

Stabile Bodenrichtwerte 2011 im Landkreis Teltow-Fläming

Zum Stichtag 01.01.2012 ermittelte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Bodenrichtwerte für das gesamte Kreisgebiet. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Wohnbauland, gewerbliche Bauflächen und auf landwirtschaftliche Flächen.

Die Arbeitsgrundlage der beschlossenen 430 Bodenrichtwerte bildeten rd. 2.200 Kaufverträge aus dem Jahr 2011, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Analyse vorbereitet wurden und dem Ausschuss zur Verfügung standen. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um durchschnittliche Werte für Gebiete mit gleichen Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte sind gute Ausgangswerte zur Marktorientierung und zur Ermittlung von individuellen Grundstückswerten.

Die überwiegende Menge der Bodenrichtwerte blieb, wie schon im Vorjahr, stabil. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land im gesamten Landkreis wurden in lediglich 8 Orten, zumeist im 5,- € Bereich abgesenkt, in 4 Fällen wurde aber auch die Erhöhung des Bodenrichtwertes beschlossen.

Orte mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanschluss, Schulen) sind bei Käufern besonders beliebt, hier werden aufgrund erhöhter Nachfrage auch hohe Kaufpreise erzielt. Im südlichen Bereich des Landkreises hingegen wurde sehr wenig Grundstücksverkehr registriert, die Bodenrichtwerte sind in vielen Ortschaften mit 5,- €/m² für Wohnbauland äußerst niedrig.

Der Gutachterausschuss beobachtet seit Jahren sehr genau die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den flughafennahen Bereichen des Landkreises, zu dem 4 Kommunen zählen. Eigentümer befürchten Auswirkungen auf den Wert ihrer Grundstücke durch Fluglärmbelastungen. Die Sachverständigen waren sich hier einig: der Grundstücksmarkt wurde durch die Flugroutendiskussion gebremst, Käufer und Verkäufer warteten ab. So lassen sich die stagnierenden Bodenrichtwerte auch erklären, von den insgesamt 12 Bodenrichtwertzonen in Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf und Ludwigsfelde sind auf Grund der vorliegenden Kaufpreise 11 Bodenrichtwerte unverändert gelassen, der Bodenrichtwert für die zentrale Zone „Mahlow-Ort“ wurde jedoch von 75 €/m² auf 70 €/m² abgesenkt. Es bleibt abzuwarten, wie der Grundstücksmarkt speziell im Bereich Wohnen und Gewerbe reagiert, wenn der Flughafen BER im Juni 2012 in Betrieb geht.

Ein reger Grundstücksverkehr wurde im Landkreis bei den landwirtschaftlichen Flächen registriert. Ackerflächen sind u. a. durch großes Interesse der Energiewirtschaft stärker nachgefragt als Grünlandflächen. Auf die bestehenden Bodenrichtwerte haben sich diese Aktivitäten jedoch nur unwesentlich ausgewirkt, das Bodenrichtwertniveau bleibt stabil. Der höchste Bodenrichtwert für Ackerland wurde in der Gemeinde Niedergörsdorf mit 0,48 €/m² beschlossen.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erhalten Interessierte ab sofort in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Kreisverwaltung Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 oder unter 03371/60 84 205. Die Bodenrichtwerte können bildlich über den Brandenburg-Viewer (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm>) dargestellt werden.