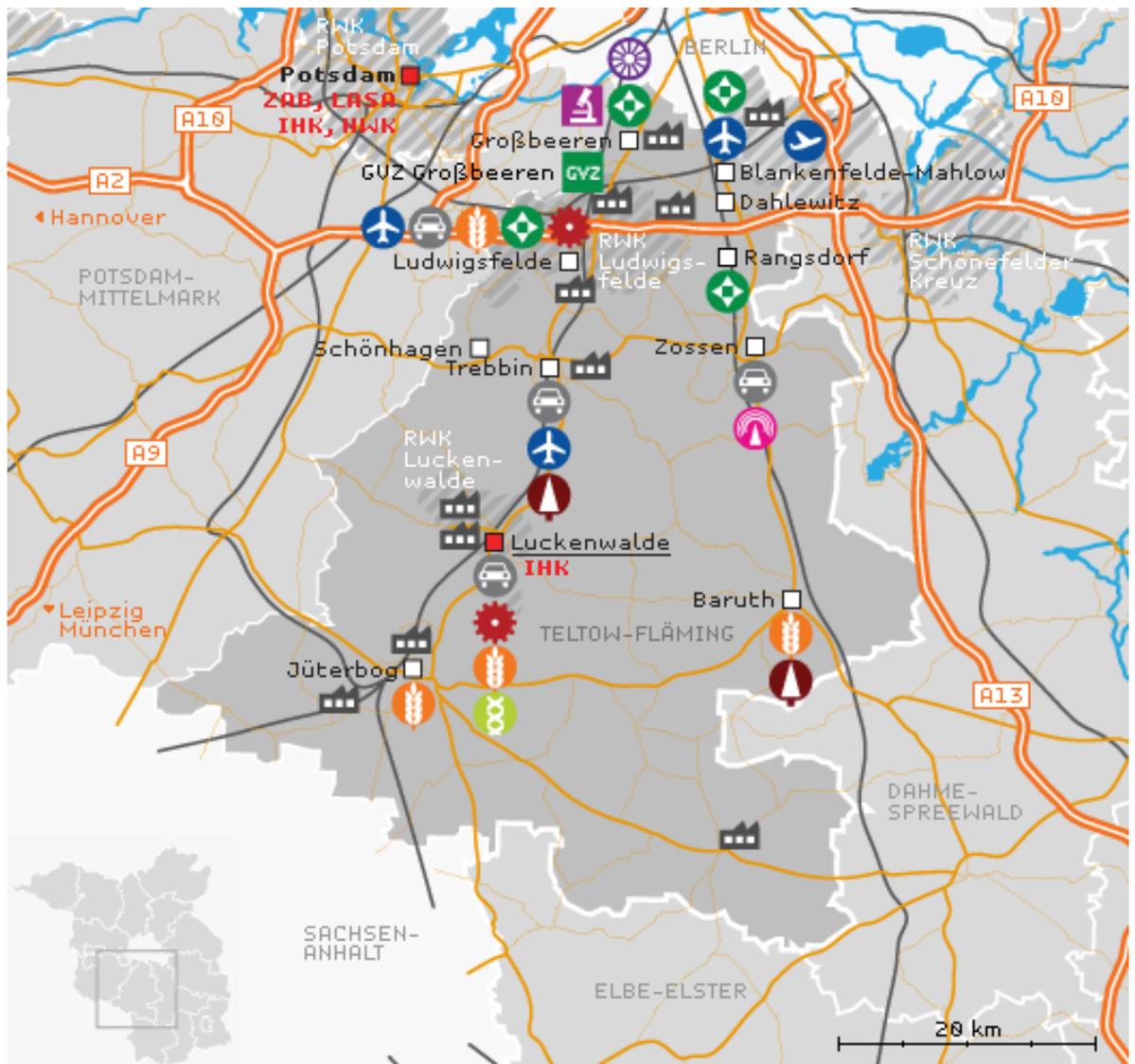


Grundstücksmarktbericht 2010



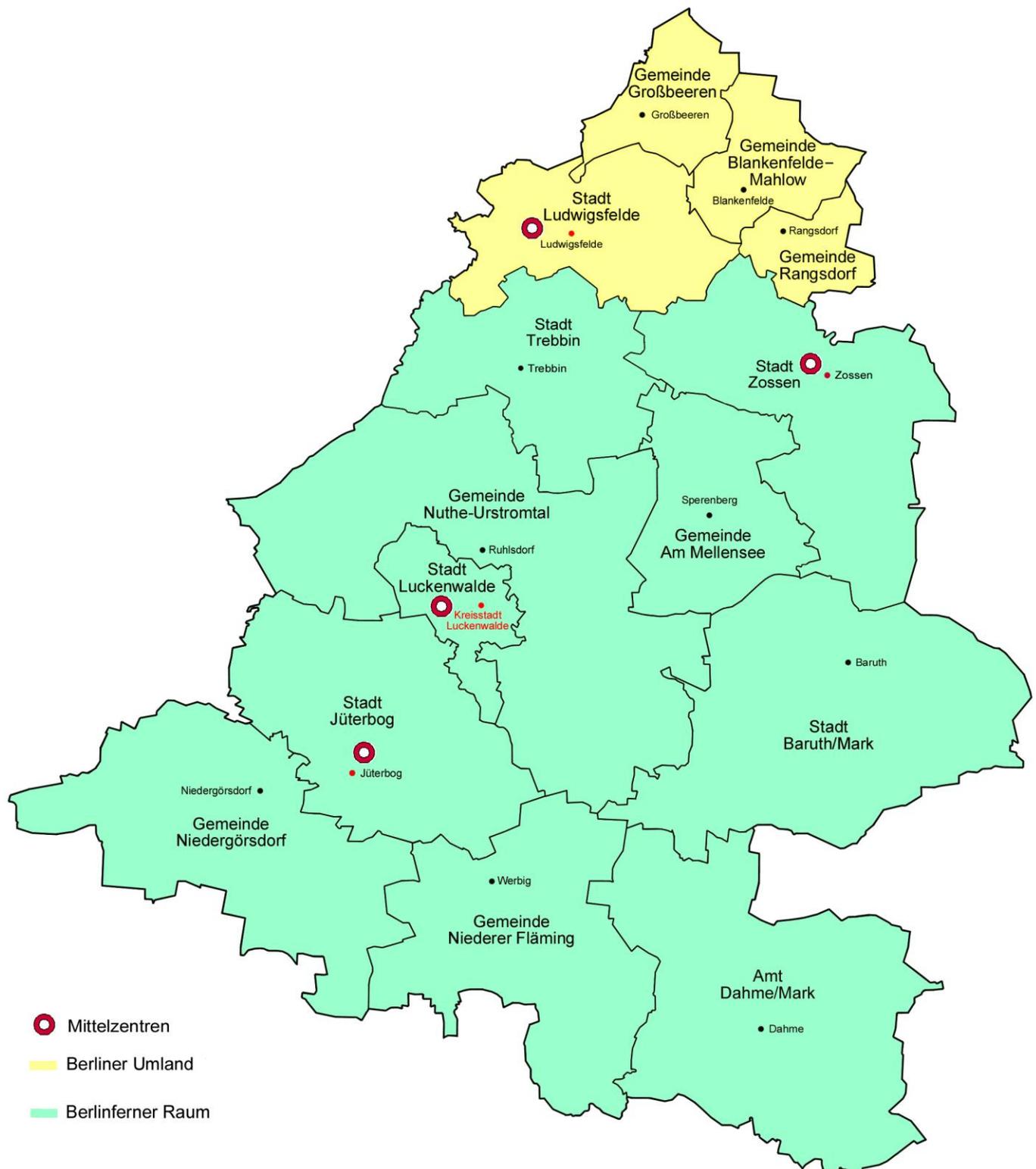
Wirtschaftsstandorte im Landkreis Teltow-Fläming

Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
- Telefon: (03371) 608-4205
Telefax: (03371) 608-9221
e-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de
- Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)
- Gebühr: 30 Euro
- Titelfoto: Wirtschaftsstandorte in Teltow-Fläming
Quelle: ZukunftsAgentur Brandenburg

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
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	9
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	9
3.2 Bereichsaufteilung des Landkreises Teltow-Fläming.....	10
3.3 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2010 und Perspektiven.....	10
3.4 Städtebauliche Entwicklung – Sanierung.....	11
4. Übersicht über die Umsätze.....	12
4.1 Vertragsvorgänge.....	12
4.2 Geldumsatz.....	14
4.3 Flächenumsatz.....	15
4.4 Regionale Umsatzverteilung.....	16
4.5 Berliner Umland und Mittelzentren	17
4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt.....	18
4.7 Zwangsversteigerungen.....	22
5. Bauland.....	23
5.1 Allgemeines.....	23
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	24
5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	24
5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten.....	25
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	26
5.2.2.1 Allgemeines.....	26
5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete.....	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.2.3.1 Allgemeines.....	28
5.2.3.2 Wohnparks.....	29
5.2.3.3 Wohngebiete in Blankenfelde-Mahlow.....	30
5.3 Geschosswohnungsbau.....	31
5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	31
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	31
5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	31
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	32
5.6 Sonstiges Bauland.....	32
5.6.1 Arrondierungsflächen.....	32
5.7 Erbbaurechte.....	33
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	34
6.1 Allgemeines.....	34
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	34
6.2.1 Preisniveau für Acker und Grünland.....	34
6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland.....	35
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	38
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald.....	38
6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	40

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	41
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	41
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	41
7.3	Orientierungen für sonstige Flächen.....	42
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	42
8.	Bebaute Grundstücke.....	43
8.1	Allgemeines.....	43
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	44
8.2.1	Preisniveau für EFH und ZFH.....	44
8.2.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH.....	44
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	45
8.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren für EFH.....	46
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	46
8.3.1	Preisniveau für RH und DHH.....	46
8.3.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH.....	47
8.3.2.1	Marktanpassungsfaktoren für RH.....	48
8.3.2.2	Marktanpassungsfaktoren für 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	Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis Teltow-Fläming.....	56
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	58
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	60
10.1	Nutzungsentgelte.....	60
10.2	Mieten.....	62
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	62
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	67
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	69
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	71
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	72
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Gutachterausschusses.....	73
Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	75
	Verwaltungseinheiten, Einwohner und Flächen im Landkreis TF.....	76
	Stichwortverzeichnis.....	77

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming war im Berichtsjahr 2010 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen geprägt:

- Im Jahr 2010 wurden insgesamt **2.439 Kauffälle** ausgewertet und registriert, zum Vorjahr ergab sich eine geringe Absenkung von rd. 2 %.
- Die Anzahl der Kauffälle im Marktsegment unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % und bei den bebauten Grundstücken um rd. 5 % gestiegen. In den weiteren Grundstücksarten sind die Kauffälle rückläufig, bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen und bei den Gemeinbedarfsflächen um rd. 16 % und bei den sonstigen Flächen um rd. 36 %.
- Zu verzeichnen war ein deutlich höherer **Geldumsatz** gegenüber dem Vorjahr (+ 35 %) der durch verstärkte Ankäufe von bebauten Grundstücken, speziell Gewerbeimmobilien verursacht wurde.
- Der **Flächenumsatz** wurde im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert. Begründen lässt sich dieser „Einbruch“ hauptsächlich durch die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen mit deutlich geringeren Flächengrößen.
- Zu beobachten waren steigende Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen bei deutlich geringeren Flächenumsätzen.

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

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.439	2.495	207,9	153,7	27.925	48.546
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	310	259	10,0	10,8	390	300
Mehrfamilienhäuser	166	135	7,8	5,3	166	139
Gewerbliche Nutzung	34	31	12,2	11,2	242	167
Sonstige Nutzung	13	10	0,1	0,2	12	24
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	465	437	47,5	40,4	569	603
Zweifamilienhäuser	28	23	2,8	2,5	37	25
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	195	178	21,8	20,2	86	97
Mehrfamilienhäuser	77	62	12,8	5,5	143	95
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	52	41	27,7	8,7	204	253
Wochenendhäuser	109	121	4,1	4,6	102	117
Sonstige Gebäude	89	107	36,4	16,7	466	719
Wohnungs- und Teileigentum	126	122	11,8	8,1	-	-
Land- und forstw. Flächen	483	573	8,8	13,1	24.272	41.958
Gemeinbedarfsflächen	164	196	0,4	0,3	182	261
Sonstige Flächen	128	200	3,6	6,1	1.054	3.788

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 – unbebaut oder bebaut – dem Gemeinbedarf dienen wie z.B. Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Spiel- und Sportanlagen, Schulen, Kindertagesstätten und Friedhöfe.

Sonstige Flächen

Dazu zählen die Grundstücke, die nicht in die anderen Grundstücksarten einzuordnen sind und besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen wie z.B. Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz, ehemalige „GUS“-Flächen, Flächen für Windkraftanlagen, Erlebniseisenbahnen, Golfplätze, Sandgruben, Mülldeponien sowie Unland.

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 Gewerbegrundstücke,
- Eigentumswohnungen,
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Gemeinbedarfsflächen (Verkehrsflächen, Schulen, Parks etc.) und
- Sonstige Flächen (ehemalige militärisch genutzte 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 §§ 9-14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf. Zu den zur Wertermittlung so genannten **erforderlichen Daten** gehören insbesondere

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

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Statistische Grunddaten (Stand: 31.12.2010)

- Anzahl der Städte und Gemeinden: 16
- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: 3
- Anzahl der Flurstücke: 210.110
- Fläche des Landkreises (km²): 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. Der strukturelle Umbau mit leistungsfähigen Autobahnen und schnellen Zubringerstraßen für den Personen- und Wirtschaftsverkehr zu den Mittelzentren des Landkreises steht im Vordergrund.

Die B 101 ist bedingt durch ihren Verlauf von Nord nach Süd die Lebensader des Landkreises. Derzeit wird dringend auf die 2012 geplante Fertigstellung des Teilstücks zwischen Wiesenhagen und Luckenwalde und auf die Südumfahrung von Luckenwalde, die vom Biotechnologiepark bis Kloster Zinna führen wird, gewartet. Erst mit Fertigstellung dieser Teilabschnitte kann die schwierige Durchfahrt durch das Luckenwalder Zentrum entlastet werden. Als letzte Ausbaustrecke ist die Ortsumfahrung von Thyrow geplant.

Die Fertigstellung des Ausbaus der B 101 wird für die Verkehrsanbindung der südlichen Regionen des Landkreises mit einem wirtschaftlichen Aufschwung verbunden sein

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.

Der Landkreis verfügt über drei Verkehrsflugplätze: Schönhagen, Zellendorf und Reinsdorf. Der Flugplatz Schönhagen bietet dem Privat- und Freizeitflieger einen attraktiven Standort.

Im nördlichen Bereich des Landkreises, im Strukturraum „Berliner Umland“ wirkt sich die Nähe von Berlin begründet durch die sehr günstige verkehrstechnische Anbindung deutlich auf den Grundstücksmarkt aus. Die überregionalen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches als Wirtschafts- und Kulturmetropole rechtfertigen seine Umschreibung als „Speckgürtel“.

Das übrige und insbesondere das südliche Kreisgebiet, also der Strukturraum „weiterer Metropolitanraum“ wird außerhalb der größeren Gemeinden vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung mit kleineren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

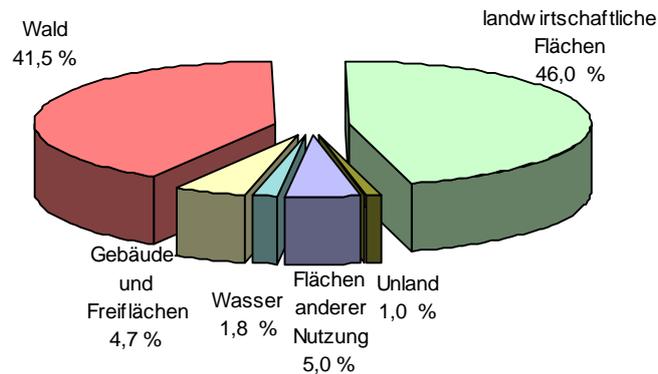


Abb. 2

3.2 Bereichsaufteilung des Landkreises Teltow-Fläming

Mit dem neuen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen wurde, ist eine neue räumliche Kulisse festgesetzt worden, die nun verbindlich in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag erhält. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll nach den Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum bestehen. Die benannten Strukturräume „**Berliner Umland**“ und „**weiterer Metropolitanraum**“ werden nun erstmals als Referenzkulisse in den Grundstücksmarktbericht übernommen, auch die Zeitreihendarstellungen werden entsprechend angepasst.

Im Landkreis Teltow-Fläming ist das „Berliner Umland“ nunmehr kleiner als der bisherige Teil des „Engeren Verflechtungsraumes“. (siehe S. 3)

Wie bisher besitzt auch die jetzt gültige Unterteilung des Landkreises in „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“ einen starken Einfluss auf das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Für das „Berliner Umland“ wurden rd. 36 % aller Verkäufe und für den „weiteren Metropolitanraum“ rd. 64 % der **Gesamtverkäufe** registriert.

Beim **Geldumsatz** stellt sich jedoch ein umgekehrtes Verhältnis dar. Das „Berliner Umland“ umfasst hier ca. 67 % und der „weitere Metropolitanraum“ nur ca. 33 % vom Gesamtumsatz.

Beim **Flächenumsatz** betrug der Anteil am Gesamtumsatz im „Berliner Umland“ nur 11 %, im „weiteren Metropolitanraum“ dagegen 89 %.

3.3 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2010 und Perspektiven

Das Jahr 2010 stand im Zeichen der wirtschaftlichen Erholung und war von hoher Innovationsbereitschaft der Unternehmen geprägt. Die ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH hat im Jahr 2010 in Teltow-Fläming 11 Firmenansiedlungen bzw. –erweiterungen gefördert und begleitet.

Mehrere Ansiedlungsprojekte weisen auf den Beginn einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der vorhandenen und neuen Standorte in den flughafennahen Regionen hin.

Dazu gehört im Umfeld des Flughafens die Erweiterung des Flugzeugmotorenherstellers MTU Maintenance in Ludwigsfelde, die Eröffnung des weltweit modernsten Testzentrums von Rolls-Royce in Dahlewitz und der Ausbau von Logistikzentren in Großbeeren und Ludwigsfelde.

Mit der Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen der Biotechnologie und Medizintechnik konnte sich Luckenwalde mit ca. 500 Arbeitsplätzen zu einem internationalen Biotechnologiestandort entwickeln.

Die weiter südlich gelegenen Regionen des Landkreises bieten immer mehr Unternehmen sehr gute Möglichkeiten, sich auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien zu engagieren.

Der Flächenanteil des ökologischen Landbaus an der landwirtschaftlich genutzten Fläche beträgt im Landkreis bereits 5,6 %.

Die Wirtschaftsstandorte Luckenwalde und Ludwigsfelde sind 2 von 15 Regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg.

Der Landkreis hat parallel zu seinem Werben um die Wirtschaft auch andere Möglichkeiten erkannt und in Gang gesetzt: Wirtschaftliche Impulse wird die derzeitige Schaffung einer zuverlässigen Breitbandinfrastruktur setzen. Diese wird die Nutzung moderner Informationstechnologien in den bislang unterversorgten ländlichen Gebieten ermöglichen.

Die touristische Erschließung des stark landwirtschaftlich geprägten südlichen Kreises wird durch die Kombination aus Kultur-, Natur- und Freizeiterlebnis gefördert. Durch seine reizvollen Landschaften, seine großen geschlossenen Wälder, die zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete und historischen Bauwerke besitzt die Region Teltow-Fläming einen hohen Erholungswert.

Ein Anziehungspunkt im südlichen Teil des Landkreises ist Europas größte Skate-Region. Die Flaeming-Skate® ist mit inzwischen mehr als 220 km Länge die größte zusammenhängende Skating-Strecke bundesweit und die bedeutendste öffentlich zugängliche Sportstätte der Region.

3.4 Städtebauliche Entwicklung - Sanierung

Die Bodenwertentwicklungen in Sanierungsverfahren haben Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt. Die im Landkreis durchgeführten oder noch laufenden Sanierungsverfahren werden im Folgenden in ihren jeweiligen Projektständen dargestellt.

Sanierungsgebiet	Anzahl der Zonen	Ermittlung besonderer BRW durch den GAA		Bodenwerterhöhung %
		Anfangswerte	Endwerte	
Baruth "Innenstadt"	12	X	X Prognose	13 bis 33
Dahme	2	ohne GAA	ohne GAA	
Jüterbog "Innenstadt"	7	X	X	20 bis 33
Luckenwalde "Innenstadt"	9	X in Arbeit	X in Arbeit	
"Petrikirchplatz"	8	X in Arbeit	X in Arbeit	
"Zentrum"	11	X		
Trebbin "Stadtzentrum"	6	X	ohne GAA	
Zossen "Innenstadt"	6	X	X	11 bis 20

Abb. 3

4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Unter diesem Gliederungspunkt wird die Entwicklung der Kauffälle aller Grundstücksarten von 2000 - 2010 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 – 2010

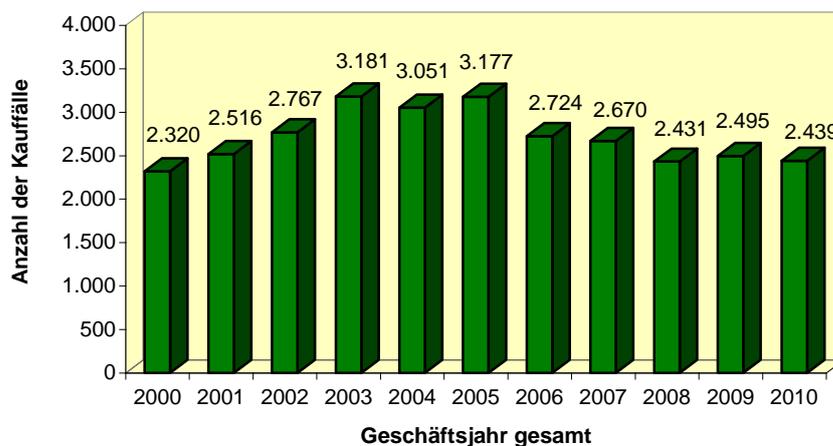


Abb. 4

Im Jahre 2010 wurden insgesamt 2.439 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Im Zeitraum 2010 war ein leichter Rückgang von rd. 2 % zum Vorjahr zu verzeichnen. Somit wurde das Niveau von 2008 eingenommen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2010	Anteil 2010 [%]	Anzahl 2009	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	523	21,4	435	+ 20,2
bebaute Grundstücke	bb	1.015	41,6	969	+ 4,7
Wohnungs- und Teileigentum	ei	126	5,2	122	+ 3,3
land- und forstw. Flächen	lf	483	19,8	573	- 15,7
Gemeinbedarfsflächen	gf	164	6,7	196	- 16,3
sonstige Flächen	sf	128	5,3	200	- 36,0
Summe		2.439	100,0	2.495	- 2,2

Abb. 5

Die Entwicklung der Grundstücksarten **ub** und **bb** finden auf dem Grundstücksmarkt ein besonderes Interesse.

Für die Grundstücksart **ub** ist wie im vergangenen Jahr wieder eine steigende Tendenz von rd. 20 % erkennbar. Bei der Grundstücksart **bb** ist eine leichte Steigerung von rd. 5 % im Auswertez Zeitraum zu verzeichnen.

Die Verkaufszahlen der Grundstücksart **ei** haben sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich (+ 3,3 %) verändert.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksarten **lf** und **gf** sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16 % zurückgegangen.

Die Grundstücksart **sf** ist im Gegensatz zum Vorjahr (+87 %) um 36 % gesunken.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die **vier** hauptsächlichen **Grundstücksarten** dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von **2000 – 2010**.

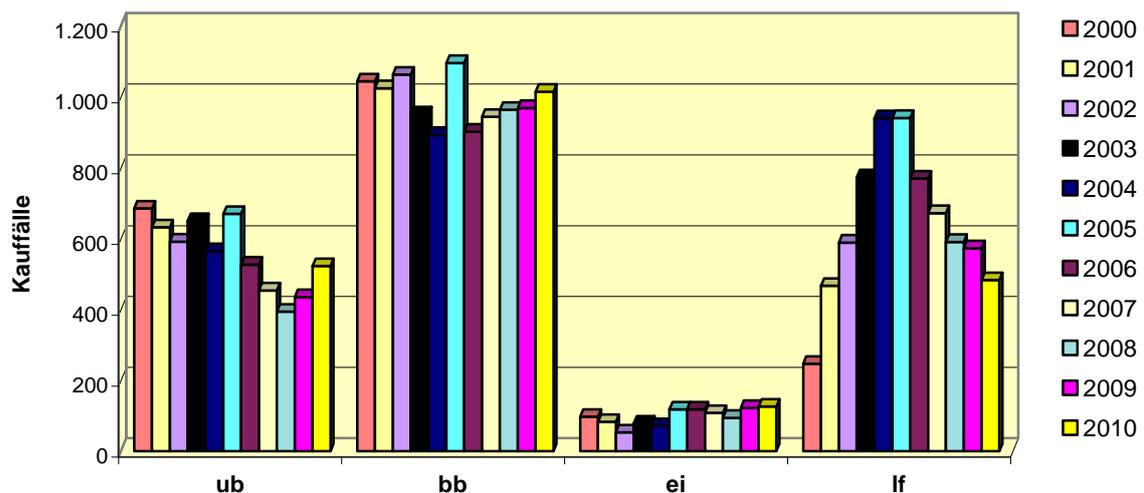


Abb. 6

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2010 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming

rd. 208 Mio. Euro

umgesetzt.

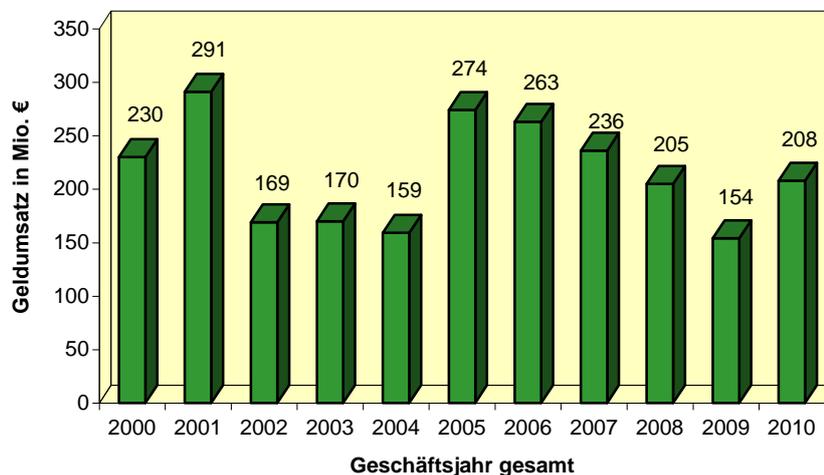


Abb. 7

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2010 [Mio. €]	Anteil 2010 [%]	Umsatz 2009 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	30,1	14,5	27,5	+ 9,5
bebaute Grundstücke	bb	153,1	73,7	98,6	+ 55,3
Wohnungs- und Teileigentum	ei	11,8	5,7	8,1	+ 45,7
land- und forstw. Flächen	lf	8,8	4,2	13,1	- 32,8
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,4	0,2	0,3	+ 33,3
sonstige Flächen	sf	3,6	1,7	6,1	- 41,0
Summe		207,9	100,0	153,7	+ 35,3

Abb. 8

Im Auswertezeitraum ist der Geldumsatz zum Vorjahr um rd. 35 % gestiegen.

Eine beachtliche Steigerung ist in der Grundstücksart **bb** mit rd. 55 % zu verzeichnen. Hier schlägt sich die beachtliche Zunahme des Geldumsatzes bei Verkäufen von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden (s. Abb.1) nieder. Ebenso ist ein Zuwachs in der Grundstücksart **ei** mit rd. 46 % und in der Grundstücksart **gf** mit rd. 33 % erkennbar.

Die Grundstücksart **ub** verzeichnet eine geringe Umsatzsteigerung von rd. 10 %.

Im Gegensatz dazu ist bei der Grundstücksart **lf** ein erheblicher Umsatzrückgang von rd. 33 % und bei der Grundstücksart **sf** von 41 % abzuleiten.

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2010 haben im Landkreis Teltow-Fläming

27.925.000 m² Grundstücksfläche

den Eigentümer gewechselt.

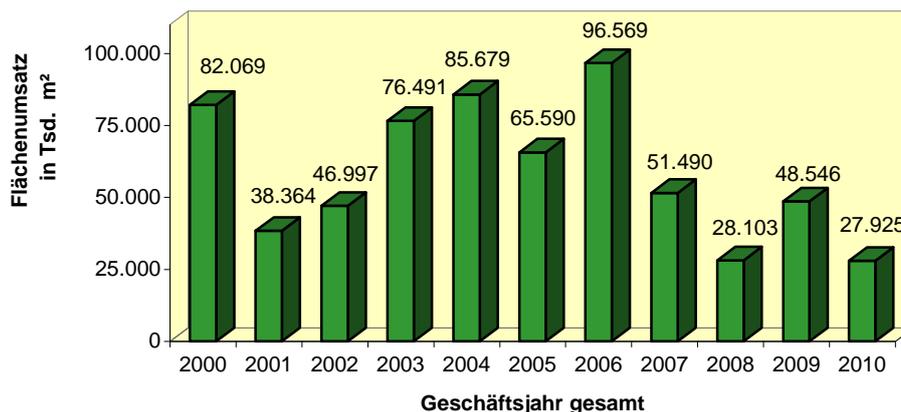


Abb. 9

Grundstücksart		Flächenumsatz 2010 [Tsd. m ²]	Anteil 2010 [%]	Flächenumsatz 2009 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	810	2,8	630	+ 28,6
bebaute Grundstücke	bb	1.608	5,8	1.909	- 15,8
land- und forstw. Flächen	lf	24.272	86,9	41.958	- 42,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	182	0,7	261	- 30,3
sonstige Flächen	sf	1.054	3,8	3.788	- 72,2
Summe		27.925	100,0	48.546	- 42,5

Abb.10

Der gesamte Flächenumsatz ist um rd. 43 % gesunken und befindet sich wieder ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2008.

Die Grundstücksart **ub** ist die einzige Grundstücksart, in der ein Flächenanstieg von rd. 29 % zu verzeichnen ist.

Die im Segment **lf** zu verzeichnenden Rückgänge von rd. 42 % erklären sich durch einen offensichtlich weniger belebten Grundstücksverkehr. (s. Pkt. 6.1)

Ein besonders großer Abwärtstrend wurde beim Teilmarkt **sf** von rd. 72 % registriert. Im Auswertzeitraum gab es keine Verkäufe großer Militärflächen und GUS-Flächen wie im vergangenen Jahr .

4.4 Regionale Umsatzverteilung

Die nachfolgende Tabelle gibt für die Jahre 2010 und 2009 einen Überblick über die Verteilung der Kauffälle, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes in den einzelnen Verwaltungseinheiten.

Verwaltungseinheit	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m²]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Am Mellensee	171	167	5,3	4,9	2.306	2.963
Baruth/Mark	123	115	3,9	2,2	3.844	3.748
* Blankenfelde-Mahlow	312	342	40,4	30,9	544	2.111
Dahme/Mark	137	105	3,3	2,5	2.952	4.869
* Großbeeren	111	108	16,1	20,2	273	247
Jüterbog	140	166	4,9	10,5	1.595	2.150
Luckenwalde	198	195	16,3	12,9	813	1.257
* Ludwigsfelde	254	214	56,9	16,3	1.461	1.641
Niederer Fläming	76	108	1,4	1,8	2.010	3.542
Niedergörsdorf	113	104	6,5	4,2	3.950	4.033
Nuthe-Urstromtal	171	164	3,8	4,1	3.382	5.196
* Rangsdorf	208	205	24,9	15,1	646	2.096
Trebbin	184	204	9,0	9,9	1.764	3.488
Zossen	241	298	15,2	18,2	2.385	11.205
Gesamtsumme	2.439	2.495	207,9	153,7	27.925	48.546
* Berliner Umland	885	869	138,4	82,5	2.923	6.095
weiterer Metropolitanraum	1.554	1.626	69,5	71,2	25.002	42.451

Abb. 11

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

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

Beim **Flächenumsatz** sieht die Verteilung bedingt durch die Größe landwirtschaftlicher Flächen hingegen ganz anders aus. Hier ist die Gemeinde Niedergörsdorf der Spitzenreiter vor der Stadt Baruth/Mark und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

4.5 Berliner Umland und Mittelzentren

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 „**weiterer Metropolenraum**“.

Die folgende Abbildung 12 zeigt eine Auswertung der Kauffälle, Geldumsätze und Flächenumsätze für das „Berliner Umland“ und für die einzelnen Mittelzentren.

- **Berliner Umland**
 - Stadt Ludwigsfelde
 - Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 - Gemeinde Großbeeren
 - Gemeinde Rangsdorf

- **Mittelzentren:**
 - Ludwigsfelde, Zossen, Luckenwalde, Jüterbog

Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

	Berliner Umland			Mittelzentrum Ludwigsfelde			Mittelzentrum Zossen			Kreisstadt Mittelzentrum Luckenwalde			Mittelzentrum Jüterbog		
	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m ²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m ²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m ²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m ²]	Kauf-fälle	Geld-umsatz [Mio. €]	Flächen-umsatz [Tsd. m ²]
unbebaut	260	24,2	414	65	8,8	153	68	2,0	85	34	0,8	40	18	0,2	21
bebaut	420	100,2	553	115	43,3	216	103	12,1	147	112	14,8	174	63	4,2	73
Wohnungs-/ Teileigentum	99	10,8	-	40	2,7	-	5	0,2	-	10	0,2	-	2	0,1	-
land-/forstw. Flächen	46	0,8	1.567	18	0,5	1.001	45	0,5	2.069	19	0,1	555	28	0,3	1.293
Gemeinbe-darfsflächen	29	0,1	33	8	0,0	8	12	0,0	23	8	0,0	2	14	0,0	6
sonstige Flächen	31	2,4	355	8	1,6	83	8	0,2	61	15	0,3	42	15	0,2	203
Summe 2010	885	138,4	2.923	254	56,6	1.461	241	15,2	2.385	198	16,3	813	140	4,9	1.595
% v. Gesamt-verkäufen	36,3	66,6	10,5	10,4	27,2	5,2	9,9	7,3	8,5	8,1	7,8	2,9	5,7	2,4	5,7

Ann.: Die Prozentzahlen in der Zeile „% von Gesamtverkäufen“ beziehen sich auf die Zahlen des Kap. 4. (ab S. 12)

Abb. 12

4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

Mit wachsendem Baufortschritt des Flughafens Berlin-Brandenburg (BBI) wird die gewaltige Dimension dieses Flughafens immer deutlicher.

Gleichzeitig wachsen auch die Befürchtungen, Sorgen und Ängste der im Einflussbereich des BBI lebenden Grundstückseigentümer. Es hat zusätzlich zur Unruhe beigetragen, dass die Deutsche Flugsicherung (DFS) im September 2010 als Ergebnis ihrer Überlegung neue Flugrouten vorstellte. Der an unterschiedlichen Orten neuerdings zu erwartende Fluglärm führte zu heftigen Protestbewegungen und zur Bildung zahlreicher Bürgerinitiativen in Brandenburg und Berlin.

Die Befürchtungen der Eigentümer und Besitzer waren ganz konkret und bezogen sich auf die Belastungen durch den Fluglärm und, nach wie vor, auf die Auswirkung auf den Wert ihrer Grundstücke.

Im Landkreis Teltow-Fläming liegen insbesondere die vier in der Abb. 13 aufgeführten im Nahbereich des BBI liegenden Verwaltungseinheiten im Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und seine Geschäftsstelle beobachten seit Jahren sehr genau die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den 4 Kommunen.

Die Abb. 13 enthält ab dem Jahr des ersten Spatenstichs am BBI (2006) für die Kommunen Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde und Rangsdorf eine Übersicht über die Anzahl der jährlichen Kauffälle ebenso wie den jährlichen Geldumsatz für **unbebaute und bebaute Grundstücke**.

Anm.: Diese Zahlen sind nicht mit den Zahlen aus Abb. 12 zu vergleichen, da dort die Zahlen aus allen Grundstücksteilmärkten (s. auch Abb. 1) zusammengefasst sind.

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle unbebaut+bebaut					Geldumsatz [Mio €]				
	2010	2009	2008	2007	2006	2010	2009	2008	2007	2006
Blankenfelde-Mahlow	246	243	227	249	262	35	28	25	35	26
Großbeeren	90	96	74	80	88	15	20	40	21	45
Ludwigsfelde	180	137	130	140	153	52	14	44	77	39
Rangsdorf	165	141	160	145	148	22	11	15	19	63
Summe	681	617	591	614	651	124	73	124	152	173

Abb. 13

Auch wenn dem Zahlenmaterial nicht direkt entnommen werden kann, ob die Verkäufe bzw. Käufe im Zusammenhang mit dem Flughafenbau bzw. dem Luftverkehr standen, beeindruckt der Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren.

Der Blick auf die Zahlen der Abb. 13 zeigt, dass sich die vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen auf den Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming im Berichtsjahr 2010 nicht spürbar und insbesondere nicht negativ ausgewirkt haben. Es ist eher das Gegenteil der Fall:

1. Mit **681 Kauffällen** im Rechnungsjahr 2010 ist der Spitzenwert der letzten 5 Jahre erreicht und eine Steigerung von rd. 11 % im Vergleich zum Vorjahr erzielt worden.
2. Mit **124 Mio. Euro Geldumsatz** im Rechnungsjahr ist ein Ergebnis erzielt worden, dass weit über dem des Vorjahres liegt.

Den Schluss aus diesen beiden Zahlen zu ziehen:

- der Grundstücksmarkt im Nahbereich des Flughafens boomte -, wäre jedoch zu voreilig. Vorerst sind alle Kauffälle der bebauten und unbebauten Grundstücke ihren Grundstücksteilmärkten zuzuordnen, da die o.a. Zahlen sowohl die Verkäufe von Wohn- wie auch Gewerbegrundstücken enthalten.

Verwaltungseinheit	Wohnen 2010					
	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz [Mio €]		
	unbebaut	bebaut	Summe	unbebaut	bebaut	Summe
Blankenfelde-Mahlow	69	166	235	2,9	22,9	25,8
Großbeeren	39	38	77	3,1	7,2	10,3
Ludwigsfelde	60	99	159	4,2	13,0	17,2
Rangsdorf	72	84	156	3,5	11,4	14,9
Summe: Wohnen	240	387	627	13,7	54,5	68,0

Abb. 14

Den schon aussagekräftigen Zahlen der Abb. 14 stellt man in vergleichbarer Form die Daten für den Gewerbebau gegenüber:

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2010					
	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz [Mio €]		
	unbebaut	bebaut	Summe	unbebaut	bebaut	Summe
Blankenfelde-Mahlow	5	6	11	1,1	7,7	8,8
Großbeeren	9	4	13	4,8	0,3	5,1
Ludwigsfelde	5	16	21	4,6	30,3	34,9
Rangsdorf	2	7	6	0,0	7,5	7,5
Summe: Gewerbe	21	33	54	10,6	45,7	56,3

Abb. 15

Ein Vergleich der Zahlen beider Abbildungen lässt die grundsätzliche Aussage zu, dass die Anzahl der Verkäufe im Bereich „Gewerbe“ (54) wenig Einfluss auf die Gesamtzahl der Verkäufe (681) nimmt. Mit 627 Kauffällen ist im Bereich „Wohnen“ ein Spitzenwert erzielt worden.

Auch wenn die Anzahl der verkauften **bebauten Grundstücke** (387) klar dominiert, sollte man diese Tatsache nicht vorschnell als Versuch der Eigentümer, dem Einflussgebiet des BBI den Rücken zu kehren, interpretieren. Doch selbst wenn es so wäre, gilt immer zu bedenken, dass bei einem Kaufvertragsabschluss dem auszugswilligen Eigentümer ein zuzugswilliger und in das Gebiet drängender Käufer gegenüber steht. Und da bei Käufern immer von Freiwilligkeit beim Erwerb auszugehen ist, sind die Zahlen ein Beweis dafür, dass es viele Menschen gibt, die den Nahbereich eines Flughafens seiner Vorteile wegen annehmen - sei es die günstige Lage zum Flughafen an sich, sei es die Nähe zum Arbeitsplatz Flughafen oder sei es in diesem Fall auch die Nähe zur Hauptstadt. Offenbar gibt es Argumente genug für ein Wohnen und Leben im Nahbereich des BBI.

Bei dem Erwerb **unbebauter Grundstücke** ist nahezu immer vom Interesse des Käufers am Grundstück und seiner Lage auszugehen. Die mit einem Flughafen und dem Flugverkehr verbundenen Belastungen werden von sehr vielen Kaufinteressenten offenbar anders eingeschätzt als von den ansässigen Eigentümern. Bei 240 Kauffällen im Rechnungsjahr 2010 kann man das Interesse der Käufer als durchaus rege bezeichnen. Außerdem belegen die Zahlen des Geldumsatzes für das Berichtsjahr 2010 nachdrücklich, dass auch das Preisniveau im Nahbereich des BBI im Landkreis Teltow-Fläming stabil geblieben ist.

Diese Erkenntnis hatte der Gutachterausschuss bereits bei seinen Beratungen für die **Bodenrichtwerte** zum 01.01.2011 gewonnen (s. hierzu auch Kap. 9.3). Wie in den letzten Jahren stand auch bei den diesjährigen Beratungen die Entwicklung der Bodenrichtwerte in dem Nahbereich des Flughafens im Blickpunkt des Interesses. Zwar werden Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte immer nur stichtagsbezogen (zum 01.01. eines jeden Jahres) ermittelt, doch mindert das nicht ihre Aussagekraft.

So blieben von den bestehenden 89 Bodenrichtwert-Zonen in den betroffenen 4 Gemeinden auf Grund der vorliegenden Kaufpreise 73 Bodenrichtwerte unverändert. Nur 10 Bodenrichtwerte wurden um 5 € abgesenkt und 6 Bodenrichtwerte um 5 € angehoben.

Die positive Entwicklung im **Bereich „Gewerbe“** kommt nicht überraschend. Ein Geldumsatz in Höhe von rd. 56 Mio. € ist ein sehr positives wirtschaftliches Zeichen für den Grundstücks-, Bau- und Arbeitsmarkt. Auch wenn Ludwigsfelde mit fast 35 Mio. € den Löwenanteil für sich in Anspruch nimmt, so ist der Aufschwung in den anderen Kommunen erfreulich. Die Wirtschaft hat die Vorteile der Flughafennähe und der guten Verkehrsanbindungen in dem Bereich erkannt.

Dass sich der Grundstücksmarkt 2010 im Gegensatz zu den allgemeinen Vermutungen auch in den 4 betroffenen Kommunen des Landkreises besonders lebhaft entwickelt hatte, beruhte sicherlich nicht ausschließlich auf der Attraktivität, die sich aus der Nähe des BBI ergab.

So hat eine Recherche des Kaufpreismaterials ergeben, dass etwa 30% der Kaufverträge erst kurz vor Ende des Jahres 2010 abgeschlossen wurden, also in einem Zeitraum, in dem sich ein erheblicher Widerstand gegen die bekannt gewordenen Flugroutenpläne gebildet hatte und mindestens mit einer Stagnation des Grundstücksmarktes zu rechnen war. Doch gleichzeitig war allen Kaufinteressenten auch bekannt, dass ab dem 01.01.2011 die **Grunderwerbssteuer** im Land Brandenburg von 3,5 auf 5 % angehoben würde.

Das Argument der Geldersparnis beim Kauf noch im Rechnungsjahr 2010 ist durchaus schlüssig, um die ungewöhnlich hohen Steigerungen der Kauffälle und im beschränkten Maße auch die des Geldumsatzes zu erklären. Es ist nicht das erste Mal, dass sich eine solche Entscheidung als sehr „förderlich“ für schnelle Kaufabschlüsse erwies. So hatte es bereits 2005 eine deutliche Steigerung der Kauffälle gegeben, als die Eigenheimzulage zum 01.01.2006 eingestellt wurde.

Daher sollte man auch nicht überrascht sein, wenn der Grundstücksmarkt im Rechnungsjahr 2011 wesentlich weniger Bewegung aufweisen wird. Dafür ist zu erwarten, dass das Baugeschehen nach Abschluss aller Genehmigungsverfahren einen kräftigen Aufschwung erlebt.

Eine solche Entwicklung kommt für den Sachverständigen jedoch nicht überraschend. Es wiederholt sich damit ein Ablauf, wie er sich beim Flughafenbau bzw. den Flughafenerweiterungen in München, Frankfurt oder auch Düsseldorf zugetragen hat. Auch dort fanden in den vom Fluglärm betroffenen Einzugsbereichen erhebliche Protestbewegungen statt. Der Grundstücksmarkt blieb letztlich bzgl. der Kauffälle und des Preisniveaus davon wenig berührt.

Für das Berichtsjahr 2010 interpretiert der Gutachterausschuss die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Umfeld des BBI als Zeichen dafür, dass in diesem Bereich nicht nur auf dem Marktsegment „Gewerbe“, sondern erfreulicherweise auch auf dem Teilmarkt „Wohnen“ positive Akzente für die Zukunft gesetzt wurden.

Der Gutachterausschuss sieht es für die nächsten Jahre als eine seiner wichtigsten Aufgaben an, die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Nahbereich des BBI sehr genau zu beobachten und zu analysieren. Dabei wird insbesondere von großem Interesse sein, wie der Grundstücksmarkt auf den ansteigenden Flugverkehr reagiert.

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		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
unbebaute Grundstücke	ub	9	6	3	15	8	6	20	2
bebaute Grundstücke	bb	98	81	74	99	59	55	72	44
Wohnungs- und Teileigentum	ei	33	16	23	20	19	9	12	7
land- und forstw. Flächen	lf	11	4	20	17	12	15	11	6
sonstige Flächen	sf	2	0	3	2	9	3	1	1
Summe		153	107	123	153	107	88	116	60
% von Gesamtverkäufen		6,3	4,3	5,1	5,7	3,9	2,8	3,8	1,9

Abb. 16

Im Jahr 2010 haben die Zwangsversteigerungen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um rd. 43 % zugenommen.

Die Zwangsversteigerungen bei den **bebauten** Grundstücken sind im vergangenen Auswertzeitraum um rd. 21 % gestiegen.

Eine weitere Analyse zeigt, dass es sich in dieser Grundstücksart um 53 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, 16 Mehrfamilienhausgrundstücke, 11 Wohn- und Geschäftsgrundstücke, 2 Wochenendhausgrundstücke und 16 Gewerbegrundstücke handelt.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2010 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
523 unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 810.000 m²
zu einem Wert von 30,1 Mio. Euro verkauft.

Bei den nachfolgenden Abbildungen dieses Kapitels ist zu beachten, dass zur Analyse von den insgesamt 523 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten. Eine statistisch gesicherte Auswertung ließen nur 380 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]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Individueller Wohnungsbau	231	135	7.400.328	5.202.535	208.697	117.936
Geschosswohnungsbau	136	103	5.795.736	4.286.482	99.814	66.389
Gewerbliche Nutzung	13	18	1.170.456	3.532.865	23.565	60.117

Abb. 17

Die Zahlen der Abb. 17 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 gelten die Durchschnittswerte der nachfolgenden Analysen in den Abb. 18, 31 und 32 als repräsentativ für den gesamten Landkreis.

Weiterhin ist jeweils ein Vergleich zwischen den Zahlen im „Berliner Umland“ und im „weiteren Metropolitanraum“ 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 2010 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 17 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	32.036	38.537	35	44	903
Berliner Umland	46.712	52.409	55	62	846	849
weiterer Metropolitanraum	16.442	18.968	17	21	964	908

Abb. 18

Die Ergebnisse der Abb. 18 lassen für **unbebaute Flächen** des reinen Baulandes die folgenden Aussagen zu:

Im **individuellen Wohnungsbau** des gesamten Landkreises besitzt der Anteil des reinen Baulandes am erworbenen Grundstück im Jahr 2010 eine durchschnittliche Größe von rd. **900 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück liegt bei rd. **32.000 €** und der Durchschnittskaufpreis/m² liegt bei **35 €**.

Im „**Berliner Umland**“ beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. **850 m²**, der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. **47.000 €** und der Durchschnittskaufpreis/m² liegt bei **55 €**.

5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

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

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	32.036	38.537	35.155	37.408	37.024	41.000	34.000	39.000
Ø Kaufpreis pro m ² [€/m ²]	35	44	44	43	50	53	40	51
Ø Grundstücksfläche [m ²]	903	874	790	875	744	774	852	772

Abb. 19

Die Auswertung zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück im Jahr 2010 einhergehend mit dem durchschnittlichen Kaufpreis pro m², weiter abgesunken ist, die durchschnittliche Grundstücksfläche sich jedoch weiter erhöht hat.

5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten

Verwaltungseinheit	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Am Mellensee	25	13	466.833	248.465	23.952	11.622
Baruth/Mark	5	3	40.607	43.048	7.523	4.588
* Blankenfelde-Mahlow	53	42	2.291.095	2.212.330	42.935	36.693
Dahme/Mark	2	1	5.340	4.510	1.264	1.071
* Großbeeren	13	9	779.768	495.560	8.669	5.270
Jüterbog	6	4	23.133	48.428	3.805	2.912
Luckenwalde	2	1	25.513	27.000	1.342	970
* Ludwigsfelde	6	6	206.540	284.900	5.115	5.897
Niederer Fläming	7	6	59.905	17.119	8.415	6.053
Niedergörsdorf	10	-	42.314	-	10.875	-
Nuthe-Urstromtal	7	4	31.203	43.330	4.677	2.948
* Rangsdorf	47	23	2.281.368	1.147.521	43.960	19.231
Trebbin	14	8	318.980	236.280	11.495	6.359
Zossen	34	15	827.729	394.044	34.670	14.322
Gesamtsumme	231	135	7.400.328	5.202.535	208.697	117.936
* Berliner Umland	119	102	5.558.771	4.770.635	100.679	87.772
weiterer Metropolitanraum	112	33	1.841.557	431.900	108.018	30.164

Abb. 20

Die Berlinnähe beeinflusst das Kaufpreisniveau im Landkreis nach wie vor sehr stark. Bewegung auf dem Grundstücksmarkt im **individuellen Wohnungsbau** findet zum überwiegenden Teil im „Berliner Umland“ („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 Stadt Zossen und der Gemeinde Großbeeren.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Teltow-Fläming stellt Indexreihen vor – **insbesondere für den Landkreis Teltow-Fläming und für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow**. Untersucht wurden unterschiedliche Nutzungsarten in **Wohnparks (WP)** und die **Wohngebiete (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.

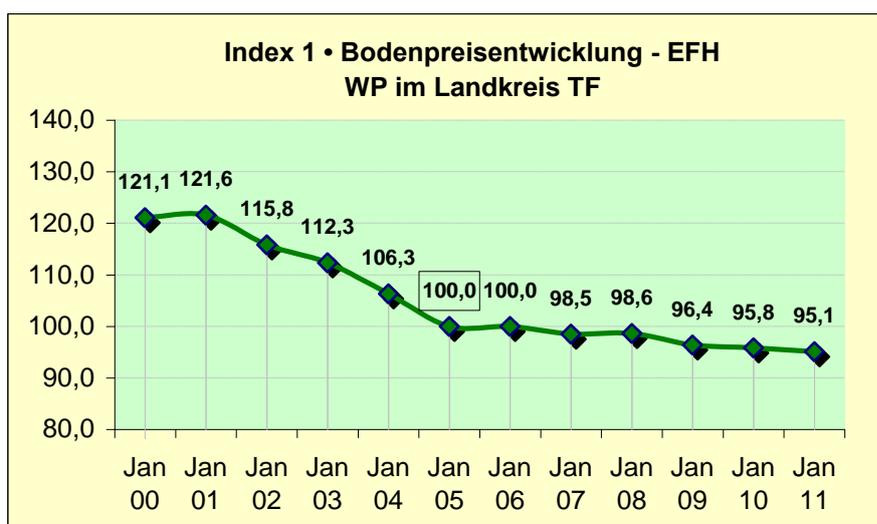
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2011 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 festgelegt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen worden 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. 21, 22, 23), 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.

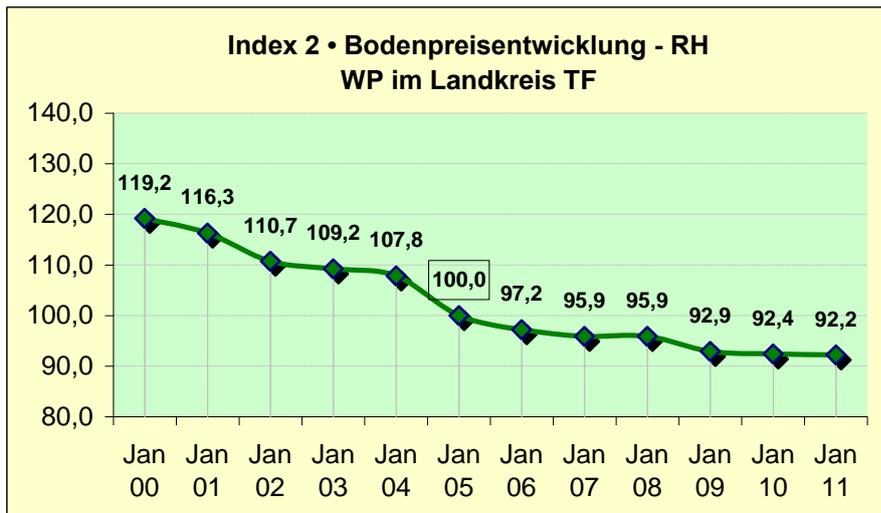
Die **Indexreihe 4** bezieht sich auf **Wohngrundstücke in Blankenfelde-Mahlow** (Abb. 24), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohngebiete



Index 1
34 Bodenrichtwertzonen im Landkreis TF
Spanne der Bodenrichtwerte 2010 von 30 bis 125 €/m²
Richtwertgrundstücksgröße von 400 bis 900 m²

Abb. 21



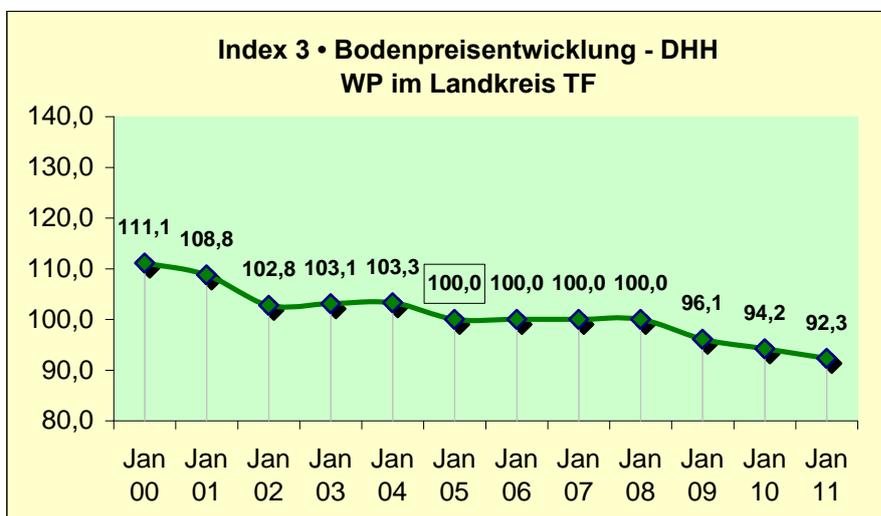
Index 2

14 Bodenrichtwertzonen im
Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte
2010 von 50 bis 145 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 150 bis 250 m²

Abb. 22



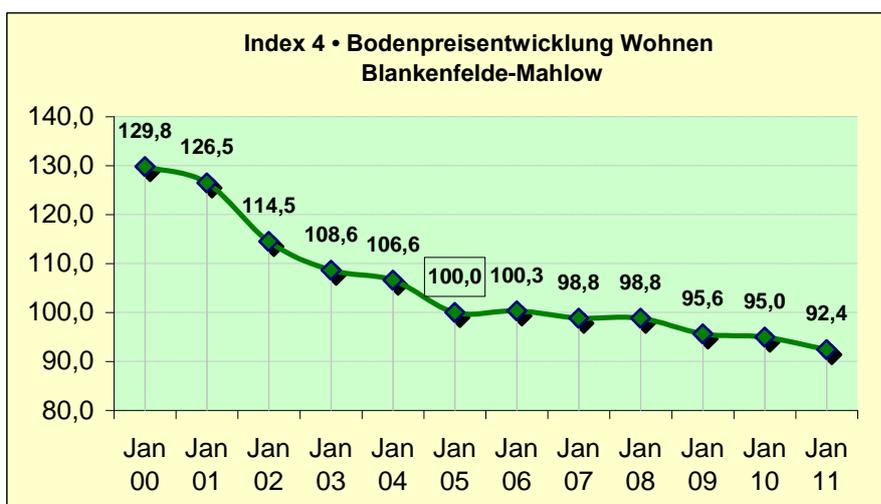
Index 3

6 Bodenrichtwertzonen im
Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte
2010 von 70 bis 130 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 250 bis 400 m²

Abb. 23



Index 4

11 Bodenrichtwertzonen in
Blankenfelde-Mahlow

Spanne der Bodenrichtwerte
2010 von 50 bis 140 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 650 bis 1.000 m²

Abb. 24

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 von unbebauten baureifen Flächen des individuellen Wohnungsbaus ab dem Jahr 2000 berücksichtigt.

Untersucht wurden, wie auch bei den Indexreihen, unterschiedliche Nutzungsarten in den **Wohnparks (WP)** 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.

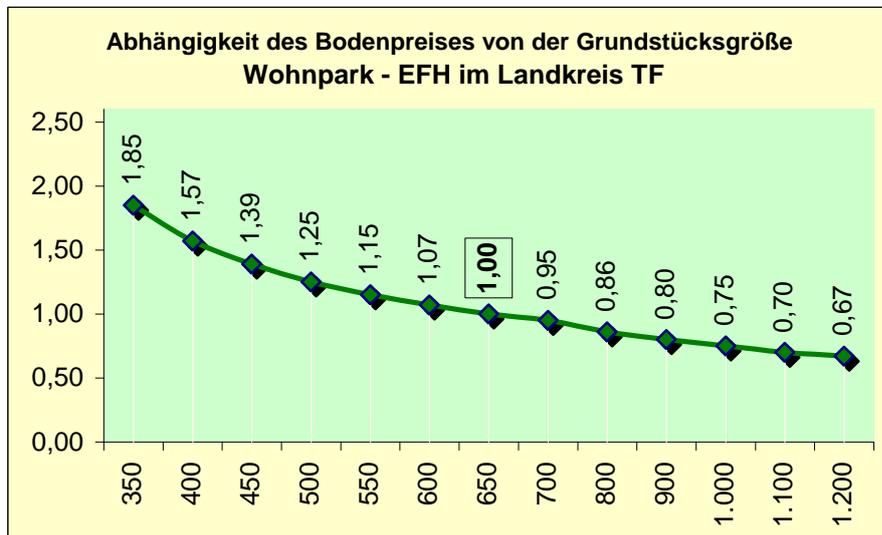
Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als nicht verwendbar erkannten Kauffälle, 65 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

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

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.



Wohnparks EFH im Landkreis TF

Indexgebiet.....1
Bodenrichtwertzonen.....34

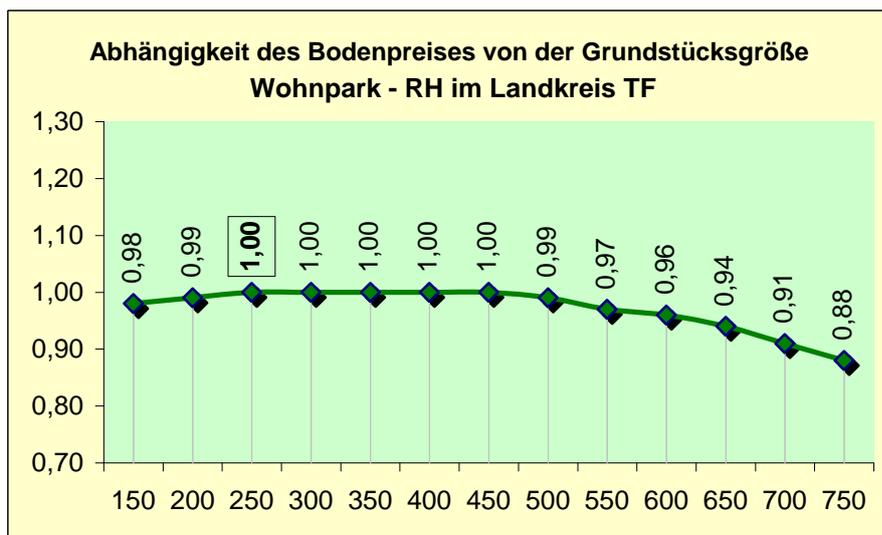
Kauffälle.....488
Flächen.....195 bis 1.200 m²
Bodenpreise.....27 bis 145 €/m²

Abb. 25

Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200
Umrechnungskoeffizient	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. 26

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 im Landkreis TF

Indexgebiet.....2
Bodenrichtwertzonen.....14

Kauffälle.....129
Flächen.....220 bis 740 m²
Bodenpreise50 bis 155 €/m²

Abb.27

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800
Umrechnungskoeffizient	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. 28

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.

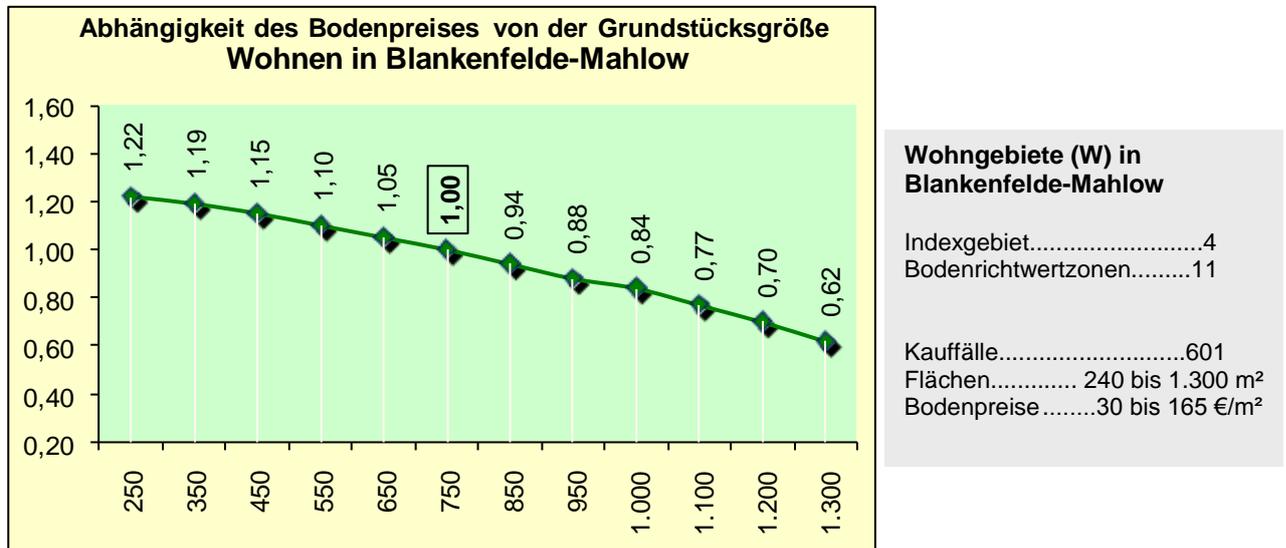


Abb. 29

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

Abb. 30

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. 17 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	42.616	41.616	58	65	734
Berliner Umland	59.390	52.717	88	90	675	585
weiterer Metropolitanraum	20.724	24.132	26	33	811	738

Abb. 31

Im Geschosswohnungsbau sind die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 32 % gestiegen (siehe Abb. 17). Der Kaufpreis pro Grundstück ist um rd. 2 % gestiegen, jedoch der Kaufpreis pro m² um rd. 11 % gesunken. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist um rd. 14 % größer 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. 17 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	90.035	196.270	50	59	1.813
Berliner Umland	117.080	26.126	63	69	1.858	4.181
weiterer Metropolitanraum	29.183	53.092	17	26	1.711	2.017

Abb. 32

Für die statistische Auswertung standen 13 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung der verwendeten Kauffälle zeigt, dass im „Berliner Umland“ größere Flächen als im „weiteren Metropolitanraum“ verkauft wurden.

Der Kaufpreis pro Grundstück ist im gesamten Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 118 % gesunken. Betrachtet man jedoch das „Berliner Umland“ erkennt man einen enormen Anstieg des Kaufpreises pro Grundstück von rd. 450 %.

Der Kaufpreis pro m² ist im gesamten Landkreis um rd. 15 % gesunken und die Grundstücksfläche um rd. 46 %.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

„Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Für Bauerwartungsland wurden im Jahr 2005 - 2010 insgesamt 70 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Verkäufe ergab, dass Quadratmeterpreise in Höhe von

10 % – 65 %, im Durchschnitt 25 % des Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

„Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des 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“. (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

Für Rohbauland wurden im Zeitraum 2005 – 2010 insgesamt 77 Kauffälle selektiert. Es wurden

25 % – 90 %, im Durchschnitt 30 % 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.

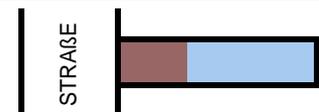
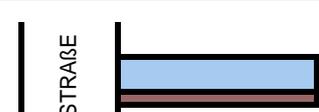
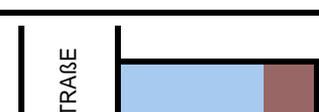
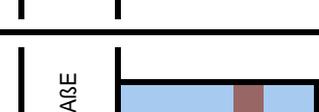
Art der unselbstständigen Teilflächen	Anzahl der Kauffälle	Fläche m ²	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert	Beispiel
Vorderland	7 5	< 100 > 100	40 - 110 20 - 100	
seitlich gelegene Flächen	13 17	< 100 > 100	3 - 140 2 - 100	
Hinterland	4 12	< 100 > 100	20 - 100 6 - 100	
Splitterflächen	1 0	< 100 > 100	100 -	

Abb. 33

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist in der „Verordnung über das Erbbaurecht“ vom 15.01.1919 geregelt. Erst mit der Novellierung von 1973 wurden gleitende Erbbauzinsen vereinbart.

Beim erstmaligen Vertragsabschluss ergibt sich die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses als Prozentsatz (Erbbauzinssatz) vom Bodenwert.

Für den Landkreis Teltow-Fläming ergaben sich aus den Verträgen 2010 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbau- rechtsfälle Anzahl	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m ²	Erbbauzins- satz %
Einfamilienhaus	12	70 - 99	250 - 1.300	3,80 - 4,50
Reihenhaus	1	77	220	6,00
Doppelhaushälfte	3	70 - 98	280 - 550	4,30 - 4,80
Wohn- / Geschäftshaus	1	60	4300	4,00
Wochenendhaus	1	60	1000	1,25

Abb. 34

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 2010 wurden im Landkreis Teltow-Fläming **483 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 2.427,2 ha im Wert von 8,8 Mio. € verkauft.

Die im Jahr 2010 im Segment der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** sowohl bei der Anzahl der Kauffälle (-16 %), beim Geldumsatz (-33 %) als auch sehr deutlich beim Flächenumsatz (-42 %) zu verzeichnenden Rückgänge, lassen sich durch einen offensichtlich weniger belebten Grundstücksverkehr erklären.

Auf dem Grundstücksmarkt herrscht derzeit wegen der hohen Preise für landwirtschaftliche Böden Zurückhaltung bei den Käufern. Gleichzeitig kann bei den Verkäufern davon ausgegangen werden, dass hier in Erwartung weiterer Preisanstiege für Acker, Grünland und Wald der Bodenmarkt vorerst gebremst wurde.

Auffällig ist, dass im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Verkäufe der BVVG um rd. 58 % abgenommen haben. Durch die BVVG wurden vorwiegend Flächen verpachtet, jedoch nicht verkauft.

Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2011 vom Gutachterausschuss erneut Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Forstflächen ermittelt und beschlossen (siehe Kap. 9.4). Die Aufteilung erfolgte wie bereits in den vergangenen Jahren gemeindeweise in 11 Bereiche/Zonen. Da für den berlinnahen Raum nur wenige Kauffälle zur Verfügung standen, 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 neun Jahre:

Nutzung	Kauffälle Anzahl								
	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Acker	277	251	317	344	310	333	257	238	240
Grünland	86	100	111	108	109	166	148	89	107
Summe	313	351	428	452	419	499	405	327	347

Abb. 35

Der Überblick zeigt für das Jahr 2010 für Acker einen Anstieg der Kauffälle, aber für Grünland einen weiteren Rückgang der Verkäufe.

6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 8 Jahre gibt die Abb.36

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Acker €/m²	0,31	0,27	0,26	0,24	0,25	0,20	0,21	0,21
Grünland €/m²	0,26	0,26	0,25	0,23	0,30	0,25	0,25	0,19

Abb. 36

Die nachfolgende Abb. 37 stellt die regionale Verteilung der Kauffälle und den Geld- und Flächenumsatz für Acker und Grünland des Berichtsjahres 2010 dar.

Verwaltungseinheit	Kauffälle			Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [ha]
	Acker	Grünland	gesamt		
Berliner Umland Blankenf.-Mahlow Großbeeren Ludwigsfelde Rangsdorf	15	13	28	635.080	127,3
Am Mellensee	25	4	29	181.940	97,7
Baruth/Mark	24	7	31	454.793	154,8
Dahme/Mark	28	5	33	779.152	203,2
Jüterbog	10	5	15	175.046	62,0
Luckenwalde	8	5	13	101.234	41,3
Niederer Fläming	18	4	22	356.775	103,4
Niedergörsdorf	23	1	24	2.507.228	359,6
Nuthe-Urstromtal	38	25	63	732.700	265,1
Trebbin	18	11	29	124.873	70,8
Zossen	20	6	26	368.207	122,0
Gesamtsumme 2010	227	86	313	6.417.028	1607,2
und nach EALG	0	0	0	0	0,0

Abb. 37

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

Die meisten Verkäufe für Ackerflächen konnten in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, in der Stadt Dahme/Mark und in der Gemeinde Am Mellensee registriert werden. Bei Verkäufen von Grünlandflächen ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ebenfalls der Spitzenreiter.

Verteilung der Kauffälle im gesamten Landkreis, „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“.

Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m ²	Kaufpreismittel €/m ²
Acker	gesamter Landkreis	227	0,05 - 1,05	0,31
	Berliner Umland	15	0,25 - 1,05	0,42
	weiterer Metropolitanraum	212	0,05 - 0,97	0,30
Grünland	gesamter Landkreis	86	0,07 - 1,00	0,26
	Berliner Umland	13	0,20 - 1,00	0,33
	weiterer Metropolitanraum	73	0,07 - 0,61	0,24

Abb. 38

Die nachfolgende Untersuchung Abb. 39 und 40 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	39	0,06 - 0,54	0,23
21 - 30	92	0,05 - 1,05	0,29
31 - 40	48	0,07 - 0,70	0,31
über 40	35	0,08 - 0,95	0,48

Abb. 39

Das Kaufpreismittel liegt zwischen 0,23 und 0,48 €/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 30	20	0,09 - 0,45	0,21
31 - 40	45	0,07 - 1,00	0,26
über 40	3	0,20 - 0,46	0,31

Abb. 40

Beim Grünland liegt das Kaufpreismittel zwischen 0,21 und 0,31 €/m². Das Kaufpreismittel nimmt mit steigender Grünlandzahl zu.

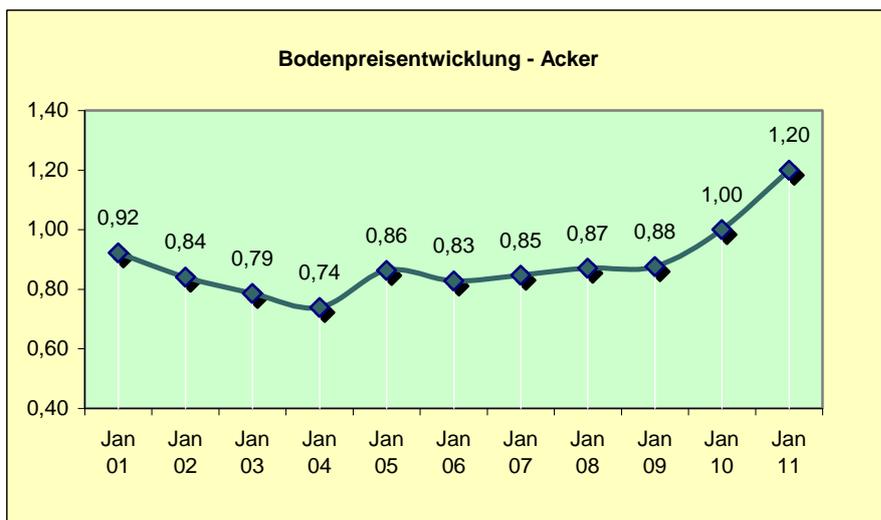
Eine gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann aufgrund der wenigen Kauffälle in der Grünlandzahlspanne >40 nicht getroffen werden. Da die meisten Kauffälle in der Spanne 31 – 40 liegen, sollte man sich an dem Kaufpreismittel von 0,26 €/m² orientieren.

Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland

Der Gutachterausschuss beschließt seit 2001 Bodenrichtwerte für Acker und Grünland.

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 Auswertezentrum von 01.01.2001 bis einschließlich 01.01.2011 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.

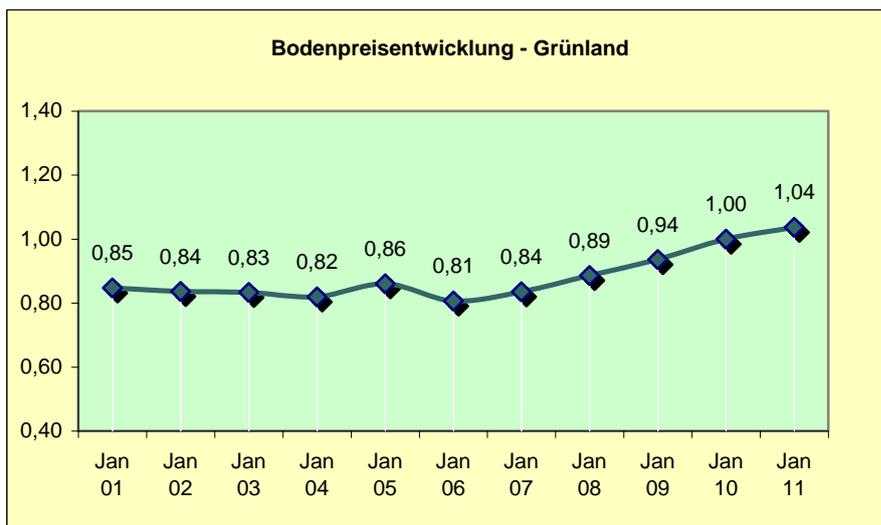


Acker im Landkreis TF

Indexgebiet: 1
Bodenrichtwertzonen: 11

Bodenrichtwert-Spanne: 0,19 - 0,47 €/m²

Abb. 41



Grünland im Landkreis TF

Indexgebiet: 2
Bodenrichtwertzonen: 11

Bodenrichtwert-Spanne: 0,17 - 0,33 €/m²

Abb. 42

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte lagen im Jahr 2010 insgesamt 124 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. 43 dargestellt.

Verwaltungseinheit		Kauffälle gesamt	Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [ha]
Berliner Umland	Blankenf.-Mahlow Großbeeren Ludwigsfelde Rangsdorf	10	137.175	23,0
	Am Mellensee	15	171.011	112,9
	Baruth/Mark	15	639.140	200,6
	Dahme/Mark	12	195.056	71,9
	Jüterbog	6	32.348	48,0
	Luckenwalde	2	7.886	4,0
	Niederer Fläming	7	128.638	68,2
	Niedergörsdorf	5	39.403	13,1
	Nuthe-Urstromtal	19	151.635	58,3
	Trebbin	14	129.124	41,5
	Zossen	19	171.384	84,9
Gesamtsumme 2010		124	1.802.800	726,4
und nach EALG		7	30.534	37,5

Abb. 43

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

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen der letzten 8 Jahre gibt die Abb.44

		2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Wald	€/m²	0,25	0,18	0,14	0,20	0,13	0,16	0,15	0,10

Abb. 44

Die Abb. 45 zeigt die Verteilung der Kauffälle für den gesamten Landkreis, das „Berliner Umland“ und den „weiteren Metropolitanraum“.

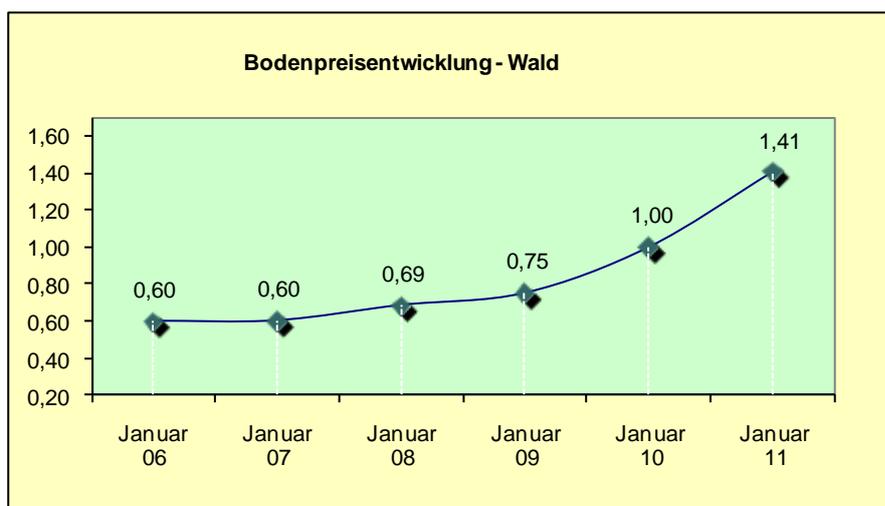
Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m²	Kaufpreismittel €/m²
Wald	gesamter Landkreis	124	0,03 - 0,98	0,27
	Berliner Umland	10	0,05 - 0,52	0,35
	weiterer Metropolitanraum	114	0,03 - 0,98	0,27

Abb. 45

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen sind im „weiteren Metropolitanraum“ 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 01.01.2011 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.



Wald im Landkreis TF

Indexgebiet:.....3
Bodenrichtwertzonen:.....11

Bodenrichtwert-Spanne:0,17 – 0,35 €/m²

Abb. 46

6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Im Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming liegt der neue Pachttrichterspiegel für das Jahr 2010 vor. Grundlage der Auswertung sind die dort angezeigten 12.271 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 82.000 ha.

Der Kreispachtdurchschnitt liegt für **Ackerflächen** bei **84 €/ha/Jahr** und für **Grünland** bei **58 €/ha/Jahr**. Der Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr bei Ackerflächen im Mittel um 3,- €/ha und bei Grünland um 2,- €/ha erhöht.

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

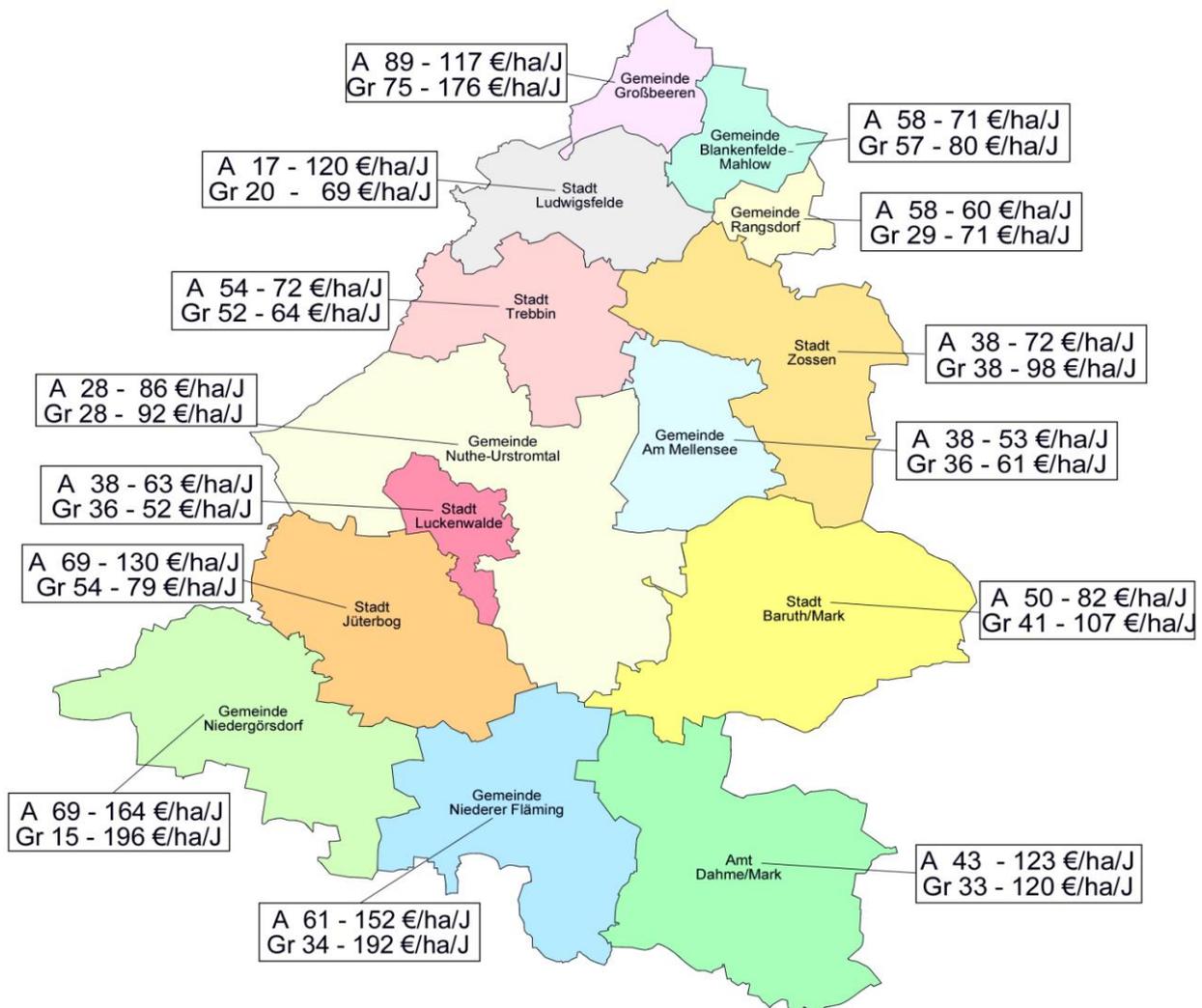


Abb. 47

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.

Orte oder Gemeinden	
bis 1.000 Einwohner	0,50 bis 1,00 €/m²
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m²
ab 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m²
Feldwege	0,15 €/m²
Rad- und Skatewege	0,77 €/m²

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 sonstige Flächen

	Anzahl der Kauffälle (Zeitraum)	Preis €/m ² Ø (Spanne)	Fläche Ø (Spanne)	
Gartenland	66 (2010)	3,40 (0,21 - 15,00)	1.500 m ² (160 m ² - 3.900 m ²) In Abhängigkeit vom Baulandwert entspricht dies ca. 10 % des Bodenrichtwertes	
Kleingartenanlage	6 (2005 bis 2010)	1,85 (1,35 - 3,50)	11.600 m ² (2.400 m ² - 50.000 m ²)	
Gärten in der Kleingartenanlage	9 (2005 bis 2010)	0,75 (0,21 - 1,94)	600 m ² (200 m ² - 1.000 m ²)	
Spiel-, Sportplatz-, Freizeitflächen	12 (2005 bis 2010)	2,30 (0,50 - 4,50)	10.500 m ² (400 m ² - 35.700 m ²)	
öffentliche Grünfläche	8 (2005 bis 2010)	2,40 (0,75 - 6,00)	8.130 m ² (350 m ² - 35.700m ²)	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25 (2005 bis 2010)	0,69 (0,26 - 2,50)	2.300 m ² (800 m ² - 4.500 m ²)	
	2 (20010)	0,56	(28.000 m ² - 54.000 m ²)	
Naturschutzflächen	22 (2005 bis 2010)	0,72 (0,04 - 2,70)	2,0 ha (0,08 ha - 8,9 ha)	
	aus ehemaligen GUS-Flächen	14 (2005 - 2010)	0,19 (0,03 - 0,56)	308 ha (15 ha - 808 ha)
Windkraftanlagen	ohne Differenzierung der Standort-, Trassen- und Ausgleichsfläche	3 (2005 - 2010)	0,72 (0,50 - 1,10)	47 ha (13 ha - 107 ha)
	Standort	4 (2005 - 2010)	9,70 (2,10 - 14,00)	4.500 m ² (3.000 m ² - 6.000 m ²)
	Zuwegung	1 (2005 - 2010)	0,61	800 m ²
	Ausgleichsfläche	2 (2005 - 2010)	0,67 (0,50 - 0,85)	3.100 m ² (2.400 m ² - 3.800 m ²)
Biogasanlagen	8 (2005 - 2010)	4,40 2,00 - 6,00	7.500 m ² (3.800 m ² - 12.000 m ²)	
Solaranlagen	3 (2005 - 2010)	1,05 (0,57 - 1,84)	6 ha (0,1 ha - 14 ha)	

Abb. 48

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
Thälmannstraße 11; 14656 Brieselang
Tel.: 03 32 32 / 30-0 Fax: 03 32 32 / 30 108
E-Mail: Posteingang@lvf.brandenburg.de*

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2010 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
1.015 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1.607.000 m²
im Wert von 153,1 Mio. € verkauft.

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

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Einfamilienhäuser	363	360	39.725.712	35.206.042	356.000	357.846
Zweifamilienhäuser	22	21	2.463.365	2.329.905	23.011	23.370
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	185	154	20.780.259	17.862.971	82.391	71.291
Mehrfamilienhäuser	51	47	5.559.274	4.358.108	56.995	44.674
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	22	24	2.837.200	3.955.646	25.176	32.211
Wochenendhäuser	98	110	3.837.446	4.406.525	89.988	103.981

Abb. 49

Anm.: An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 49 aufgeführten Kauffälle über den gesamten Landkreis verteilen. Die aus den folgenden Analysen ermittelten Ergebnisse sind somit Durchschnittswerte mit Repräsentanz für den gesamten Landkreis.

Aus dem Vergleich zu den Zahlen des Vorjahres ist ein Anstieg der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern/Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern erkennbar. Die Anzahl der Kauffälle bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und Wochenendhäusern ist gesunken.

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. 49, dass die ZFH-Verkäufe (22) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend ist die Anzahl der EFH-Verkäufe (363) und damit auch 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** aussagekräftige Durchschnittswerte für das Jahr 2010 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 49 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück ($\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}}$) €		Ø Grundstücksfläche ($\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}}$) m ²	
	2010	2009	2010	2009
Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	109.437	97.795	981	994
Berliner Umland	146.340	122.933	841	939
weiterer Metropolitanraum	78.685	64.547	1.097	1.067
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	111.971	110.947	1.046	1.113
Berliner Umland	161.857	132.608	992	1.150
weiterer Metropolitanraum	88.691	56.797	1.071	1.019

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 50

Das im Jahr 2010 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** ist hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils auf **981 m²** und damit gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Kaufpreis pro Grundstück ist auf 109.437 € gestiegen.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** hat sich der Kaufpreis pro Grundstück auf **111.971 €** erhöht, während die durchschnittliche Grundstücksfläche auf **1.046 m²** gefallen ist.

8.2.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH

Die nachfolgende Tabelle Abb. 51 zeigt die preisliche Entwicklung der vergangenen 8 Jahre.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [€]	109.437	97.795	95.347	100.881	95.701	99.000	91.000	89.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [€]	111.971	110.947	115.464	112.358	105.385	70.000	65.000	92.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [m ²]	981	994	974	984	911	967	951	1.003
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [m ²]	1.046	1.113	1.095	1.160	831	1.000	1.056	1.000

Abb. 51

Es kann festgestellt werden, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei den bebauten EFH-Grundstücken und bei den ZFH-Grundstücken im Auswertez Zeitraum weiter gestiegen, die durchschnittliche Grundstücksfläche jedoch 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 (43 - 180)	1.000 (260 - 2.220)	91
	>1990 im Wohnpark	129 (84 - 184)	1.343 (470 - 2.170)	15
	>1990 nicht im Wohnpark	132 (80 - 200)	1.240 (710 - 2.030)	56
Zweifamilienhäuser	keine Einschränkung	180 (130 - 260)	770 (290 - 1.640)	11

Abb. 52

* KP/Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

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

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Zusammenhang mit der Erbschaftssteuerreform und der zum 1. Juli 2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die Gutachterausschüsse stärker gefordert wertbeeinflussende Daten zu ermitteln.

Erstmalig wurde das Verhältnis von Kaufpreis zum Sachwert untersucht und mit Hilfe der Regressionsanalyse mit dem Programm „Automatisierte Kaufpreissammlung“ Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Basis des Untersuchungsmaterials war die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Es wurden geeignete Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus aus dem Jahr 2010 berücksichtigt.

Der Sachwertberechnung wurden folgende Faktoren zu Grunde gelegt:

- Bruttogrundfläche: nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten: 2000 (NHK 2000)
- Regionalfaktor: 1,00 für "Berliner Umland"
0,95 für "weiterer Metropolenraum"
- Ortsfaktor: 0,90
- Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16
- Bundespreisindex: Wohngebäude insgesamt, 2000=100
- Alterswertminderung: linear (Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre)
- Baujahre: 1914- 2009
- Sachwert: Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlage
- Marktanpassungsfaktor: Kaufpreis / Sachwert

Untersuchungen bezüglich der Abhängigkeit zum Sachwert, zum Bodenwert oder zur Lage wurden aufgrund der geringen Datenlage nicht vorgenommen.

Die Sachverständigen sind gefordert, die Ergebnisse kritisch zu prüfen und eine sach- und marktgerechte Anwendung der ermittelten Marktanpassungsfaktoren vorzunehmen.

8.2.3.1 Marktanpassungsfaktoren für EFH

Die Auswertung der Marktanpassung für Einfamilienhäuser konnte im vergangenen Jahr auf der Grundlage von 66 Kauffällen erfolgen.

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Datum	2010		EFH 0,92 (Spanne 0,67 - 1,07) (66 Kauffälle)
Baujahr	1914 - 2009	1968	
Bodenwert (€/m ²)	5 - 130	45	
Wohnfläche (m ²)	68 - 243	132	
Sachwert (€)	35.000 - 395.000	163.000	

Abb.53

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,92 für EFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.3 Reihenhäuser / Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau für RH und DHH

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 49 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	
	2010	2009	2010	2009
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	112.326	115.993	445
Berliner Umland	131.662	130.609	342	374
weiterer Metropolitanraum	74.880	62.403	646	788

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 54

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** haben sich die Verkäufe von 154 auf **185** wieder leicht erhöht, die Grundstücksfläche ist jedoch von 463 m² auf **445 m²** zurück gegangen. Der Kaufpreis pro Grundstück ist auf **112.326 €** gesunken.

Vergleicht man das "Berliner Umland" und den „weiteren Metropolitanraum“ gibt es enorme Unterschiede.

Im „Berliner Umland“ liegt der Kaufpreis 76 % höher als im „weiteren Metropolitanraum“, jedoch die Grundstücksfläche ist um 47 % geringer.

8.3.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH

Die nachfolgende Abbildung 55 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise pro Grundstück und der Grundstücksflächen der vergangenen acht Jahre.

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	112.326	115.993	112.155	119.259	118.889	124.000	127.000	145.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	445	463	474	426	359	374	450	382

Abb. 55

Vergleichsfaktoren für RH und DHH

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

Bebauung	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Reihenmittelhaus	<1990	95 (60 - 130)	833 (360 - 1.340)	6
	>1990	116 (93 - 150)	1.070 (680 - 1.380)	27
Reihenendhaus	<1990	88 (66 - 110)	1.100 (830 - 1.400)	4
	>1990	118 (84 - 163)	1.110 (670 - 1.530)	18
Doppelhaushälfte	< 1990	103 (73 - 125)	1.030 (330 - 1.630)	21
	>1990	120 (82 - 190)	1.200 (430 - 1.980)	34

* KP/Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Abb. 56

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

8.3.2.1 Marktanpassungsfaktoren für RH

Für Reihenhäuser wurden im vergangenen Jahr 19 Kauffälle ausgewertet.

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Datum	2010		RH 0,94 (Spanne 0,50 - 1,03) (19 Kauffälle)
Baujahr	1920 - 2000	1992	
Bodenwert (€/m ²)	35 - 120	74	
Wohnfläche (m ²)	84 - 163	114	
Sachwert (€)	60.000 - 220.000	145.000	

Abb. 57

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,94 für RH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.3.2.2 Marktanpassungsfaktoren für DHH

Im Auswertzeitraum konnten für DHH nur 12 Kauffälle ausgewertet werden.

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Datum	2010		DHH 0,93 (Spanne 0,83 - 1,00) (12 Kauffälle)
Baujahr	1920 - 2003	1958	
Bodenwert (€/m ²)	60 - 130	105	
Wohnfläche (m ²)	85 - 189	116	
Sachwert (€)	60.000 - 189.000	137.000	

Abb. 58

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,93 für EFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

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

	2010	Veränderung zum Vorjahr [%]	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Anzahl der Kaufverträge	126	+ 3,3	122	94	108	118	118	71	78
Geldumsatz [Mio. €]	11,8	+ 45,7	8,1	6,3	6,5	7,7	9,8	5,6	8,1

Abb. 59

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen sind zum Vorjahr um rd. 3 % gestiegen und der Geldumsatz hat sich um rd. 46 % erhöht. Diese Umsatzerhöhung ergibt sich aus 3 Kaufverträgen in denen 54 Wohneinheiten veräußert wurden.

In Abb. 60 werden Eigentumswohnungen aufgelistet, für die ein Wohnflächenpreis ermittelt werden konnte.

	Bebauung		Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø Wert [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
		Baujahr			
Ahrensdorf WP "Alte Potsdamer Str."	MFH	1995	1.081 - 1.150 *	1116 *	74
Blankenfelde WP "Am Mühlenberg"	MFH	1999	1.189 - 1.227 *	1.208 *	86
Dahme Geschwister-Scholl-Str.	MFH	1920	534	534	75
Groß Kienitz	MFH	2010	1.384 - 1.750 *	1.485 *	70 - 96
Ludwigsfelde Rheinstr.	MFH	1950	875	875	105
Hirschweg	MFH	1997	1.056	1.056	71
WP "Wohnen am Rathenower Weg"	MFH	2002	1153 *	1153 *	98
Luckenwalde Galmer Str.	MFH	1966	692	692	65
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH	1995	963 *	963 *	80
Virchostraße	MFH	1997	1.364 *	1.364 *	59
Glasower Damm	MFH		962 *	962 *	80
Ferrastraße	DHH	1995	1.276	1.276	123
Osdorf Birkenhainer Ring	MFH	1993	1.786 *	1.786 *	55
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	REH	2010	1.471 - 1.602	1.537	97
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1996	1.463	1.463	118
WP "See Enden"	MFH	1997	1.348 - 1.544 *	1.461 *	46 - 80
WP "See Enden"	MFH	1997	1.314 - 1.502	1.423	46 - 80
Friedensallee	MFH	1996	1.040	1.040	78
Wietstock Dorfstraße	MFH	1905	928 - 950	939	71 - 167

* inklusive Stellplatz und/oder Garage

Erstverkäufe

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

Abb. 60

8.5 Teileigentum

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

Für diesen Teilmarkt liegen uns im Auswertzeitraum 13 Kauffälle für Tiefgaragen und Stellplätze vor. Daraus ergeben sich folgende Preisspannen:

Tiefgaragenstellplätze	2.500 bis 7.500 €
offene Stellplätze	1.600 bis 3.000 €

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau für MFH

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 49 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	
	2010	2009	2010	2009
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	109.005	92.726	1.118
Berliner Umland	200.785	98.692	986	993
weiterer Metropolitanraum	94.404	90.195	1.138	932

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

Abb. 61

Im Auswertzeitraum wechselten 51 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer. Das sind 4 Kauffälle mehr als im Vorjahr (siehe Abb. 49).

Der Kaufpreis pro Grundstück hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf **109.005 €** und die Grundstücksfläche auf **1.118 m²** erhöht.

Die Flächengrößen spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise eine untergeordnete Rolle.

8.6.1.1 Preisentwicklung für MFH

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	109.005	92.726	129.975	100.728	95.540	109.000	49.000	80.000
Ø Grundstücksfläche [m²]	1.118	951	1.108	1.096	890	1.182	971	1.160

Abb. 62

In diesem Teil des Grundstücksmarktes ist für den Auswertzeitraum der Kaufpreis pro Grundstück als auch die Grundstücksfläche gestiegen.

8.6.2 Liegenchaftszinssatz

8.6.2.1 Allgemeines

Der Liegenchaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenchaften 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Dem Gutachterausschuss standen im Zeitraum 2000 bis 2010 zur Auswertung für **Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) 25 geeignete Kauffälle, für Mehrfamilienhäuser (MFH) 39 geeignete Kauffälle, für Wohn- und Geschäftshäuser 8 geeignete Kauffälle** aus der Kaufpreissammlung 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 Ertragserwartung nach wie vor unbedingt gefragt.

Für ein gesichertes Ergebnis sind weitaus mehr geeignete Kauffälle erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Arbeitskreis „Liegenchaftszinssätze 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.

Die daraus resultierenden Liegenchaftszinssätze werden im **Marktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses (OGA)** veröffentlicht.

8.6.2.2 Liegenchaftszinssatz für EFH und ZFH

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenchaftszins
Datum	2000 - 2010		EFH und ZFH 4,5 (25 Kauffälle)
Baujahr	1926 - 2008		
Bodenwert (€/m ²)	15 - 100	57	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 80	54	
Wohnfläche (m ²)	76 - 203	128	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,40 - 9,70	5,11	
Rohertragsfaktor	8,9 - 25,9	15,6	

Abb. 63

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenchaftszins von 4,5 für EFH/ZFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.6.2.3 Liegenchaftszinssatz für MFH

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenchaftszins
Datum	2000 - 2010		MFH 7,5 (39 Kauffälle)
Baujahr	1900 - 2001		
Bodenwert (€/m ²)	10 - 140	50	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 73	40	
Wohnfläche (m ²)	180 - 1.190	474	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,70 - 5,60	4,62	
Rohertragsfaktor	5,9 - 15,8	8,8	

Abb. 64

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

8.6.2.4 Liegenchaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Einflussmerkmale und Ergebnis dieser Analyse:

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenchaftszins
Datum	2007 - 2010		Wohn- / Geschäftshaus 7,9 (8 Kauffälle)
Baujahr	1900 - 2000		
Bodenwert (€/m ²)	30 - 70	49	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 70	46	
Wohnfläche (m ²)	88 - 2.560	475	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	82 - 740	247	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,00 - 7,00	5,34	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² gew. Nutzfl.)	2,70 - 7,22	5,93	
Rohertragsfaktor	6,9 - 10,5	9,0	

Abb. 65

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenchaftszins von 7,9 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. 49 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	
	2010	2009	2010	2009
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	128.963	164.819	1.144
Berliner Umland	198.750	159.374	1.264	1.218
weiterer Metropolitanraum	113.456	170.263	1.118	1.466

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb.66

Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr von 24 auf **22** verringert, ebenso der durchschnittliche Kaufpreis und die durchschnittliche Grundstücksfläche. So wurde für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Landkreis bei einer durchschnittlichen Flächengröße von **1.144 m²** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **128.963 €** gezahlt.

8.7.2 Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	128.963	164.819	212.185	208.520	249.341	136.000	88.000	67.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.144	1.342	1.788	1.319	1.231	1.045	1.147	1.200

Abb. 67

In der Abbildung 67 wird die Preisentwicklung der letzten acht Jahre dargestellt. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die durchschnittliche Grundstücksgröße sind im Jahre 2010 weiter gesunken.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß §§ 193 und 196 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 12 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) hat der 16-köpfige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming die Bodenrichtwerte in seiner Beratung am 26.01.2011 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2011 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.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 werden für das ganze Land Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Form einer Bodenrichtwert-DVD herausgegeben.

Weiter werden alle Bodenrichtwerte durch den Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Brandenburg-Viewer (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten. Die Bodenrichtwerte werden in Kombination mit den aktuellen Geobasisdaten dargestellt

Zum Stichtag 01.01.2011 wurden auch die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Luckenwalde, Zossen und Baruth fortgeschrieben.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besteht die Möglichkeiten der telefonischen und schriftlichen Bodenrichtwertauskunft sowie des Ausdrucks von Bodenrichtwertkarten 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.

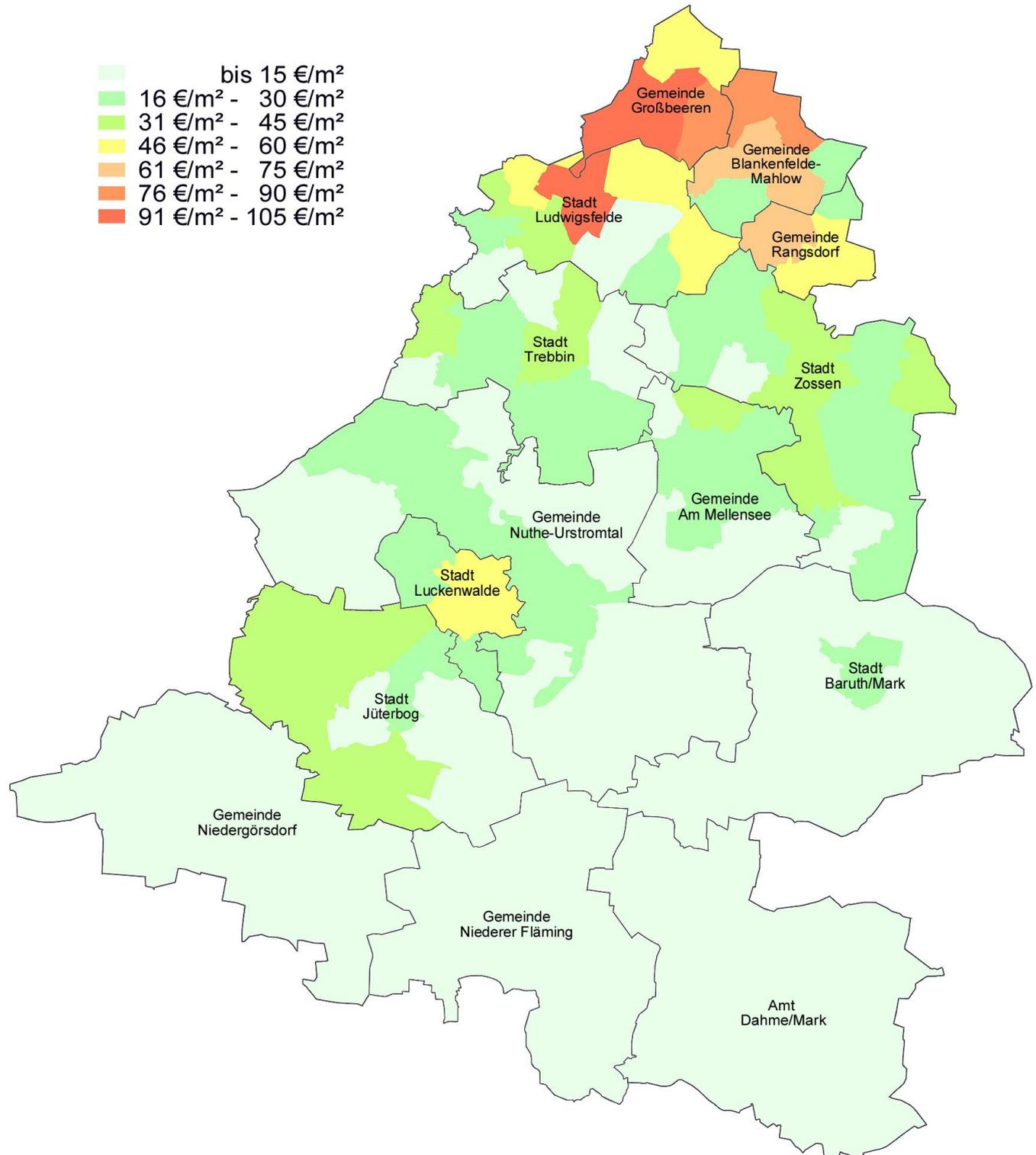


Abb. 68

9.3 Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis Teltow-Fläming

	Anzahl der Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.						
	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
BRW Wohnen	299	299	299	296	289	289	261
BRW Wohnpark	62	60	58	58	58	57	55
BRW Gewerbe	35	34	34	34	34	34	32
BRW Erholungsgebiet	3	3	3	3	3	3	3
Summe	399	396	394	391	384	380	351

Abb. 69

Der Gutachterausschuss hat für alle Gemeinden mindestens einen Bodenrichtwert ermittelt.

Für die Entwicklung des baureifen Landes im Landkreis Teltow-Fläming kann der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2011 die folgenden Feststellungen treffen:

Für die **399 Bodenrichtwerte des Landkreises** erfolgte gegenüber dem Vorjahr in

92 % der Fälle keine Änderung,
3 % der Fälle eine Anhebung,
5 % 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 80 €/m² gesunken.

Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks und Gewerbeflächen in €/m²

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszug)

Gemarkung BRW	Blanken- felde *	Mahlow *	Ludwigs- felde *	Rangsdorf *	Zossen	Lucken- walde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2011	70	140	130	85	35	90	45	40	20	15
01.01.2010	70	140	130	90	35	90	45	40	20	15

* Lage im Berliner Umland

Abb. 70

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

- Wohnparks (Auszug)

Gemarkung BRW	Blanken- felde *	Mahlow *	Groß- beeren *	Ludwigs- felde *	Rangsdorf *	Dieders- dorf *	Zossen	Lucken- walde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
	"Am Mühlen- berg"	"Wald- blick"	"Die Gehren"	"Ahrens- dorfer Heide"	"Stadtweg Nord"	"Nord"	"Gericht- straße"	"Müller- heide"	"Am Mühlen- graben"	"Werder- scher Weg"	"Borgs- heid- chen"
01.01.2011	120	145	130	105	130	120	70	35	45	45	30
01.01.2010	125	145	130	100	130	120	70	40	60	45	30

* Lage im Berliner Umland

Abb. 71

In Ludwigsfelde „Ahrensdorfer Heide“ erhöhte sich der Bodenrichtwert um 5,- €/m². Die anderen Werte in den o. g. Wohnparks sind bis auf Blankenfelde, Luckenwalde und Trebbin konstant geblieben.

- Gewerbeflächen (Auszug)

Gemarkung BRW	Mahlow *	Löwenbruch / Ludwigsfelde *	Genshagen *	Groß Machnow *	Dahlewitz *	Großbeeren *
	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
01.01.2011	90	75	80	70	65	65
01.01.2010	90	75	90	70	55	60

* Lage im Berliner Umland

Abb. 72

Wie bereits in den Vorjahren tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen, es gab lediglich Veränderungen im Gewerbepark „Brandenburgpark“ Genshagen (-10 €/m²), in Dahlewitz (+ 10 €/m²) und Großbeeren „GVZ“ (+ 5 €/m²).

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.

Die zum 01.01.2011 aus dem Zahlenmaterial des letzten Jahres ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form: **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.

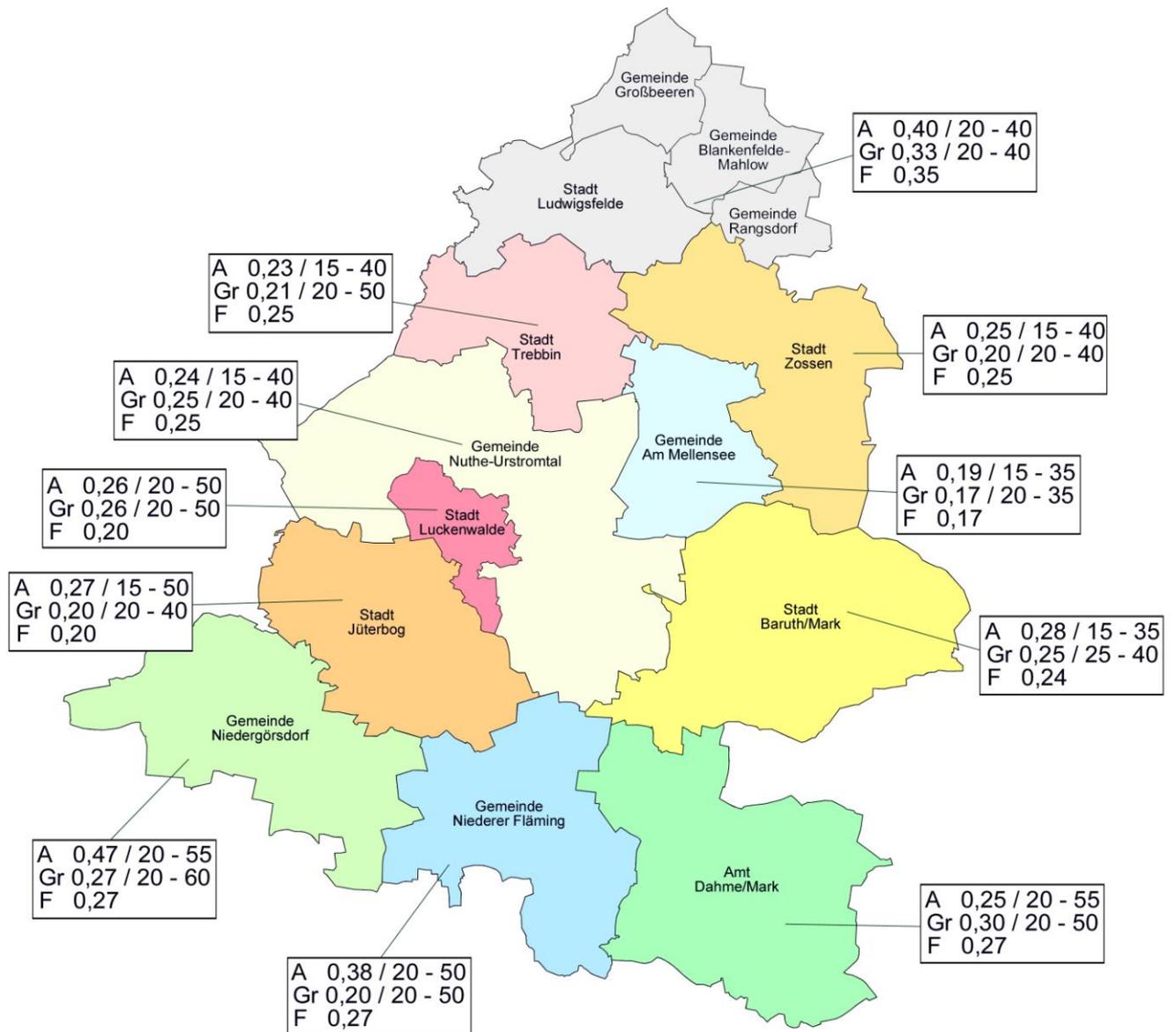


Abb. 72

Von den zum 01.01.2011 in den 11 gemeindeweise gegliederten Zonen ermittelten 33 Bodenrichtwerten für Acker-, Grünland- und Forstflächen des Landkreises wurden

- 24 Werte angehoben und
- 9 Werte unverändert übernommen.

In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle des Jahres 2010 einbezogen, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im „weiteren Metropolenraum“ getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,05 und 1,05 €/m², für Grünland zwischen 0,07 und 1,00 €/m² und für Forstflächen zwischen 0,03 und 0,98 €/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. Dies trifft jedoch nicht auf ortsnahe Lagen zu.

Es wird schnell deutlich, dass der Markt preislich gesehen eine Aufwärtsbewegung nimmt. Die erneute Anhebung der Bodenrichtwerte, sehr deutlich auch bei den Forstflächen zu beobachten, zeigt auf, wie wichtig dieser Markt geworden ist. Die Diskussionen um die ökologische Landwirtschaft und der steigende Bedarf von Bio-Lebensmitteln, besonders nach dem Ende 2010 bekannt gewordenen Dioxin-Skandal, wird weiter anhalten und sich auf die am landwirtschaftlichen Bodenmarkt erzielbaren Preise auswirken. Für den Landkreis gilt nach wie vor, dass es weniger an der Bonität der Böden als vielmehr am künftigen Bedarf liegt, wie teuer die landwirtschaftlichen Flächen sind.

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 2010 angegeben werden.

Für den Bereich des „**Berliner Umland**“ 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 „**Berliner Umland**“ zum „**weiteren Metropolenraum**“ 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 „**Berliner Umland**“ 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 „Berliner Umland“ steigen die Mieten angesichts der hohen Nachfrage jedoch kontinuierlich.

Dagegen kann im „weiteren Metropolenraum“ 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. 800 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 2010 bleiben die gezahlten Nettokaltmieten in nach 1990 errichteten **Wohnparks** für Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einer

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

Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Im Folgenden werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau in verschiedenen Wohnlagen und Baualterklassen 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	
	Große Str. (Sanierungsgebiet)	2,65 - 2,69	37 - 55	unsaniert
	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	45 - 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
	Anhaltstraße (San.-gebiet)	3,52 - 4,64	46 - 91	saniert
	Auf dem Sande	3,44 - 4,20	50 - 90	saniert
	Bahnhofstr.	5,10 - 5,30	60 - 83	saniert
	Baruther Str.	4,46	56	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	unsaniert / teilsaniert
	Pestalozzistr.	2,87 - 4,74	35 - 77	teilsaniert
	Potsdamer Str.	4,29 - 5,60	33 - 92	saniert
Poststraße	4,96 - 5,25	80 - 85	saniert	

Fortsetzung siehe S. 64

noch Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr bis 1950** (Fortsetzung von S.63)

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
Zossen	Am Kietz (San.-gebiet)	3,98 - 5,17	27 - 74	saniert

Abb.74

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
Ludwigsfelde	Rudolf-Breitscheid-Str.	5,10	97	saniert
	August-Bebel-Str.	5,36 - 6,00	58	saniert
Markendorf	Siedlung	2,65 - 3,81	46 - 68	Plattenbau - teilsaniert
Siethen	Potsdamer Straße	4,77 - 5,13	54 - 80	saniert
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. 75

Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr ab 1990**

Standort	Straße	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Zustand
Ahrendorf	WP "Alte Potsdamer Str."	5,81 - 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	
	Neue Baruther Straße	4,80 - 5,55	55 - 87	
	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	62 - 82	
	Str. der Jugend	5,26 - 5,63	31 - 81	
Mahlow	Dorfstr.	5,63 - 7,08	65 - 88	
	Berliner Damm	5,60	61	
	Maxim-Gorki-Str. (Nähe Virchostr.)	7,16 - 7,67	73 - 127	
	Vichowstr.	5,20 - 8,69	60 - 115	
Osdorf	WP "Roter Dudel"	4,80 - 7,70	39 - 101	
	Birkenhainer Ring	5,56	55	
	WP "Berliner Str."	4,35 - 7,26	53 - 84	
Rangsdorf	Seebadallee	4,96 - 5,44	49 - 104	
	Jühnsdorfer Str.	6,48 - 6,65	46 - 80	
	WP "Friedensallee"	7,52 - 8,47	62 - 77	
Trebbin	Berliner Str. (Sanierungsgebiet)	3,35 - 5,10	58 - 80	
Thyrow	Bahnhofstraße	4,65	58	
	WP "Burggrafenstr."	5,00	25	
Wünsdorf	Berliner Str.	4,43 - 5,62	38 - 91	
	WP "Seerosenteich"	5,00	56 - 72	
Zossen	Am Kietz (San.-gebiet)	5,00	27	
	Fischerstr.	4,17 - 4,20	82 - 92	
	WP "Gerichtsstr."	7,64	88	
	WP "Johnepark"	4,20 - 4,70	53 - 106	
	Zillebogen	4,93 - 6,31	44 - 57	

Abb. 76

Mieten ohne Angabe des Baujahres für EFH, DHH, RH

Standort	Bereich	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	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
Blankenfelde	Karl-Liebknecht-Straße	7,26	93	EFH
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
	Potsdamer Straße	6,67	65	EFH
Mahlow	Kiefernweg	3,75	166	EFH
Neuhof	Seefreiheit	6,84	76	EFH
Rangsdorf	Am Seekanal	7,45	94	EFH
	Kurparkring	5,50	80	EFH
	Winterfeldallee	6,19	202	EFH
Zossen	Torgowstr.	4,65 - 5,22	115	RMH
	Töpchiner Weg	5,11	115	REH

Abb. 77

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, wird wie in den vergangenen Jahren ein Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2010) veröffentlicht.

In nachfolgender Abb. 78 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. 78

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage / Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
Blankenfelde-Mahlow			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 8,00	bis 12,50	15,00 - 25,00
Büro- / Praxisräume	bis 9,00	bis 10,00	bis 15,00
Gaststättenräume	bis 10,00		bis 12,00
Lagerhallen	1,00 - 3,00		
Freilagerflächen, befestigt	1,00		
Jüterbog			
Einzelhandel / Ladenfläche	3,00 - 4,00	4,00 - 6,00	7,00 - 9,00
Büro- / Praxisräume	bis 4,00	4,00 - 5,00	5,00 - 7,00
Gaststättenräume	4,00 - 6,00		
Lagerhallen	1,00 - 2,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,50		
Luckenwalde			
Einzelhandel / Ladenfläche	3,00 - 5,00	5,00 - 7,00	7,00 - 9,00
Büro- / Praxisräume	bis 4,00	4,00 - 5,00	5,00 - 7,00
Gaststättenräume	4,00 bis 6,00		
Lagerhallen	1,00 bis 2,50		
Freilagerflächen, befestigt	0,75		
Ludwigsfelde			
Einzelhandel / Ladenfläche	6,00 - 8,00		9,00 - 14,00
Büro- / Praxisräume	5,00 - 8,00		bis 10,00
Gaststättenräume	5,00 - 8,00		bis 13,00
Lagerhallen	2,50 - 4,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,75		
Trebbin			
Einzelhandel / Ladenfläche	3,00	6,00	8,00
Büro- / Praxisräume	bis 4,00		bis 8,00
Gaststättenräume	3,00	5,00	7,00
Lagerhallen	1,00 - 2,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,75		
Zossen			
Einzelhandel / Ladenfläche	4,00	6,00	8,00
Büro- / Praxisräume	3,50	5,50	8,00
Gaststättenräume	bis 6,00		8,00
Lagerhallen	1,00 - 2,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,50		

Quelle:

Die Daten der Tab. sind dem Gewerbemietenverzeichnis 2010 der IHK Potsdam entnommen.

Abb. 79

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

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.

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 Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte 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 Kataster- und Vermessungsamt
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 2010)

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 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Mai 2008 (GVBl.I S. 114), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (GVBl. I/10/ Nr. 21)

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 27. Mai 2009 (GVBl.I S. 160)

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 110 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl.I S. 1864, 1883)

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 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2010 (BGBl.I S.2248, 2250)

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 (FlErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Gesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl.I S.1688, 1690)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl.II/10,Nr. 51)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl.II/10, Nr. 27)

Hoheitszeichenverordnung (HzV)

vom 20. April 2007 (GVBl.II S.106), Geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Dezember 2010 (GVBl.II/10, Nr. 92)

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 berlin-Brandenburg (LEP B-B)

vom 31. März 2009 (GVBl.II S.186)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

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)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 19. Mai 2010 (BGBl.I S. 639)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

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

Verwaltungsvorschriften

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL)

Vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24)

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			
GAA für Grundstückswerte Landkreis/kreisfrei 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 60 20 12 64	gaa@ dahme-spreewald.de
3 Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06 46 27 30	Gutachterausschuss@ lkee.de
4 Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81 40 33 61 81	gaa@ havelland.de
5 Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06 35 49 97	geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de
6 Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81 6 01 55 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7 Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91 8 70 53 10	gaa@osl-online.de
8 Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10 35 17 18	Geschaeftsstelle.Gutachter ausschuss@ landkreis-oder-spree.de
9 Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 92 7 10 47	gutachter@ kva-opr.de
10 Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	(0 33 28) 31 83 13 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 21 11	w.buhl-katasteramt@ lkspn.de
13 Teltow -Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 05 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
14 Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/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
Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessg. und Geobasisinformation Brdg.	Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	Cornelia.Jonigkeit@ geobasis-bb.de

Abb. 80

Verwaltungseinheiten, Einwohner und Flächen des Landkreises TF

Verwaltungseinheit	Fläche (31.12.2010) (ha)	Einwohner (31.12.2010) insgesamt	Einwohner je km ²
Landkreis Teltow-Fläming	209.231	161.120	77,0
Gemeinde Am Mellensee Tel.: 03 37 03 / 959- 0 Karl-Fiedler-Straße 8 15838 Sperenberg	10.441	6.594	63,0
Stadt Baruth/Mark Tel.:03 37 04 / 972- 0 E.-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	23.188	4.204	18,0
Gemeinde Blankenf.-Mahlow Tel.:* 0 33 79 / 333-0 K.-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	5.489	25.564	465,7
Amt Dahme/Mark Tel.: 03 54 51 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	25.106	6.688	26,6
Gemeinde Großbeeren Tel.: 03 37 01 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	5.191	7.554	145,6
Stadt Jüterbog* ☪ ☉ ☐ Tel.: 0 33 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	17.563	12.507	71,2
Stadt Luckenwalde Tel.: 0 33 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	4.646	20.566	442,6
Stadt Ludwigsfelde Tel.: 0 33 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	10.932	23.872	218,4
Gemeinde Niederer Fläming Tel.: 03 37 46 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	18.536	3.288	17,7
Gemeinde Niedergörsdorf Tel.: 03 37 41 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	20.468	6.205	30,3
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Tel.:0 33 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	33.772	6.578	19,5
Stadt Trebbin Tel.: 03 37 31 / 842-0 Markt 1-3 14959 Trebbin	12.566	9.170	73,0
Gemeinde Rangsdorf Tel.: 03 37 08 / 236- 0 Ladestraße 6 15834 Rangsdorf	3.374	10.483	310,7
Stadt Zossen Tel.:0 33 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	17.959	17.847	99,4

Abb. 81

Stichwortverzeichnis

- Acker **34**
Arrondierungsflächen **32**
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **42**
Bauerwartungsland **32**
bebaute Grundstücke **43**
Bauland **23**
Berliner Umland 3, **17**
Ladenflächen **68**
Bevölkerung **76**
Biogasanlagen **42**
Bodenpreisindex für Acker und Grünland **37**
Bodenpreisindex für Bauland **26**
Bodenpreisindex für Wald **39**
Bodenrichtwerte **54, 58**
Büroflächen **68**
Einfamilienhäuser **44**
Bürohäuser **53**
Doppelhaushälften **46**
Einwohner **76**
Garagengebäude **50**
Erbbaurecht **33**
Forstflächen **38**
Individueller Wohnungsbau **24**
Flächenumsatz 6, **15**
Flughafen **18**
Feldwege **41**
Freizeitflächen **42**
Gartenland **42**
Geldumsatz 6, **14**
Geschosswohnungsbau **31**
Geschäftshäuser **53**
Grünflächen öffentliche **42**
Grünland **35**
Hinterland **32**
Kauffälle 6, **12**
Kleingartenanlage **42**
landwirtschaftliche Gebäude **42**
landwirtschaftliche Grundstücke **34**
Liegenschaftszinssätze **51**
Marktanpassungsfaktoren **45**
Mehrfamilienhäuser **50**
Mieten **62**
Mittelzentren **17**
Naturschutzflächen **42**
Nutzungsentgelte **61**
Nutzungsentgeltverordnung **60**
Orientierungswerte **41**
Pachtzins **40**
Praxisräume **68**
Radweg **41**
Regenerative Energien **42**
Regionale Umsätze **16**
Reihenhäuser **46**
Rohbauland **32**
Sanierungsgebiete **11**
Skaterweg **41**
Solaranlagen **42**
sonstiges Bauland **32**
Spielplatzflächen **42**
Splitterflächen **32**
Sportplatzflächen **42**
Straßenflächen **41**
Teileigentum **50**
Umrechnungskoeffizienten **28**
unbebaute Flächen
Verkehrsflächen **41**
Verwaltungshäuser **53**
Vorderland **32**
Wald **38**
weiterer Metropolenraum **3**
Windkraftanlagen **42**
Wochenendgrundstücke **41**
Wohnbaugrundstücke **44**
Wohnflächenpreise 44,45,46,47,**49,50,53**
Wohnungseigentum **49**
Zwangsversteigerungen **22**
Zweifamilienhäuser **44**