

Grundstücksmarktbericht 2009



Gewerbepark „Preußenpark“ Ludwigsfelde

Impressum

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

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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: 22,50 Euro

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

Landkreis Teltow-Fläming



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
1.1	Anmerkung.....	7
1.2	Kurzübersicht.....	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2008 und Perspektiven.....	13
4.	Übersicht über die Umsätze	16
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 des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt.....	22
4.7	Zwangsversteigerungen.....	24
5.	Bauland	25
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 Verwaltungseinheiten.....	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
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1	Allgemeines.....	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	36
6.2.1	Preisniveau für Acker und Grünland.....	36
6.2.2	Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland.....	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	40
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald.....	40
6.4	Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	42

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	43
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	43
7.3	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	44
7.4	Orientierungen für Gartenland.....	44
7.5	Orientierungen für Kleingärten.....	44
7.6	Orientierungen für Spiel-, Sportplatz- und Freizeitflächen.....	44
8.	Bebaute Grundstücke	45
8.1	Allgemeines.....	45
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	46
8.2.1	Preisniveau für EFH und ZFH.....	46
8.2.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH.....	46
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	47
8.3.1	Preisniveau für RH und DHH.....	47
8.3.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH.....	48
8.4	Wohnungseigentum.....	49
8.4.1	Preisniveau für Wohnungseigentum.....	49
8.5	Teileigentum.....	50
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	50
8.6.1	Preisniveau für MFH.....	50
8.6.1.1	Preisentwicklung für MFH.....	50
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	51
8.6.2.1	Allgemeines.....	51
8.6.2.2	Liegenschaftszinssatz für EFH und ZFH.....	51
8.6.2.3	Liegenschaftszinssatz für MFH.....	52
8.6.2.4	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser.....	52
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	53
8.7.1	Preisniveau für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	53
8.7.2	Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	53
9.	Bodenrichtwerte	54
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	54
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau des LK T-F.....	55
9.3	Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming.....	56
9.3.1	Bodenrichtwertentwicklung.....	56
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	58
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	59
10.1	Nutzungsentgelte.....	59
10.2	Mieten.....	61
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	61
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	66
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	68
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	70
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	71
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses	72
Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	74
	Ämter, Einwohner und Flächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	75

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.495	2.431	153,7	204,6	48.546	28.103
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	259	267	10,8	8,3	300	333
Mehrfamilienhäuser	135	97	5,3	5,1	139	103
Gewerbliche Nutzung	31	21	11,2	6,0	167	138
Sonstige Nutzung	10	9	0,2	1,0	24	17
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	437	418	40,4	37,5	603	537
Zweifamilienhäuser	23	22	2,5	2,1	25	25
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	178	149	20,2	15,9	97	74
Mehrfamilienhäuser	62	89	5,5	26,3	95	201
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	41	63	8,7	35,1	253	373
Wochenendhäuser	121	117	4,6	4,9	117	118
Sonstige Gebäude	107	106	16,7	43,4	719	610
Wohnungs- und Teileigentum	122	94	8,1	6,3	-	-
Land- und forstw. Flächen						
	573	591	13,1	8,5	41.958	24.242
Gemeinbedarfsflächen						
	196	281	0,3	0,4	261	344
Sonstige Flächen						
	200	107	6,1	4,7	3.788	987

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 unabsehbare 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 2009 wurden insgesamt **2.495 Kauffälle** ausgewertet und registriert.

Zum Vorjahr ergab sich eine geringe Steigerung von ca. **3%**. 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** im Marktsegment unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 % gestiegen.

Bei den bebauten Grundstücken ist im Vergleich zum Vorjahr eine unbedeutende Steigerung (0,5 %) zu verzeichnen.

Die Kauffälle für das Wohn- und Teileigentum sind um ca. 30 % und die Kauffälle für sonstigen Flächen sind um ca. 87 % gestiegen.

In den weiteren Grundstücksarten sind die Kauffälle rückläufig, bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen um ca. 3 % und bei den Gemeinbedarfsflächen um ca. 30 %.

Der **Geldumsatz** ging wie im Vorjahr zurück, und zwar um ca. 25 %.

Betroffen vom Rückgang waren vor allem die Grundstücksarten der bebauten Grundstücke mit ca. 40 % und die Grundstücksart Gemeinbedarfsflächen mit ca. 25 %.

Im Bereich der unbebauten Grundstücke hat sich aufgrund der gestiegenen Verkaufszahlen eine erstaunliche Steigerung des Geldumsatzes von ca. 41 % ergeben und beim Wohn- und Teileigentum eine Steigerung von ca. 29 %.

Obwohl die Verkaufszahlen bei den landwirtschaftlichen Flächen zurückgegangen sind, ist der Geldumsatz dagegen um ca. 54 % gestiegen.

Der **Flächenumsatz** erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 73 %.

Diese Steigerung vollzog sich besonders bei den Land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 73 % und besonders stark bei den Gemeinbedarfsflächen mit ca. 284 %.

Hinweis:

Der neue Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen. Er ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Seitens der Landesplanung erfolgt hierin eine Neuaufteilung in „Berliner Umland“ und „Berliner Raum“.

Um für die Statistik eine Vergleichbarkeit der Analyse Räume zu ermöglichen, wird für das Jahr 2009 an den bisherigen Bezeichnungen der Teilräume „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“ festgehalten.

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 unterscheidet sich die Anzahl der Verkäufe in beiden Gebieten nur geringfügig (engerer Verflechtungsraum ca. 55 % und äußerer Entwicklungsraum ca. 45 %), doch beim Geldumsatz tritt der Unterschied überdeutlich hervor. Der engere Verflechtungsraum umfasst hier ca. 72 % und der äußere Entwicklungsraum nur ca. 28 % vom Gesamtumsatz.

Beim Flächenumsatz sieht die Aufteilung verständlicherweise genau umgekehrt aus. Hier umfasst der engere Verflechtungsraum ca. 43 % und der äußere Entwicklungsraum ca. 57 % 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, Kiesgruben, 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: 31.12.2009)

- | | |
|--|---------|
| • Anzahl der Städte und Gemeinden: | 16 |
| • Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: | 13 |
| • Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: | 3 |
| • Anzahl der Flurstücke: | 208.583 |
| • Fläche des Landkreises (km ²): | 2.092 |

Luckenwalde ist die Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming.

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

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

Durch die Bundesstraßen B 96, B 96a, B 101, B 101n, B 102, B 115 und B 246 ergeben sich für den Landkreis günstige Verkehrsanschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Bei den Flächen gewerblicher Nutzung gilt die Faustformel, dass Investitionsstandorte mit Fahrzeiten unter 30 Minuten zur nächsten Autobahnanschlussstelle von besonderem Interesse sind. In abgeschwächter Form profitieren auch Flächen der Wohnnutzung von einer guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung. Das Land Brandenburg wie auch der Landkreis Teltow-Fläming verfügen von der Struktur her über ein ausreichend dichtes übergeordnetes Straßennetz. Daher steht der strukturelle Umbau mit leistungsfähigen Autobahnen und schnellen Zubringerstraßen für den Personen- und Wirtschaftsverkehr zu den Mittelzentren im Vordergrund. Beispielhaft dazu wurde im November 2006 ein weiterer Teilabschnitt der B 101 (Umfahrung Trebbin) fertig gestellt. Mit dem Teilabschnitt Wiesenhagen-Wolterdorf hat der weitere Ausbau der B 101 im Jahr 2009 begonnen. 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 (Hauptbahnhof) 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. Teltow-Fläming belegte im Landkreis-Ranking der Zeitschrift Focus Money den Platz 5 in den neuen Bundesländern. Im bundesweiten Vergleich von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten kam Teltow-Fläming auf Rang 155. Mit der erneuten guten Platzierung hat der Landkreis Teltow-Fläming einmal mehr die Kontinuität und Nachhaltigkeit seiner Politik unter Beweis gestellt. Immerhin liegt die Region seit 2004 stets im vorderen Bereich und führte 2006 und 2007 die Statistik in den neuen Bundesländern sogar an.

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

Im nördlichen Bereich des Landkreises, also im engeren Verflechtungsraum wirkt sich die Nähe von Berlin deutlich auf den Grundstücksmarkt aus. Die sehr günstige verkehrstechnische Anbindung dieses Bereiches sowohl in Beziehung zu Berlin als Wirtschafts- und Kulturmetropole und Berufsstandort als auch die überregionalen Entwicklungsmöglichkeiten des Bereiches rechtfertigen seine sehr plastische Umschreibung als Speckgürtel. Eines von vielen Beispielen für gelungenes Investitionsmanagement ist das VW-Vertriebszentrum in Ludwigsfelde.

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

Das übrige und insbesondere das südliche Kreisgebiet, also der äußere Entwicklungsraum wird außerhalb der größeren Gemeinden vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung mit kleineren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt. Der Landkreis ist zwar sehr bemüht, Investoren auch diese Region interessant zu machen, doch ist ein solches Bemühen zur Zeit nicht immer erfolgreich, da die für Investitionen erforderlichen Randbedingungen im südlichen Bereich noch nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Daher hat der Landkreis parallel zu seinem Werben um die Wirtschaft auch andere Möglichkeiten erkannt und in Gang gesetzt: Die Kombination aus Kultur-, Natur- und Freizeiterlebnis hat Marktchancen und bringt neue wirtschaftliche Effekte.

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

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

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

Ob als Skater, Radfahrer, 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.

Der Landkreis Teltow-Fläming empfiehlt weiterhin derzeit fünf kombinierbare Motorradtouren unter dem Titel Fläming-Ride.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

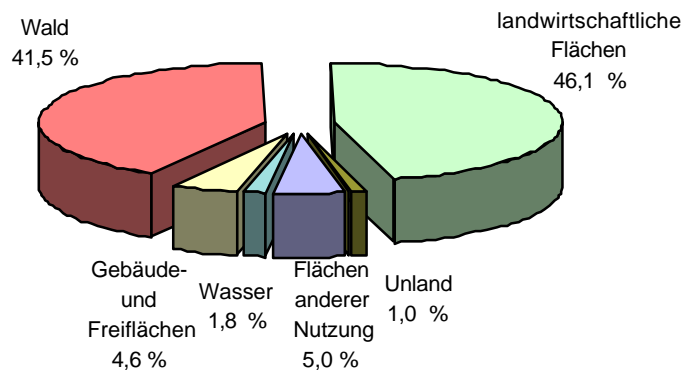


Abb. 2

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2009 und Perspektiven

Hat man sich noch vor einem Jahr intensiv mit der Immobilien-, Banken- und Finanzkrise beschäftigt und den Einfluss auf die Grundstücksmärkte immer wieder analysiert, so scheint Ende 2009 der Begriff „Krise“ nur noch wenigen ein Schreckenswort zu sein.

Den Grundstücksmarkt in Deutschland hatte die Krise sowieso nicht übermäßig hart treffen können. Allein schon die strengen Anforderungen an die Bonität potentieller Kreditnehmer haben für eine innere Stabilität gesorgt.

Der Grundstücksmarkt im Landkreis Teltow-Fläming hat sich in den Vorjahren als sehr gefestigt erwiesen. Die Ergebnisse des Jahres 2009 setzen diesen Trend fort.

Die **Anzahl der registrierten Kauffälle** ist von 2.431 im Vorjahr um 3% auf 2.495 im Jahr 2009 gestiegen.

Die gewaltige Steigerung des **Flächenumsatzes** (s. Abb. 1, S. 6) von 73% ist allein auf den überaus regen Verkehr beim Marktsegment „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ zurückzuführen.

Auf den allgemeinen **Gesamtgeldumsatz** hat die enorme Flächenumsatzsteigerung leider nur wenig Einfluss und kann nur in geringfügigem Ausmaß den beträchtlichen Rückgang beim Geldumsatz kompensieren. Eine Analyse des Zahlenmaterials zeigt jedoch sehr schnell den Grund des Rückgangs beim Geldumsatz. Er ist ausschließlich im Marktsegment „Bebaute Grundstücke“ zu finden (s. Abb. 7, S. 18).

Hier wiederum erfolgte der „Einbruch“ nur bei den Teilsegmenten „Bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke“, „Bebaute Grundstücke für Geschäfts- und Verwaltungsbauten“ und „Grundstücke mit sonstigen Gebäuden“ (s. Abb. 1, S. 6).

Nach Auffassung des Gutachterausschusses sollte man diesen Rückgang des Geldumsatzes im Jahr 2009 nicht überbewerten. Insbesondere deswegen nicht, weil die Verkaufszahlen für unbebaute Grundstücke in den o.a. Bereichen zum Teil deutlich gesteigert werden konnten und auch der Geldumsatz höher als im Vorjahr ausfiel.

Erfreulich ist auch der Zuwachs im Marktsegment **Wohnungs- und Teileigentum**. Der Anstieg von 94 Kauffällen im Jahr 2008 auf 122 Kauffälle im Jahr 2009 mit einem entsprechenden Anstieg des Geldumsatzes ist schon recht überraschend.

Für das unbebaute Wohnbauland scheint sich der Trend zum Erwerb kleinerer Flächen fortzusetzen. Dieses trifft insbesondere auf den individuellen Wohnungsbau zu. Aufschlussreich sind in diesem Zusammenhang auch die Ergebnisse der **Bodenrichtwertberatung** des Gutachterausschusses zum 01.01.2010.

Von den über den Landkreis verteilten 396 Bodenrichtwerten und Bodenrichtwert-Zonen des Wohn- und Gewerbebaus sind

- 374 Werte (94,5%) unverändert übernommen,
- 10 Werte (2,5 %) angehoben und
- 12 Werte (3,0 %) abgesenkt worden.

Es bedarf keiner tiefgehenden Analyse, um den Grundstücksmarkt des Landkreises im Jahr 2009 als stabil und wertbeständig zu bezeichnen.

Bei dem Versuch, aus dem Zahlenmaterial der vergangenen Jahre die zukünftige Entwicklung des Bodenmarktes abzuleiten, sollte man die bisherige positive Entwicklung nicht zu euphorisch werten.

Wahrscheinlich wird eine gute Prognose für die meisten Teile des Landkreises auch zutreffen. Aber es gibt in Teltow-Fläming noch ausreichend Bereiche mit Entwicklungspotential. Bei allem Respekt vor den vielseitigen Bemühungen und Anstrengungen, dem **äußeren Entwicklungsraum** noch mehr Leben einzuhauchen, so wird es noch einige Jahre dauern, um den Süden des Landkreises an das wirtschaftliche Niveau des engeren Verflechtungsraums heranzuführen. Der zügige Ausbau der Bundesstraßen ist nur eine wichtige Voraussetzung für einen Aufschwung.

Zurzeit "spielt die Musik" eindeutig im **engeren Verflechtungsraum** und dort im Nahbereich des Flughafens Berlin Brandenburg International (BBI).

Wenn der Flughafen fertig gestellt ist, werden bis zu 40.000 neue Arbeitsplätze geschaffen sein. Hinter dieser erfreulichen Tatsache stehen andererseits viele Menschen, die ihren persönlichen Lebensraum im Nahbereich des Flughafens suchen werden.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses wird das private Kontingent an bebaubaren Flächen nicht ausreichen, den Bedarf zu decken. Wenn aber geeignete Bauflächen in privater Hand nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind, müssen Ansiedlungsflächen seitens der Kommunen geplant werden.

Dieses ist von den Verantwortlichen frühzeitig erkannt worden. Ein Blick in den Planungsatlas unter dem Kapitel Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International BBI (FU-BBI) und in den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) macht schnell die Bemühungen um Standorte deutlich. Die planerischen Voraussetzungen sind geschaffen worden, um dem zu erwartenden Ansturm der Interessenten auf Eigentum und Wohnraum im Nahbereich begegnen zu können.

Die Entwicklung des Kaufpreisniveaus ist zwar nicht voraussehbar, doch wird der Kaufpreis eines Grundstücks, wie auf dem Grundstücksmarkt üblich, entscheidend vom Angebotumfang und der Lage der Grundstücke bestimmt sein.

Möglicherweise steht sogar eine Renaissance der Wohnparks bevor. Aus der Vergangenheit werden die Investoren sicher gelernt haben und dann mehr Wert auf das Vorhandensein einer ausgewogenen Infrastruktur legen. Auch die gute verkehrstechnische Anbindung der Wohnanlagen an Bahn, Bus und das Straßennetz wird den Kaufpreis beeinflussen.

Als sicher gilt, dass eine positive Entwicklung des Grundstücksmarktes und des Baugeschehens im Flughafenumfeld auch auf weiter entfernt liegende Regionen des Landkreises ausstrahlen wird.

Der **Markt für gewerbliche Nutzungen** hat gegenüber dem Vorjahr einen kräftigen Schritt nach vorne gemacht. Dennoch ist die Auslastung der Gewerbeparks des Landkreises immer noch deutlich steigerungsfähig. Geeignete sofort bebaubare Flächen in ausreichender Menge hat der Landkreis im näheren und weiterem Umfeld des Flughafens zu bieten. Doch noch sind es die Flächen von Berlin und von Dahme-Spreewald, die verständlicherweise wegen ihrer günstigeren Lage im Fokus des Interesses der Investoren stehen. In der "zweiten" Reihe folgen dann schon die Flächen von Teltow-Fläming. Hier ist zwar keine rasante, aber eine positive Entwicklung des Grundstücksmarktes zu prognostizieren.

Auf dem **Markt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** ist das kleine "Tief" aus dem Jahr 2008 überwunden. Der Rückschritt bei den Kauffällen von 591 (2008) auf 573 (2009) fällt jedoch nicht besonders ins Gewicht, weil beim Geld- und Flächenumsatz z. T. erheblich zugelegt werden konnte (s. Abb.1, S. 6).

Natürlich verfolgt auch der Gutachterausschuss diesen Markt mit großer Aufmerksamkeit. Von den ebenfalls zum 01.01.2010 ermittelten 33 Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Landkreises wurden

- 9 Werte (27,3 %) unverändert übernommen,
- 23 Werte (69,7 %) angehoben und
- 1 Wert (3,0 %) abgesenkt.

Aus diesen Zahlen wird schnell deutlich, dass der Markt auch preislich gesehen eine Aufwärtsbewegung nimmt. Eine Anhebung von 70% der Bodenrichtwertzonen zeigt auf wie wichtig dieser Markt geworden ist. Wahrscheinlich werden auch bald wieder die Diskussionen um die ökologische Landwirtschaft, über Bio-Lebensmittel und die Möglichkeiten der regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung aufleben. Teile des äußeren Entwicklungsraumes bieten sich u.a. als Region für eine beispielhafte Weiterentwicklung regenerativer Energien und den Anbau und die Verarbeitung nachwachsender Rohstoffe an.

Zusammenfassend lässt sich aus dem Zahlenmaterial der vergangenen Jahre das Fazit ziehen, dass man nicht sonderlich wagemutig sein muss, um dem Grundstückmarkt des Landkreises Teltow-Fläming ein gutes Jahr 2010 vorauszusagen. Sehr viele Indikatoren sprechen für ein Jahr, in dem es besonders im engeren Verflechtungsraum und hier insbesondere im Einflussbereich des Flughafens BBI zu einer regen Nachfrage nach Bauland und Wohnraum kommen wird.

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2009 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 – 2009

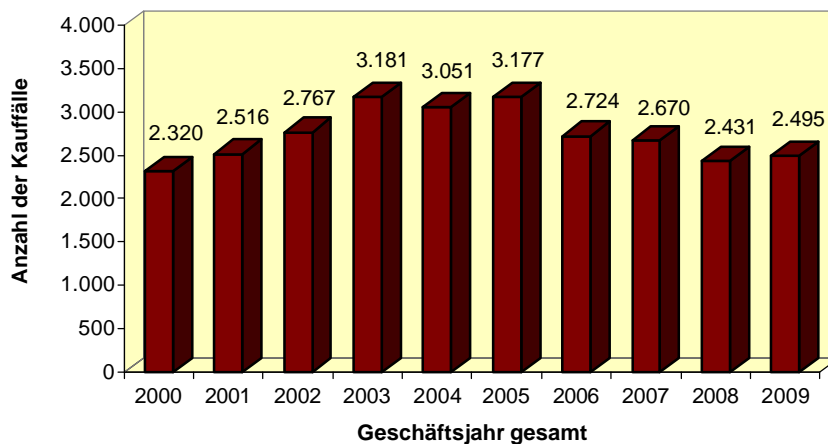


Abb. 3

Im Jahre 2009 wurden insgesamt 2.495 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Nach dreijährigem Rückgang der Kauffälle zeichnet sich im Auswertzeitraum 2009 eine leichte Steigerung von rd. 3 % zum Vorjahr ab.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2009	Anteil 2009 [%]	Anzahl 2008	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	435	17,4	394	+ 10,4
bebaute Grundstücke	bb	969	38,8	964	+ 0,5
Wohnungs- und Teileigentum	ei	122	4,9	94	+ 29,8
land- und forstw. Flächen	lf	573	23,0	591	- 3,0
Gemeinbedarfsflächen	gf	196	7,9	281	- 30,2
sonstige Flächen	sf	200	8,0	107	+ 86,9
Summe		2.495	100,0	2.431	+ 2,6

Abb. 4

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

Für die Grundstücksart **ub** ist für das vergangene Jahr wieder eine steigende Tendenz von ca. 10 % erkennbar. Bei der Grundstücksart **bb** ist kaum eine Veränderung (+ 0,5%) im Auswertzeitraum zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **ei** ist nach Jahren des Rückgangs erstaunlicherweise um ca. 30 % gestiegen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksart **lf** ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3 % zurückgegangen.

Die Verkäufe im Bereich der Grundstücksart **gf** sind im Auswertzeitraum um ca. 30 % gesunken.

Die Grundstücksart **sf** ist um ca. 87 % gestiegen, was die Folge großer Verkäufe von Militärf lächen und GUS-Flächen ist.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die vier hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von 2000 – 2009.

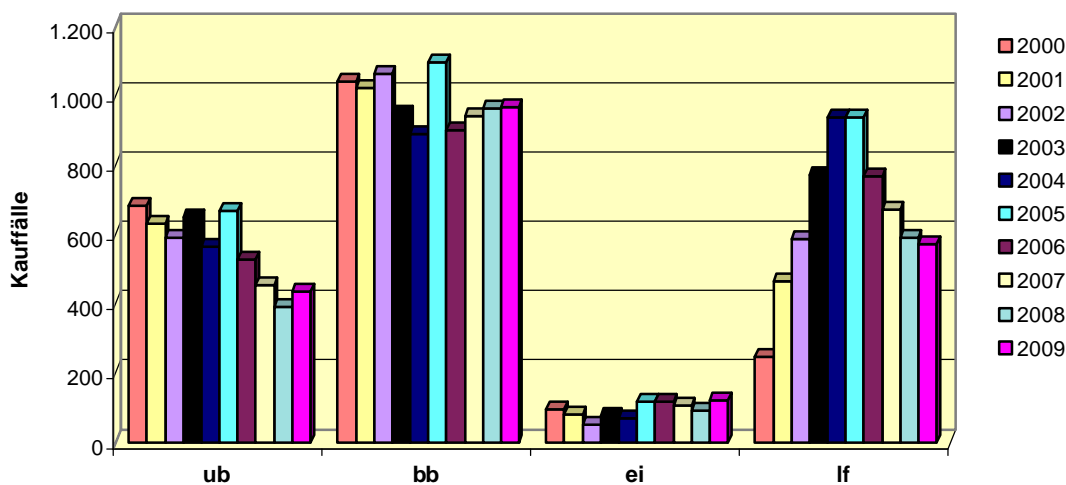


Abb. 5

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming **ca. 154 Mio. Euro**

umgesetzt.

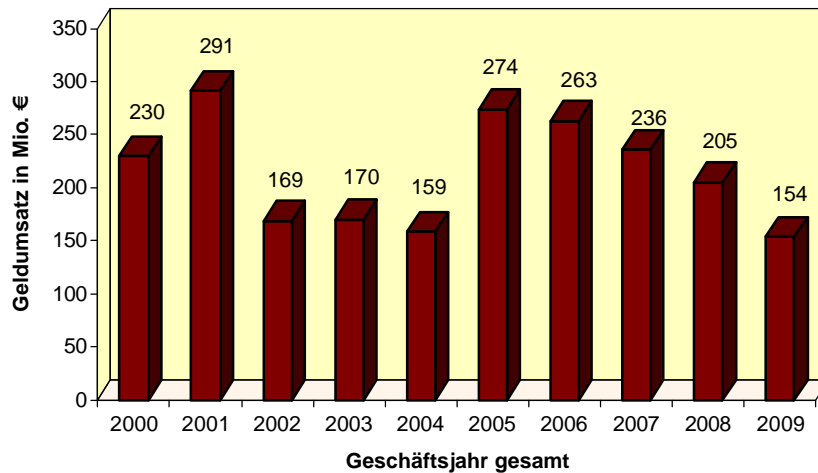


Abb. 6

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2009 [Mio. €]	Anteil 2009 [%]	Umsatz 2008 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	27,5	17,9	19,5	+ 41,0
bebaute Grundstücke	bb	98,6	64,1	165,3	- 40,4
Wohnungs- und Teileigentum	ei	8,1	5,3	6,3	+ 28,6
land- und forstw. Flächen	lf	13,1	8,5	8,5	+ 54,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,3	0,2	0,4	- 25,0
sonstige Flächen	sf	6,1	4,0	4,7	+ 29,8
Summe		153,7	100,0	204,6	- 24,9

Abb. 7

Statistisch betrachtet ist der Geldumsatz im Auswertzeitraum zum Vorjahr insgesamt um ca. 25 % gesunken.

Die Grundstücksart **ub** verzeichnet jedoch eine Umsatzsteigerung von ca. 41 %, die Grundstücksart Wohnungs- und Teileigentum einem Zuwachs von ca. 29 % und die Grundstücksart **sf** überrascht mit einem Zuwachs von ca. 54 %.

Bei der Grundstücksart **bb** ist ein erheblicher Umsatzrückgang von ca. 40 % und bei der Grundstücksart **gf** von ca. 25 % abzuleiten.

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2009 haben im Landkreis Teltow-Fläming

48.546.000 m² Grundstücksfläche

den Eigentümer gewechselt.

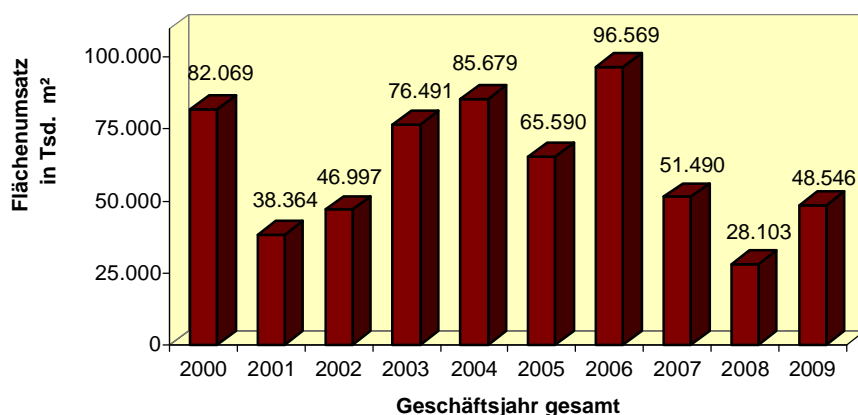


Abb. 8

Grundstücksart		Flächenumsatz 2009 [Tsd. m ²]	Anteil 2009 [%]	Flächenumsatz 2008 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	630	1,3	591	+ 6,6
bebaute Grundstücke	bb	1.909	3,9	1.939	- 1,5
land- und forstw. Flächen	lf	41.958	86,4	24.242	+ 73,1
Gemeinbedarfsflächen	gf	261	0,6	344	- 24,1
sonstige Flächen	sf	3.788	7,8	987	+ 283,8
Summe		48.546	100,0	28.103	+ 72,7

Abb. 9

Der gesamte Flächenumsatz ist nun nach Jahren des Absinkens um ca. 73 % gestiegen.

Die Einzelbetrachtung verdeutlicht, dass sich der Flächenanstieg besonders durch die Teilmärkte **ub** (+6,6 %) und **lf** (+73,1 %) ergeben hat.

Ein besonders großer Anstieg wurde beim Teilmarkt **sf** von ca. 284 % registriert. Dies ergibt sich durch die Verkäufe von großen Militärf lächen und GUS-Flächen.

4.4 Regionale Umsatzverteilung

Die nachfolgende Tabelle gibt für die Jahre 2009 und 2008 einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes in den einzelnen Gemeinden.

Verwaltungseinheit	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Am Mellensee	167	129	4,9	4,3	2.963	1.544
Baruth/Mark	115	122	2,2	2,5	3.748	2.173
* Blankenfelde-Mahlow	342	299	30,9	26,0	2.111	511
Dahme/Mark	105	132	2,5	2,0	4.869	4.007
* Großbeeren	108	98	20,2	41,4	247	519
Jüterbog	166	172	10,5	6,9	2.150	2.857
Luckenwalde	195	177	12,9	9,0	1.257	841
* Ludwigsfelde	214	236	16,3	48,3	1.641	2.047
Niederer Fläming	108	118	1,8	1,6	3.542	2.499
Niedergörsdorf	104	114	4,2	3,2	4.033	2.594
Nuthe-Urstromtal	164	182	4,1	4,1	5.196	3.993
* Rangsdorf	205	185	15,1	16,4	2.096	395
* Trebbin	204	183	9,9	12,0	3.488	2.634
* Zossen	298	284	18,2	26,9	11.205	1.489
Gesamtsumme	2.495	2.431	153,7	204,6	48.546	28.103
* Engerer Verflechtungsraum	1.371	1.285	110,6	171,0	20.788	7.595
Äußerer Entwicklungsraum	1.124	1.146	43,1	33,6	27.758	20.508

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 Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit Abstand an vorderer Stelle, gefolgt von der Gemeinde Großbeeren, der Stadt Zossen und der Stadt Ludwigsfelde.

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

4.5 Engerer Verflechtungsraum, Mittelzentren und Kreisstadt

Im ersten Teil des Marktberichtes wurde ein Überblick des Marktgeschehens nach Gemeindeuntergliederung gegeben. Von Interesse ist natürlich auch eine weiter gefasste regionale Auswertung: Der neue Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen. Er ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Seitens der Landesplanung erfolgt hierin eine Neuaufteilung in „Berliner Umland“ und „Berliner Raum“.

Um weiterhin eine Vergleichbarkeit der Analyse Räume (für die Statistik) zu ermöglichen, wird an den Teilräumen „Engerer Verflechtungsraum“ und „Äußerer Entwicklungsraum“ für das Jahr 2009 festgehalten.

- **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	321	25,4	476	25	1,3	18	21	1,7	60	27	0,8	25
bebaut	563	69,3	693	41	5,7	60	51	4,2	77	119	11,5	535
Wohnungs-/ Teileigentum	113	7,1	-	16	1,0	-	2	0,1	-	3	0,3	-
land-/forstw. Flächen	198	6,2	17.328	-	-	-	20	0,7	2.229	16	0,1	662
Gemeinbe-darfsflächen	82	0,2	188	1	-	5	14	-	15	13	-	6
sonstige Flächen	94	2,3	2.103	2	-	2	13	0,4	124	17	0,1	29
Summe 2009	1.371	110,6	20.788	85	8,0	86	121	7,1	2.505	195	12,9	1.257
% v. Gesamt- verkäufen	55,0	72,1	42,8	3,4	5,2	0,2	4,9	4,6	5,2	7,8	8,4	2,6
Summe 2008	1.285	171,1	7.595	97	16,5	93	140	10,8	411	177	9,0	841
Veränderung zum Vorjahr (%)	+ 6,7	- 35,4	+ 173,7	- 12,4	- 51,5	- 7,5	- 13,6	- 34,3	+ 509,5	+ 10,2	+ 43,3	+ 49,5

Abb. 11

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

4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

Der Flughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI) nimmt immer mehr Gestalt an. Bei dem Terminalrichtfest am 7. Mai 2010 konnte man sich über den eindrucksvollen Baufortschritt überzeugen.

Gleichzeitig steigt auch das Interesse an der Entwicklung des flughafennahen Grundstücksmarktes. Ebenso wie die Gutachterausschüsse in Berlin und im Landkreis Dahme-Spreewald sieht es der Gutachterausschuss in Teltow-Fläming als eine Aufgabe von besonderer Bedeutung an, diese Entwicklung genau zu verfolgen, zu analysieren und öffentlich zu machen.

Die nachfolgende Tabelle enthält das aus den Kauffällen der Jahre 2004 – 2009 ausgewertete Zahlenmaterial für ausschließlich unbebaute und bebaute Grundstücke des Wohn- und Gewerbebaus für die 4 flughafennahen Gemeinden des Landkreises:

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle unbebaut+bebaut						Geldumsatz [Mio €]					
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Blankenfelde-Mahlow	243	227	249	262	410	286	28	25	35	26	36	33
Großbeeren	96	74	80	88	106	72	20	40	21	45	18	13
Ludwigsfelde	137	130	140	153	192	202	14	44	77	39	79	38
Rangsdorf	141	160	145	148	190	131	11	15	19	63	11	11
Summe	617	591	614	651	898	691	73	124	152	173	144	95

Abb. 12

Insbesondere zwei Erkenntnisse lassen sich aus dem o.a. Zahlenmaterial ziehen:

1. **617 Kauffälle** im Rechnungsjahr 2009 bedeuten eine leichte Steigerung von 4 % im Vergleich zum Vorjahr.
2. **73 Mio. Euro Geldumsatz** im Rechnungsjahr 2009 bedeutet einen Tiefpunkt.

Beide Aussagen dürfen jedoch nicht unkommentiert im Raum stehen bleiben.

Zu 1.

Es ist selbst für den Gutachterausschuss verblüffend, mit welcher Konstanz sich die Zahl der Kauffälle in den o. a. Kommunen während der letzten Jahre gehalten hat. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist diese Tatsache ein überzeugender Beweis dafür, dass der Flughafenbau den Grundstücksmarkt zu keiner Zeit negativ beeinflusst hat. Diese Aussage ist für den Gewerbebau nicht schwer zu treffen, doch für den Wohnungsbau alles andere als selbstverständlich.

Dass Blankenfelde-Mahlow mit **243 Kauffällen** weit vor den anderen Gemeinden liegt, ist ein weiteres Argument gegen einen Negativeinfluss des Flughafenbaus. Im Gegenteil, es wird die Nähe zum (potentiellen) Arbeitgeber gesucht.

Zu 2.

Bei nur oberflächlicher Betrachtung des Gesamtumsatzes im Jahr 2009 könnte man vorschnell den Schluss ziehen, dass der Grund für ein Absinken des Geldumsatzes trotz

gestiegener Kauffallzahlen eigentlich nur bei einem Preisverfall der Grundstückswerte zu suchen ist.

Um hier eine gesicherte Aussage zu erhalten, muss man die Kauffälle der unbebauten Grundstücke von den Kauffällen der bebauten Grundstücke getrennt betrachten.

In verschiedenen Tabellen dieses Marktberichtes (siehe Abb. 1, 7, 11, 15) erkennt man aus den Vergleichen zum Vorjahr sehr schnell, dass die Ursache für den Umsatzrückgang nicht bei den unbebauten Grundstücken und auch nicht bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus liegt.

Der "Einbruch" beim Geldumsatz resultiert ausschließlich aus den Verkäufen in den Marktsegmenten der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke, der bebauten Geschäfts- und Verwaltungsgrundstücke und der Grundstücke mit sog. sonstigen Gebäuden (s. Abb. 1 S. 6).

Dieser Umsatzrückgang bei bebauten Grundstücken ist jedoch keineswegs auf die flughafennahen Bereiche beschränkt, sondern betrifft den gesamten Landkreis, wie der Abb. 7, S. 18 zu entnehmen ist.

Die gute Nachricht ist: Der **individuelle Wohnungsbau** bleibt in den vier Gemeinden sowohl bei den unbebauten wie bei den bebauten Grundstücken vom Rückgang des Geldumsatzes unberührt. Das Bodenwertniveau des Vorjahres ist nahezu unverändert.

Diese Erkenntnis kann man auch an den Ergebnissen der **Bodenrichtwertberatung** des Gutachterausschusses zum 01.01.2010 ablesen (s. Kap. 9.3). Auch bei dieser Beratung stand die Entwicklung der Bodenrichtwerte des Wohn- und Gewerbebaus in den flughafennahen Bereichen des Landkreises im Focus des öffentlichen Interesses. Zwar gelten diese Bodenrichtwerte stichtagsbezogen zum 01.01.2010, doch besitzen sie eine nicht zu vernachlässigende Aussagekraft.

Von den bestehenden 12 Bodenrichtwert-Zonen in Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf und Ludwigsfelde konnten auf Grund vorliegender Kaufpreise 11 Bodenrichtwerte unverändert gelassen werden, nur ein Bodenrichtwert wurde von 55 €/m² auf 50 €/m² abgesenkt.

Eine vergleichbare Feststellung hat übrigens auch der Berliner Gutachterausschuss in seinen Beratungen für die Grundstücke der "Offenen Bauweise" treffen können. In den 20 flughafennahen Bodenrichtwertzonen des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick hat es im Vergleich zum Vorjahr - bei leicht verminderten Kauffallzahlen - **keine** Veränderung des Bodenrichtwertniveaus gegeben.

Ähnliche Erkenntnisse liegen auch aus dem Landkreis Dahme-Spreewald vor.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Grundstücksverkehr um den Flughafen herum normal verläuft.

Die momentane Zurückhaltung von Verkäufern und potentiellen Kaufwilligen kann verschiedene Gründe haben. Möglicherweise schieben viele Eigentümer einen Verkauf noch hinaus, um bei späteren Kaufverhandlungen in die bessere Position für einen höheren Preis zu gelangen. Vielleicht wartet der besonnene Kaufwillige die Konkretisierung aller baubezogenen Planungen ab, um dann seine Entscheidung zu treffen (s. hierzu auch Kap. 3.2).

Alles in allem kann den Bauflächen im Flughafenumfeld nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses eine gesicherte Zukunft vorausgesagt werden.

4.7 Zwangversteigerungen

Grundlage der Auswertung sind die vom Amtsgericht Luckenwalde mitgeteilten 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 2003 erfasst.

Grundstücksart		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
unbebaute Grundstücke	ub	6	3	15	8	6	20	2
bebaute Grundstücke	bb	81	74	99	59	55	72	44
Wohnungs- und Teileigentum	ei	16	23	20	19	9	12	7
land- und forstw. Flächen	lf	4	20	17	12	15	11	6
sonstige Flächen	sf	0	3	2	9	3	1	1
Summe		107	123	153	107	88	116	60
% von Gesamtverkäufen		4,3	5,1	5,7	3,9	2,8	3,8	1,9

Abb. 13

Im Jahr 2009 haben die Zwangsversteigerungen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr weiter abgenommen.

Die Zwangsversteigerungen bei den **bebauten** Grundstücken sind im vergangenen Auswertzeitraum um ca. 9 % gestiegen.

Eine weitere Analyse zeigt, dass es sich in dieser Grundstücksart um 59 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, 6 Mehrfamilienhausgrundstücke, 7 Wohn- und Geschäftsgrundstücke und 9 Gewerbegrundstücke handelt.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2009 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
435 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 630.000 m²
 zu einem Wert von 27,5 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 435 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten. Eine statistisch gesicherte Auswertung ließen nur 256 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		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Individueller Wohnungsbau	135	183	5.202.535	6.433.301	117.936	144.626
Geschosswohnungsbau	103	77	4.286.482	3.038.154	66.389	57.249
Gewerbliche Nutzung	18	6	3.532.865	617.346	60.117	16.330

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 2009 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 <small>(= $\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}}$)</small> €		Ø Kaufpreis pro m ² <small>(= $\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}}$)</small> €/m ²		Ø Grundstücksfläche <small>(= $\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}}$)</small> m ²	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	38.537	35.155	44	44	874
Engerer Verflechtungsraum	46.771	41.865	54	55	861	766
Äußerer Entwicklungsraum	13.088	11.914	14	14	914	876

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 2009 eine durchschnittliche Größe von rd. **870 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück liegt bei rd. **38.500 €** und der Durchschnittskaufpreis/m² liegt wie im letzten Jahr bei **44 €**

5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

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

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	38.537	35.155	37.408	37.024	41.000	34.000	39.000
Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	44	44	43	50	53	40	51
Ø Grundstücksfläche [m ²]	874	790	875	744	774	852	772

Abb. 16

Die Tabelle zeigt, dass der Kaufpreis pro Grundstück im Jahr 2009 wieder gestiegen ist. Dieses ist natürlich durch den Anstieg der durchschnittlichen Grundstücksfläche auf rd. 870 m² bei gleichgebliebenem Kaufpreis pro m² begründet.

5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten

Verwaltungseinheit	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Am Mellensee	13	16	248.465	269.907	11.622	14.047
Baruth/Mark	3	3	43.048	9.716	4.588	1.839
* Blankenfelde-Mahlow	42	56	2.212.330	2.536.897	36.693	41.236
Dahme/Mark	1	1	4.510	3.000	1.071	1.036
* Großbeeren	9	16	495.560	958.209	5.270	13.510
Jüterbog	4	1	48.428	5.000	2.912	893
Luckenwalde	1	3	27.000	49.525	970	1.296
* Ludwigsfelde	6	5	284.900	319.707	5.897	4.456
Niederer Fläming	6	3	17.119	14.103	6.053	3.183
Niedergörsdorf	-	7	-	58.714	-	7.646
Nuthe-Urstromtal	4	7	43.330	78.500	2.948	5.978
* Rangsdorf	23	33	1.147.521	1.453.888	19.231	24.718
* Trebbin	8	11	236.280	287.085	6.359	9.713
* Zossen	15	21	394.044	389.050	14.322	15.075
Gesamtsumme	135	183	5.202.535	6.433.301	117.936	144.626
* Engerer Verflechtungsraum	102	142	4.770.635	5.944.836	87.772	108.708
Äußerer Entwicklungsraum	33	41	431.900	488.465	30.164	35.918

Abb. 17

Die Berlinnähe beeinflusst das Kaufpreinsniveau 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.

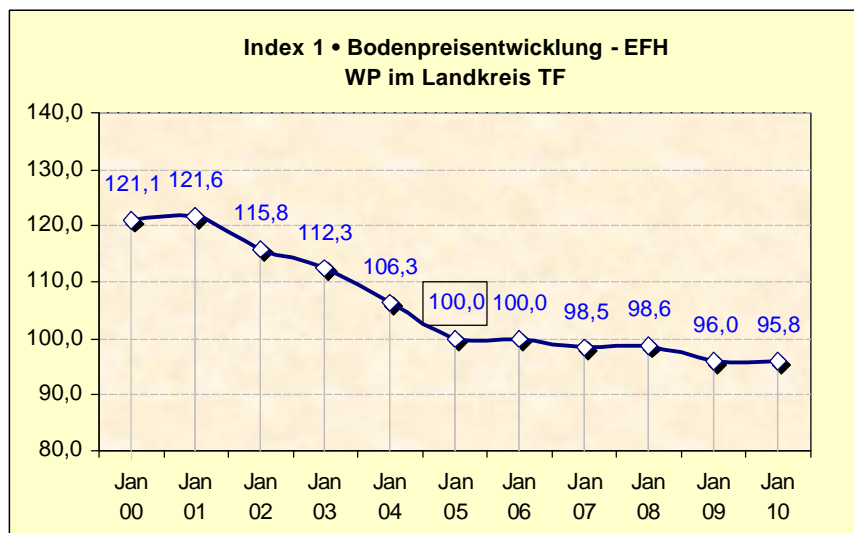
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2010 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 festgelegt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen worden sind.

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.

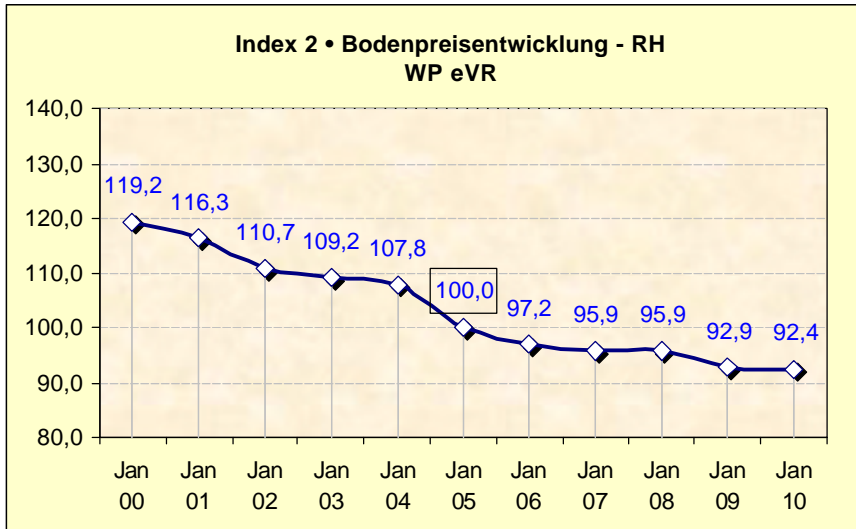
Die **Indexreihe 4** bezieht sich auf **Wohngrundstücke in Blankenfelde - Mahlow** (Abb. 21), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete



Index 1
 19 Bodenrichtwertzonen im Landkreis TF
 Spanne der Bodenrichtwerte 2009 von 30 bis 100 €/m²
 Richtwertgrundstücksgröße von 400 bis 800 m²

Abb. 18



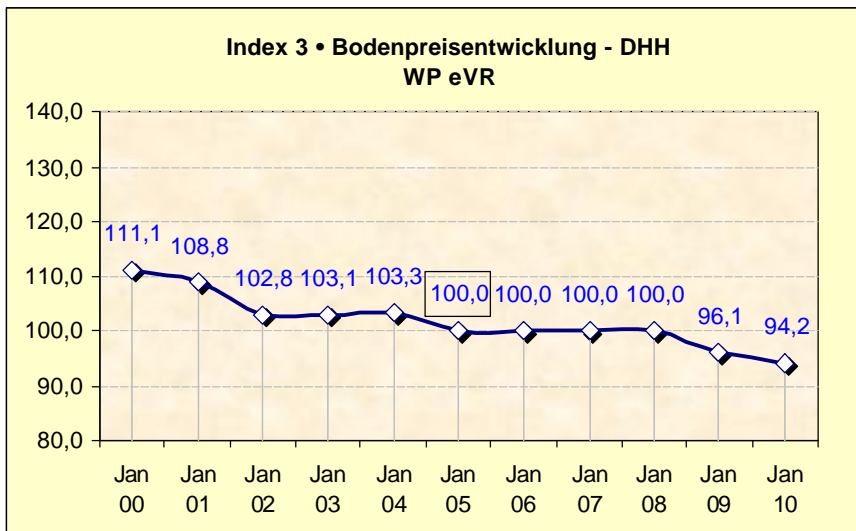
Index 2

15 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2009 von 50 bis 145 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 150 bis 250 m²

Abb. 19



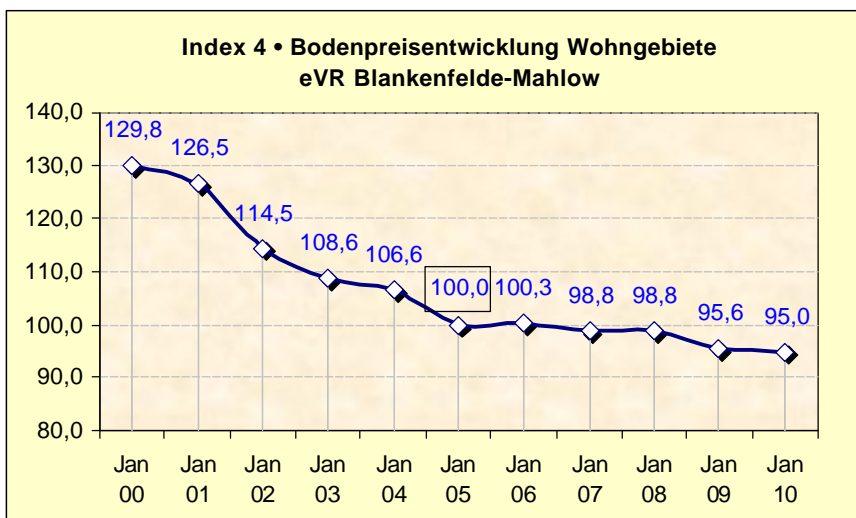
Index 3

6 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes

Spanne der Bodenrichtwerte 2009 von 70 bis 130 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 250 bis 400 m²

Abb. 20



Index 4

11 Bodenrichtwertzonen des engeren Verflechtungsraumes Blankenfelde - Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte 2009 von 50 bis 140 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße von 650 bis 1.000 m²

Abb. 21

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Allgemeines

Umrechnungskoeffizienten gehören zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Geschäftsstelle hat untersucht, ob und wie weit Abhängigkeiten zwischen der Größe der unbebauten Grundstücksfläche und dem gezahlten Kaufpreis (€/m²) bestehen. Dieses erfolgte mit Hilfe des statistischen Verfahrens der Regressionsanalyse.

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

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

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

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

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

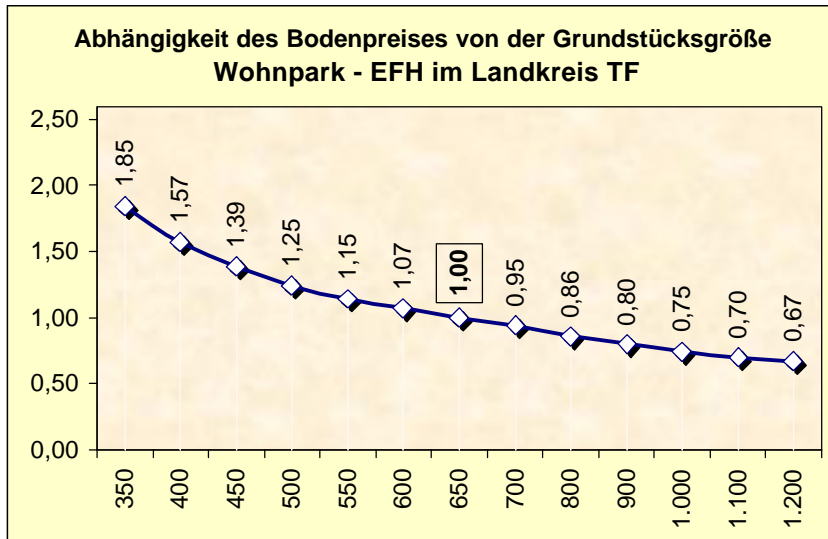
Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als nicht verwendbar erkannten Kauffälle, 49 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

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

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

5.2.3.2 Wohnparks und Wohngebiete

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



WP EFH im Landkreis TF

Indexgebiet.....1
Bodenrichtwertzonen..... 19

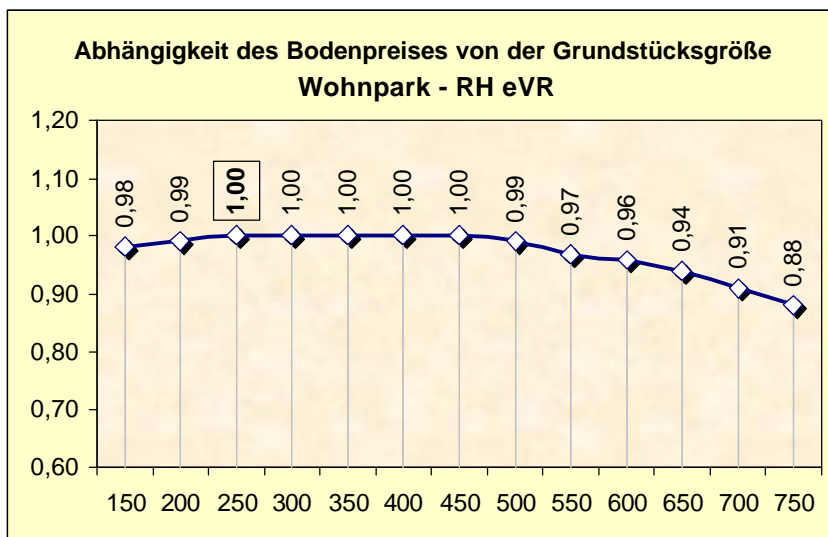
Kauffälle.....140
Flächen.....195 bis 1.200 m²
Bodenpreise.....27 bis 145 €/m²

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 eine Differenzierung für Flächen zwischen 250 m² und 450 m² entfallen kann.



Wohnparks RH eVR

Indexgebiet.....2
Bodenrichtwertzonen.....15

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

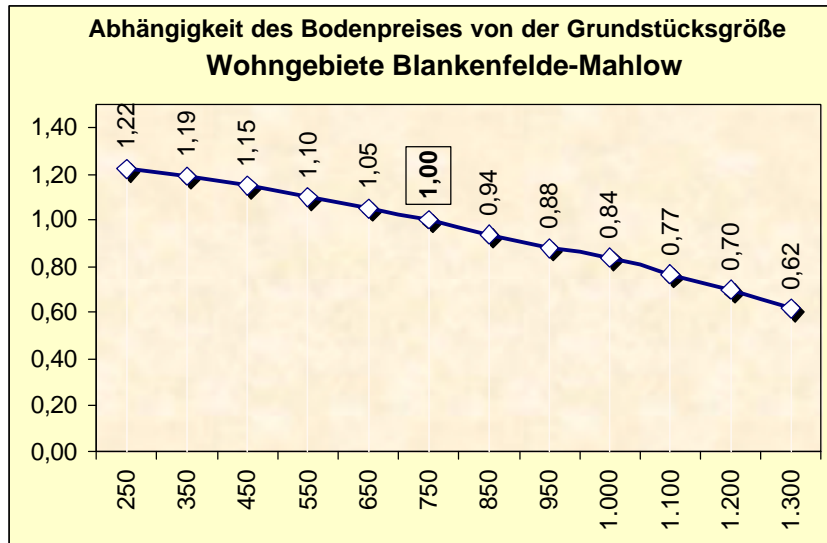
Abb.24

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 z. B. stark von der Größe des Richtwertgrundstücks abweicht oder eine Randlage aufweist.

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 ² $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	41.616	39.457	65	53	645
Engerer Verflechtungsraum	45.757	52.434	74	65	612	801
Äußerer Entwicklungsraum	23.311	16.747	30	26	788	645

Abb. 28

Im Geschosswohnungsbau sind die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 34 % gestiegen (siehe Abb. 14). Der Kaufpreis pro Grundstück ist um ca. 13 % gesunken, jedoch der Kaufpreis pro m² um ca. 14 % gestiegen. Die Grundstücksfläche ist um ca. 24 % kleiner als noch im Vorjahr.

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 ² $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m ²		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	196.270	102.892	59	38	3.340
Engerer Verflechtungsraum	287.384	150.669	69	41	4.181	3.662
Äußerer Entwicklungsraum	33.786	7.335	26	9	2.017	842

Abb. 29

Für die statistische Auswertung standen 18 Kaufverträge zur Verfügung. 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. 91 % gestiegen, wobei der enorme Anstieg des Kaufpreises pro Grundstück im äußeren Entwicklungsraum durch Kauffälle für Supermärkte bewirkt wurde.

Dass der Kaufpreis pro m² sogar bei größerer Ankauffläche landkreisweit um 55 % angestiegen ist, zeigt das gestiegene Interesse an den Flächen des Landkreises.

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 - 2009 insgesamt 56 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Verkäufe ergab, dass Quadratmeterpreise in Höhe von

25 % – 65 % 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 – 2009 insgesamt 63 Kauffälle selektiert. Es wurden

25 % – 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 46 Zukäufe zum Grundstück als Vorderland, seitlich gelegene Flächen, Hinterland und Splitterflächen differenziert registriert.

Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Vorderland	4 4	= 100 > 100	20 - 140 5 - 50	
seitlich gelegene Flächen	8 17	= 100 > 100	45 - 102 30 - 133	
Hinterland	6 5	= 100 > 100	10 - 100 20 - 90	
Splitterflächen	1 1	= 100 > 100	25 100	

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 Erbbauzinseszinses als Prozentsatz (Erbbauzinssatz) vom Bodenwert.

Für den Landkreis Teltow-Fläming ergaben sich aus den Verträgen 2009 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbaurechtsfälle Anzahl	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m ²	Erbbauzinssatz %
Einfamilienhaus	13	30 - 99	430 - 860	2,00 - 6,80
Reihenhaus	2	66	320 - 360	5,80 - 6,20
Wohn- / Geschäftshaus	1	97	670	1,60
Wochenendhaus	4	30 - 99	570 - 670	4,00

Abb. 31

Das Erbbaurecht wird i. d. R. über einen längeren Zeitraum (30 – 99 Jahre) 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 2009 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **573 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 4.195,8 ha im Wert von 13,1 Mio. € verkauft.

Auf dem Markt der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist ein Rückgang von ca. 3 % der registrierten Kauffälle gegenüber dem Vorjahr erkennbar. Jedoch ist der Flächenumsatz zum Vorjahr um ca. 73 % und der Geldumsatz um ca. 54 % gestiegen.

Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2010 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 gemeindeweise 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 Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG), des Naturschutzes, Flächen in Ortsnähe oder mit ausgewiesenen rechtlichen Belastungen wurden nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Kauffälle der vergangenen acht Jahre:

Nutzung	Kauffälle Anzahl							
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Acker	251	317	344	310	333	257	238	240
Grünland	100	111	108	109	166	148	89	107
Summe	351	428	452	419	499	405	327	347

Abb. 32

Der Überblick zeigt auch für das Jahr 2009 einen weiteren Rückgang der Kauffälle.

6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland

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

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Acker €m ²	0,27	0,26	0,24	0,25	0,20	0,21	0,21
Grünland €m ²	0,26	0,25	0,23	0,30	0,25	0,25	0,19

Abb. 33

Die nachfolgende Abb. 34 stellt die Verteilung der Kauffälle, den Geld- und Flächenumsatz für Acker und Grünland des Berichtsjahres 2009 dar.

Verwaltungseinheit	Kauffälle			Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [m ²]
	Acker	Grünland	gesamt		
berlinnahe Bereich * Blankenf.-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	24	14	38	551.678	1.649.026
Am Mellensee	36	10	46	377.987	1.636.230
Baruth/Mark	27	11	38	282.609	1.237.071
Dahme/Mark	29	6	35	527.108	2.033.505
Jüterbog	15	7	22	195.621	685.917
Luckenwalde	8	2	10	64.628	310.030
Niederer Fläming	20	4	24	279.272	953.543
Niedergörsdorf	24	3	27	1.315.285	2.851.666
Nuthe-Urstromtal	28	15	43	252.595	1.366.332
* Trebbin	16	14	30	151.740	779.628
* Zossen	24	14	38	473.424	1.550.999
Gesamtsumme 2009	251	100	351	4.457.947	15.022.341
und nach EALG	24	10	34	3.444.728	12.094.206

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 Am Mellensee, der Stadt Dahme/Mark und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal registriert werden. Bei Verkäufen von Grünlandflächen hingegen ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal der Spitzenreiter.

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

Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m ²	Kaufpreismittel €/m ²
Acker	gesamter Landkreis	251	0,03 - 1,00	0,27
	Engerer Verflechtungsraum	64	0,08 - 1,00	0,29
	Äußerer Entwicklungsraum	187	0,03 - 0,90	0,26
Grünland	gesamter Landkreis	100	0,03 - 0,90	0,26
	Engerer Verflechtungsraum	42	0,07 - 0,60	0,26
	Äußerer Entwicklungsraum	58	0,09 - 1,00	0,30

Abb. 35

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

• **Acker**

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m ²	Kaufpreismittel €/m ²
bis 20	31	0,04 - 0,50	0,18
21 - 30	130	0,03 - 1,00	0,21
31 - 40	49	0,10 - 0,60	0,27
über 40	19	0,10 - 0,90	0,34

Abb. 36

Das Kaufpreismittel liegt zwischen 0,18 und 0,34 €/m². 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 ²	Kaufpreismittel €/m ²
bis 20	14	0,09 - 1,00	0,21
21 - 30	26	0,07 - 0,60	0,20
31 - 40	51	0,10 - 0,60	0,23
über 40	7	0,17 - 0,50	0,25

Abb. 37

Beim Grünland liegt das Kaufpreismittel zwischen 0,20 und 0,25. Das Kaufpreismittel nimmt mit steigender Grünlandzahl zu.

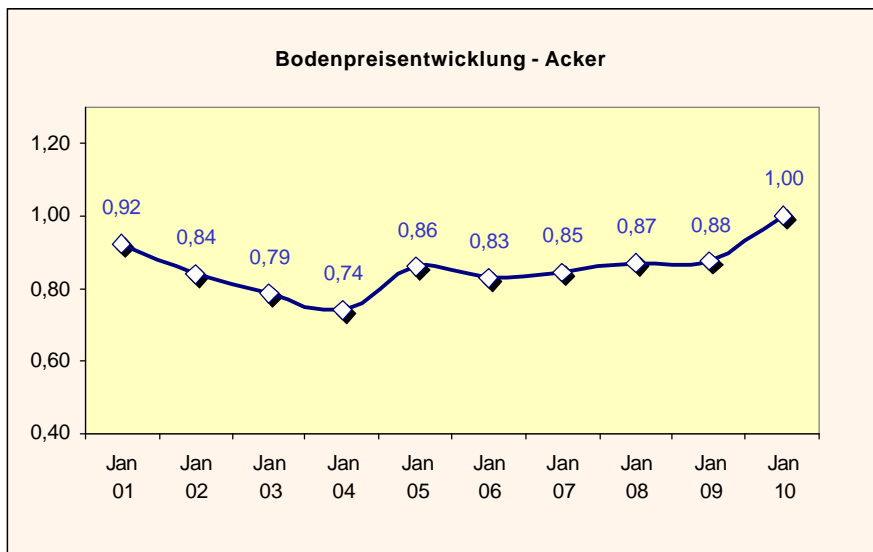
Eine gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann aufgrund der wenigen Kauffälle in der Grünlandzahlspanne 41 – 50 nicht getroffen werden. Da die meisten Kauffälle in der Spanne 31 – 40 liegen, sollte man sich an dem Kaufpreismittel von 0,23 €/m² orientieren.

Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland

Der Gutachterausschuss hat seit 2001 Bodenrichtwerte für Acker und Grünland ermittelt. Erstmals wurde nun eine Bodenpreisindexreihe für die jeweilige Grundstücksart aufgestellt.

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

Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum von 01.01.2001 bis einschließlich 01.01.2010 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.

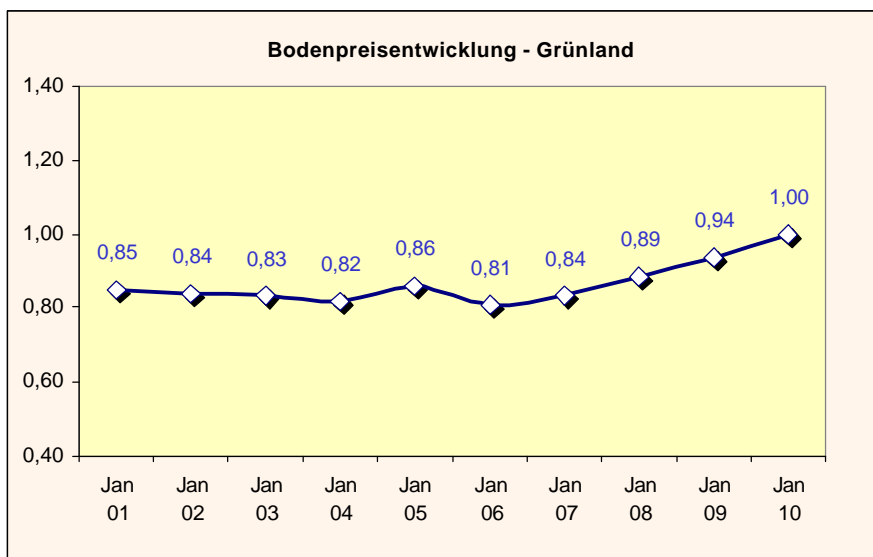


Acker im Landkreis TF

Indexgebiet.....1
Bodenrichtwertzonen.....11

Bodenrichtwertspanne 0,12-0,42 €/m²

Abb. 38



Grünland im Landkreis TF

Indexgebiet.....2
Bodenrichtwertzonen.....11

Bodenrichtwertspanne 0,12-0,34 €/m²

Abb. 39

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte lagen im Jahr 2009 insgesamt 120 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. 40 dargestellt.

Verwaltungseinheit	Kauffälle gesamt	Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [m ²]
berlinnaher Bereich * Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	13	205.166	395.340
Am Mellensee	18	163.736	882.533
Baruth/Mark	17	153.540	815.853
Dahme/Mark	3	39.674	116.750
Jüterbog	4	67.297	492.727
Luckenwalde	5	64.263	340.456
Niederer Fläming	7	43.950	249.987
Niedergörsdorf	6	44.925	186.596
Nuthe-Urstromtal	26	360.787	1.996.601
* Trebbin	9	94.019	320.393
* Zossen	12	3.514.297	8.005.329
Gesamtsumme 2009	120	4.751.654	13.802.565
und nach EALG	2	2.973	49.426

Abb. 40

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

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen der letzten 7 Jahre gibt die Abb.41

		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Wald	€/m²	0,18	0,14	0,20	0,13	0,16	0,15	0,10

Abb. 41

Die Abb. 42 zeigt die Verteilung der Kauffälle für den gesamten Landkreis, den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum.

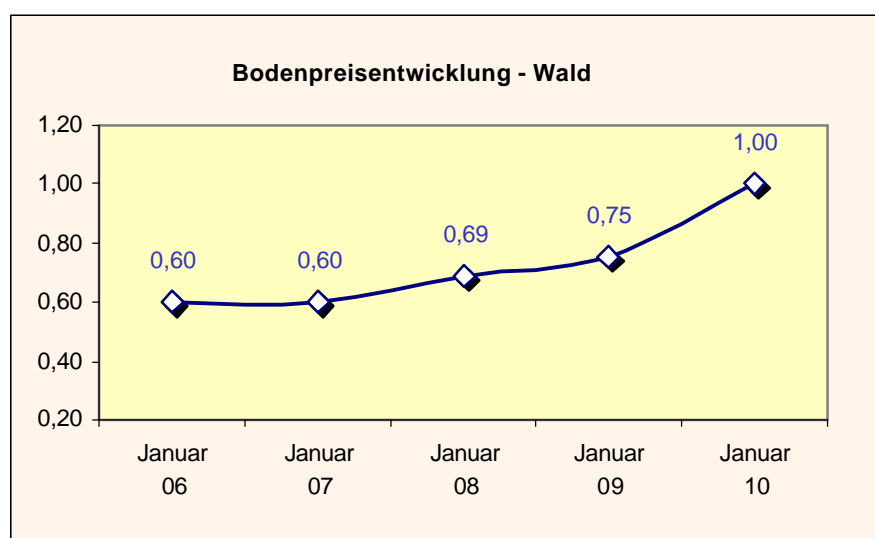
Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m ²	Kaufpreismittel €/m ²
Wald	gesamter Landkreis	120	0,03 - 0,90	0,18
	Engerer Verflechtungsraum	34	0,05 - 0,90	0,22
	Äußerer Entwicklungsraum	86	0,03 - 0,70	0,17

Abb. 42

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

Bodenpreisindexreihe für Wald

Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen für forstwirtschaftliche Flächen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum von 01.01.2006 bis einschließlich 01.01.2010 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.



Wald im Landkreis TF

Indexgebiet.....3

Bodenrichtwertzonen..... 11

Bodenrichtwertspanne 0,07-0,30 €/m²

Abb. 43

6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei einem Vergleich des landwirtschaftlichen Bodenmarktes mit dem Pachtmarkt und deren Bewertung sollte man deren unterschiedliche Bedeutung für die Landwirte im Auge haben. Im Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming liegt der neue Pachtrichtwertspiegel für das Jahr 2009 für den Landkreis vor. Grundlage der Auswertung sind die dort angezeigten 12.377 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 86.000 ha.

Der Kreispachtdurchschnitt liegt für **Ackerflächen** bei **81 €/ha/Jahr** und für **Grünland** bei **56 €/ha/Jahr**. Der Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr bei Ackerflächen im Mittel um 4,- €/ha und bei Grünland um 2,- €/ha erhöht.

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

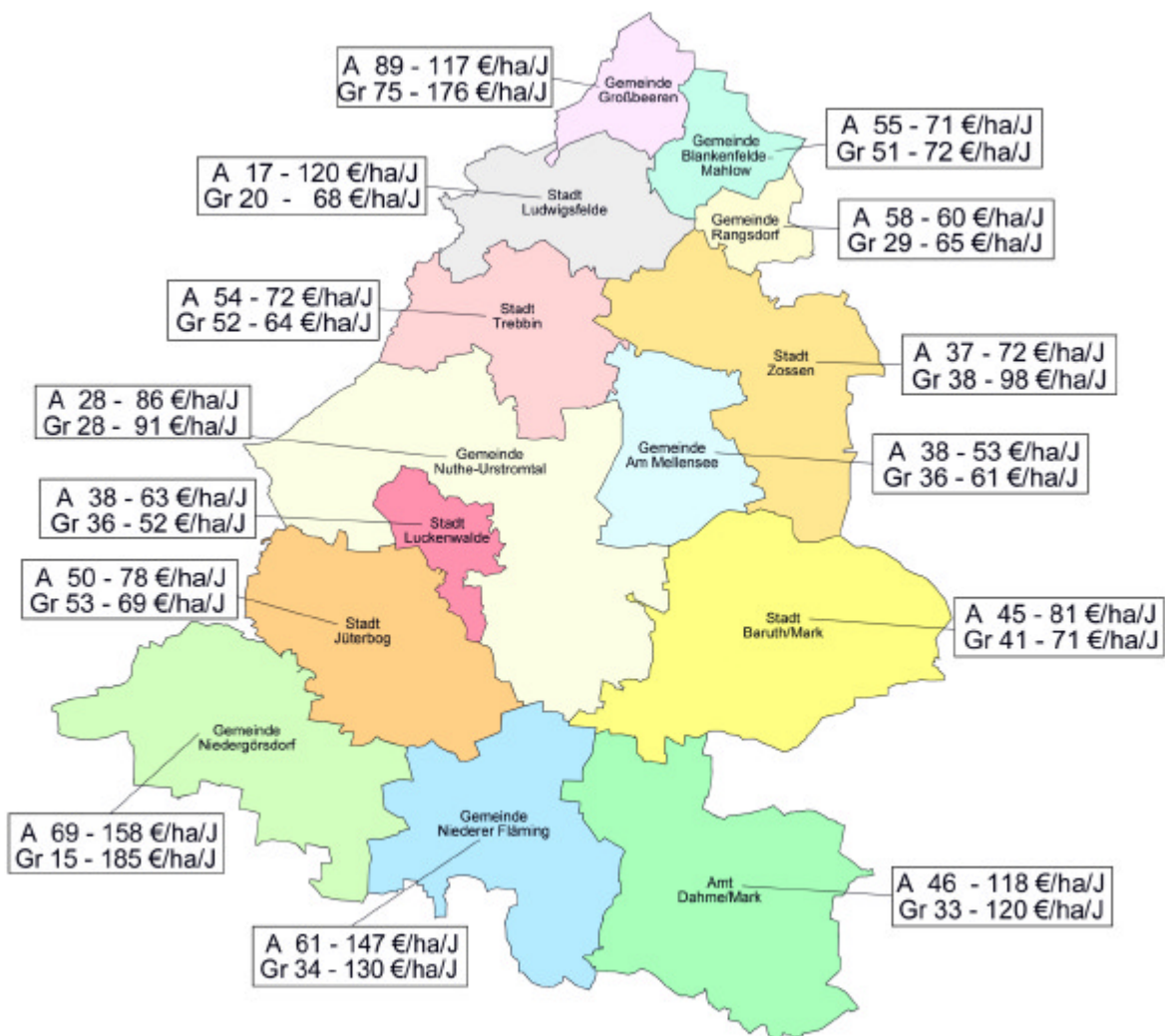


Abb. 44

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 ²
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m ²
ab 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m ²
Feldwege	0,15 €/m ²
Rad- und Skatewege	0,77 €/m ²

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 €/m²

abgeleitet werden.

Nähere Erläuterungen gibt hierzu das

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

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

E-Mail: Posteingang@lvf.brandenburg.de

7.4 Orientierungen für Gartenland

Im Jahr 2009 wurden 97 Kauffälle für hausnahes Gartenland registriert. Je nach Lage ergaben sich für Hausgärten im Auswertzeitraum durchschnittliche Preise von

0,50 bis 17,00 €/m².

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

7.5 Orientierungen für Kleingärten

Für Kleingärten existieren nicht so viele Verkäufe, deshalb wurde der Auswertzeitraum von 2000 bis 2009 gewählt. Anhand der 34 Kauffälle ergibt sich eine Kaufpreisspanne von

0,40 bis 5,00 €/m².

7.6 Orientierungen für Spiel-, Sportplatz- und Freizeitflächen

Für Spiel-, Sportplatz- und Freizeitflächen existieren nicht so viele Verkäufe, deshalb wurde der Auswertzeitraum von 2000 bis 2009 gewählt. Anhand der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich eine Kaufpreisspanne von

2,50 bis 3,50 €/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2009 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
969 bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.909.000 m²
 im Wert von 98,6 Mio. € verkauft.

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

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Einfamilienhäuser	360	354	35.206.042	33.753.029	357.846	344.774
Zweifamilienhäuser	21	14	2.329.905	1.616.500	23.370	15.325
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	154	133	17.862.971	14.916.593	71.291	63.101
Mehrfamilienhäuser	47	60	4.358.108	7.798.504	44.674	66.475
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24	32	3.955.646	6.789.910	32.211	57.224
Wochenendhäuser	110	111	4.406.525	4.597.353	103.981	98.521

Abb. 45

Anm.: An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 45 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 erkennbar. Die Anzahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden ist gesunken. Ebenso verhält es sich bei dem Geld- und Flächenumsatz.

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. 45, dass die ZFH-Verkäufe (21) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend ist die Anzahl der EFH-Verkäufe (360) sowie der Geldumsatz in dieser Kategorie.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau für EFH und ZFH

Ähnlich wie für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurden für den Teilmarkt der **bebauten Grundstücke** einige aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2009 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 45 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück (= $\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}}$) €		Ø Grundstücksfläche (= $\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}}$) m ²	
	2009	2008	2009	2008
Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	97.795	95.347	994	974
Engerer Verflechtungsraum	122.933	117.669	939	900
Äußerer Entwicklungsraum	64.547	61.227	1.067	1.087
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	110.947	115.464	1.113	1.095
Engerer Verflechtungsraum	132.608	165.900	1.150	1.207
Äußerer Entwicklungsraum	56.797	77.638	1.019	1.010

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 46

Das im Jahr 2009 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** ist hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils mit **994 m²** gegenüber dem Vorjahr um 20 m² gestiegen. Der Kaufpreis pro Grundstück ist ebenfalls gestiegen und liegt im Jahr 2009 bei **97.795 €**

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** hat sich die Grundstücksfläche zwar auf **1.113 m²** erhöht, doch ist der Kaufpreis pro Grundstück auf **110.947 €** gefallen.

8.2.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH

Die nachfolgende Tabelle Abb. 47 zeigt die preisliche Entwicklung der vergangenen 7 Jahre.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [€]	97.795	95.347	100.881	95.701	99.000	91.000	89.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [€]	110.947	115.464	112.358	105.385	70.000	65.000	92.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [m ²]	994	974	984	911	967	951	1.003
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [m ²]	1.113	1.095	1.160	831	1.000	1.056	1.000

Abb. 47

Es kann festgestellt werden, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei den bebauten EFH-Grundstücken im Auswertzeitraum wieder gestiegen und bei den ZFH-Grundstücken jedoch leicht gesunken ist.

Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH

In der nachfolgenden Tabelle wurde eine Auswertung zum Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche nach unterschiedlichem Baualter dargestellt.

Bebauung	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Einfamilienhäuser	< 1990	110 (60 - 200)	1.030 (450 - 1.890)	36
	>1990 im Wohnpark	130 (90 - 160)	1.375 (820 - 2.315)	17
	>1990 nicht im Wohnpark	140 (80 - 225)	1.250 (700 - 2.150)	29
Zweifamilienhaus	keine Einschränkung	215 (130 - 380)	900 (390 - 1.580)	5

Abb. 48

* KP/Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Tabelle nur einen groben Überblick geben soll. In dieser Analyse wurden Kauffälle des gesamten Landkreises einbezogen.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau für RH und DHH

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 45 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2009	2008	2009	2008
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	115.993	112.155	463
Engerer Verflechtungsraum	130.609	123.761	374	377
Äußerer Entwicklungsraum	62.403	62.017	788	895

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 49

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** haben sich die Verkäufe von 133 auf **154** wieder leicht erhöht, die Grundstücksfläche ist jedoch von 474 m² auf **463 m²** zurück gegangen. Der Kaufpreis pro Grundstück ist auf **115.993 €** gestiegen.

Vergleicht man den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum gibt es enorme Unterschiede. Im äußeren Entwicklungsraum zahlt man für die doppelte Grundstücksfläche nur ungefähr den halben Kaufpreis.

Im engeren Verflechtungsraum liegt der Kaufpreis 109 % höher als im äußeren Entwicklungsraum.

8.3.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH

Die nachfolgende Abbildung 50 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise pro Grundstück und der Grundstücksflächen der vergangenen sieben Jahre.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	115.993	112.155	119.259	118.889	124.000	127.000	145.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	463	474	426	359	374	450	382

Abb. 50

Vergleichsfaktoren für RH und DHH

In der nachfolgenden Tabelle wurde eine Auswertung zum Verhältnis Kaufpreis zur Wohnfläche nach unterschiedlichem Baualter dargestellt.

Bebauung	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Reihenmittelhaus	>1990 im Wohnpark	100 (90 - 130)	1.150 (650 - 1.670)	23
Reihenendhaus	>1990 im Wohnpark	110 (90 - 150)	1.180 (730 - 1.580)	18
Doppelhaushälfte	< 1990	90 (70 - 130)	1.150 (470 - 1.720)	15
	>1990 im Wohnpark	110 (90 - 150)	1.290 (750 - 1.950)	19
	>1990 nicht im Wohnpark	95 (90 - 125)	1.800 (1.020 - 2.230)	5

Abb. 51

* KP/Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Tabelle nur einen groben Überblick geben soll. In dieser Analyse wurden Kauffälle des gesamten Landkreises einbezogen.

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 Wohnungseigentum

	2009	Veränderung zum Vorjahr [%]	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Anzahl der Kaufverträge	122	+ 29,8	94	108	118	118	71	78
Geldumsatz [Mio. €]	8,1	+ 28,6	6,3	6,5	7,7	9,8	5,6	8,1

Abb. 52

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist zum Vorjahr erstaunlicher um ca. 30 gestiegen und damit auch der Geldumsatz.

In Abb. 53 werden Eigentumswohnungen aufgelistet, für die ein Wohnflächenpreis ermittelt werden konnte.

	Bebauung	Wohnflächenpreis [€/m²]	Ø Wert [€/m²]	Wohnfläche [m²]
Blankenfelde WP "Wilma"	RH	825 - 1.076 *	951 *	119 - 120
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1.222 *	1.222 *	90
Kleinschulendorf WP "Am Heidepark"	MFH	922 *	922 *	65
Ludwigsfelde August-Bebel-Str.	MFH	849	849	58
Potsdamer Straße	MFH	1.205	1.205	74
Dachsweg	MFH	968	968	62
Donaustraße	EFH	1.220 - 1.441 *	1.331 *	85 - 93
WP "Wohnen am Rathenower Weg"	MFH	1.258 *	1.258 *	97
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH	671 - 1.207 *	925 *	56 - 80
Roter Dudel	MFH	821 - 1.500 *	1.159 *	77 - 80
Rathenaustraße	MFH	1.189 *	1.189 *	75
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	RMH	1.134 - 1.394 *	1.251 *	90 - 115
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1.089 - 1.529 *	1.380 *	62 - 103
Jühnsdorfer Straße	MFH	1 Kauffall mit 18 Wohnungen	785 *	46 - 80

* inklusive Stellplatz und/oder Garage

Erstverkäufe

MFH – Mehrfamilienhaus, RH – Reihenhaus, RMH – Reihenmittelhaus, REH – Reihenendhaus

Abb. 53

8.5 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum.

Für diesen Teilmarkt geben wir folgende Orientierungen an:

Tiefgaragenstellplätze 2.500 bis 4.500 €
Stellplätze 1.600 bis 2.000 €

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau für MFH

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 45 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ²	
	2009	2008	2009	2008
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	92.726	129.975	951
Engerer Verflechtungsraum	98.692	217.348	993	1.298
Äußerer Entwicklungsraum	90.195	86.289	932	1.013

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

Abb. 54

Im Auswertzeitraum wechselten 47 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer. Das sind 13 Kauffälle weniger als im Vorjahr (siehe Abb. 45).

Der Kaufpreis pro Grundstück hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf **92.726 €** und die Grundstücksfläche auf **951 m²** verringert.

Die Flächengrößen spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise eine untergeordnete Rolle.

8.6.1.1 Preisentwicklung für MFH

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	92.726	129.975	100.728	95.540	109.000	49.000	80.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	951	1.108	1.096	890	1.182	971	1.160

Abb. 55

In diesem Teil des Grundstücksmarktes ist für den Auswertzeitraum ein Abwärtstrend sowohl beim Kaufpreis pro Grundstück als auch bei der Grundstücksfläche erkennbar.

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 **Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) 20 geeignete Kauffälle, für Mehrfamilienhäuser (MFH) 31 geeignete Kauffälle, für Wohn- und Geschäftshäuser 5 geeignete Kauffälle** aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 2000 bis 2009 zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mit Hilfe des Programmsystems AKS.

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 Ertragsersparung 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 2009 des Oberen Gutachterausschusses (OGA)** veröffentlicht.

8.6.2.2 Liegenschaftszinssatz für EFH und ZFH

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Datum	2000 - 2009		EFH und ZFH 4,4 (20 Kauffälle)
Baujahr	1926 - 2000		
Bodenwert (€/m ²)	15 - 100	57	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 72	54	
Wohnfläche (m ²)	76 - 203	129	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,00 - 8,40	4,79	
Rohertragsfaktor	8,9 - 25,9	15,4	

Abb. 56

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 4,4 für EFH/ZFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.6.2.3 Liegenschaftszinssatz für MFH

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Datum	2000 - 2009		MFH 7,3 (31 Kauffälle)
Baujahr	1900 - 1998		
Bodenwert (€/m ²)	10 - 140	47	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 73	38	
Wohnfläche (m ²)	180 - 1.190	470	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,71 - 5,60	4,37	
Rohetragsfaktor	5,9 - 15,8	8,8	

Abb. 57

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 7,3 für MFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.6.2.4 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Datum	2007 - 2009		Wohn- / Geschäftshaus 7,8 (5 Kauffälle)
Baujahr	1900 - 1998		
Bodenwert (€/m ²)	30 - 70	48	
Restnutzungsdauer (Jahre)	17 - 70	45	
Wohnfläche (m ²)	88 - 2.560	628	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	86 - 740	288	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,00 - 7,08	4,80	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² gew. Nutzfl.)	2,70 - 7,22	5,07	
Rohetragsfaktor	7,6 - 10,5	9,3	

Abb. 58

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenschaftszins von 7,8 für Wohn- und Geschäftshaus** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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 ²	
	2009	2008	2009	2008
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	164.819	212.185	1.342
Engerer Verflechtungsraum	159.374	344.685	1.218	2.782
Äußerer Entwicklungsraum	170.263	121.526	1.466	1.109

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb.59

Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr von 32 auf **24** verringert, ebenso der durchschnittliche Kaufpreis und die durchschnittliche Grundstücksfläche. So wurde für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Landkreis bei einer durchschnittlichen Flächengröße von **1.342 m²** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **164.819 €** gezahlt.

8.7.2 Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	164.819	212.185	208.520	249.341	136.000	88.000	67.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.342	1.788	1.319	1.231	1.045	1.147	1.200

Abb. 60

In der Abbildung 60 wird die Preisentwicklung der letzten sieben Jahre dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die durchschnittliche Grundstücksgröße sind im Jahre 2009 wieder gesunken.

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 27.01.2010 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2010 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.

Neue gesetzliche Vorgaben, die sich aus den Änderungen des BauGB (2009) und der Neufassung der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) (2010) ergeben, machen eine Normierung der Bodenrichtwertermittlung erforderlich. Bodenrichtwerte werden künftig flächendeckend, zonal und unter Berücksichtigung von unterschiedlichen Entwicklungszuständen ermittelt.

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.

Festgeschrieben wird in der ImmoWertV weiterhin die Führung der Bodenrichtwerte in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte.

Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 wird erstmalig der Kartendruck durch eine Bodenrichtwert-DVD (BRW-DVD) ersetzt. Die BRW-DVD 2010 wurde in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegeben.

Beginnend mit den Bodenrichtwerten zum 1. Januar 2011 soll die Auskunft der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg über ein landeseigenes Online-System erfolgen.

Zum Stichtag 01.01.2010 wurden auch die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Luckenwalde, Jüterbog, Zossen und Baruth fortgeschrieben.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besteht die Möglichkeiten der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft sowie des Ausdrucks von Bodenrichtwerten für abgegrenzte Bereiche auf Einzelanfrage.

9.2 Übersicht über das Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau des Landkreises Teltow-Fläming

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

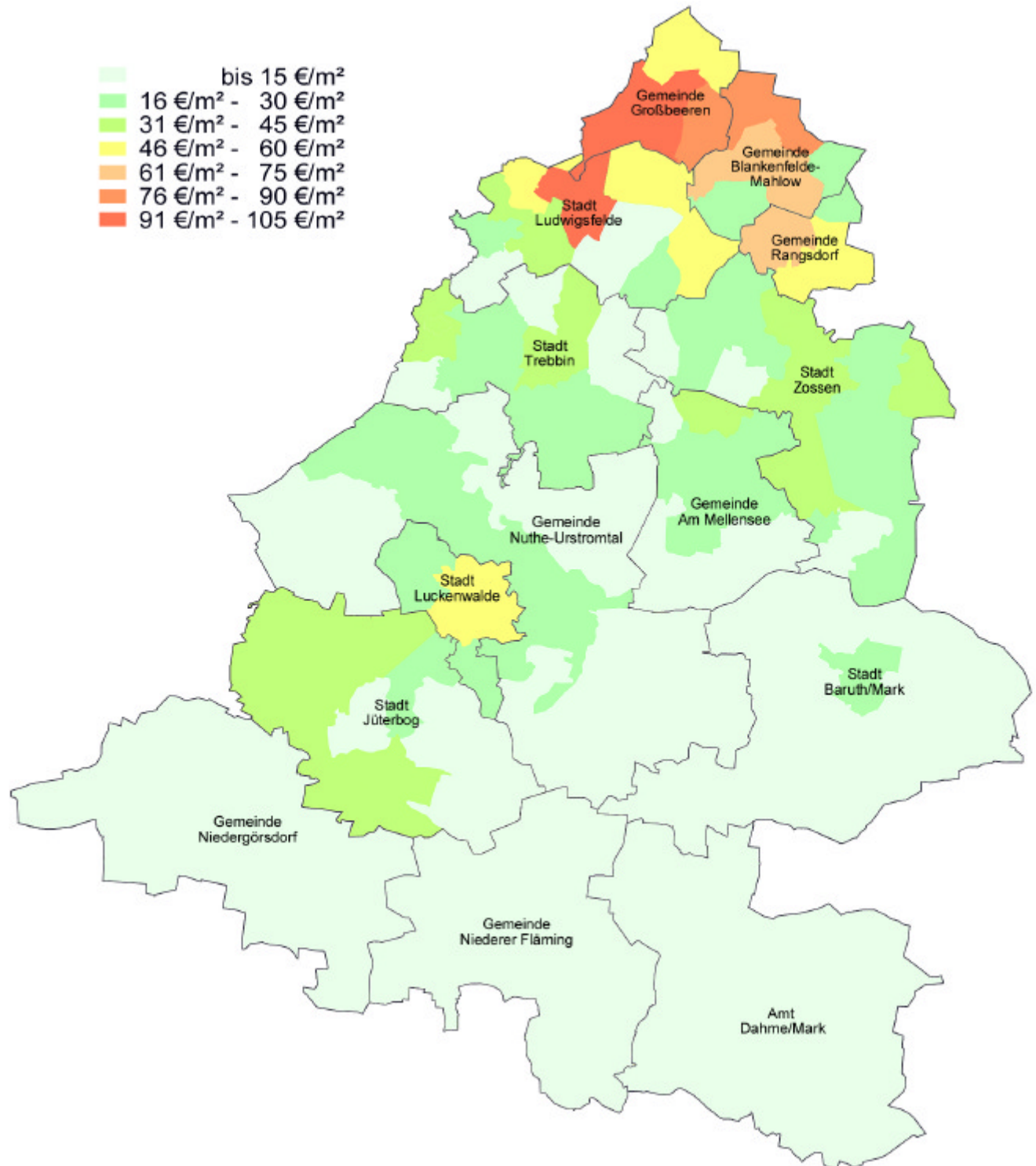


Abb. 61

9.3 Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming

9.3.1 Bodenrichtwertentwicklung

	Bodenrichtwert zum Stand 01.01.						
	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
BRW Wohnen	299	299	296	289	289	261	263
BRW Wohnpark	60	58	58	58	57	55	56
BRW Gewerbe	34	34	34	34	34	32	32
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	3	3	3
Summe	396	394	391	384	380	351	354

Abb. 62

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 01.01.2010 die folgenden Feststellungen treffen:

Für die **396 Bodenrichtwerte des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

95 % der Fälle keine Änderung,
2 % der Fälle eine Anhebung,
3 % 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 €/m² liegt der Mahlower Wohnpark (WP) „Waldblick“ an der Spitze, gefolgt vom Mahlower WP „Roter Dudel“ mit 140 €/m². Ebenfalls 140 €/m² beträgt der BRW in Mahlow „Zentrum“.
- Auf dem Grundstücksmarkt für Gewerbebauland war im gesamten Landkreis derzeit nur wenig Bewegung festzustellen. Die Spitzenwerte in den Bereichen Gewerbebaupark „Mahlow (an der B 96)“ mit 90 €/m² und der „Preußenpark“ in Löwenbruch/Ludwigsfelde mit 75 €/m² sind konstant geblieben. Der Bodenrichtwert im „Brandenburgpark“ in Genshagen ist auf 85 €/m² gesunken.

Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks und Gewerbeflächen in €/m²

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszug)

Gemarkung	Blankenfelde	Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
BRW	*	*	*	*	*	*	*			
01.01.2010	70	140	130	90	35	90	45	40	20	15
01.01.2009	70	140	130	90	35	90	45	40	20	15

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 63

Es kann eingeschätzt werden, dass der Grundstücksmarkt in den bevorzugten Wohnlagen stabil geblieben ist.

- Wohnparks (Auszug)

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"	"Borgsheidenchen"
01.01.2010	120	145	130	100	130	120	70	35	55	45	30
01.01.2009	125	145	130	100	130	120	70	40	60	45	30

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 64

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

- Gewerbeflächen (Auszug)

Gemarkung	Mahlow	Löwenbruch / Ludwigsfelde	Genshagen	Groß Machnow	Dahlewitz	Großbeeren
Gewerbepark	*	*	*	*	*	*
BRW	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2010	90	75	85	70	55	60
01.01.2009	90	75	90	70	55	60

* Lage im engeren Verflechtungsraum

Abb. 65

Wie bereits in den Vorjahren tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen und es gab nur eine Veränderung im Gewerbepark „Brandenburgpark“ Genshagen.

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 2009 einbezogen, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,05 und 1,00 €/m², für Grünland zwischen 0,07 und 1,00 €/m² und für Forstflächen zwischen 0,03 und 0,90 €/m².

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, von der Acker- bzw. Grünlandzahl oder von der Lage im Landkreis konnte nicht festgestellt werden. Diese Feststellung trifft generell nicht auf ortsnahe Lagen zu. Hier lagen die Kaufpreise weit über denen ortsferner Lagen.

Die zum 01.01.2010 aus dem Zahlenmaterial des letzten Jahres ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.



Abb. 66

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 2009 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 €/m²/Jahr.

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

0,31 - 1,10 €/m²/Jahr.

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

0,37 – 1,25 €/m²/Jahr.

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

0,61 – 2,55 €/m²/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 etc.) und der Ausstattung (Heizung, Fenster etc.).

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 sichere Aussage des Gutachterausschusses zur Miethöhe nicht aus. Die hier veröffentlichten Mietpreisspannen sollen somit nur als Richtwerte für Vermieter, Mieter und Sachverständige verwertet werden.

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 €/m²/mtl. konstant.

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

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

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

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

zusammengefasst wurden.

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

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

Mieten im Geschosswohnungsbau Baujahr bis 1950

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Zustand
Altes Lager	Heinrich-von-Kleist-Str.	4,00 - 4,45	32 - 51	saniert
	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	Brückenstr. (Jüterbog II)	3,96 - 6,61	31 - 89	saniert
	Friedrich-Ebert-Str.	4,88 - 5,23	36 - 123	saniert
	Große Str. (Sanierungsgebiet)	4,35	33 - 64	
	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	
	Parkstr. (Jüterbog II)	3,32 - 5,88	31 - 99	saniert
	Pferdestr. (Sanierungsgebiet)	3,42 - 4,57	60 - 84	
	Promenade	4,07 - 4,72	42 - 91	
	Schloßstr.	3,99 - 5,11	40 - 60	saniert
	Zinnaer Str.	3,86 - 4,80	4, - 88	saniert
	Zum Sportplatz (Jüterbog II)	3,20 - 4,34	28 - 56	unsaniert / teilsaniert
Kloster Zinna	Mittelstr.	3,84 - 4,63	30 - 80	teilsaniert
	Mühlenstr.	3,86 - 4,55	35 - 77	teilsaniert
Luckenwalde	Ackerstr.	4,80 - 5,20	51 - 110	saniert
	Auf dem Sande	3,44 - 4,20	50 - 90	saniert
	Bahnhofstr.	5,10 - 5,30	60 - 83	saniert
	Breite Str.	3,02 - 3,52	101 - 116	saniert
	Breite Str.	2,80 - 5,21	50 - 115	unsaniert
	Bussestr.	3,84 - 4,47	47 - 80	unsaniert / teilsaniert
	Dahmer- / Theaterstr.	3,55 - 7,20	33 - 92	saniert
	Dessauer Str.	3,05 - 50,7	49 - 92	teilsaniert
	Gartenstr.	4,23 - 6,20	45 - 52	unsaniert / teilsaniert
	Grabenstr.	4,26 - 4,62	46 - 190	saniert
	Jänickendorfer Str.	4,70 - 5,30	28 - 78	saniert
	Jüterbogger Str.	2,44 - 2,77	30 - 56	unsaniert / teilsaniert
	Käthe-Kollwitz-Str.	2,72 - 5,26	37 - 133	saniert
	Käthe-Kollwitz-Str.	3,46 - 5,00	46 - 61	teilsaniert
	Mühlenweg	4,25 - 4,86	33 - 65	teilsaniert
		Neue Bussestr.	4,19 - 5,34	46 - 75
Pestalozzistr.		2,87 - 4,74	35 - 77	teilsaniert
Potsdamer Str.		4,29 - 5,60	33 - 92	saniert

Fortsetzung siehe S. 63

noch Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr bis 1950** (Fortsetzung von S.62)

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m²/mtl.	Wohnfläche m²	Zustand
Luckenwalde	Rudolf-Breitscheid-Str.	3,92 - 6,45	31 - 70	saniert
	Rudolf-Breitscheid-Str.	4,00 - 6,08	36 - 78	teilsaniert
	Schützenstr.	4,83 - 5,83	36 - 77	saniert
	Stiftstr.	4,43 - 5,02	23 - 57	saniert
	Theaterstr.	1,83 - 3,90	45 - 84	teilsaniert
	Theaterstr./Grünstr.	3,99 - 5,37	37 - 78	saniert
	Trebbiner Str.	3,80 - 5,41	37 - 88	teilsaniert
	Treuenbrietzener Str.	5,11 - 5,94	53 - 71	saniert
	Treuenbrietzener Tor	5,11 - 5,95	60 - 71	saniert
	Wiesen- / Grünstr.	2,51 - 4,31	54 - 127	unsaniert / teilsaniert
	Ziegel- / Carlstr.	4,75 - 5,11	49 - 117	saniert
	Ludwigsfelde	Maxim-Gorki-Str.	3,10 - 5,40	46 - 99
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
Neuhof (Zossen)	Neuhofer Dorfstr.	4,94	51	
Sperenberg	Neuendorfer Str.	4,32 - 4,67	229	saniert
Trebbin	Baruther Str.	4,36 - 5,40	37 - 100	saniert
	Puschkinstr. (San.-gebiet)	3,37 - 3,42	70 - 120	unsaniert / teilsaniert
Thyrow	An der Bahn	2,00	72 - 120	unsaniert

Abb.67

Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr 1950 bis 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m²/mtl.	Wohnfläche m²	Zustand
Altes Lager	Friedrich-Engels-Str.	3,93 - 5,07	89 - 102	saniert
Baruth	Hauptstr. (Sanierungsgebiet)	5,89 - 6,48	38 - 50	saniert
Dabendorf	Dorfaue	3,95 - 5,11	55 - 58	saniert
Hennickendorf	Berkenbrücker Chaussee	4,00 - 4,37	34 - 65	saniert
Jänickendorf	Zum Bahnhof	3,86 - 4,80	50 - 71	teilsaniert
Jüterbog	Schloßstr.	3,00 - 4,50	56 - 93	
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
	Rudolf-Breitscheid-Str.	5,10	97	saniert
Ludwigsfelde	August-Bebel-Str.	5,37	58	saniert
	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
Wünsdorf/Waldstadt	Waldesruh	2,21 - 5,10	34 - 68	Plattenbau -saniert

Abb. 68

Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr ab 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m²/mtl.	Wohnfläche m²	Zustand
Ahrendorf	WP "Alte Potsdamer Str."	6,19 - 7,11	58 - 76	
Blankenfelde	Zossener Damm	5,11 - 5,70	56 - 104	
	WP "Am Mühlenberg"	7,24	90	
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	
	Schloßstr.	5,00	55	
	Grünstr.	4,14	96	
Luckenwalde	Breite Str.	5,12 - 5,59	38 - 75	
	Gartenstr.	4,02 - 5,95	38 - 101	
	Käthe-Kollwitz-Str.	5,00 - 5,21	51 - 72	
	Ulmenweg	5,38 - 5,78	50 - 81	
	Weststr.	5,00 - 5,11	63	
Ludwigsfelde	Zinnaer Str.	4,21 - 5,11	59 - 72	
	Dachsweg	6,00 - 7,80	79 - 82	
	Str. der Jugend	5,26 - 5,63	31 - 81	
Mahlow	Vichowstr.	5,20 - 8,69	60 - 115	
	Dorfstr.	5,63 - 7,08	65 - 88	
	WP "Roter Dudel"	4,80 - 7,70	39 - 99	
	WP "Berliner Str."	4,35 - 7,26	53 - 84	
Rangsdorf	Seebadallee	4,96 - 5,44	49 - 104	
	Jühnsdorfer Str.	6,65	46 - 80	
Trebbin	Berliner Str. (Sanierungsgebiet)	3,35 - 5,10	58 - 80	
Thyrow	WP "Burggrafenstr."	5,00	25	
Wünsdorf	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. 69

Mieten ohne Angabe des Baujahres für EFH, DHH, RH

Standort	Bereich	Nettokaltmiete €/m²/mtl.	Wohnfläche m²	Gebäude
Ahrensdorf	WP "Alte Potsdamer Str."	7,09 - 9,25	100 - 127	DHH
	WP "Alte Potsdamer Str."	5,30 - 7,49	150	RMH
	WP "Alte Potsdamer Str."	4,85 - 6,81	165	REH
Dahlewitz	Breitscheidstr.	3,30	120	EFH
Jüterbog	Lilienweg	3,47	90	DHH
	Hefterstr.	3,00	70	EFH
Luckenwalde	Heinrich-Zille-Str.	4,50	168	EFH
Mahlow	Kiefernweg	3,75	166	EFH
Neuhof	Seefreiheit	6,84	76	EFH
Rangsdorf	Kurparkring	5,50	80	EFH
Zossen	Torgowstr.	4,65 - 5,22	115	RMH
	Töpchiner Weg	5,11	115	REH

Abb. 70

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

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

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

Im Zuge der gestarteten Umfrage nach 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 €/m²/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. 71 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. 71

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

Quelle:

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

Abb. 72

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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- 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: 31. Dezember 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Brandenburgische Bauordnung

In der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl.I S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2009 (GVBl.I S.298, 309)

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 7. Juli 2009 (GVBl. I S.246)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (BGBl.I S.2449, 2470)

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 8 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.I S.2585, 2617)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl.I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. August 2009 (BGBl.I S.2870, 2874)

Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg)

Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (GVBl.I S.262, 264)

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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl.I S.1688, 1690)

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 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

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

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

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

Wertermittlungsverordnung (WertV)

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

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

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

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

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

Verwaltungsvorschriften

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)

vom 28. Juli 1978 (Beilage zum BAnz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 4. Februar 1997 (BAnz. Nr.70)

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)

vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

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

Anhang:

Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg			
Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1 Barnim	Am 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	Geschaefsstelle.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	Bergstr. 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 Nuthelließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
14 Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	(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@</u> <u>geobasis-bb.de</u>

Abb. 73

Ämtern, Einwohner und Flächen des Landkreises

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Landkreis Teltow-Fläming	209.225	161.342	77,6
	Gemeinde Am Mellensee 03 37 03 / 959- 0 Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	10.441	6.575	63,0
15838	OT Gadsdorf		178	
15838	OT Klausdorf		1.344	
15838	OT Kummersdorf-Alexanderdorf		640	
15838	OT Kummersdorf-Gut		412	
15838	OT Mellensee		1.156	
15838	OT Rehagen		745	
15838	OT Saalow		906	
15838	OT Sperenberg		1.404	
	Stadt Baruth/Mark 03 37 04 / 972- 0 E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	23.187	4.309	19,0
15837	OT Baruth/Mark		1.723	
15837	Klein Ziescht		114	
15837	OT Dornswalde		161	
15837	OT Groß Ziescht		153	
15837	Kemnitz (ist GT von Groß Ziescht)		82	
15837	OT Horstwalde		130	
15837	OT Klasdorf		216	
15837	Glashütte		60	
15837	OT Ließen		83	
15837	OT Merzdorf		195	
15837	OT Mückendorf		304	
15837	OT Paplitz		379	
15837	OT Petkus		534	
15837	Charlottenfelde		49	
15837	OT Radeland		210	
15837	OT Schöbendorf		174	
	Gemeinde Blankenf./Mahlow ☎ 0 33 79 / 333-0 K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	5.489	25.501	464,5
15827	OT Blankenfelde		10.803	
15827	OT Dahlewitz		2.115	
15827	OT Groß Kienitz		302	
15827	OT Jühnsdorf		287	
15827	OT Mahlow		11.871	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Amt Dahme/Mark ♦ 03 54 51 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark			
	Stadt Dahme/Mark	16.202	5.525	34,0
14913	OT Buckow		135	
15939	OT Dahme/Mark			
15936	OT Gebersdorf		267	
15926	OT Kernlitz		331	
15926	Altsorgefeld		22	
14913	OT Niebendorf-Heinsdorf		432	
15936	OT Rosenthal		425	
04936	OT Schöna-Kolpien		362	
15936	OT Schwebendorf		104	
15936	OT Sieb		101	
14913	OT Wahlsdorf		323	
14913	Liepe		63	
15936	OT Zagelsdorf		78	
	Gemeinde Dahmethal	4.149	510	12,0
15936	OT Görsdorf		190	
15936	Liebsdorf		42	
15936	Liedekahle		74	
15936	OT Prensorf		101	
15936	OT Wildau-Wentdorf		146	
	Gemeinde Ihlow	4.755	803	16,9
15936	OT Bollensdorf		121	
15936	OT Ihlow		191	
15936	OT Illmersdorf		144	
15936	OT Mehlsdorf		119	
15936	Karlsdorf		31	
15936	OT Niendorf		93	
15936	OT Rietdorf		123	
	Gemeinde Großbeeren ♦ 03 37 01 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	5.189	7.335	141,3
	OT Großbeeren		4.958	
14979	Neubeeren		64	
14979	OT Kleinbeeren		734	
14979	OT Heinersdorf		658	
14979	Birkholz		61	
14979	Birkenhain		263	
14979	Friederikenhof			
15831	OT Diedersdorf		820	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Stadt Jüterbog ➔ ➔ ➔ 0 33 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	17.564	12.830	73,0
14913	OT Fröhden		274	
14913	OT Grüna		309	
14913	OT Jüterbog		10.586	
14913	OT Kloster Zinna		1.010	
14913	OT Markendorf		361	
14913	OT Neuheim		310	
14913	OT Neuhof		313	
14913	OT Werder		73	
	Stadt Luckenwalde ➔ 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	4.646	20.726	446,1
14943	OT Frankenfelde		321	
14943	OT Kolzenburg		390	
14943	OT Luckenwalde		20.559	
	Stadt Ludwigsfelde ➔ · 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	10.932	24.179	221,2
14974	OT Ahrensdorf		671	
14974	OT Genshagen		1.069	
14974	OT Gröben		261	
14974	OT Groß Schulzendorf		478	
14974	OT Jütchendorf		111	
14974	OT Kerzendorf		181	
14974	OT Löwenbruch		270	
14974	OT Ludwigsfelde		19.683	
14974	OT Mietgendorf		66	
14974	OT Schiaß		39	
14974	OT Siethen		447	
14974	OT Wietstock		266	

Postleit- zahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Niederer Fläming ☎ 03 37 46 / 696- 0 OI Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	18.536	3.383	18,3
14913	OT Bärwalde		67	
14913	OT Borgisdorf		178	
14913	OT Gräfendorf		224	
14913	OT Herbersdorf		112	
14913	OT Höfgen		26	
14913	OT Hohenahlsdorf		211	
14913	OT Hohengörsdorf		125	
14913	OT Hohenseefeld		555	
14913	OT Körbitz		144	
14913	OT Kossin		40	
14913	OT Lichterfelde		90	
14913	OT Meinsdorf		216	
14913	OT Nonnendorf		310	
14913	OT Reinsdorf		229	
14913	OT Riesdorf		116	
14913	OT Rinow		61	
14913	OT Schlenzer		242	
14913	OT Sernow		126	
14913	OT Waltersdorf		117	
14913	OT Weißen		91	
14913	OT Welsickendorf		260	
14913	OT Werbig		337	
14913	OT Wiepersdorf		201	
	Gemeinde Niedergörsdorf ☎ 03 37 41 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	20.467	6.468	31,6
14913	OT Altes Lager		1.622	
14913	OT Blönsdorf		466	
14913	OT Bochow		304	
14913	OT Danna		31	
14913	OT Dalichow		90	
14913	OT Dennewitz		249	
14913	OT Eckmannsdorf		74	
14913	OT Gölsdorf		190	
14913	OT Kaltenborn		83	
14913	OT Kurzlipisdorf		83	
14913	OT Langenlipisdorf		328	
14913	OT Lindow		151	
14913	OT Malterhausen		415	
14913	OT Mellnsdorf		72	
14913	OT Niedergörsdorf		492	
14913	OT Oehna		418	
14913	OT Rohrbeck		317	
14913	OT Schönefeld (Jtg.)		107	
14913	OT Seehausen		288	
14913	OT Wergzahna		86	
14913	OT Wölmsdorf		161	
14913	OT Zellendorf		331	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Nuthe-Urstromtal ☎ 0 33 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	33.772	6.954	20,6
14947	OT Ahrensdorf		135	
14947	OT Berkenbrück		266	
14947	OT Dobbrikow		377	
14947	OT Dümde		188	
14947	OT Felgentreu		453	
14947	OT Frankenförde		214	
14947	OT Gottow		341	
14947	OT Gottsdorf		139	
14947	OT Hennickendorf		420	
14947	OT Holbeck		160	
14947	OT Jänickendorf		681	
14947	OT Kemnitz		126	
14947	OT Liebätz		89	
14947	OT Lynow		183	
14947	OT Märtensmühle		155	
14947	OT Nettgendorf		133	
14947	OT Ruhlsdorf		357	
14947	OT Scharfenbrück		161	
14947	OT Schönefeld		375	
14947	OT Schöneweide		192	
14947	OT Stülpe		513	
14947	OT Woltersdorf		1.095	
14947	OT Zülichendorf		269	
	Stadt Trebbin ☎ 03 37 31 / 842-0 Markt 1-3 14959 Trebbin	12.566	9.308	74,1
14959	OT Blankensee		495	
15806	OT Christinendorf		214	
14959	OT Glau		314	
14974	OT Großbeuthen		133	
14974	Kleinbeuthen		94	
14959	OT Klein Schulzendorf		578	
14959	OT Kliestow		316	
14943	OT Lüdersdorf		570	
14974	OT Märkisch Wilmersdorf		189	
14959	OT Schönhagen		312	
14959	OT Stangenhagen		188	
14974	OT Thyrow		1.243	
14959	Trebbin		3.750	
14959	Löwendorf		455	
14943	OT Wiesenhagen		273	

Postleitzahl	Amt / Stadt / Gemeinde Ort / Ortsteil	Fläche (31.12.2007) (ha)	Einwohner (31.12.2008) insgesamt	Einwohner je km ²
	Gemeinde Rangsdorf ☎ 03 37 08 / 236- 0 Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	3.373	10.190	302,2
15834	OT Großmachnow		1.190	
15834	OT Rangsdorf		8.310	
15834	Klein Kienitz		159	
	Stadt Zossen ☎ ★ 0 33 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	17.958	17.477	97,3
15806	OT Glienick		1.856	
15806	Horstfelde		364	
15806	Schünow		229	
15806	Werben			
15806	OT Kallinchen		497	
15806	OT Nächst-Neuendorf		791	
15806	OT Nunsdorf		297	
15806	OT Schöneiche		575	
15806	OT Wünsdorf		6.157	
15806	Neuhof			
15806	Lindenbrück			
15806	Waldstadt			
15806	Zesch am See			
15806	OT Zossen		6.925	
15806	Dabendorf			

Abb. 74