



Grundstücksmarktbericht 2011



Höfgen, das kleinste Dorf im Landkreis Teltow-Fläming (19 Einwohner)

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: Das kleinste Dorf im LK Teltow-Fläming
Quelle: Pressestelle des Landkreises TF

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 2011 und Perspektiven.....	10
3.4 Städtebauliche Entwicklung – Sanierung.....	11
4. Übersicht über die Umsätze.....	12
4.1 Vertragsvorgänge.....	12
4.2 Schaubild: Aufteilung der Kaufverträge 2011.....	13
4.3 Geldumsatz.....	15
4.4 Flächenumsatz.....	16
4.5 Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Mittelzentren.....	17
4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt.....	18
4.7 Zwangsversteigerungen.....	23
5. Bauland.....	24
5.1 Allgemeines.....	24
5.2 Individueller Wohnungsbau.....	25
5.2.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke.....	25
5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten.....	26
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
5.2.2.1 Allgemeines.....	27
5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohnen.....	27
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.3.1 Allgemeines.....	30
5.2.3.2 Wohnparks im LK TF mit EFH und RH.....	31
5.2.3.3 Wohngebiete im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum.....	32
5.3 Geschosswohnungsbau.....	34
5.3.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	34
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	34
5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke.....	34
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	35
5.6 Sonstiges Bauland.....	35
5.6.1 Arrondierungsflächen.....	35
5.7 Erbbaurechte.....	36
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	37
6.1 Allgemeines.....	37
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	37
6.2.1 Preisniveau für Acker und Grünland.....	37
6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland.....	38
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen.....	41
6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald.....	41
6.4 Pachtzins für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	43

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	44
7.1	Orientierungen für Verkehrsflächen.....	44
7.2	Orientierungen für Wochenendgrundstücke.....	44
7.3	Orientierungen für sonstige Flächen.....	45
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	46
8.	Bebaute Grundstücke.....	47
8.1	Allgemeines.....	47
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	48
8.2.1	Preisniveau für EFH und ZFH.....	48
8.2.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH.....	48
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	49
8.2.3.1	Marktanpassungsfaktoren für EFH.....	50
8.3	Reihenhäuser / Doppelhaushälften.....	50
8.3.1	Preisniveau für RH und DHH.....	50
8.3.2	Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH.....	51
8.3.2.1	Marktanpassungsfaktoren für RH.....	52
8.3.2.2	Marktanpassungsfaktoren für DHH.....	52
8.4	Wohnungseigentum.....	53
8.4.1	Preisniveau für Wohnungseigentum.....	53
8.5	Teileigentum.....	54
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	54
8.6.1	Preisniveau für MFH.....	54
8.6.1.1	Preisentwicklung für MFH.....	54
8.6.1.2	Marktanpassungsfaktoren für MFH.....	55
8.6.2	Liegenschaftszinssatz.....	56
8.6.2.1	Allgemeines.....	56
8.6.2.2	Liegenschaftszinssatz für EFH und ZFH.....	56
8.6.2.3	Liegenschaftszinssatz für MFH.....	57
8.6.2.4	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser.....	57
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
8.7.1	Preisniveau für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
8.7.2	Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
9.	Bodenrichtwerte.....	59
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	59
9.2	Übersicht Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau des LK TF.....	60
9.3	Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis Teltow-Fläming.....	61
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen.....	63
10.	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	65
10.1	Nutzungsentgelte.....	65
10.2	Mieten.....	67
10.2.1	Orientierungen zu Wohnungsmieten.....	67
10.2.2	Orientierungen zu Gewerbemieten.....	72
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses.....	74
11.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses.....	76
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	77
12.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Gutachterausschüsse.....	78
Anhang		
	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	80
	Verwaltungseinheiten, Einwohner und Flächen des Landkreises TF.....	81
	Stichwortverzeichnis.....	82

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Der Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming war im Berichtsjahr 2011 im Wesentlichen durch die folgenden Entwicklungen geprägt:

- Im Berichtszeitraum 2011 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt **2.250 Kauffälle** bebauter und unbebauter Grundstücke ausgewertet und registriert worden. Das sind im Vergleich zum Vorjahr rd. 8 % weniger Kauffälle.
- Die Anzahl der Kauffälle im Marktsegment unbebaute Grundstücke ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 % und bei den bebauten Grundstücken um rd. 10 % gefallen. In der Grundstücksart Wohnungs- und Teileigentum ist ein erheblicher Rückgang von rd. 34 % zu verzeichnen. In den Grundstücksarten Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen hat sich die Anzahl der Kauffälle erhöht. Die Anzahl der Kauffälle der land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegt auf dem Niveau des Jahres 2010.
- Gegenüber dem Vorjahr ist ein deutlich niedrigerer **Geldumsatz** von rd. 30 % zu verzeichnen. (siehe Pkt 4.3)
- Der gesamte Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % gestiegen. Schaut man sich jedoch die Hauptgrundstücksarten an, kann festgestellt werden, dass der Flächenzuwachs aus dem Grundstücksverkehr von sonstigen Flächen, das sind u.a. Militärf lächen, GUS-Flächen und Flächen für Solaranlagen resultiert.

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

	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [Mio. €]		Flächenumsatz [Tsd. m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Grundstücksverkehr						
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.250	2.439	147,2	207,9	31.659	27.925
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Unbebaute Grundstücke						
Individueller Wohnungsbau	295	310	10,0	10,0	289	390
Mehrfamilienhäuser	109	166	10,4	7,8	138	166
Gewerbliche Nutzung	22	34	9,6	12,2	194	242
Sonstige Nutzung	3	13	0,1	0,1	1	12
Bebaute Grundstücke						
Freistehende Einfamilienhäuser	436	465	41,0	47,5	498	569
Zweifamilienhäuser	21	28	1,8	2,8	29	37
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	156	195	17,4	21,8	65	86
Mehrfamilienhäuser	72	77	7,1	12,8	116	143
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	52	15,8	27,7	166	204
Wochenendhäuser	117	109	4,5	4,1	128	102
Sonstige Gebäude	65	89	13,7	36,4	495	466
Wohnungs- und Teileigentum	83	126	5,5	11,8		-
Land- und forstw. Flächen	481	483	5,6	8,8	16.697	24.272
Gemeinbedarfsflächen	193	164	0,5	0,4	227	182
Sonstige Flächen	155	128	4,2	3,6	12.616	1.054

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: 31.12.2011)

- Anzahl der Städte und Gemeinden: 16
- Anzahl der amtsfreien Städte und Gemeinden: 13
- Anzahl der amtsangehörigen Städte und Gemeinden: 3
- Anzahl der Flurstücke: 210.538
- 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 auf die noch 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 steht die Ortsumfahrung von Thyrow vor dem Beginn der Bauausführung.

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 Verkehrslandeplätze: 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 Metropolenraum wird außerhalb der größeren Gemeinden vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzung mit kleineren Wohn- und Gewerbegebieten geprägt.

Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming

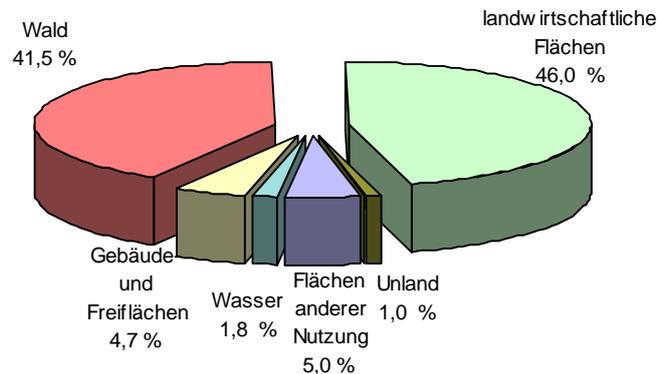


Abb. 2

3.2 Bereichsaufteilung des Landkreises Teltow-Fläming

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht nach den Vorgaben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.

Die Unterteilung des Landkreises in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum übt einen starken Einfluss auf das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises aus.

Für das Berliner Umland wurden rd. 36 % aller Verkäufe und für den weiteren Metropolenraum rd. 64 % der **Gesamtverkäufe** registriert.

Der **Geldumsatz** stellt sich im Verhältnis von rd. 59 % für das Berliner Umland, zu rd. 41 % für den weiteren Metropolenraum dar.

Beim **Flächenumsatz** stellt sich ein umgekehrtes Verhältnis dar. Betrag der Anteil am Gesamtumsatz im Berliner Umland nur rd. 8 %, im weiteren Metropolenraum dagegen rd. 92 %.

3.3 Wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011 und Perspektiven

Zu den entscheidenden Pluspunkten des Landkreises Teltow-Fläming gehört seine hervorragende Infrastruktur. Deutschlandweit ist der Landkreis einer der wichtigsten Standorte der Luft- und Raumfahrtindustrie und nimmt Spitzenplätze auf den Gebieten der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus ein.

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

Die geplante Inbetriebnahme des Flughafens BER bietet bereits vor der Eröffnung interessante Möglichkeiten für Unternehmen aus aller Welt. Die Gewerbegebiete aber auch die Wohnstandorte der flughafennahen Gemeinden des Landkreises sind im Visier von Investoren und der Immobilienbranche.

Rund 46% der Landkreisfläche werden landwirtschaftlich genutzt. Neben der Lebensmittelproduktion gewinnen Energiewirtschaft und ländlicher Tourismus an Bedeutung.

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

Dieser Grundstücksmarktbericht trifft ebenso Aussagen zur ländlichen, landschaftlich reizvolleren Region des Landkreises, in den Gewerbestandorte und dezentrale Wohnlagen leider nicht in der Käufergunst stehen. Der Landkreis hat parallel zu seinem Werben um die Wirtschaft auch andere Möglichkeiten erkannt und in Gang gesetzt, um den zu beobachtenden demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Wirtschaftliche Impulse wird die derzeitige Schaffung einer zuverlässigen Breitbandinfrastruktur setzen. Diese wird u.a. 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

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

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	10	X in Arbeit	X in Arbeit	
Jüterbog "Innenstadt"	7	X	X	20 bis 33
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	X	7 bis 20
	"Petrikirchplatz"	8	X	4 bis 19
	"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 - 2011 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 – 2011

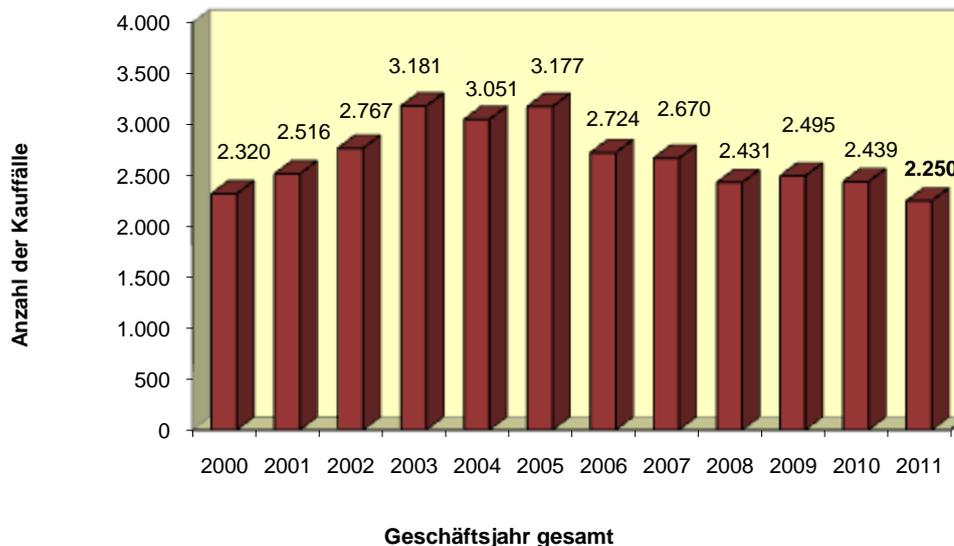


Abb. 4

Im Jahre 2011 wurden insgesamt 2.250 **Kauffälle** ausgewertet und registriert. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang von rd. 8 %.

4.2 Schaubild: Aufteilung der Kaufverträge 2011

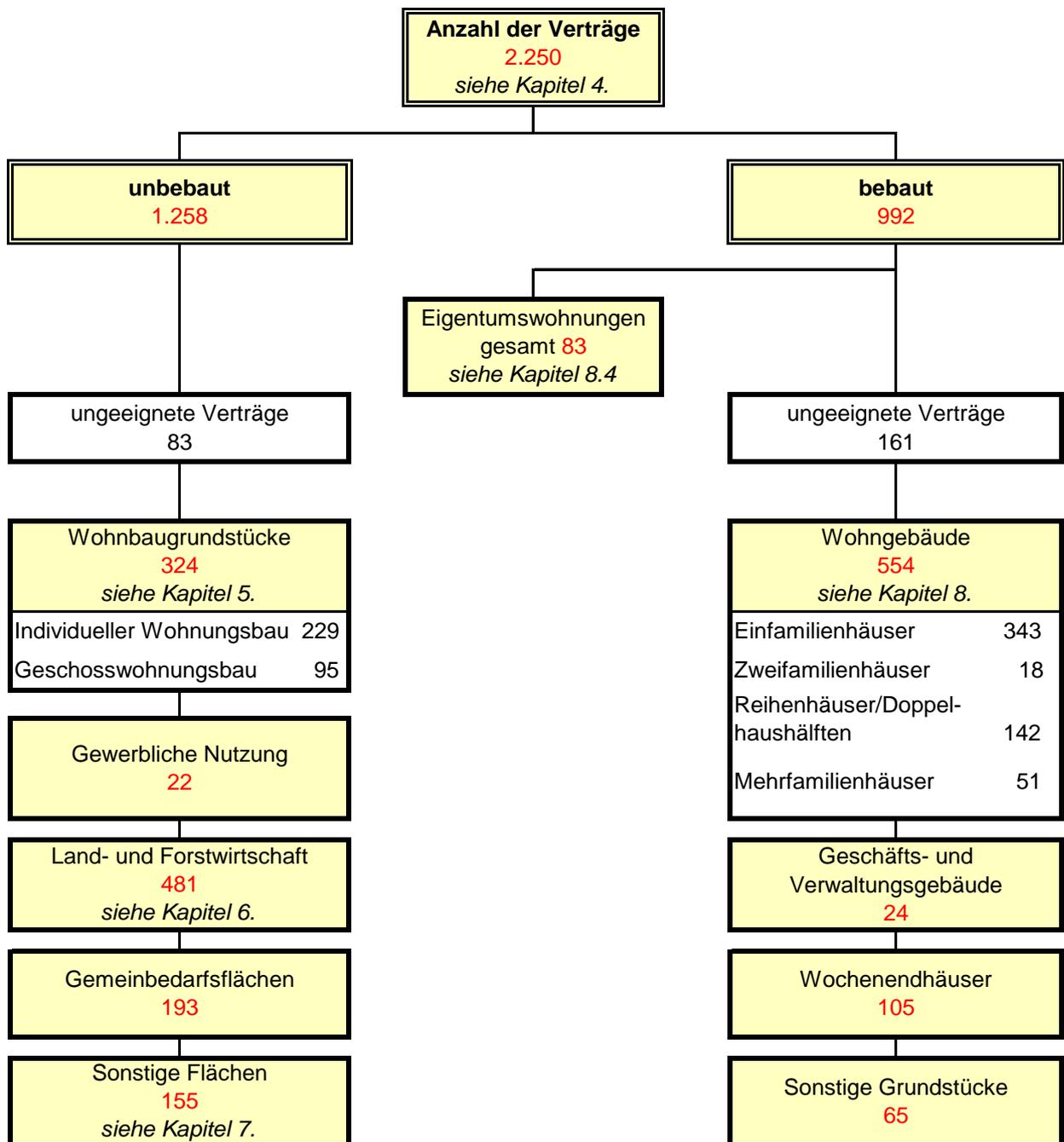


Abb. 5

Anm.:

Bei den ungeeigneten Kaufverträgen handelt es sich um Kauffälle, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB zu Stande gekommen sind und um Kauffälle die für die Preisanalyse nicht verwendet werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufteilung der einzelnen Grundstücksarten:

Grundstücksart		Anzahl 2011	Anteil 2011 [%]	Anzahl 2010	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	429	19,1	523	- 18,0
bebaute Grundstücke	bb	909	40,4	1.015	- 10,4
Wohnungs- und Teileigentum	ei	83	3,7	126	- 34,1
land- und forstw. Flächen	lf	481	21,4	483	- 0,4
Gemeinbedarfsflächen	gf	193	8,5	164	+ 17,7
sonstige Flächen	sf	155	6,9	128	+ 21,1
Summe		2.250	100,0	2.439	- 7,7

Abb. 6

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

Für die Grundstücksart **ub** ist im Vergleich zum vergangenen Jahr ein Rückgang von rd. 18 % und bei der Grundstücksart **bb** von rd. 10 % zu registrieren.

Bei den Verkaufszahlen der Grundstücksart **ei** ist ein besonders erheblicher Rückgang von rd. 34 % zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kauffälle der Grundstücksarten **lf** haben sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich verändert.

Die Grundstücksarten **gf** und **sf** sind zum Vorjahr um 17 % bzw. 21 % gestiegen.

Der nachfolgende Mehrjahresvergleich der Kauffallzahlen für die **vier** hauptsächlichen Grundstücksarten dient als aussagekräftiger Überblick über die Entwicklung von **2005 – 2011**.

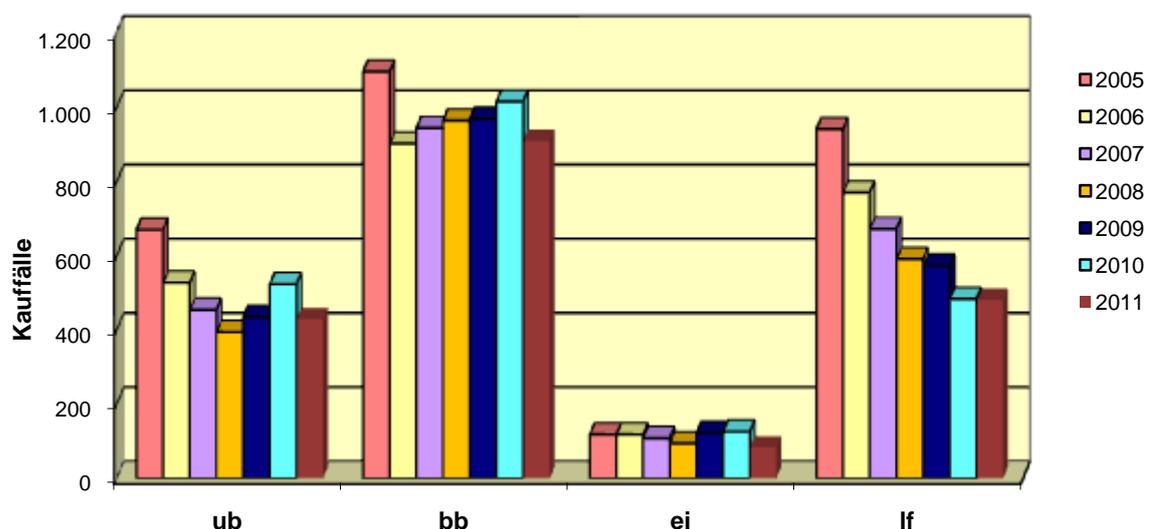


Abb. 7

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming
rd. 147 Mio. Euro

umgesetzt.

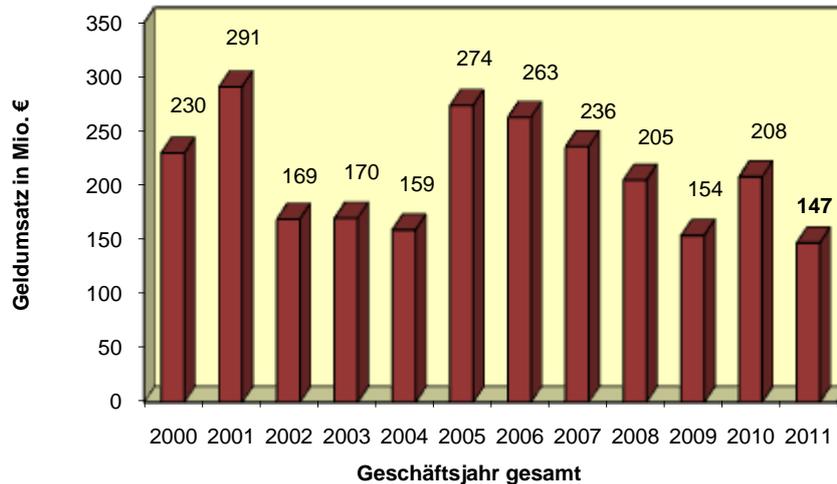


Abb. 8

Der Geldumsatz verteilt sich auf die Teilmärkte wie folgt:

Grundstücksart		Umsatz 2011 [Mio. €]	Anteil 2011 [%]	Umsatz 2010 [Mio. €]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	30,1	20,4	30,1	+ 0,0
bebaute Grundstücke	bb	101,3	68,8	153,1	- 33,8
Wohnungs- und Teileigentum	ei	5,5	3,8	11,8	- 53,4
land- und forstw. Flächen	lf	5,6	3,8	8,8	- 36,4
Gemeinbedarfsflächen	gf	0,5	0,3	0,4	+ 25,0
sonstige Flächen	sf	4,2	2,9	3,6	+ 16,7
Summe		147,2	100,0	207,9	- 29,2

Abb. 9

Im Auswertzeitraum ist der Geldumsatz zum Vorjahr um rd. 30 % gesunken. Das Diagramm verdeutlicht den tiefsten Stand seit dem Jahre 2000.

Ein beachtlicher Rückgang ist in der Grundstücksart **bb** mit rd. 34 %, bei der Grundstücksart **ei** mit rd. 53 % und bei der Grundstücksart **lf** von rd. 36 % zu verzeichnen.

Im Gegensatz dazu ist bei der Grundstücksart **gf** eine Steigerung von rd. 25 % und bei der Grundstücksart **sf** von rd. 17 % zu beobachten.

4.4 Flächenumsatz

Im Jahr 2011 haben im Landkreis Teltow-Fläming

31.659.000 m² Grundstücksfläche

den Eigentümer gewechselt.

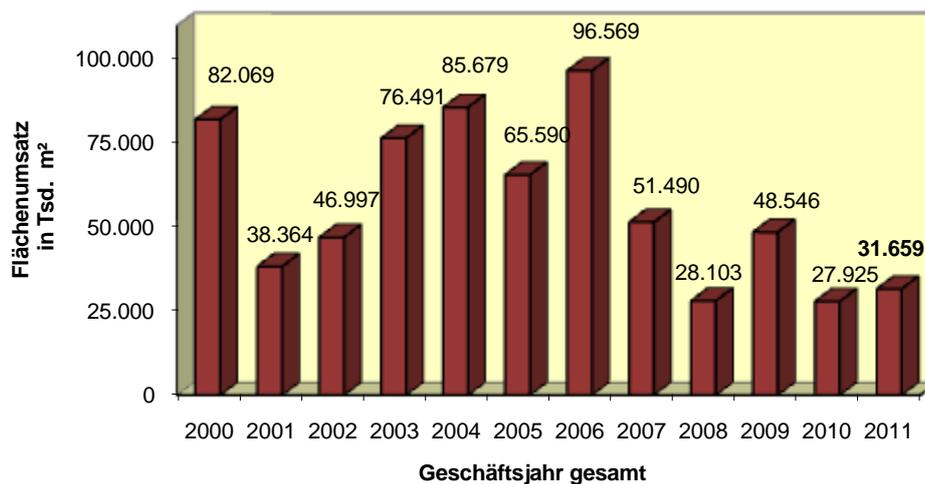


Abb. 10

Grundstücksart		Flächenumsatz 2011 [Tsd. m ²]	Anteil 2011 [%]	Flächenumsatz 2010 [Tsd. m ²]	Veränderung zum Vorjahr [%]
unbebaute Grundstücke	ub	622	2,0	810	- 23,2
bebaute Grundstücke	bb	1.497	4,7	1.608	- 6,9
land- und forstw. Flächen	lf	16.697	52,7	24.272	- 31,2
Gemeinbedarfsflächen	gf	227	0,7	182	+ 24,7
sonstige Flächen	sf	12.616	39,9	1.054	+ 1.097,0
Summe		31.659	100,0	27.925	+ 13,4

Abb.11

Der Flächenumsatz ist in seiner Gesamtheit gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % gestiegen. Schaut man sich jedoch die Hauptgrundstücksarten an, ist bei den Grundstücksarten **ub**, **bb** und **lf** ein Rückgang festzustellen.

Bei den Gemeinbedarfsflächen beträgt die Steigerung rd. 25 %.

Eine enorme Steigerung zum Vorjahr ist auf dem Teilmarkt **sf** zu registrieren. Der Flächenumsatzanstieg dieses Marktsegment resultiert aus dem Verkauf großer Militärfächen, GUS-Flächen und Flächen für Solaranlagen.

4.5 Berliner Umland, weiterer Metropolitanraum und Mittelzentren

Im diesem Teil des Marktberichtes wird ein Überblick über das Marktgeschehen nach Aufteilung der Bereiche des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) der am 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist. Seitens der Landesplanung erfolgt hierin eine Neuaufteilung in **Berliner Umland** und **weiterer Metropolitanraum**. (siehe Karte S. 3)

Die folgende Abbildung 12 zeigt für den Landkreis Teltow-Fläming eine Auswertung der Kauffälle, Geldumsätze und Flächenumsätze in den Bereichen **Berliner Umland** und **weiterer Metropolitanraum** sowie für die **Mittelzentren**.

- **Berliner Umland**
 - Gemeinde Blankenfelde-Mahlow
 - Gemeinde Großbeeren
 - Stadt Ludwigsfelde
 - Gemeinde Rangsdorf
- **Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren**
 - Gemeinde Am Mellensee
 - Stadt Baruth/Mark
 - Amt Dahme/Mark
 - Gemeinde Niederer Fläming
 - Gemeinde Niedergörsdorf
 - Gemeinde Nuthe-Urstromtal
 - Stadt Trebbin
- **Mittelzentren:**
 - Stadt Ludwigsfelde, Stadt Zossen, Stadt Luckenwalde, Stadt Jüterbog

Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz

		unbebaut	bebaut	Wohnungs-/ Teileigentum	land- /forstw. Flächen	Gemeinbe- darfsflächen	sonstige Flächen	Summe 2011
Berliner Umland	Kauffälle	226	363	63	41	79	30	802
	Geldumsatz [Mio. €]	25,7	55,0	5,0	0,6	0,2	0,5	87,0
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	369	390	-	1.606	125	111	2.601
Mittelzentren	Kauffälle	167	338	31	109	79	61	785
	Geldumsatz [Mio. €]	11,4	42,8	1,3	1,1	0,1	2,4	59,1
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	258	531	-	3.739	74	987	5.589
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	Kauffälle	105	297	6	347	71	76	902
	Geldumsatz [Mio. €]	2,0	25,2	0,2	4,2	0,2	1,5	33,3
	Flächen- umsatz [Tsd. m²]	128	743	-	12.039	81	11.560	24.551

Abb. 12

4.6 Einfluss des Flughafenbaus auf den Grundstücksmarkt

Noch am Ende des in diesem Marktbericht zu betrachtenden Rechnungsjahres 2011 stand fest: Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wird am 3. Juni 2012 eröffnet. Die im Mai 2012 erfolgte Ankündigung der Verschiebung des Eröffnungstermins besitzt somit keinen Einfluss auf die Bewegungen des Grundstücksmarktes im Jahr 2011.

Im Jahr 2011 dominierten andere flughafenbezogene Themen.

So schlug die Empörung der Eigentümer über die von der Deutschen Flugsicherung angekündigten „endgültigen“ Flugrouten hohe Wellen in den betroffenen Kommunen von Brandenburg wie auch in den flughafennahen Ortsteilen von Berlin.

Die Protestbewegungen der Bürgerinitiativen richteten sich jedoch weniger gegen den Werteverfall der Grundstücke, sondern hauptsächlich gegen die zu erwartende Zunahme des Fluglärms und seine gesundheitlichen Schäden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Proteste war die Anzahl der angekündigten Nachtflüge. Insbesondere hier sahen die Betroffenen einen starken Angriff auf ihre Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses hat die Heftigkeit der Proteste abgenommen, die Forderungen der Betroffenen haben sich inhaltlich verlagert. Im Vordergrund steht die Eingrenzung des Fluglärms durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Aus der Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch den Flughafen resultiert eine entsprechende Entschädigungssumme, die jedoch oftmals nicht den Vorstellungen der Eigentümer entspricht.

Das vom Landkreis Teltow-Fläming im November 2010 ins Leben gerufene Flughafen-Beratungszentrum berät unabhängig und neutral zu Fragen rund um den BBl. Es ist Ansprechpartner für Einwohner, Unternehmen, Gewerbetreibende und andere Akteure. Interessierte Bürger werden zum Schallschutzprogramm des Flughafens beraten und wenn es die Ermittlung der Schallschutzmaßnahmen und die schalltechnische Beurteilung des Gebäudes durch den Flughafen erfordert, wird die Prüfung durch einen Gutachter vermittelt

Doch welchen Einfluss haben der Flughafenbau sowie die Protestbewegungen und Forderungen der Betroffenen tatsächlich auf den Grundstücksmarkt 2011 im Landkreis Teltow-Fläming ausgeübt?

Als Grundlage der Einschätzung des Gutachterausschusses dient die nachweisliche Entwicklung der Anzahl der jährlichen Kauffälle für unbebaute und bebaute Grundstücke, der jährliche Geldumsatz und der Flächenumsatz für die Teilmärkte „Wohnen“ und „Gewerbe“. Der Gutachterausschuss bedient sich dazu der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung.

Im Landkreis Teltow-Fläming liegen folgende vier Verwaltungseinheiten im Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen:

- Gemeinde Blankenfelde-Mahlow,
- Gemeinde Großbeeren,
- Stadt Ludwigsfelde und
- Gemeinde Rangsdorf

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

Die Abb. 13 enthält ab dem Jahr des ersten Spatenstichs am BER (2006) eine Übersicht über die Anzahl der jährlichen Kauffälle ebenso wie den jährlichen Geldumsatz für:

Unbebaute und bebaute Grundstücke der Teilmärkte „Wohnen“ und „Gewerbe“.

Verwaltungseinheit	Anzahl der Kauffälle unbebaut+bebaut						Geldumsatz [Mio €]					
	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Blankenfelde-Mahlow	228	246	243	227	249	262	26	35	28	25	35	26
Großbeeren	87	90	96	74	80	88	14	15	20	40	21	45
Ludwigsfelde	158	180	137	130	140	153	31	52	14	44	77	39
Rangsdorf	111	165	141	160	145	148	10	22	11	15	19	63
Summe	584	681	617	591	614	651	81	124	73	124	152	173

Abb. 13

Anm.: Die Zahlen der Summenzeile (584 KF und 81 Mio. €) sind **nicht** mit den Zahlen der Spaltensumme aus Abb.12 zu vergleichen, da dort die Zahlen aller Grundstücksteilmärkte zusammengefasst sind.

Die Tabelle verdeutlicht im Vergleich zum Vorjahr für den Auswertzeitraum 2011 in allen Verwaltungseinheiten einen Rückgang der Kauffälle und des Geldumsatzes.

Oberflächlich betrachtet scheinen die Zahlen der Tabelle 13 somit einen negativen Einfluss des Flughafens BER auf den Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming nachzuweisen.

Anm.:

Dass die Gesamtzahl der Kauffälle von unbebauten und bebauten Grundstücken (584 Kauffälle) nicht an die Zahlen des Vorjahres (681 Kauffälle) heranreichen würde, prognostizierte der Gutachterausschuss bereits im Vorjahr. Nach der Anhebung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf 5 % zum 01.01.2011 hatte sich der Grundstücksmarkt im Jahr 2011 wieder beruhigt.

Genauere Aussagen zum Einfluss kann man treffen, wenn man die Zahlen in den vier betroffenen Kommunen für die Teilmärkte „**Wohnen**“ und „**Gewerbe**“ - **unbebaut und bebaut** - betrachtet.

Verwaltungseinheit	Wohnen 2011					
	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz [€]		
	unbebaut	bebaut	Summe	unbebaut	bebaut	Summe
Blankenfelde-Mahlow	69	151	220	7.633.730	16.659.963	24.293.693
Großbeeren	39	40	79	2.581.660	7.025.259	9.606.919
Ludwigsfelde	62	75	137	3.925.482	8.701.329	12.626.811
Rangsdorf	38	70	108	2.412.330	7.939.001	10.351.331
Summe: Wohnen	208	336	544	16.553.202	40.325.552	56.878.754

Abb. 14

Es wird deutlich, dass die geringere Zahl der KF beim Teilmarkt „Wohnen“ insbesondere durch den Rückgang der Kauffälle in Rangsdorf (Jahr 2011:108, Jahr 2010:165) herrührt. Doch wird bereits hier erkennbar (s. auch Abb. 13), dass die Kauffälle in den am stärksten betroffenen Kommunen Blankenfelde-Mahlow und Großbeeren im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben sind.

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

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2011					
	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz [€]		
	unbebaut	bebaut	Summe	unbebaut	bebaut	Summe
Blankenfelde-Mahlow	2	6	8	446.959	1.087.400	1.534.359
Großbeeren	4	4	8	3.576.882	416.534	3.993.416
Ludwigsfelde	7	14	21	5.150.661	12.931.106	18.081.767
Rangsdorf	-	3	3	-	226.750	226.750
Summe: Gewerbe	13	27	40	9.174.502	14.661.790	23.836.292

Abb. 15

Der Teilmarkt „Gewerbe“ läuft zwar immer noch sehr schleppend an, doch wird er ganz sicher in wenigen Jahren zum Selbstläufer.

Am aussagekräftigsten zum Einfluss des Flughafens sind nach Auffassung des Gutachterausschusses die nachfolgenden Zahlen, die einen Auszug aus der Abb. 22 (siehe S. 26) darstellen. Hier sind die Kauffälle und der Geld- und Flächenumsatz für Grundstücke des **individuellen Wohnungsbaus** für die vier Kommunen ebenso aufgeführt.

So sind es doch insbesondere die Eigentümer dieser Grundstücke, die von den Einflüssen durch den Flugverkehr am stärksten betroffen werden. Die Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes ist ein besonderes Indiz für den Einfluss.

Individueller Wohnungsbau – unbebaut

Verwaltungseinheit	unbebaute Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Blankenfelde-Mahlow	56	53	2.389.895	2.291.095	45.262	42.935
Großbeeren	28	13	1.903.540	779.768	23.059	8.669
Ludwigsfelde	20	6	1.061.970	206.540	15.581	5.115
Rangsdorf	22	47	1.537.044	2.281.368	19.955	43.960
Berliner Umland	126	119	6.892.449	5.558.771	103.857	100.679

Abb. 16

Diese Zahlen verstärken den Eindruck, dass die unmittelbare Flughafennähe den Grundstücksteilmarkt „Individueller Wohnungsbau“ durchaus stark belebt. Mit Ausnahme von Rangsdorf sind die Kaufzahlen gegenüber dem schon „guten“ Jahr 2010 gestiegen. Ablesbar ist auch eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes, was durch die Zahlen der Abb. 19 eindrucksvoll bestätigt wird. Wenn die Gemeinde Rangsdorf hier „aus der Rolle fällt“, so liegt das nach Erkenntnis des Gutachterausschusses an der Tatsache, dass die „Filetgrundstücke“ längst verkauft sind.

Individueller Wohnungsbau - bebaut

Verwaltungseinheit	bebaute Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Blankenfelde-Mahlow	110	132	14.125.239	17.404.289	84.860	93.749
Großbeeren	35	33	6.671.793	6.429.600	19.381	28.831
Ludwigsfelde	60	91	8.834.179	12.131.241	53.444	58.180
Rangsdorf	46	55	6.538.236	9.301.908	37.201	42.603
Berliner Umland	251	311	36.169.447	45.267.038	194.886	223.363

Abb. 17

Bei dem Kaufinteresse an Grundstücken in den 4 flughafennahen Kommunen und den massiven Protesten der Eigentümer gegen den Flughafen und dessen Emissionen wäre eigentlich ein bewegterer Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau zu erwarten gewesen und dazu noch ein Absinken der Kaufpreise.

Beides ist jedoch nicht eingetreten. Analysiert man Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz wird erkennbar, dass die Kaufzahlen überwiegend deutlich unter denen des Vorjahres liegen, doch das Preisniveau gestiegen ist.

Nach Analyse aller Daten und Zahlen des Grundstückmarktes für das Jahr 2011 stellt der Gutachterausschuss fest, dass sich der Grundstücksteilmarkt „Wohnen“ im Landkreis Teltow-Fläming im Nahbereich des Flughafens BER Berlin Brandenburg weiterhin positiv entwickelt hat:

- Das Kaufinteresse an unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus wird durch die Anzahl der Kauffälle nachhaltig dokumentiert.
- Die Zahl der Kauffälle sowie die Quadratmeterpreise sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.
- Nach wie vor drängt es Interessenten in den flughafennahen Raum. Als ganz sicher kann als einer der wichtigsten Gründe die Nähe zum Arbeitsplatz „Flughafen“ angenommen werden.
- Von einer „Flucht“ der Eigentümer von Wohngrundstücken kann keinesfalls die Rede sein. Eine Nachfrage bei den ansässigen Grundstücksmaklern ergab, dass das Angebot an bebauten Grundstücken derzeit als äußerst knapp zu bezeichnen sei.

Schaut man über die Landesgrenze auf die Entwicklung der flughafennahen Ortsteile von Berlin, so hat man dort bereits bei der Bodenrichtwert-Beratung zum 01.01.2012 deutliche Steigerungen bei den Kauffallzahlen wie auch beim Quadratmeterpreis feststellen können. Der Flughafen erweist sich immer stärker als Magnet. Das Umland profitiert davon. Die Proteste der Betroffenen im Berliner Bereich blieben ohne Auswirkung auf den Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss wird auch weiterhin die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Teltow-Fläming und insbesondere im Nahbereich des Flughafens aufmerksam verfolgen. Die sich auf Fakten gründende bisherige Entwicklung lässt eine positive Tendenz erkennen.

4.7 Zwangsversteigerungen

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

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

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Versteigerungen ab dem Jahr 2005 erfasst.

Grundstücksart		2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
unbebaute Grundstücke	ub	19	9	6	3	15	8	6
bebaute Grundstücke	bb	83	98	81	74	99	59	55
Wohnungs- und Teileigentum	ei	16	33	16	23	20	19	9
land- und forstw. Flächen	lf	10	11	4	20	17	12	15
sonstige Flächen	sf	0	2	0	3	2	9	3
Summe		128	153	107	123	153	107	88
% von Gesamtverkäufen		5,7	6,3	4,3	5,1	5,7	3,9	2,8

Abb. 18

Im Jahr 2011 haben die Zwangsversteigerungen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise um rd. 20 % abgenommen.

Mehrheitlich wurden im Landkreis bebaute Grundstücke zwangsversteigert, wobei die Anzahl der Zwangsversteigerungen in diesem Segment im vergangenen Auswertzeitraum um rd. 15 % zurückging. Eine weitere Analyse zeigt, dass es sich in dieser Grundstücksart um 50 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, 10 Mehrfamilienhausgrundstücke, 3 Gewerbegrundstücke (Hotel/Gaststätten), 5 Wochenendhausgrundstücke und 15 Gewerbegrundstücke handelt.

Die Zahl der zwangsversteigerten unbebauten Grundstücke erhöhte sich jedoch um mehr als das Doppelte.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Berichtsjahr 2011 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
429 **unbebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 622.000 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 429 Kaufverträgen nur solche Kauffälle herangezogen wurden, deren preis- und wertbestimmende Daten einen Vergleich zu den Vorjahren möglich machten. Eine statistisch gesicherte Auswertung ließen nur 346 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]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Individueller Wohnungsbau	229	231	8.711.371	7.400.328	195.595	208.697
Geschosswohnungsbau	95	136	5.290.181	5.795.736	69.690	99.814
Gewerbliche Nutzung	22	13	9.610.891	1.170.456	193.504	23.565

Abb. 19

Die Zahlen der Abb. 19 zeigen auf den ersten Blick wesentliche Veränderungen 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. 20, 35 und 36 als repräsentativ für den gesamten Landkreis.

Weiterhin ist jeweils ein Vergleich der Zahlen des Berliner Umlandes mit denen des weiteren Metropolitanraumes 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 2011 aus und stellt sie den Zahlen des Vorjahres gegenüber.

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 19 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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Individueller Wohnungsbau gesamter Landkreis	38.041	32.036	45	35	854
Berliner Umland	54.701	46.712	66	55	824	846
weiterer Metropolitanraum	17.659	16.442	20	17	881	964

Abb. 20

Die Ergebnisse der Abb. 20 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 2011 eine durchschnittliche Größe von rd. **850 m²**. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück liegt bei rd. **38.000 €** und der Durchschnittskaufpreis/m² liegt bei **45 €**.

Im **Berliner Umland** beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. **820 m²**, der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. **55.000 €** und der Durchschnittskaufpreis/m² liegt bei **66 €**.

5.2.1.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke

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

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	38.041	32.036	38.537	35.155	37.408	37.024	41.000	34.000	39.000
Ø Kaufpreis pro m² [€/m²]	45	35	44	44	43	50	53	40	51
Ø Grundstücksfläche [m²]	854	903	874	790	875	744	774	852	772

Abb. 21

Die Auswertung zeigt, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück im Jahr 2011 und der durchschnittlichen Kaufpreis pro m² wieder gestiegen sind. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich dagegen verringert.

5.2.1.2 Verteilung des individuellen Wohnungsbaus in den Verwaltungseinheiten

Verwaltungseinheit	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Am Mellensee	18	25	333.238	466.833	16.505	23.952
Baruth/Mark	3	5	16.304	40.607	2.812	7.523
* Blankenfelde-Mahlow	56	53	2.389.895	2.291.095	45.262	42.935
Dahme/Mark	6	2	34.066	5.340	7.272	1.264
* Großbeeren	28	13	1.903.540	779.768	23.059	8.669
Jüterbog	8	6	87.763	23.133	6.020	3.805
Luckenwalde	14	2	301.280	25.513	9.209	1.342
* Ludwigsfelde	20	6	1.061.970	206.540	15.581	5.115
Niederer Fläming	6	7	28.056	59.905	8.085	8.415
Niedergörsdorf	4	10	21.860	42.314	2.879	10.875
Nuthe-Urstromtal	9	7	149.122	31.203	8.209	4.677
* Rangsdorf	22	47	1.537.044	2.281.368	19.955	43.960
Trebbin	13	14	378.633	318.980	11.396	11.495
Zossen	22	34	468.600	827.729	18.351	34.670
Gesamtsumme	229	231	8.711.371	7.400.328	194.595	208.697
* Berliner Umland	126	119	6.892.449	5.558.771	103.857	100.679
weiterer Metropolitanraum	103	112	1.818.922	1.841.557	90.738	108.018

Abb. 22

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 Großbeeren, der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen .

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Teltow-Fläming stellt Indexreihen vor – **unterteilt nach Wohnparks (WP) des Landkreises, Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum.**

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.

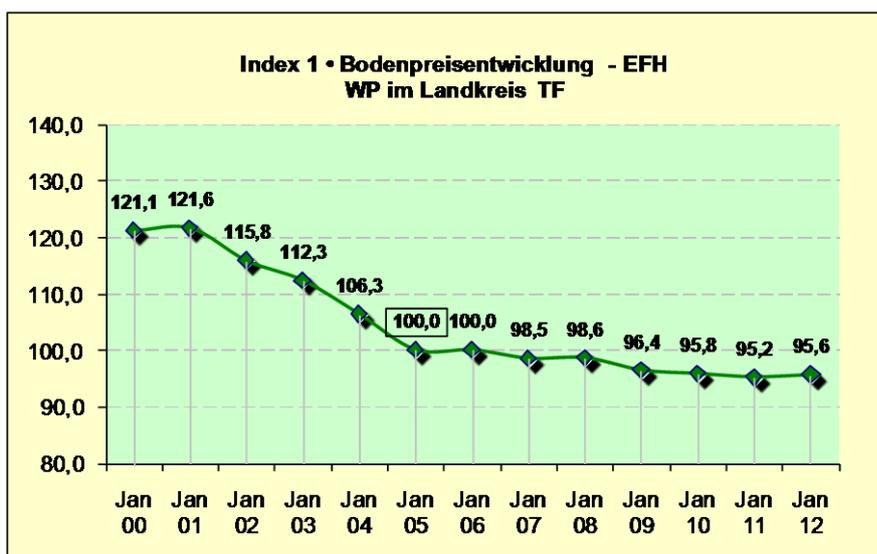
Als Grundlage für die Ermittlung der Indexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Auswertzeitraum der Jahre von 01.01.2000 bis einschließlich 01.01.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde 2005 festgelegt, weil nicht für alle Nutzungsverhältnisse ab dem Jahr 2000 Bodenrichtwerte beschlossen worden sind.

Die **Indexreihen 1 - 3** beziehen sich auf Grundstücke in **Wohnparks des Landkreises** (Abb. 23, 24, 25), 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 im Berliner Umland** (Abb. 26), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

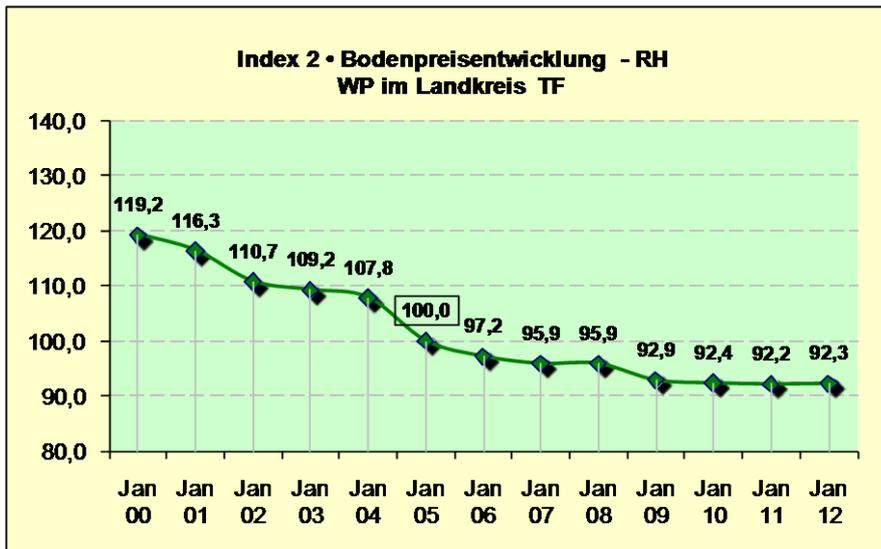
Die **Indexreihe 5** bezieht sich auf **Wohngrundstücke im weiteren Metropolitanraum** (Abb. 27), die erschließungsbeitragsfrei nach BauGB sind.

5.2.2.2 Indexreihen Wohnparks und Wohnen



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

Abb. 23



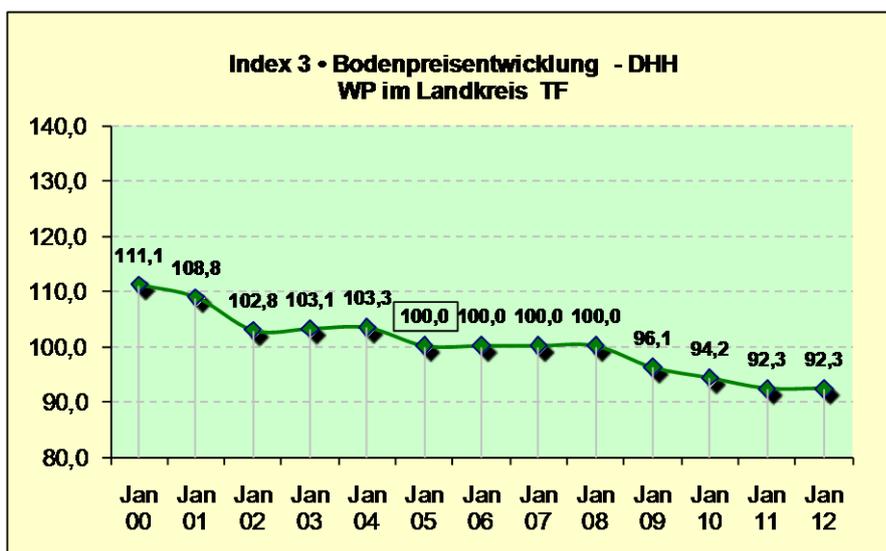
Index 2

14 Bodenrichtwertzonen im
Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte
von 50 bis 145 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 150 bis 250 m²

Abb. 24



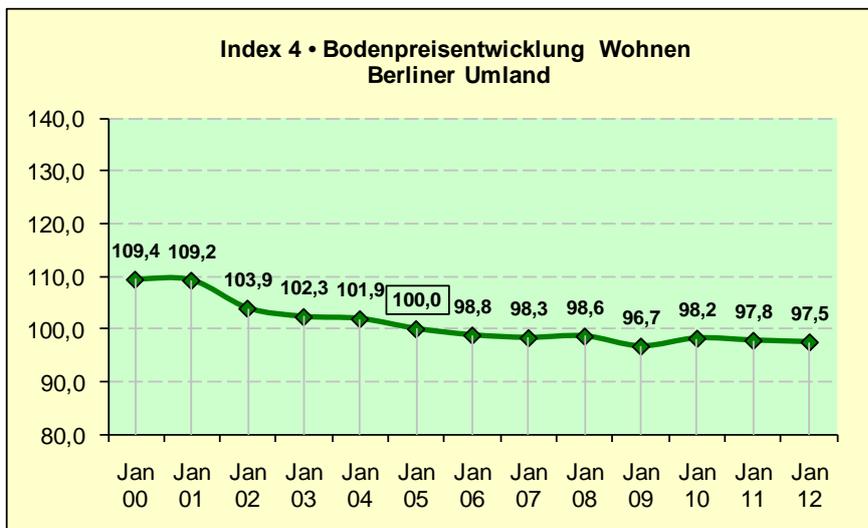
Index 3

6 Bodenrichtwertzonen im
Landkreis TF

Spanne der Bodenrichtwerte
von 70 bis 130 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 250 bis 400 m²

Abb. 25



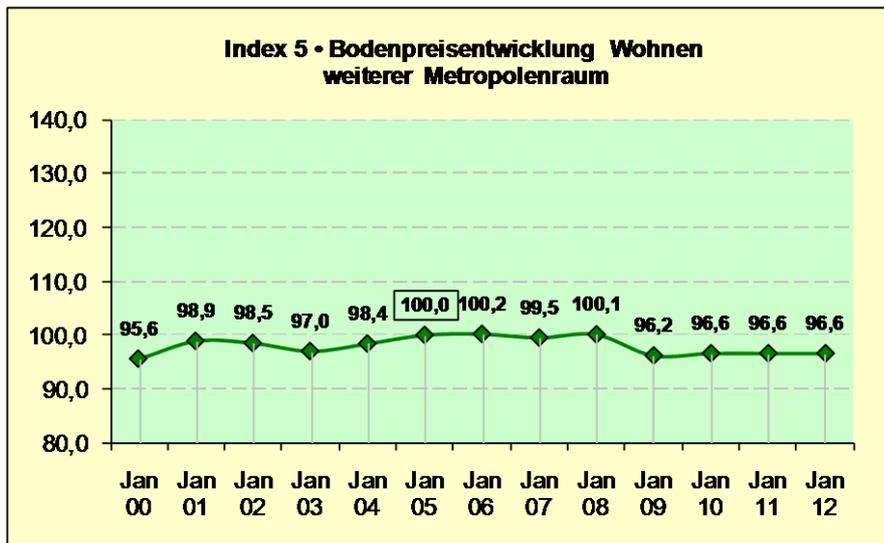
Index 4

39 Bodenrichtwertzonen im
Berliner Umland

Spanne der Bodenrichtwerte
von 20 bis 140 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 600 bis 1.000 m²

Abb. 26



Index 5

29 Bodenrichtwertzonen im
weiteren Metropolitanraum

Spanne der Bodenrichtwerte
von 20 bis 45 €/m²

Richtwertgrundstücksgröße
von 600 bis 1.000 m²

Abb. 27

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 Gebäudearten in den **Wohnparks (WP)** und städtische **Wohnbauflächen (W)** im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum.

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 abgabenfrei nach KAG.

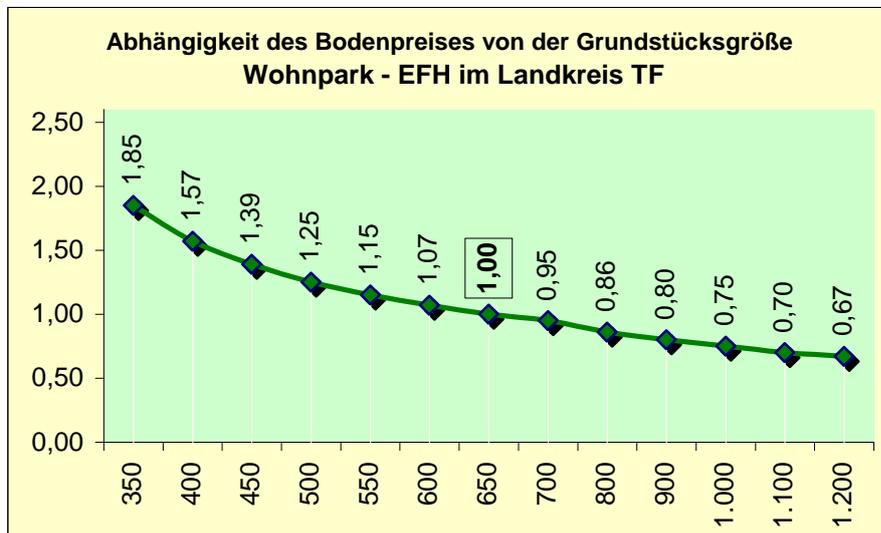
Alle zur Auswertung herangezogenen Kauffälle wurden auf Besonderheiten geprüft. In die Berechnung einbezogen wurden nur Verträge über baureife Grundstücke, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Verkäufe aus Sanierungs- oder ähnlichen Gebieten, Gemeinbedarfsflächen, Lagen in Gebieten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

Insgesamt wurden nach dem Ausschluss aller als nicht verwendbar erkannten Kauffälle, 116 Bodenrichtwertzonen für die jeweilige Regressionsberechnung herangezogen.

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

5.2.3.2 Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming mit EFH und RH

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



Wohnparks EFH im Landkreis TF

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

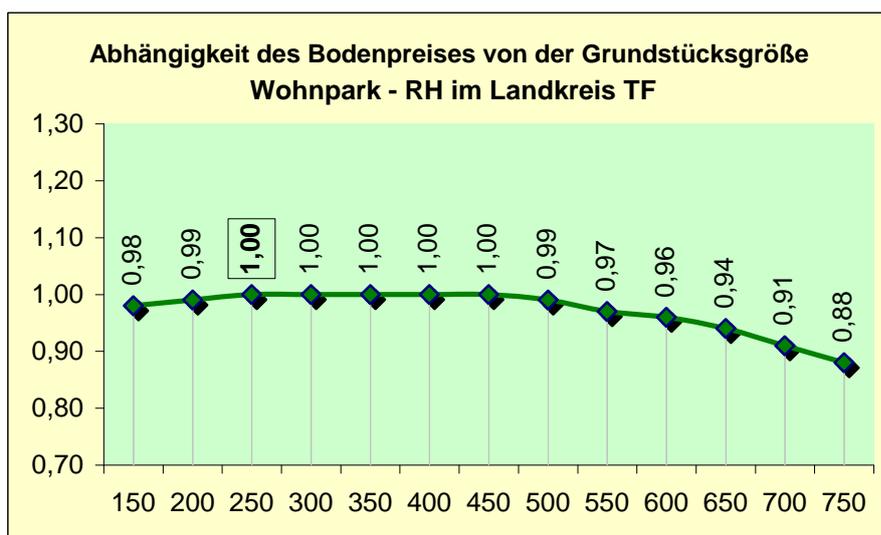
Kauffälle.....488
Flächen.....195 bis 1.200 m²
Bodenpreise.....27 bis 145 €/m²

Abb. 28

Fläche	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200
Umrechnungs-koeffizient	1,85	1,57	1,39	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,9	0,86	0,83	0,8	0,77	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67

Abb. 29

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

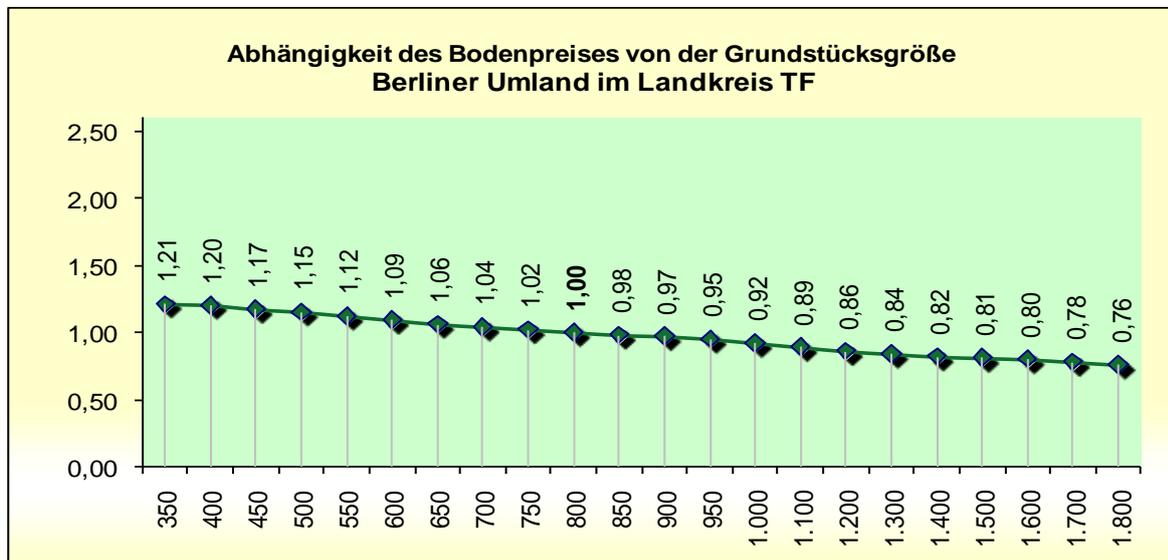
Abb.30

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

Abb. 31

5.2.3.3 Wohngebiete im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum

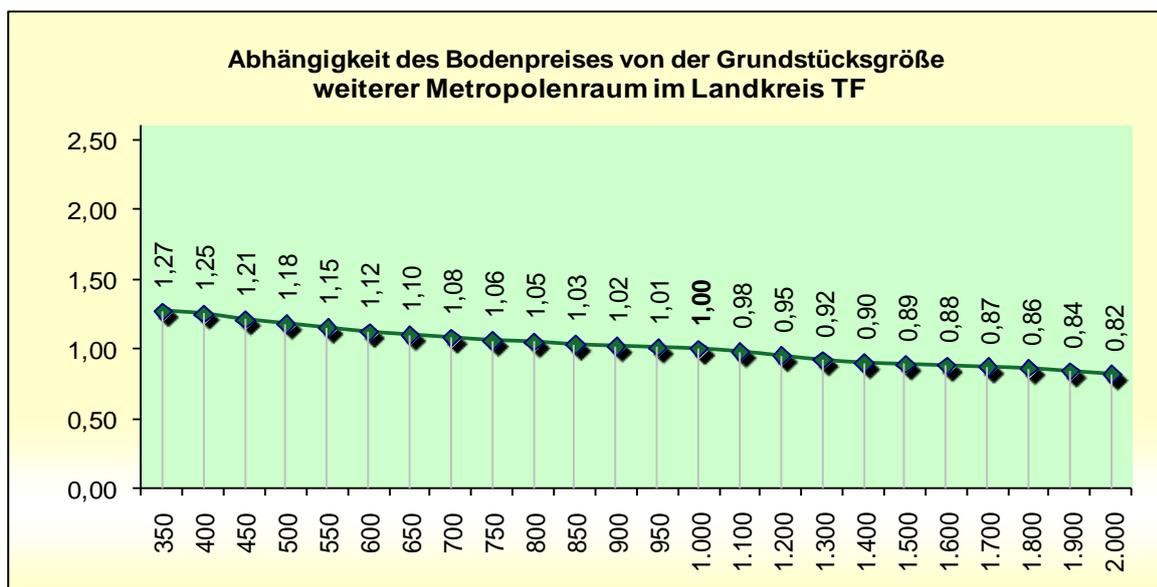
Aus der Regressionsanalyse ist ableitbar, dass für Wohngrundstücke des **individuellen Wohnungsbaus (W) im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum** eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Bodenpreis und der Grundstücksgröße besteht.



Berliner Umland im Landkreis TF

Indexgebiet.....	4	Kauffälle.....	1.650
Bodenrichtwertzonen.....	39	Flächen.....	200 bis 1.800 m²
		Bodenpreise.....	10 bis 160 €/m²

Abb. 32



weiterer Metropolitanraum Landkreis TF

Indexgebiet.....	5	Kauffälle	1.000
Bodenrichtwertzonen.....	29	Flächen.....	200 bis 1.800 m²
		Bodenpreise.....	10 bis 110 €/m²

Abb. 33

Umrechnungskoeffizienten - Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum

Fläche m ²	Berliner Umland BRW 20 bis 140 €/m ²	weiterer Metropolitanraum BRW >=20 €/m ²
350	1,21	1,27
400	1,20	1,25
450	1,17	1,21
500	1,15	1,18
550	1,12	1,15
600	1,09	1,12
650	1,06	1,10
700	1,04	1,08
750	1,02	1,06
800	1,00	1,05
850	0,98	1,03
900	0,97	1,02
950	0,95	1,01
1.000	0,92	1,00
1.100	0,89	0,98
1.200	0,86	0,95
1.300	0,84	0,92
1.400	0,82	0,90
1.500	0,81	0,89
1.600	0,80	0,88
1.700	0,78	0,87
1.800	0,76	0,86
1.900	-	0,84
2.000	-	0,82

Abb. 34

Anwendungsbeispiel für Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung des Bodenwertes bei 650 m² Größe eines Wohngrundstücks des Berliner Umlandes

Bodenrichtwert (BRW) im entsprechendem Bereich: 65 €/m² bei 850 m²

Umrechnungskoeffizient für 850 m² = 0,98

Umrechnungskoeffizient für 650 m² = 1,06

Bodenwert bei 650 m² = 70,31 €/m²

Berechnung:

$$\frac{1,06}{0,98} \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 70,31 \text{ €/m}^2$$

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. 19 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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Geschosswohnungsbau gesamter Landkreis	55.686	42.616	76	58	733
Berliner Umland	77.064	59.390	109	88	704	675
weiterer Metropolitanraum	27.529	20.724	36	26	772	811

Abb. 35

Im Geschosswohnungsbau sind die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 30 % gesunken (siehe Abb. 19). Der Kaufpreis pro Grundstück ist jedoch um rd. 31 % und der Kaufpreis pro m² um rd. 31 % gestiegen. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich zum Vorjahr kaum verändert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau für unbebaute Grundstücke

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 19 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	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	Gewerbliche Nutzung gesamter Landkreis	436.858	90.035	50	50	8.796
Berliner Umland	705.730	117.080	58	63	12.090	1.858
weiterer Metropolitanraum	48.488	29.183	12	17	4.036	1.711

Abb. 36

Für die statistische Auswertung standen 22 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung der verwendeten Kauffälle zeigt, dass im Berliner Umland wesentlich größere Flächen als im weiteren Metropolitanraum verkauft wurden.

Der Kaufpreis pro Grundstück ist im gesamten Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um rd. 70 % gestiegen, der aus einem enormen Anstieg des Kaufpreises pro Grundstück im Berliner Umland, aber auch im weiteren Metropolitanraum resultiert.

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 - 2011 insgesamt 77 Kauffälle registriert. Eine Auswertung dieser Verkäufe ergab, dass Quadratmeterpreise in Höhe von

10 % – 65 %, im Durchschnitt 27 % 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 – 2011 insgesamt 84 Kauffälle selektiert. Es wurde

25 % – 90 %, im Durchschnitt 30 % des Bodenrichtwertes gezahlt.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind in der Regel nicht selbstständig 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 BRW %	Beispiel
Vorderland	9 2	≤ 100 ≤ 100	40 - 100 30 - 120	
seitlich gelegene Flächen	9 16	≤ 100 ≤ 100	40 - 200 10 - 105	
Hinterland	4 4	≤ 100 ≤ 100	3 - 130 16 - 100	
Splitterflächen	0 0	≤ 100 ≥ 100	- -	

Abb. 37

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 2011 die folgenden Spannen für den Erbbauzinssatz.

Art der Nutzung	Erbbau- rechtsfälle Anzahl	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m ²	Erbbauzins- satz %
Einfamilienhaus	10	45- 99	510 - 970	2,40 - 4,95
Reihenhaus	2	96 - 99	260 - 266	4,50 - 4,90
Doppelhaushälfte	5	69 - 99	250 - 480	2,00 - 4,90
Wohn- / Geschäftshaus	2	50	1.200 - 2.500	6,00

Abb. 38

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 2011 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
481 **land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke** mit einer Gesamtfläche
von 1.669,7 ha im Wert von 5,6 Mio. € verkauft.

Im Jahr 2011 gab es bei der Anzahl der Kauffälle im Segment der **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** zum Vorjahr so gut wie keine Veränderung. Beim Geldumsatz ist ein deutlicher Rückgang von rd. 36 % und beim Flächenumsatz ein Rückgang von 31 % ersichtlich.

Auf dem Grundstücksmarkt herrscht derzeit wegen der hohen Preise für landwirtschaftliche Böden Zurückhaltung bei den Käufern.

Für den Landkreis Teltow-Fläming wurden zum 01.01.2012 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 das Berliner Umland 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 sieben Jahre:

Nutzung	Kauffälle Anzahl						
	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Acker	257	277	251	317	344	310	333
Grünland	93	86	100	111	108	109	166
Summe	350	363	351	428	452	419	499

Abb. 39

Die Anzahl der Kauffälle für Acker und Grünland haben wieder den Stand von 2009 eingenommen.

6.2.2 Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihen für Acker und Grünland

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 7 Jahre gibt die nachfolgende Abbildung.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Acker €/m ²	0,32	0,31	0,27	0,26	0,24	0,25	0,20
Grünland €/m ²	0,25	0,26	0,26	0,25	0,23	0,30	0,25

Abb. 40

Im Auswertzeitraum 2011 ist der durchschnittliche Ackerlandwert weiter gestiegen, wenn auch nur um 1 Cent. Der Grünlandwert ist dagegen um 1 Cent gesunken.

Die folgende Übersicht stellt die regionale Verteilung der Kauffälle und den Geld- und Flächenumsatz für Acker und Grünland des Berichtsjahres 2011 dar.

Verwaltungseinheit	Kauffälle			Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [ha]
	Acker	Grünland	gesamt		
Berliner Umland Blankenf.-Mahlow Großbeeren Ludwigsfelde Rangsdorf	16	12	28	553.132	141,0
Am Mellensee	25	6	31	247.397	80,4
Baruth/Mark	16	14	30	265.984	78,7
Dahme/Mark	40	4	44	842.107	171,7
Jüterbog	12	6	18	107.980	32,9
Luckenwalde	14	7	21	90.614	30,2
Niederer Fläming	30	4	34	559.545	134,3
Niedergörsdorf	20	2	22	358.115	74,8
Nuthe-Urstromtal	37	24	61	404.234	134,9
Trebbin	23	9	32	285.791	106,3
Zossen	24	5	29	443.168	154,9
Gesamtsumme 2011	257	93	350	4.158.067	1140,1
und nach EALG	0	0	0	0	0,0

Abb. 41

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 Stadt Dahme/Mark, in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und in der Gemeinde Niederer Fläming registriert werden. Bei Verkäufen von Grünlandflächen ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal 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	257	0,06 - 1,04	0,32
	Berliner Umland	15	0,25 - 0,96	0,41
	weiterer Metropolitanraum	242	0,06 - 1,04	0,31
Grünland	gesamter Landkreis	93	0,04 - 0,92	0,25
	Berliner Umland	12	0,14 - 0,67	0,32
	weiterer Metropolitanraum	81	0,04 - 0,92	0,25

Abb. 42

Die meisten Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen finden im Bereich des weiteren Metropolitanraumes statt.

Die nachfolgende Untersuchung Abb. 43 und 44 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	26	0,14 - 0,47	0,25
21 - 30	108	0,07 - 0,89	0,29
31 - 40	62	0,13 - 1,04	0,38
über 40	35	0,11 - 0,90	0,44

Abb. 43

Das Kaufpreismittel liegt zwischen 0,25 und 0,44 €/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	13	0,10 - 0,39	0,22
31 - 40	62	0,04 - 0,92	0,26
über 40	10	0,20 - 0,45	0,28

Abb. 44

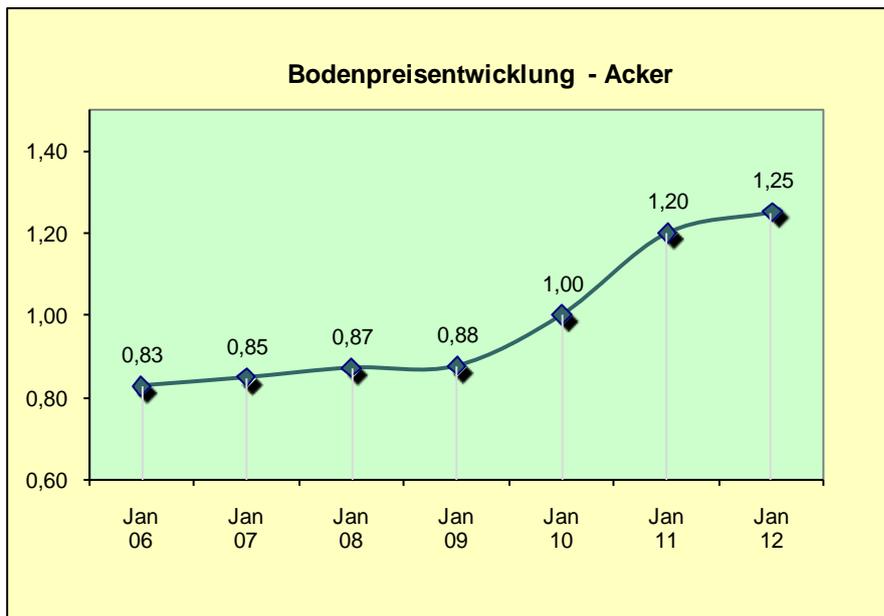
Eine gesicherte Aussage zur Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann aufgrund der wenigen Kauffälle in der Grünlandzahlspanne >40 nicht getroffen werden. Da die meisten Kauffälle in der Spanne 31 – 40 liegen, sollte man sich an dem Kaufpreismittel von 0,26 €/m² orientieren.

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 Auswertzeitraum von 01.01.2005 bis einschließlich 01.01.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.

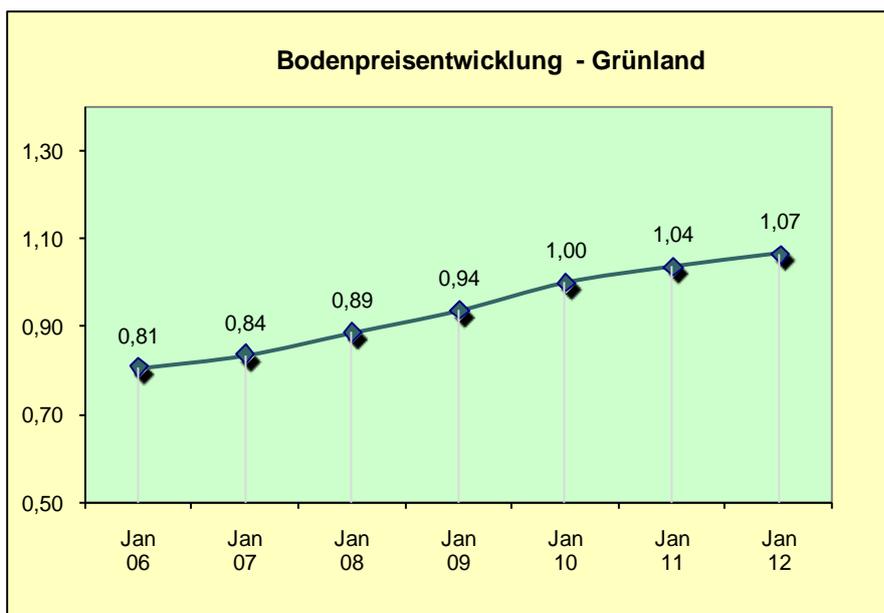


Acker im Landkreis TF

Indexgebiet: 1
Bodenrichtwertzonen: 11

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

Abb. 45



Grünland im Landkreis TF

Indexgebiet: 2
Bodenrichtwertzonen: 11

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

Abb. 46

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung und Bodenpreisindexreihe für Wald

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte lagen im Jahr 2011 insgesamt 102 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. 47 dargestellt.

Verwaltungseinheit		Kauffälle gesamt	Geldumsatz gesamt [€]	Flächenumsatz gesamt [ha]
Berliner Umland	Blankenf.-Mahlow Großbeeren Ludwigsfelde Rangsdorf	9	47.146	18,1
	Am Mellensee	8	94.553	29,9
	Baruth/Mark	21	267.855	111,4
	Dahme/Mark	15	156.047	72,8
	Jüterbog	2	23.590	8,3
	Luckenwalde	3	24.329	7,0
	Niederer Fläming	6	57.646	18,6
	Niedergörsdorf	4	24.786	10,2
	Nuthe-Urstromtal	18	325.518	129,4
	Trebbin	2	37.054	14,0
	Zossen	14	94.380	62,8
Gesamtsumme 2011		102	1.152.904	482,5
und nach EALG		5	13.024	17,4

Abb. 47

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 Stadt Baruth/Mark, in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, in der Stadt Dahme/Mark, gefolgt von der Stadt Zossen registriert.

Einen Überblick über die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen der letzten 7 Jahre gibt die Abb.48.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Wald €/m ²	0,24	0,25	0,18	0,14	0,20	0,13	0,16

Abb. 48

Der durchschnittliche Preis für forstwirtschaftliche Flächen zeigt einen minimalen Rückgang.

Die Abb. 49 zeigt die Verteilung der Kauffälle für den gesamten Landkreis, das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum.

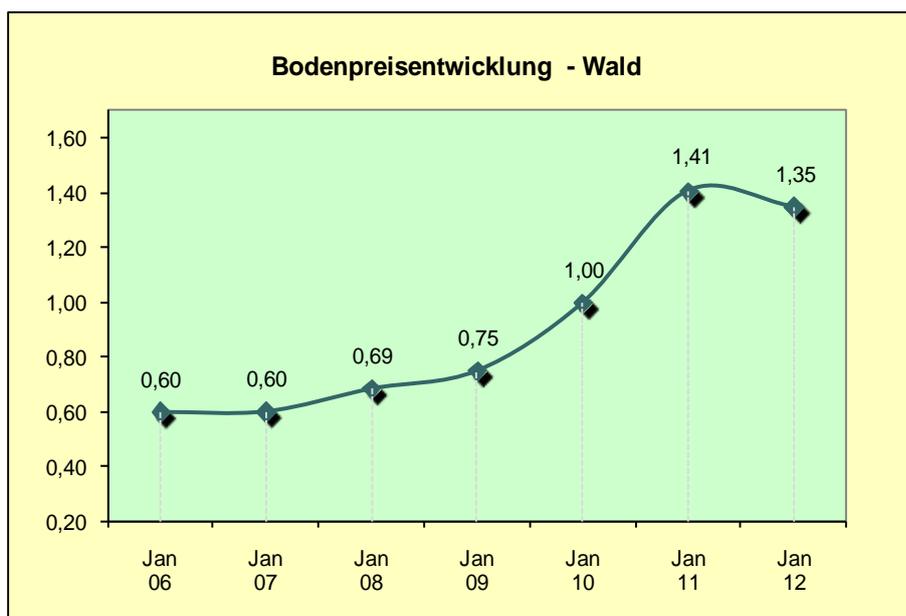
Bereich		Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne €/m ²	Kaufpreismittel €/m ²
Wald	gesamter Landkreis	102	0,02 - 1,00	0,24
	Berliner Umland	9	0,10 - 0,55	0,30
	weiterer Metropolitanraum	93	0,02 - 1,00	0,23

Abb. 49

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 01.01.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde 2010 bestimmt.



Wald im Landkreis TF

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

Bodenrichtwert-Spanne:.....0,17 – 0,30 €/m²

Abb. 50

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 Pachttrichtwertspiegel für das Jahr 2011 vor. Grundlage der Auswertung sind die dort angezeigten 12.115 Landpachtverträge mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 82.000 ha.

Der kreisliche Durchschnitt liegt für **Ackerflächen** bei **88 €/ha/Jahr** und für **Grünland** bei **62 €/ha/Jahr**. Der Pachtpreis hat sich gegenüber dem Vorjahr sowohl bei Ackerflächen als auch bei Grünland um 4,- €/ha erhöht.

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

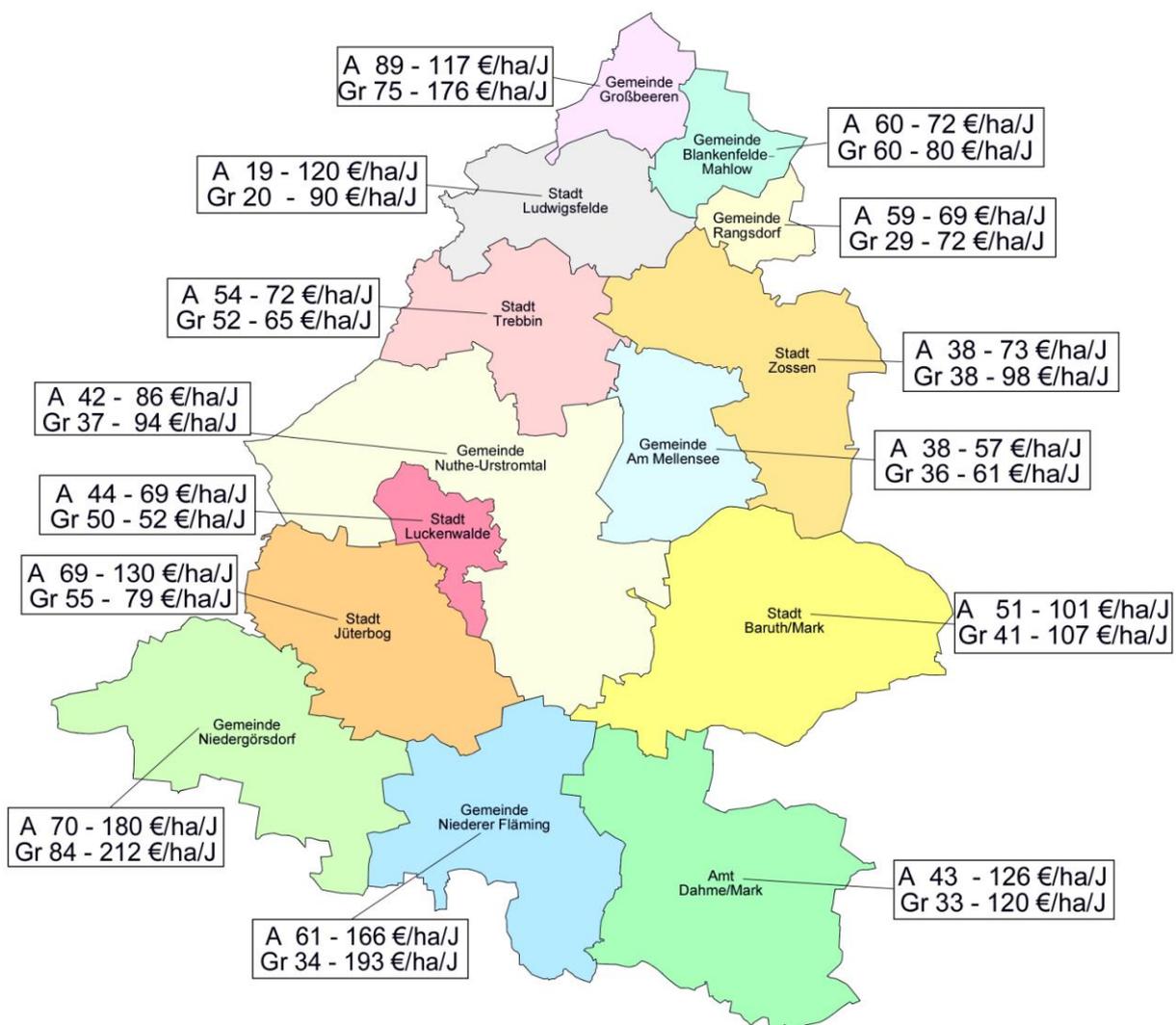


Abb. 51

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

Aufgrund vieler Nachfragen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden im Folgenden einige Orientierungen für Bodenwerte von bestimmten Teilmärkten 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	83 (2011)	3,70 (0,10 - 25,00)	1.300 m ² (180 m ² - 3.700 m ²) In Abhängigkeit vom Baulandwert entspricht dies ca. 10 % des Bodenrichtwertes	
Kleingartenanlage	5 (2005 bis 2011)	2,39 (1,35 - 4,00)	19.300 m ² (2.400 m ² - 37.000 m ²)	
Gärten in der Kleingartenanlage	13 (2005 bis 2011)	0,95 (0,21 - 3,10)	1.700 m ² (360 m ² - 5.200 m ²)	
Spiel-, Sportplatz-, Freizeitflächen	11 (2005 bis 2011)	2,70 (0,30 - 5,60)	14.400 m ² (400 m ² - 35.700 m ²)	
öffentliche Grünfläche	9 (2005 bis 2011)	2,40 (0,75 - 6,00)	7.370 m ² (350 m ² - 35.700m ²)	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23 (2005 bis 2011)	0,54 (0,23 - 0,90)	3.200 m ² (60 m ² - 6.300 m ²)	
	6 (2005 bis 2011)	0,80 (0,20 bis 2,45)	34.800 (9.000 m ² - 95.600 m ²)	
Naturschutzflächen	22 (2005 bis 2011)	0,56 (0,04 - 2,50)	2,7 ha (0,08 ha - 8,6 ha)	
	aus ehemaligen GUS-Flächen	33 (2005 - 2011)	0,34 (0,03 - 3,80)	230 ha (11 ha - 880ha)
Windkraftanlagen	ohne Differenzierung der Standort-, Trassen- und Ausgleichsfläche	6 (2005 - 2011)	0,70 (0,50 - 1,50)	26 ha (2 ha - 107 ha)
	Standort	4 (2005 - 2011)	9,70 (2,10 - 14,00)	4.500 m ² (3.000 m ² - 6.000 m ²)
	Zuwegung	1 (2005 - 2011)	0,61	800 m ²
	Ausgleichsfläche	2 (2005 - 2011)	0,67 (0,50 - 0,85)	3.100 m ² (2.400 m ² - 3.800 m ²)
Biogasanlagen	19 (2005 - 2011)	6,47 0,43 - 21,00	14.400 m ² (500 m ² - 89.000 m ²)	
Regenerative Energien	Solaranlagen	6 (2005 - 2011)	2,10 (0,15 - 5,50)	15 ha (0,1 ha - 33 ha)
	Photovoltaikanlagen	2 (2011)	2,70 (2,50 - 2,95)	4 ha (2 ha - 5 ha)
Lagerflächen	10 (2005 - 2011)	1,10 (0,10 - 2,50)	7.000 m ² (1.000 m ² - 14.000 m ²)	
Flughafenerweiterungsflächen (BER)	14 (2005 - 2011)	5,50 (0,15 - 18,80)	15.900 m ² (600 m ² - 156.600 m ²)	

Abb. 52

7.4 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 2011 wurden im Landkreis Teltow-Fläming
909 **bebaute Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von 1.497.000 m²
im Wert von 101,3 Mio. € verkauft.

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

Grundstücksart	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz [€]		Flächenumsatz [m ²]	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Einfamilienhäuser	343	363	34.500.939	39.725.712	334.209	356.000
Zweifamilienhäuser	18	22	1.625.920	2.463.365	23.338	23.011
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	142	185	15.963.168	20.780.259	61.567	82.391
Mehrfamilienhäuser	51	51	4.829.317	5.559.274	73.398	56.995
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24	22	2.427.237	2.837.200	28.202	25.176
Wochenendhäuser	105	98	4.024.156	3.837.446	97.748	89.988

Abb. 53

Anm.: An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass sich die in Abb. 53 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 Rückgang der Kauffälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Reihenhäusern/Doppelhaushälften erkennbar. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Kauffälle konstant geblieben. Die Anzahl der Kauffälle bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und Wochenendhäusern ist dagegen gestiegen.

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. 53, dass die ZFH-Verkäufe (18) nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dominierend ist die Anzahl der EFH-Verkäufe (343) und damit auch der Geldumsatz in dieser Kategorie.

8.2 Einfamilienhäuser (EFH), Zweifamilienhäuser (ZFH)

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 2011 ermittelt und den Zahlen des Vorjahres gegenübergestellt.

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 53 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	
	2011	2010	2011	2010
Einfamilienhäuser * gesamter Landkreis	100.586	109.437	974	981
Berliner Umland	137.867	146.340	881	841
weiterer Metropolitanraum	76.092	78.685	1.036	1.097
Zweifamilienhäuser * gesamter Landkreis	90.329	111.971	1.296	1.046
Berliner Umland	87.760	161.857	1.336	992
weiterer Metropolitanraum	91.317	88.691	1.281	1.071

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 54

Das im Jahr 2011 im Landkreis Teltow-Fläming verkaufte **bebaute EFH-Grundstück** ist hinsichtlich seines als Bauland zu bewertenden Grundstücksanteils auf **974 m²** und damit gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Kaufpreis pro Grundstück ist auf **100.586 €** gesunken.

Bei den **bebauten ZFH-Grundstücken** ist der Kaufpreis pro Grundstück auf **90.329 €** gefallen, während sich die durchschnittliche Grundstücksfläche auf **1.296 m²** gestiegen ist.

8.2.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für EFH und ZFH

Die nachfolgende Tabelle Abb. 55 zeigt die preisliche Entwicklung der vergangenen 7 Jahre.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaufpreis pro Grundstück Einfamilienhäuser [€]	100.586	109.437	97.795	95.347	100.881	95.701	99.000
Ø Kaufpreis pro Grundstück Zweifamilienhäuser [€]	90.329	111.971	110.947	115.464	112.358	105.385	70.000
Ø Grundstücksfläche Einfamilienhäuser [m ²]	974	981	994	974	984	911	967
Ø Grundstücksfläche Zweifamilienhäuser [m ²]	1.296	1.046	1.113	1.095	1.160	831	1.000

Abb. 55

Es kann festgestellt werden, dass der durchschnittliche Kaufpreis bei den bebauten EFH-Grundstücken und bei den ZFH-Grundstücken im Auswertezitraum gesunken ist. Obwohl der Kaufpreis der ZFH-Grundstücke unter die 100.000 € Marke fällt, die durchschnittliche Grundstücksfläche erreicht einen Höchstwert.

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	112 (44 - 195)	946 (128 - 2.325)	286
	>1990 im Wohnpark	155 (125 - 191)	1.607 (1.456 - 1.937)	22
	>1990 nicht im Wohnpark	134 (105 - 160)	1.166 (600 - 1.896)	35
Zweifamilienhäuser	keine Einschränkung	171 (151 - 200)	669 (409 - 1.119)	18

Abb. 56

* 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.

Im Grundstücksmarktbericht 2011 wurde das Verhältnis von Kaufpreis zum Sachwert untersucht. Basis des Untersuchungsmaterials war die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Es wurden geeignete Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus aus dem Jahr 2010 und 2011 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: 1900- 2011
- 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 aus den Jahren 2010 und 2011 auf der Grundlage von 118 Kauffällen erfolgen.

Marktanpassungsfaktoren				
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	Ø Marktanpassung EFH 0,91 (Spanne 0,65 - 1,22) 118 Kauffälle
	2010	2011		
Datum	2010	2011		
Baujahr	1900 - 2009		1967	
Bodenwert (€/m²)	5 - 130		48	
Wohnfläche (m²)	60 - 243		128	
Sachwert (€)	35.000 - 395.000		162.000	

Abb.57

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,91 für EFH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.3 Reihenhäuser (RH) und Doppelhaushälften (DHH)

8.3.1 Preisniveau für RH und DHH

Anm.: Die Werte der nachfolgenden Abbildung sind aus den Daten der Abb. 53 errechnet worden.

Grundstücksart	Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m²	
	2011	2010	2011	2010
	Reihenh. / Doppelhaushälften * gesamter Landkreis	112.417	112.326	434
Berliner Umland	137.882	131.662	365	342
weiterer Metropolenraum	68.342	74.880	552	646

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb. 58

In der Grundstücksart **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** ist ein Rückgang der Verkäufe von 185 auf **142** ersichtlich, ebenfalls hat sich die Grundstücksfläche von 445 m² auf **434 m²** verringert. Der Kaufpreis pro Grundstück ist geringfügig auf **112.417 €** gestiegen.

8.3.2 Preisentwicklung und Vergleichsfaktoren für RH und DHH

Die nachfolgende Abbildung 59 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise pro Grundstück und der Grundstücksflächen der vergangenen sieben Jahre.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	112.417	112.326	115.993	112.155	119.259	118.889	124.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	434	445	463	474	426	359	374

Abb. 59

Vergleichsfaktoren für RH und DHH

In der nachfolgenden Tabelle wurde eine Auswertung des Verhältnisses Kaufpreis zur Wohnfläche nach unterschiedlichem Baualter dargestellt.

Bebauung	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Reihenmittelhaus	<1990	96 (61 - 130)	822 (357 - 1.338)	15
	>1990	112 (88 - 150)	1.130 (866 - 1.434)	25
Reihenendhaus	<1990	108 (95 - 116)	1.589 (1.380 - 1.736)	10
	>1990	88 (66 - 110)	1.165 (828 - 1.404)	18
Doppelhaushälfte	< 1990	97 (70 - 130)	829 (220 - 1.687)	47
	>1990	108 (80 - 160)	1.422 (833 - 2.450)	43

* KP/Wofl. = Kaufpreis zur Wohnfläche

Abb. 60

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 in den vergangenen zwei Jahren 28 Kauffälle ausgewertet.

Marktanpassungsfaktoren				
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	Ø Marktanpassung RH 0,95 (Spanne 0,50 - 1,03) 28 Kauffälle
Datum	2010	2011		
Baujahr	1920 - 2000		1994	
Bodenwert (€/m ²)	35 - 145		100	
Wohnfläche (m ²)	84 - 163		113	
Sachwert (€)	50.000 - 205.000		132.000	

Abb. 61

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,95 für RH** soll einen **Orientierungswert** darstellen.

8.3.2.2 Marktanpassungsfaktoren für DHH

Im Auswertzeitraum von 2010 und 2011 konnten für DHH 23 Kauffälle ausgewertet werden.

Marktanpassungsfaktoren				
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	Ø Marktanpassung DHH 0,93 (Spanne 0,73 - 1,08) 23 Kauffälle
Datum	2010	2011		
Baujahr	1920 - 2010		1973	
Bodenwert (€/m ²)	5 - 130		83	
Wohnfläche (m ²)	78 - 189		114	
Sachwert (€)	58.000 - 240.000		155.000	

Abb. 62

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Marktanpassungsfaktor von 0,93 für DHH** 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

	2011	Veränderung zum Vorjahr [%]	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Anzahl der Kaufverträge	83	- 19,9	126	122	94	108	118	118	71	78
Geldumsatz [Mio. €]	5,5	- 53,4	11,8	8,1	6,3	6,5	7,7	9,8	5,6	8,1

Abb. 63

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Verkäufe von Eigentumswohnungen um rd. 20 % und der Geldumsatz um rd. 50 % gesunken.

In Abb. 64 werden Eigentumswohnungen aufgelistet, für die ein Wohnflächenpreis ermittelt werden konnte.

	Bebauung Baujahr	Wohnflächenpreis [€/m ²]	Ø Wert [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]
Altes Lager Heinrich-Kleist-Str.	MFH 1915	391 *	391 *	64
Groß Kienitz	MFH 2008	1.650 - 1.755 *	1.711 *	63 - 70
Groß Machnow	MFH 1994	930	930	70 - 79
Jüterbog Waldauer Weg	MFH 1979	326 - 500	413	46 - 72
Ludwigsfelde Dachsweg	MFH 1928	467 - 493	482	71 - 78
August-Bebel-Str.	MFH 1965	1.132	1.132	60
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH 1995	712 - 759	726	44 - 57
WP "Roter Dudel"	MFH 1996	1.350 - 1441 *	1.396 *	82 - 101
		1.275 - 1.350	1.313	82 - 101
Rathenaustr.	MFH 1996	1467 *	1467 *	75
Rangsdorf Winterfeldallee	MFH	1.000	1.000	90

* inklusive Stellplatz und/oder Garage
MFH – Mehrfamilienhaus

Abb. 64

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 für Tiefgaragen und Stellplätze folgende Preisspannen vor:

Tiefgaragenstellplätze	2.500 bis 7.500 €
offene Stellplätze	1.600 bis 3.000 €

8.6 Mehrfamilienhäuser (MFH)

8.6.1 Preisniveau für MFH

Anm.: Die nachfolgenden Werte sind aus den Daten der Abb. 53 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	
	2011	2010	2011	2010
	Mehrfamilienhäuser * gesamter Landkreis	94.692	109.005	1.439
Berliner Umland	280.600	200.785	1.275	986
weiterer Metropolitanraum	74.485	94.404	1.457	1.138

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

Abb. 65

Im Auswertzeitraum wechselten wie im Vorjahr 51 MFH-Grundstücke ihren Eigentümer (siehe Abb. 53).

Der Kaufpreis pro Grundstück ist im Vergleich zum Vorjahr auf **94.692 €** gesunken und die Grundstücksfläche hat sich auf 1.439 € erhöht.

Die Flächengrößen spielen bei diesen Ertragsobjekten normalerweise eine untergeordnete Rolle.

8.6.1.1 Preisentwicklung für MFH

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	94.692	109.005	92.726	129.975	100.728	95.540	109.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.439	1.118	951	1.108	1.096	890	1.182

Abb. 66

In diesem Teil des Grundstücksmarktes ist für den Auswertzeitraum der Kaufpreis pro Grundstück gesunken und die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich erhöht.

8.6.1.2 Marktanpassungsfaktoren für MFH

Im Auswertzeitraum von 2010 und 2011 konnten für MFH nur 10 Kauffälle ausgewertet werden.

Aufgrund der sehr geringen Anzahl von auswertbaren Verträgen ist das erzielte Ergebnis von den Anwendern als kritisch anzusehen.

Marktanpassungsfaktoren				
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	ø Marktanpassung MFH 0,75 (Spanne 0,52 - 0,88) 10 Kauffälle
Datum	2010	2011		
Baujahr	< 1990			
Bodenwert (€/m ²)	5 - 60		28	
Wohnfläche (m ²)	123 - 464		323	
Sachwert (€)	28.500 - 90.000		55.400	

Abb. 67

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 2011 zur Auswertung für **Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) 32 geeignete Kauffälle, für Mehrfamilienhäuser (MFH) 42 geeignete Kauffälle, für Wohn- und Geschäftshäuser 9 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 2011 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 - 2011		EFH und ZFH 4,3 % (Spanne 1,7 - 6,9 %) 32 Kauffälle
Baujahr	1926 - 2008		
Bodenwert (€/m ²)	15 - 130	63	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 76	50	
Wohnfläche (m ²)	60 - 203	121	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,08 - 7,45	5,17	
Rohertragsfaktor	8,9 - 35,0	17,0	

Abb. 68

Der im Ergebnis dieser Auswertung ermittelte **durchschnittliche Liegenchaftszins von 4,3 % 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 - 2011		MFH 7,5 % (Spanne 3,2 - 9,9 %) 42 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2001		
Bodenwert (€/m ²)	10 - 140	54	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 73	40	
Wohnfläche (m ²)	180 - 1.840	490	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,40 - 7,93	4,75	
Rohertragsfaktor	6,0 - 15,8	8,8	

Abb. 69

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 - 2011		Wohn- / Geschäftshaus 7,9 % (Spanne 7,0 - 9,2 %) 9 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2000		
Bodenwert (€/m ²)	30 - 80	52	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 70	49	
Wohnfläche (m ²)	88 - 2.560	556	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	82 - 1.006	306	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,00 - 7,00	5,34	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² gew. Nutzfl.)	2,14 - 8,39	5,90	
Rohertragsfaktor	6,9 - 10,5	9,0	

Abb. 70

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. 53 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	
	2011	2010	2011	2010
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude *	101.135	128.963	1.175
Berliner Umland	113.116	198.750	908	1.264
weiterer Metropolitanraum	95.144	113.456	1.309	1.118

* Bebauung *ohne* Unterscheidung von Lage und Gebäudealter !

Abb.71

Die Anzahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr von 22 auf **24** erhöht, der durchschnittliche Kaufpreis hat sich verringert. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hingegen hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht.

So wurde für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude im Landkreis bei einer durchschnittlichen Flächengröße von **1.175 m²** ein durchschnittlicher Kaufpreis von **101.135 €** gezahlt.

8.7.2 Preisentwicklung für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Ø Kaufpreis pro Grundstück [€]	101.135	128.963	164.819	212.185	208.520	249.341	136.000
Ø Grundstücksfläche [m ²]	1.175	1.144	1.342	1.788	1.319	1.231	1.045

Abb. 72

Die Darstellung der Preisentwicklung der letzten sieben Jahre zeigt für den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück einen Tiefstand auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße hat sich im Jahre 2011 leicht erhöht.

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 26.01.2012 ermittelt und zum Stichtag, dem 01.01.2012 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 01.01.2012 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 01.01.2012 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.

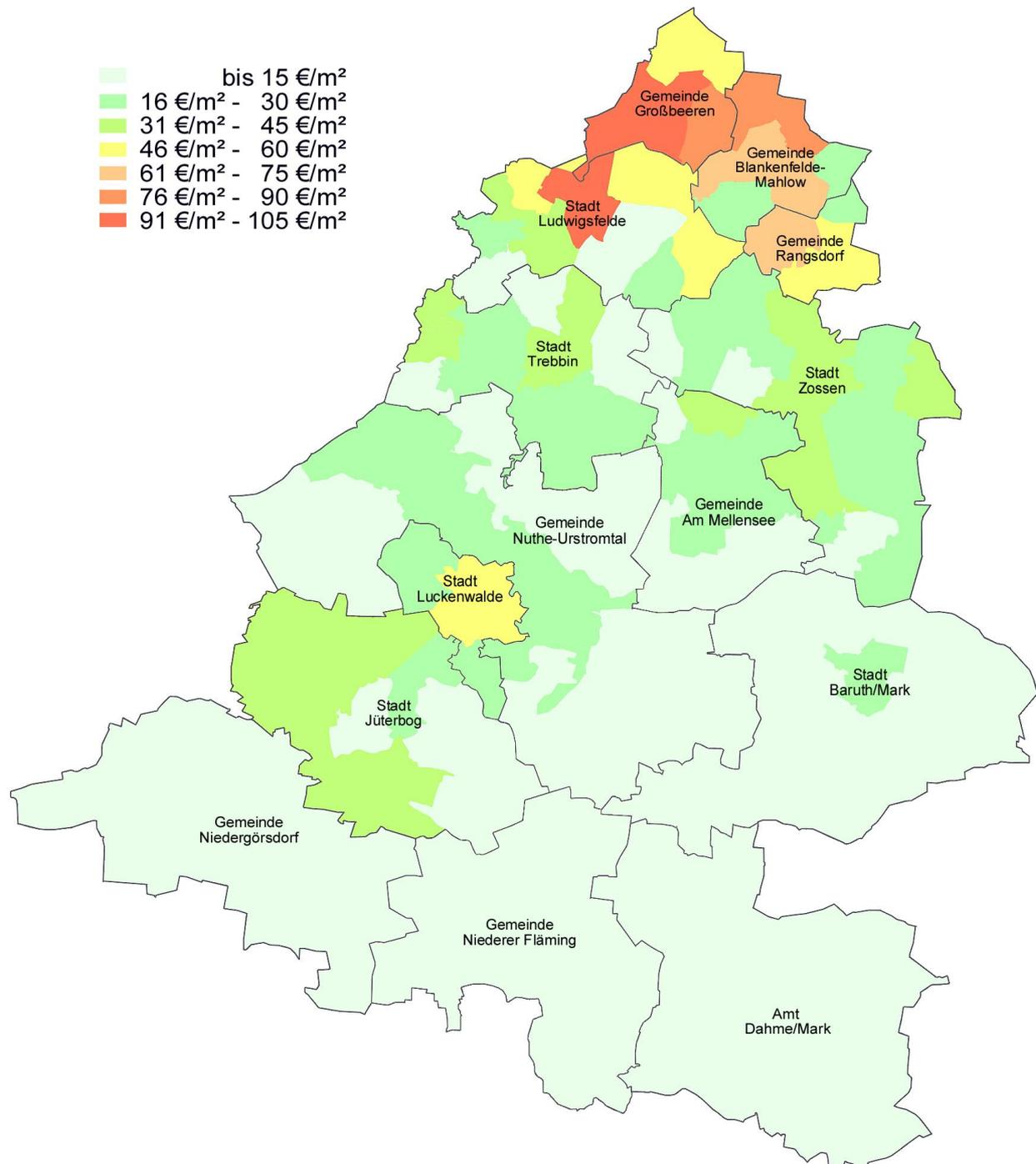


Abb. 73

9.3 Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis Teltow-Fläming

	Bodenrichtwert 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	383	351

Abb. 74

Der Gutachterausschuss hat versucht eine flächendeckende Zonierung für alle Gemeinden zu erreichen.

Für die Entwicklung des baureifen Landes im Landkreis Teltow-Fläming kann der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2012 die folgenden Feststellungen treffen:

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

94,5 % der Fälle keine Änderung,
1,0 % der Fälle eine Anhebung,
4,5 % 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 nur wenig Bewegung festzustellen. Die Spitzenwerte in den Bereichen Gewerbepark „Mahlow (an der B 96)“ mit 90 €/m², „Preußenpark“ in Löwenbruch/Ludwigsfelde mit 75 €/m² und „Brandenburgpark“ in Genshagen mit 80 €/m² sind konstant geblieben.

Bevorzugte Wohnlagen, Wohnparks und Gewerbeflächen in €/m²

- Bevorzugte Wohnlagen (Auszug)

Gemarkung	Blankenfelde *	Mahlow *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth	Dahme
01.01.2012	70	140	130	85	35	70	45	40	20	15
01.01.2011	70	140	130	85	35	90	45	40	20	15

* Lage im Berliner Umland

Abb. 75

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

- Wohnparks (Auszug)

Gemarkung	Blankenfelde *	Mahlow *	Großbeeren *	Ludwigsfelde *	Rangsdorf *	Diedersdorf *	Zossen	Luckenwalde	Trebbin	Jüterbog	Baruth
Wohnpark	"Am Mühlberg"	"Waldblick"	"Die Gehren"	"Ahrensdorfer Heide"	"Stadtweg Nord"	"Nord"	"Gerichtstraße"	"Müllerheide"	"Am Mühlengraben"	"Werderscher Weg"	"Borgsheidchen"
BRW											
01.01.2012	120	145	130	105	130	120	70	35	45	45	30
01.01.2011	120	145	130	105	130	120	70	35	45	45	30

* Lage im Berliner Umland

Abb. 76

Es gab keine Veränderung der Bodenrichtwerte im Bereich der Wohnparks.

- Gewerbeflächen (Auszug)

Gemarkung	Mahlow *	Löwenbruch / Ludwigsfelde *	Genshagen *	Groß Machnow *	Dahlewitz *	Großbeeren *
Gewerbepark	"Gewerbepark"	"Preußenpark"	"Brandenburgpark"	"Südringcenter"	"Eschenweg"	"GVZ"
BRW						
01.01.2012	90	75	80	70	65	65
01.01.2011	90	75	80	70	65	65

* Lage im Berliner Umland

Abb. 77

Wie bereits in den Vorjahren tat sich auf dem Markt für Gewerbeflächen nur sehr wenig. Das Marktgeschehen ist äußerst ruhig verlaufen, die Bodenrichtwerte sind auch hier konstant geblieben.

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 01.01.2012 aus dem Zahlenmaterial des letzten Jahres ermittelten Bodenrichtwerte werden in der Form: **Nutzung: €/m² / Bodenwertzahl (Spanne)** angegeben.

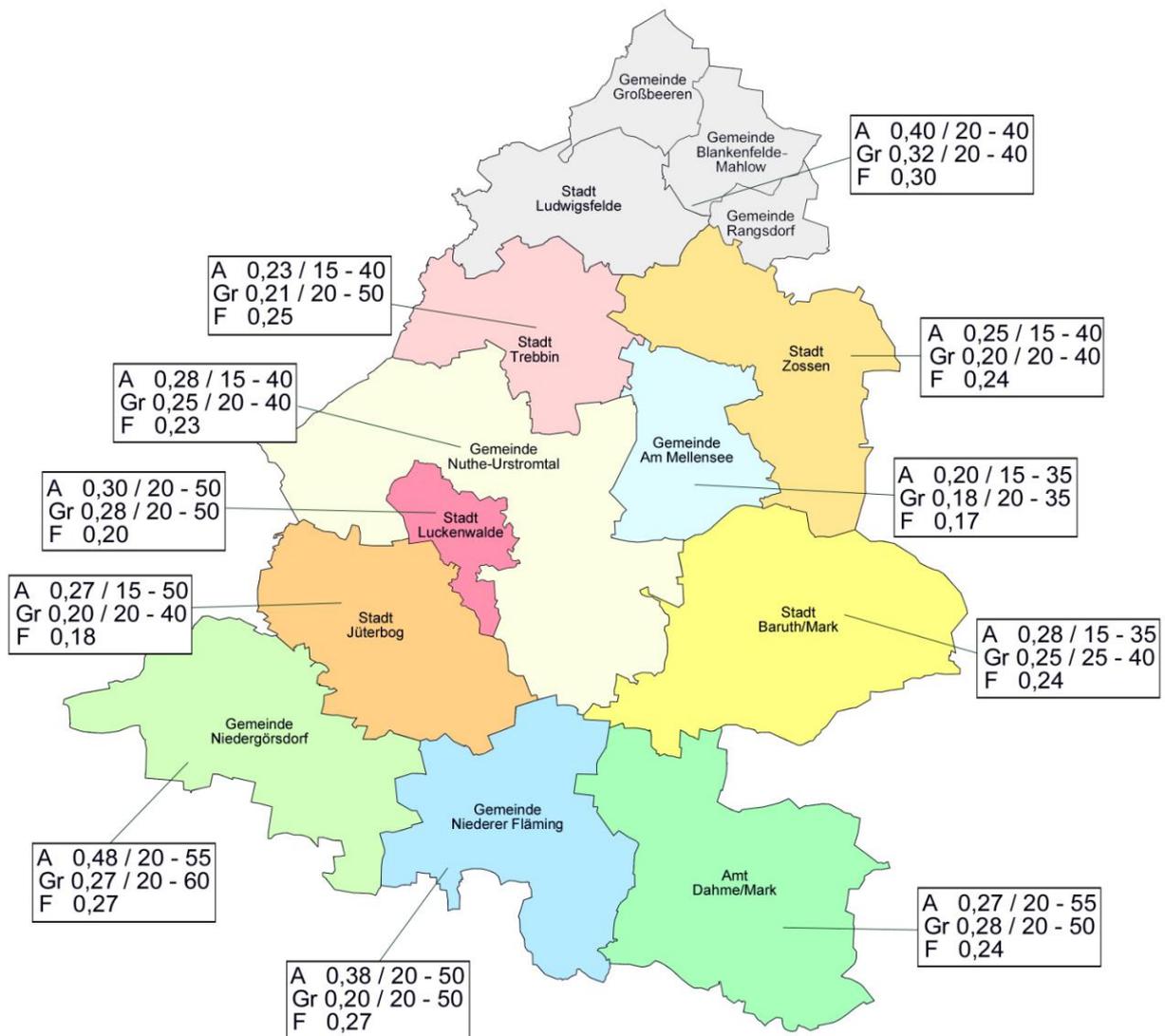


Abb. 78

Von den zum 01.01.2012 in den 11 gemeindeweise gegliederten Zonen ermittelten 33 Bodenrichtwerten für Acker-, Grünland- und Forstflächen des Landkreises wurden

- 19 Werte unverändert übernommen
- 7 Werte angehoben
- 7 Werte gesenkt.

In diese Auswertung wurden die auswertbaren Kauffälle des Jahres 2011 einbezogen, jedoch ohne Verkäufe nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz – EALG. Die meisten Verkäufe wurden im weiteren Metropolenraum getätigt.

Die Kaufpreisspannen lagen für Ackerland zwischen 0,06 und 1,04 €/m², für Grünland zwischen 0,04 und 0,92 €/m² und für Forstflächen zwischen 0,02 und 1,00 €/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.

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.

Alles in allem wird deutlich, dass sich der Markt für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen in einer Aufwärtsbewegung befindet. Schon längst dienen diese Flächen nicht mehr ausschließlich ihrem ursprünglichen Zweck, insbesondere dann nicht, wenn die Bodenwertzahlen eine ertragreiche normale Nutzung nicht zulassen. In einer Zeit der Abwendung von der Atomenergie schlägt die Stunde der Investoren für erneuerbare Energien. Auch die Entwicklung und Förderung von großflächigen Solar- und Windkraftanlagen muss abgewartet werden. Für alle Möglichkeiten werden große Flächen benötigt, die dann insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen auf Dauer verknappen und verteuern.

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 2011 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 2011 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. 69

noch Mieten im Geschosswohnungsbau **Baujahr bis 1950** (Fortsetzung von S.68)

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.79

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. 80

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	

Mieten ohne Angabe des Baujahres für EFH, DHH, RH

Standort	Bereich	Nettokaltmiete €/m ² /mtl.	Wohnfläche m ²	Gebäude
Ahrendorf	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. 82

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. 83 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. 83

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. 84

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

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 3346) 8 50 74 61 8 50 74 69	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	Potsdamer Straße 18a 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 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 Brande- nburg - 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
Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	

Abb. 85

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. 86

Stichwortverzeichnis

- Acker **37**
Arrondierungsflächen **35**
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **45**
Bauerwartungsland **35**
bebaute Grundstücke **47**
Bauland **24**
Berliner Umland **3, 17**
Bevölkerung **81**
Biogasanlagen **45**
Bodenpreisindex für Acker und Grünland **40**
Bodenpreisindex für Bauland **27**
Bodenpreisindex für Wald **42**
Bodenrichtwerte **59, 63**
Büroflächen **73**
Einfamilienhäuser **48**
Bürohäuser **58**
Doppelhaushälften **50**
Einwohner **81**
Garagengebäude **54**
Erbbaurecht **36**
Forstflächen **41**
Individueller Wohnungsbau **24**
Flächenumsatz **6, 16**
Flughafen **18**
Flughafenerweiterungsflächen **45**
Feldwege **44**
Freizeitflächen **45**
Gartenland **45**
Geldumsatz **6, 15**
Geschosswohnungsbau **34**
Geschäftshäuser **58**
Grünflächen öffentliche **45**
Grünland **37**
Hinterland **35**
Kauffälle **6, 12**
Kleingartenanlage **45**
Ladenflächen **73**
landwirtschaftliche Gebäude **46**
landwirtschaftliche Grundstücke **37**
Liegenschaftszinssätze **56**
Marktanpassungsfaktoren **49, 52**
Mehrfamilienhäuser **54**
Mieten **67**
Mittelzentren **3, 17**
Naturschutzflächen **45**
Nutzungsentgelte **66**
Nutzungsentgeltverordnung **65**
Orientierungswerte **44**
Pachtzins **43**
Praxisräume **73**
Radweg **44**
Regenerative Energien **45**
Reihenhäuser **50**
Rohbauland **35**
Sanierungsgebiete **11**
Skateweg **44**
Solaranlagen **45**
sonstiges Bauland **35**
Spielplatzflächen **45**
Splitterflächen **35**
Sportplatzflächen **45**
Straßenflächen **44**
Teileigentum **54**
Umrechnungskoeffizienten **30**
unbebaute Flächen **24**
Verkehrsflächen **44**
Verwaltungshäuser **58**
Vorderland **35**
Wald **41**
weiterer Metropolitanraum **3, 17**
Windkraftanlagen **45**
Wochenendgrundstücke **44**
Wohnbaugrundstücke **48**
Wohnflächenpreise **48, 49, 50, 51, 53, 54, 58**
Wohnungseigentum **53**
Zwangsversteigerungen **23**
Zweifamilienhäuser **48**