

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming**



Grundstücksmarktbericht

2012

Landkreis Teltow-Fläming



Impressum

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

Telefon: 03371/608-4205
Telefax: 03371/608-9221
Email: gutachterausschuss@teltow-fläming.de
Internet: www.gutachterausschuesse.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Telefon: 03371/608-4205
Telefax: 03371/608-9221
Email: gutachterausschuss@teltow-fläming.de
Internet: www.gutachterausschuesse.de

Gebühr: 30,- Euro gemäß Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: Wohnpark „Ruhlsdorfer Feld“ in Großbeeren
Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Sachgebiet Öffentlichkeitsarbeit

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

Inhaltsübersicht

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze | 1 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes..... | 2 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt..... | 4 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 8 |
| 5 | Bauland | 21 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 35 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 43 |
| 8 | Bebaute Grundstücke | 46 |
| 9 | Bodenrichtwerte | 64 |
| 10 | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten | 68 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses | 78 |
| Anhang | | 82 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze | 1 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes..... | 2 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt..... | 4 |
| 3.1 | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung..... | 6 |
| 3.2.1 | Wirtschaftliche Entwicklung..... | 6 |
| 3.2.2 | Stadtentwicklung - Sanierung | 7 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 8 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge..... | 8 |
| 4.2 | Geldumsatz | 10 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 12 |
| 4.4 | Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum | 14 |
| 4.5 | Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt | 15 |
| 4.6 | Zwangsversteigerungen | 20 |
| 5 | Bauland | 21 |
| 5.1 | Allgemeines..... | 21 |
| 5.2 | Individueller Wohnungsbau | 22 |
| 5.2.1 | Preisniveau..... | 22 |
| 5.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 23 |
| 5.2.2.1 | Preisentwicklung | 23 |
| 5.2.2.2 | Bodenpreisindexreihen | 24 |
| 5.2.2.2.1 | Allgemeines | 24 |
| 5.2.2.2.2 | Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks..... | 25 |
| 5.2.2.2.3 | Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks..... | 25 |
| 5.2.2.2.4 | Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks | 26 |
| 5.2.2.2.5 | Bodenpreisindexreihe - Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks) | 26 |
| 5.2.2.2.6 | Bodenpreisindexreihe - Bauland im weiteren Metropolenraum (ohne Wohnparks) | 27 |
| 5.2.3 | Umrechnungskoeffizienten..... | 27 |
| 5.2.3.1 | Allgemeines | 27 |
| 5.2.3.2 | Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien- und Reihenhäuser in Wohnparks | 28 |
| 5.2.3.3 | Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum | 29 |
| 5.2.3.4 | Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten | 30 |
| 5.2.3.4.1 | Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes | 30 |
| 5.2.3.4.2 | Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes | 30 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.3 | Geschosswohnungsbau | 31 |
| 5.3.1 | Preisniveau..... | 31 |
| 5.4 | Gewerbliche Bauflächen..... | 31 |
| 5.4.1 | Preisniveau..... | 31 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland..... | 32 |
| 5.5.1 | Bauerwartungsland | 32 |
| 5.5.2 | Rohbauland | 32 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland - Arrondierungsflächen..... | 33 |
| 5.7 | Erbbaurechte..... | 34 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 35 |
| 6.1 | Allgemeines..... | 35 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 37 |
| 6.2.1 | Preisniveau..... | 37 |
| 6.2.1.1 | Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen..... | 37 |
| 6.2.1.2 | Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen | 37 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 38 |
| 6.2.2.1 | Preisentwicklung | 38 |
| 6.2.2.2 | Bodenpreisindexreihen' | 40 |
| 6.3 | Forstwirtschaftliche Flächen | 41 |
| 6.3.1 | Preisniveau..... | 41 |
| 6.3.2 | Preisentwicklung, Bodenindexreihe | 41 |
| 6.3.2.1 | Preisentwicklung | 41 |
| 6.3.2.2 | Bodenindexreihe' | 42 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 43 |
| 7.1 | Orientierungen für Verkehrsflächen | 43 |
| 7.2 | Orientierungen für Wochenendgrundstücke | 44 |
| 7.3 | Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden..... | 44 |
| 7.4 | Orientierungen für sonstige Flächen..... | 45 |
| 8 | Bebaute Grundstücke | 46 |
| 8.1 | Allgemeines..... | 46 |
| 8.2 | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser..... | 47 |
| 8.2.1 | Preisniveau..... | 47 |
| 8.2.2 | Preisentwicklung | 48 |
| 8.2.3 | Marktanpassungsfaktoren | 49 |
| 8.2.4 | Vergleichsfaktoren..... | 50 |
| 8.2.5 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 51 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften..... | 52 |
| 8.3.1 | Preisniveau..... | 52 |
| 8.3.2 | Preisentwicklung | 53 |
| 8.3.3 | Marktanpassungsfaktoren' | 54 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 8.3.4 | Vergleichsfaktoren' | 54 |
| 8.4 | Wohnungseigentum..... | 55 |
| 8.4.1 | Preisniveau..... | 55 |
| 8.4.2 | Preisentwicklung | 56 |
| 8.4.3 | Vergleichsfaktoren' | 57 |
| 8.5 | Teileigentum..... | 58 |
| 8.6 | Mehrfamilienhäuser..... | 58 |
| 8.6.1 | Preisniveau..... | 58 |
| 8.6.2 | Preisentwicklung | 59 |
| 8.6.3 | Marktanpassungsfaktoren' | 60 |
| 8.6.4 | Vergleichsfaktoren' | 60 |
| 8.6.5 | Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren..... | 60 |
| 8.7 | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 61 |
| 8.7.1 | Preisniveau..... | 61 |
| 8.7.2 | Preisentwicklung | 62 |
| 8.7.3 | Marktanpassungsfaktoren' | 63 |
| 8.7.4 | Vergleichsfaktoren' | 63 |
| 8.7.5 | Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren..... | 63 |
| 9 | Bodenrichtwerte..... | 64 |
| 9.1 | Gesetzlicher Auftrag..... | 64 |
| 9.2 | Besondere Bodenrichtwerte | 65 |
| 9.3 | Bodenrichtwerte für Bauland | 66 |
| 9.4 | Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke..... | 67 |
| 10 | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten..... | 68 |
| 10.1 | Nutzungsentgelte | 68 |
| 10.1.1 | Allgemeines..... | 68 |
| 10.1.2 | Orientierungswerte..... | 69 |
| 10.2 | Mieten | 69 |
| 10.2.1 | Orientierungen zu Wohnungsmieten..... | 69 |
| 10.2.2 | Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau | 70 |
| 10.2.3 | Orientierungen zu Gewerbemieten | 75 |
| 10.2.4 | Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam | 75 |
| 10.3 | Pachten..... | 77 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses..... | 78 |
| Anhang | | 82 |
| A1.1) | Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg | 82 |
| A1.2) | Statistische Angaben zum Berichtsgebiet..... | 83 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt des Landkreises Teltow-Fläming | 4 |
| Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming..... | 5 |
| Abbildung 3: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre | 8 |
| Abbildung 4: Vertragsvorgänge 2012 – Anteile der Teilmärkte..... | 9 |
| Abbildung 5: Geldumsatz 2012 – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre | 10 |
| Abbildung 6: Geldumsatz 2012 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz..... | 11 |
| Abbildung 7: Flächenumsatz 2012 – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren..... | 12 |
| Abbildung 8: Flächenumsatz 2012 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz | 13 |
| Abbildung 9: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ | 24 |
| Abbildung 10: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks | 25 |
| Abbildung 11: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks | 25 |
| Abbildung 12: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks..... | 26 |
| Abbildung 13: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)..... | 26 |
| Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolenraum (ohne Wohnparks)..... | 27 |
| Abbildung 15: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks | 28 |
| Abbildung 16: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks..... | 28 |
| Abbildung 17: Preisentwicklung für Ackerflächen | 39 |
| Abbildung 18: Preisentwicklung für Grünlandflächen..... | 39 |
| Abbildung 19: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen | 40 |
| Abbildung 20: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen..... | 40 |
| Abbildung 21: Preisentwicklung für Waldflächen | 41 |
| Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen | 42 |
| Abbildung 23: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern | 48 |

| | |
|--|----|
| Abbildung 24: Entwicklung der Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern..... | 49 |
| Abbildung 25: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften | 53 |
| Abbildung 26: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum | 56 |
| Abbildung 27: Preisentwicklung von Wohnungseigentum | 56 |
| Abbildung 28: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern..... | 59 |
| Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Büro- und Geschäftsgebäuden | 62 |
| Abbildung 30: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming | 66 |
| Abbildung 31: Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming | 67 |
| Abbildung 32: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming..... | 77 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2012 im Landkreis Teltow-Fläming | 1 |
| Tabelle 2: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming | 7 |
| Tabelle 3: Vertragsvorgänge 2012 und Gegenüberstellung mit Vorjahr | 9 |
| Tabelle 4: Geldumsatz 2012 und Gegenüberstellung zum Vorjahr | 10 |
| Tabelle 5: Flächenumsatz 2012 und Gegenüberstellung zum Vorjahr | 12 |
| Tabelle 6: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum | 14 |
| Tabelle 7: Übersicht Vertragsvorgänge und Geldumsätze im Berliner Umland seit 2006 | 15 |
| Tabelle 8: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2012 im Berliner Umland | 16 |
| Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2012 im Berliner Umland | 17 |
| Tabelle 10: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ | 18 |
| Tabelle 11: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“ | 19 |
| Tabelle 12: Zwangsversteigerungen 2012 und Gegenüberstellung zu Vorjahren | 20 |
| Tabelle 13: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten | 21 |
| Tabelle 14: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten | 22 |
| Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum | 29 |
| Tabelle 16: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau | 31 |
| Tabelle 17: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen | 31 |
| Tabelle 18: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau | 32 |
| Tabelle 19: Rohbauland – Bodenwertniveau | 33 |
| Tabelle 20: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen im Jahr 2012 | 33 |
| Tabelle 21: Übersicht der Erbbaurechtsverträge des Jahres 2012 | 34 |
| Tabelle 22: Übersicht der Umsätze landwirtschaftlicher Flächen | 35 |
| Tabelle 23: Übersicht der Umsätze forstwirtschaftlicher Flächen | 36 |

| | |
|--|----|
| Tabelle 24: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen | 37 |
| Tabelle 25: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte | 37 |
| Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen..... | 38 |
| Tabelle 27: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte | 38 |
| Tabelle 28: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen | 41 |
| Tabelle 29: Orientierungswerte für sonstige Flächen..... | 45 |
| Tabelle 30: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten..... | 46 |
| Tabelle 31: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken..... | 47 |
| Tabelle 32: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken | 47 |
| Tabelle 33: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser | 50 |
| Tabelle 34: Vergleichsfaktoren von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken..... | 51 |
| Tabelle 35: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern..... | 52 |
| Tabelle 36: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken..... | 52 |
| Tabelle 37: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser | 54 |
| Tabelle 38: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften..... | 54 |
| Tabelle 39: Vergleichsfaktoren von mit RH und DHH bebauten Grundstücken | 55 |
| Tabelle 40: Ausgewählte Eigentumswohnungen mit Angabe des Wohnflächenpreises | 57 |
| Tabelle 41: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken..... | 58 |
| Tabelle 42: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser | 60 |
| Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern..... | 61 |
| Tabelle 44: Preisniveau von mit Büro- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken | 61 |
| Tabelle 45: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Büro- und Geschäftshäusern | 63 |
| Tabelle 46: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr bis 1949 | 70 |
| Tabelle 47: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr 1950 bis 1990 | 72 |

| | |
|---|----|
| Tabelle 48: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr ab 1991 | 73 |
| Tabelle 49: Mieten für EFH, RH und DHH ohne Angabe des Baujahres..... | 74 |
| Tabelle 50: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten | 75 |
| Tabelle 51: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam..... | 76 |
| Tabelle 52: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg..... | 82 |
| Tabelle 53: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben | 83 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

| | | |
|---|---|---|
| <p><u>Bauland</u></p> <p>gestiegene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, → erhebliche Flächenanteile haben noch keine Baureife erlangt</p> | <p><u>Land- und Forstwirtschaft</u></p> <p>weiterhin gefragt bei stetig ansteigenden Preisen insbesondere für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen und • Wald | <p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>gestiegene Kaufpreise für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhäuser, • Mehrfamilienhäuser und • Geschäfts- und Verwaltungsgebäude |
|---|---|---|

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2012 im Landkreis Teltow-Fläming

| Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2012 | Vertragsvorgänge | | Geldumsatz | | Flächenumsatz | |
|---|------------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Anzahl | % | Mio. € | % | Tsd. m ² | % |
| Registrierte Vorgänge - insgesamt - | 2.426 | 100,00 | 205,20 | 100,00 | 22.873 | 100,00 |
| Ausgewählte Grundstücksteilmärkte | | | | | | |
| Bauland | 508 | 20,94 | 29,98 | 14,60 | 1.171 | 5,12 |
| Individueller Wohnungsbau | 454 | 18,71 | 16,40 | 8,00 | 383 | 1,67 |
| Mehrfamilienhäuser | 2 | 0,08 | 0,05 | 0,02 | 2 | 0,01 |
| Gewerbliche Nutzung | 40 | 1,65 | 13,45 | 6,55 | 779 | 3,41 |
| Sonstige Nutzung | 12 | 0,50 | 0,08 | 0,04 | 7 | 0,03 |
| Bebaute Grundstücke | 975 | 40,20 | 153,52 | 74,80 | 1.450 | 6,35 |
| Freistehende Einfamilienhäuser | 429 | 17,70 | 48,17 | 23,47 | 514 | 2,25 |
| Zweifamilienhäuser | 26 | 1,07 | 2,89 | 1,41 | 31 | 0,14 |
| Reihenhäuser / Doppelhaushälften | 187 | 7,71 | 20,16 | 9,82 | 86 | 0,38 |
| Mehrfamilienhäuser | 94 | 3,87 | 26,75 | 13,04 | 132 | 0,58 |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 54 | 2,23 | 15,08 | 7,35 | 165 | 0,72 |
| Wochenendhäuser | 99 | 4,08 | 3,25 | 1,58 | 98 | 0,43 |
| Sonstige Gebäude | 86 | 3,54 | 37,22 | 18,13 | 424 | 1,85 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 137 | 5,65 | 9,80 | 4,80 | - | - |
| Land- und forstwirtschaftl. Flächen | 539 | 22,22 | 6,90 | 3,40 | 18.553 | 81,10 |
| Gemeinbedarfsflächen | 126 | 5,20 | 0,50 | 0,20 | 236 | 1,03 |
| Sonstige Flächen | 141 | 5,81 | 4,50 | 2,20 | 1.462 | 6,40 |

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2012 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 08.05.2013 beraten und beschlossen.

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming registrierten Kauffälle.

Der unschätzbare Vorteil für die Arbeit eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegt im Vorhandensein einer Kaufpreissammlung. Gemäß § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Grundstückskaufvertrag „von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“¹

Diese durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss geführte Sammlung ausgewerteter Kaufverträge ermöglicht dem Gutachterausschuss eine Übersicht über die Entwicklung der jährlichen Kaufpreise sowie den jährlichen Geld- und Flächenumsatz für alle Grundstücksteilmärkte. Es gibt somit keine Stelle, die über eine Grundstücksmarktentwicklung und auch Teilmarktentwicklung innerhalb des Landkreises ein breiteres Ausgangsmaterial für fundierte Aussagen besitzt.

Ziel des jährlich erscheinenden Grundstücksmarktberichtes ist die sachkundige, unabhängige und transparente Information aller Interessierten über die Bewegungen und Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt des vorangegangenen Jahres und die daraus ableitbaren für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Teilmärkte ausführlicher analysiert und ausgewertet:

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 21) ...

... sind Flächen, die gemäß Immobilienwertverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land aufweisen (§ 5 Abs. 2-4 ImmoWertV²).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Kapitel 6, ab Seite 35) ...

... sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land zu sein, [nachhaltig] land- und forstwirtschaftlich [genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders] nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV³).

¹ Vgl. § 195 Abs. 1 S. 1 2. HS BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

² Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Sonstige unbebaute Grundstücke (Kapitel 7, ab Seite 43) ...

... sind Flächen, die nicht den anderen Grundstücksarten zugeordnet werden können, u.a. Gartenflächen, Verkehrsflächen.

bebaute Grundstücke – differenziert nach Bebauungsart (Kapitel 8, ab Seite 46) ...

... sind Flächen, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind und nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zugeordnet werden können.

Wohnungs- und Teileigentum (Kapitel 8, ab Seite 55) ...

... sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 2, 3 WoEigG⁴).

Bodenrichtwerte (Kapitel 9, ab Seite 64) ...

... sind flächendeckend ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (§ 196 Abs. 1 S.1 BauGB⁵).

Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten (Kapitel 10, ab Seite 68)

⁴ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

⁵ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Teltow-Fläming befindet sich im südlichen Teil des Landes Brandenburg und grenzt im Norden direkt an das Land Berlin, in Uhrzeigerichtung gefolgt von den Landkreisen Dahme-Spree-wald, Elbe-Elster, den im Bundesland Sachsen-Anhalt gelegenen Landkreis Wittenberg und Potsdam-Mittelmark im Westen.

Das Verwaltungsgebiet setzt sich aus 16 Gemeinden mit 7 Städten zusammen. Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming ist die Kreisstadt Luckenwalde.

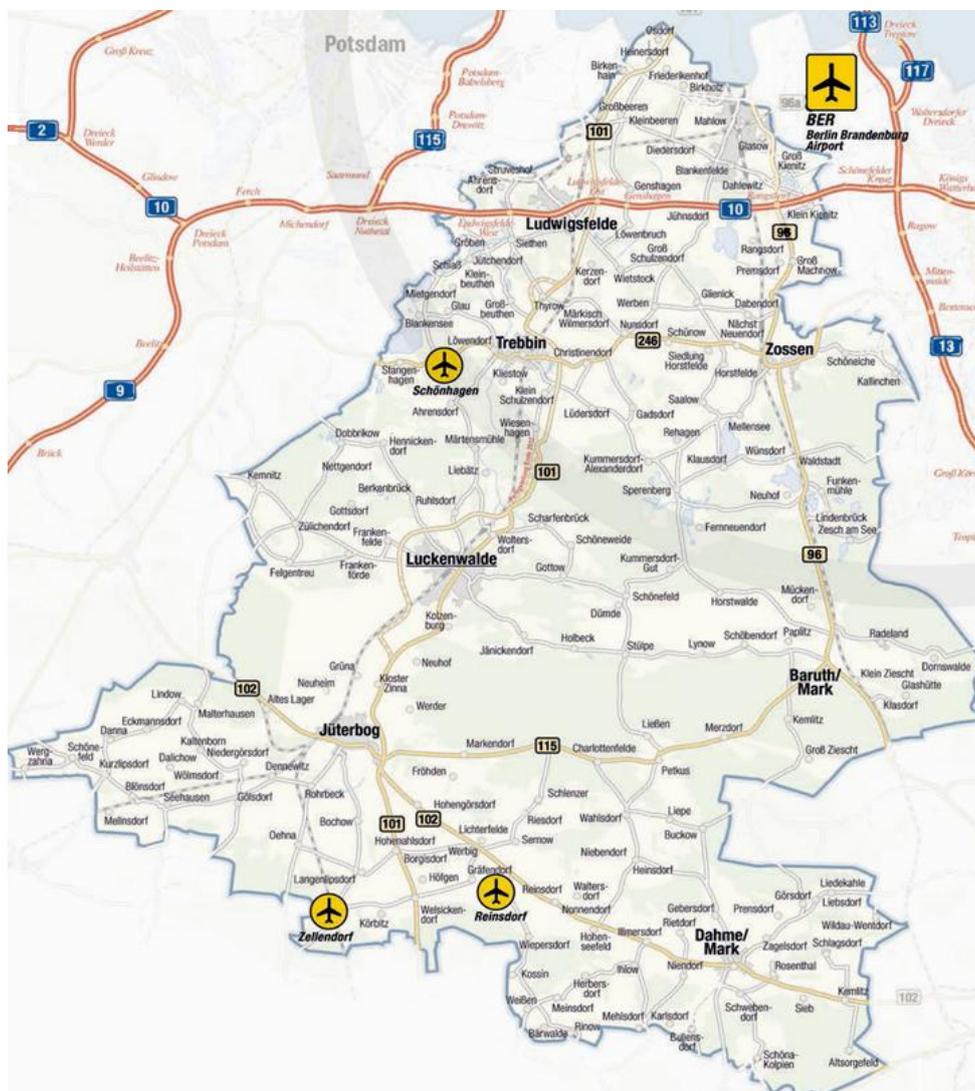


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁶ des Landkreises Teltow-Fläming

⁶ Kartengrundlage ist dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und steht unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0.

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von 209.238 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit knapp 100.000 ha landwirtschaftlich und mit 80.000 ha forstwirtschaftlich genutzt.⁷ Weitere 10 ha Fläche entfallen auf die 23 Seen im Gebiet. Durch die Region fließen 11 Flüsse, darunter Nieplitz, Nuthe und Dahme, sowie zwei Kanäle. 15 Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich über eine Fläche von mehr als 83.000 ha. Das entspricht fast 40 Prozent des gesamten Landkreises. Mehr als 30 weitere Naturschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

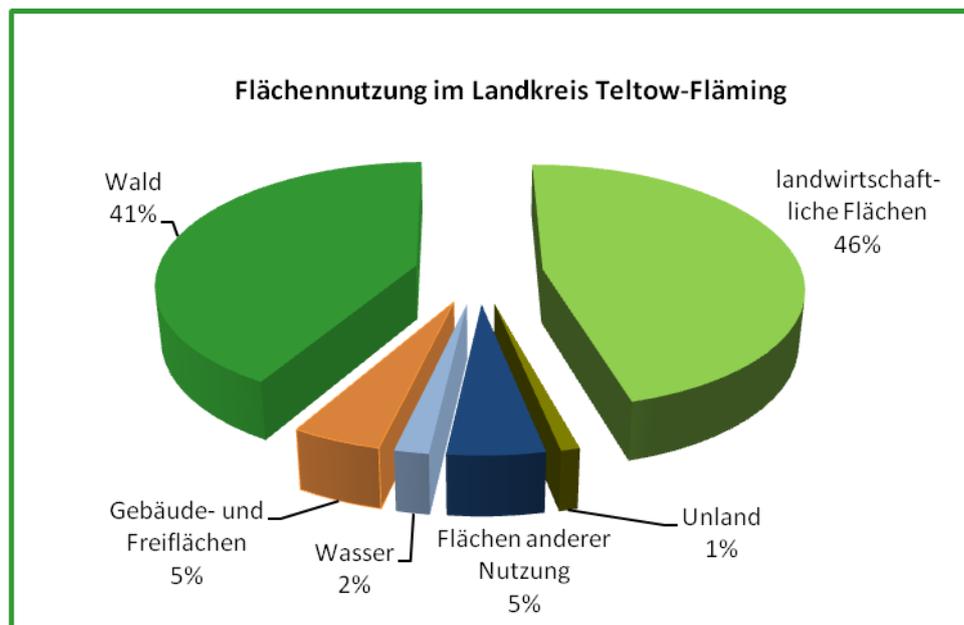


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁸

Trotz sinkender Einwohnerzahlen im Land Brandenburg scheint sich der Landkreis Teltow-Fläming von seinem vorübergehenden Tiefstand mit 161.485 Einwohnern im Jahre 2010 erholt zu haben. Derzeit leben wieder rund 161.690 Menschen⁹ im Landkreis. Das entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 77 Einwohnern pro Quadratkilometer. Jedoch ist Teltow-Fläming im Norden erheblich dichter besiedelt als im eher ländlich geprägten Süden. Mit Ausnahme der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit seinen knapp 26.000 Einwohnern lebt die Mehrzahl der Bevölkerung in Städten wie Ludwigsfelde mit mehr als 24.200 Einwohnern, Luckenwalde mit über 20.300 Einwohnern und Zossen mit fast 18.000 Einwohnern.¹⁰ Im Landkreis leben u.a mehr als 30.000 Kinder,

⁷ Vgl. Imagebroschüre „Hier lässt sich´s leben - Der Landkreis Teltow-Fläming im Porträt“ (2012, S. 3 f.).

⁸ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Kataster und Vermessung.

⁹ Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerungsstand im Land Brandenburg nach Kreisen, November 2012.

¹⁰ Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerung im Land Brandenburg am 30. November 2012 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden.

Jugendliche und junge Erwachsene unter 21 Jahren, rund 40.000 über 60-Jährige und mehr als 4.400 Ausländer¹¹ aus über 100 Nationen.¹²

Durch eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist nahezu jeder Standort im Landkreis innerhalb kürzester Zeit erreichbar.¹³ So durchziehen die Bundesstraßen B 96, B 101, B 102, B 115 und B 246 das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung, wobei die neu gebaute B 101 einen entscheidenden Beitrag zur Erschließung des südlichen Landkreises leistet. Die B 96 und die B 101 schaffen zudem mit ihrer direkten Verbindung an die um Berlin führende A 10 den Anschluss an die östlich gelegene Bundesautobahn A 9 und die westlich verlaufende A 13. Somit wird auch eine schnelle Anbindung zum Flughafen Berlin-Brandenburg und den im Landkreis befindlichen Flugplatz Schönhagen gewährleistet. Für die überregional gute Anbindung Teltow-Flämings auf dem Schienenweg sorgen die Eisenbahnstrecken in Richtung Berlin, Leipzig und Dresden mit ihren Haltepunkten Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog sowie Blankenfelde, Zossen und Baruth/Mark.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Historisch ist der Landkreis Teltow-Fläming vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In den vergangenen 200 Jahren wurden weite Teile des Landkreises zunehmend auch als Militärstandorte genutzt.

Heutzutage haben sich namenhafte Unternehmen der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus, aber auch viele Logistikunternehmen in der Region angesiedelt. Vor allem die Wirtschaftsstandorte Ludwigsfelde, Dahlewitz, Großbeeren und Luckenwalde sind hierbei hervorzuheben.

Aber auch die regionale Landwirtschaft spielt weiterhin eine wichtige Rolle. Ungefähr 90.000 Hektar Fläche des Landkreises werden durch landwirtschaftliche Unternehmen bearbeitet. Zunehmend gewinnen auch die Energiewirtschaft mit ihren Photovoltaik-, Solar- und Windenergieanlagen sowie der ländliche Tourismus an Bedeutung.

Durch umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur hat sich die Wirtschaft des Landkreises in den vergangenen Jahren in außergewöhnlicher Weise entwickelt. Der Landkreis Teltow-Fläming zählt seit Jahren zu einem der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Ostdeutschlands.

¹¹ Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerungsstand im Land Brandenburg nach Kreisen, November 2012.

¹² Vgl. Imagebroschüre „Hier lässt sich´s leben - Der Landkreis Teltow-Fläming im Porträt“ (2012, S. 7 f.).

¹³ Vgl. Imagebroschüre „Hier lässt sich´s leben - Der Landkreis Teltow-Fläming im Porträt“ (2012, S. 29 f.).

3.2.2 Stadtentwicklung - Sanierung

Die Stadtsanierung hat in den historischen Ortskernen von Baruth/Mark, Dahme/Mark, Jüterbog, Luckenwalde und Zossen bereits deutliche Spuren hinterlassen. Die Gestaltung dieser Ortskerne verbesserte die Infrastruktur so, dass sich auf dem Grundstücksmarkt vielfach ein Standortvorteil abzeichnet.

Derzeit befinden sich die meisten der Sanierungsgebiete des Landkreises in der Schlussphase. Der Gutachterausschuss wurde jeweils mit der Ermittlung von zonalen Anfangs- und Endwerten beauftragt und somit frühzeitig in das städtebauliche Sanierungsverfahren eingebunden. Gutachten zu den besonderen Bodenrichtwerten konnten im Jahr 2012 für die Sanierungsgebiete in Jüterbog und Dahme/Mark fertiggestellt werden. Angebote des Gutachterausschusses, die Städte durch Teilnahme an Stadtverordnetenversammlungen und Eigentümerinformationsveranstaltungen zu unterstützen, werden gern angenommen.

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 2 mit ihren jeweiligen Projektständen dargestellt.

Tabelle 2: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

| Sanierungsgebiete | Anzahl der Zonen | Sanierung | | Bodenwerterhöhung | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------|------|-------------------|---------|--------|
| | | Anfang | Ende | €/m ² | % | |
| Baruth/Mark "Innenstadt" | 12 | 1991 | 2014 | 1 - 7 | 4 - 24 | |
| Dahme/Mark "Altstadt" | 10 | 1991 | 2018 | 1 - 2 | 9 - 15 | |
| Jüterbog "Altstadt" | 16 | 1991 | 2020 | 2 - 7 | 7 - 28 | |
| Luckenwalde | "Innenstadt" | 9 | 1995 | 2016 | 1 - 6 | 7 - 20 |
| | "Petrikirchplatz" | 8 | 1994 | 2016 | 1 - 7 | 4 - 20 |
| | "Zentrum" | 11 | 2003 | offen | offen | offen |
| Trebbin "Stadtzentrum" | 4 | 1991 | 2014 | 1 - 4 | 3 - 8 | |
| Zossen "Innenstadt" | 6 | 1991 | 2014 | 3 - 8 | 11 - 18 | |

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming sind im Laufe des Jahres 2012 gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in Abschrift von der beurkundenden Stelle 2426 Kaufverträge zugegangen. Unter diesen Verträgen waren 108 Zwangsversteigerungen. Die Verträge wurden zeitnah registriert und ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der übersandten Verträge um 7,8 Prozent erhöht.

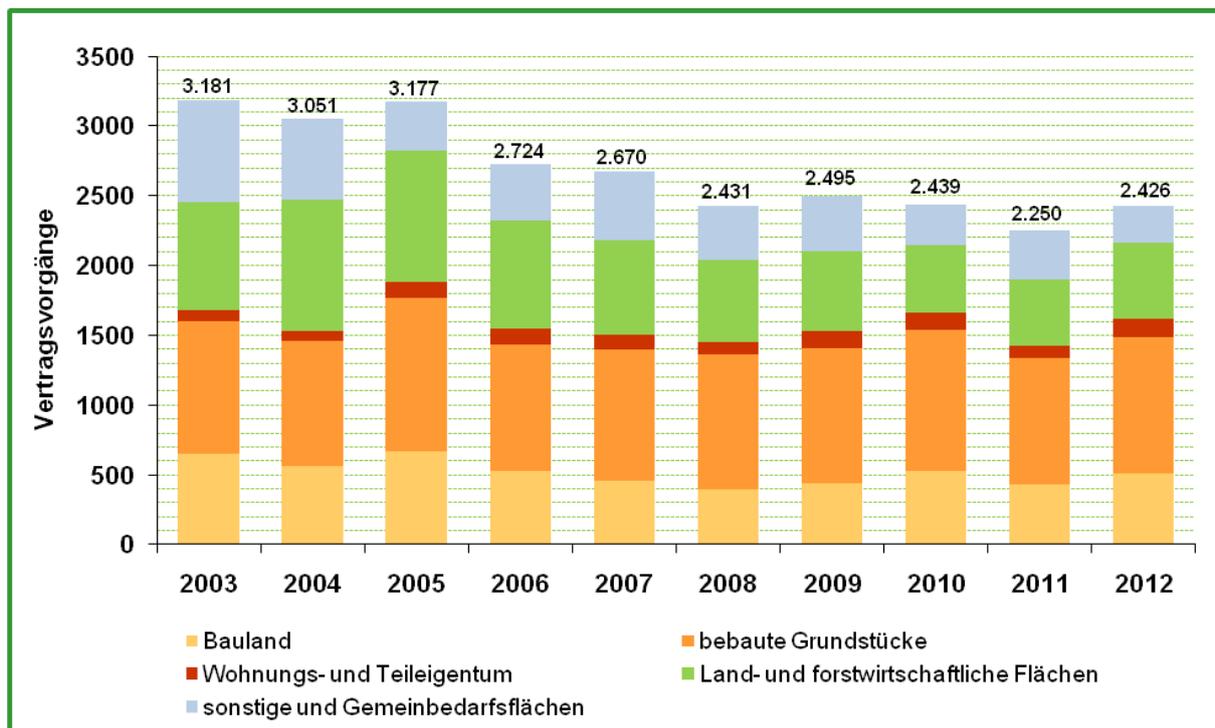


Abbildung 3: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 3 unter „Bauland“ auch Bauerwartungsland und Rohbauland zugeordnet sind. Unter „sonstige und Gemeinbedarfsflächen“ sind Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen zusammengefasst.

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Vertragsvorgänge den einzelnen Teilmärkten zugeordnet. Die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr ermöglicht die Darstellung der entsprechenden Veränderungen in Prozent.

Mit Ausnahme der „Gemeinbedarfsflächen“ und der „sonstigen Flächen“ hat sich die Zahl der Kaufverträge in allen Teilmärkten erhöht. Die enorme Steigerung im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ ist auf eine Vielzahl von Verkäufen in Mahlow, Rangsdorf und Wünsdorf zurückzuführen.

Tabelle 3: Vertragsvorgänge 2012 und Gegenüberstellung mit Vorjahr

| Teilmärkte | Vertragsvorgänge | | Veränderung zum Vorjahr [%] |
|-------------------------------------|------------------|--------------|-------------------------------|
| | 2012 | 2011 | |
| Bauland | 508 | 429 | + 18,4 |
| bebaute Grundstücke | 975 | 909 | + 7,3 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 137 | 83 | + 65,1 |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen | 539 | 481 | + 12,1 |
| Gemeinbedarfsflächen | 126 | 193 | - 34,7 |
| sonstige Flächen | 141 | 155 | - 9,0 |
| Gesamt | 2.426 | 2.250 | + 7,8 |

Demzufolge ist auch der Anteil des Teilmarktes „Wohnungs- und Teileigentum“ am Gesamtmarkt von 3,7 % im Jahr 2011 auf 5,7 % gestiegen. Der Anteil der „sonstigen Flächen“ und „Gemeinbedarfsflächen“ ist entsprechend ihrem Vertragsrückgang gesunken. Die übrigen Teilmärkte weisen hingegen einen annähernd konstant gebliebenen Anteil am Gesamtmarkt gegenüber dem Vorjahr auf.



Abbildung 4: Vertragsvorgänge 2012 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Die gesteigerte Zahl an Vertragsvorgängen spiegelt sich ebenso in einem erhöhten finanziellen Umsatz wieder. So ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr von 147,2 Mio. Euro um 39,4 Prozent auf 205,2 Mio. Euro gestiegen.

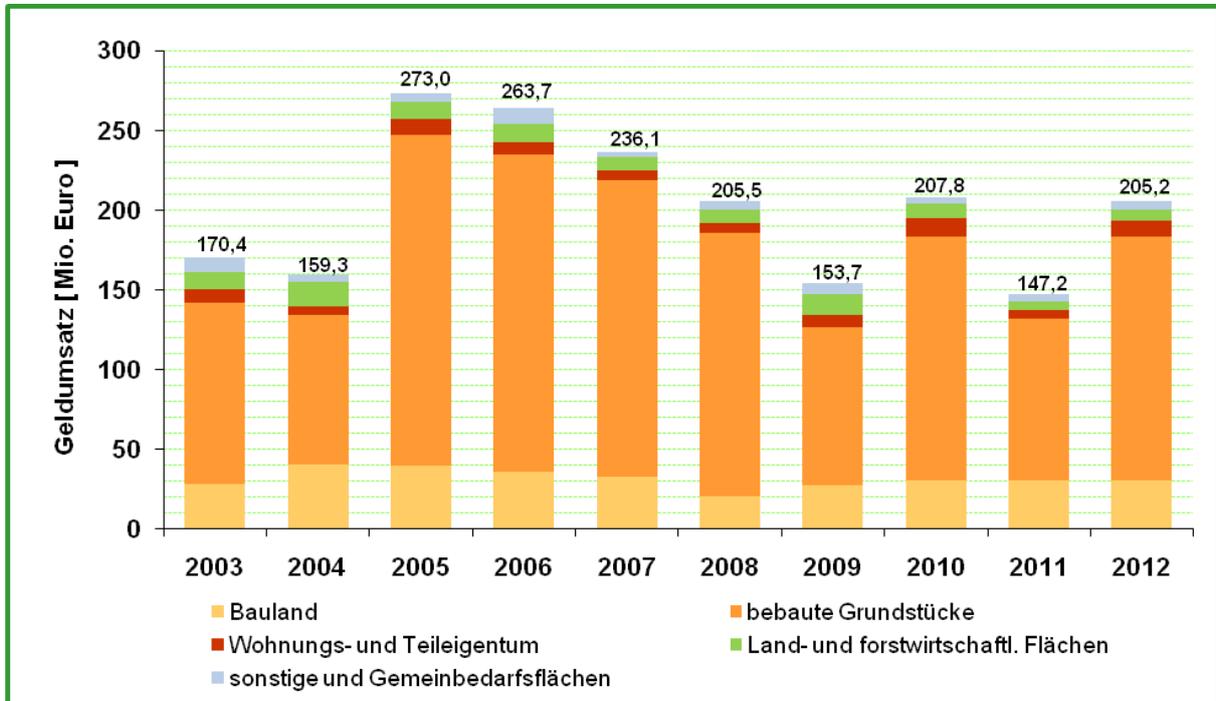


Abbildung 5: Geldumsatz 2012 – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Tabelle 4: Geldumsatz 2012 und Gegenüberstellung zum Vorjahr

| Teilmärkte | Geldumsatz [Mio. €] | | Veränderung zum Vorjahr [%] |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------------|
| | 2012 | 2011 | |
| Bauland | 30,0 | 30,1 | - 0,4 |
| bebaute Grundstücke | 153,5 | 101,3 | + 51,5 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 9,8 | 5,5 | + 78,2 |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen | 6,9 | 5,6 | + 23,2 |
| Gemeinbedarfsflächen | 0,5 | 0,5 | + 0,0 |
| sonstige Flächen | 4,5 | 4,2 | + 7,1 |
| Gesamt | 205,2 | 147,2 | + 39,4 |

Wie Tabelle 4 zeigt, sind auch die Geldumsätze den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und durch die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr die entsprechenden Veränderungen in Prozent dargestellt. Sämtliche Teilmärkte verzeichnen einen Zuwachs im Geldumsatz. Lediglich die Teilmärkte „Bauland“ und „Gemeinbedarfsflächen“ blieben zum Vorjahr konstant.

Entsprechend der erhöhten Zahl der Vertragsvorgänge von 65,1 Prozent im Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ zeigt sich auch im Geldumsatz eine Steigerung fast 80 Prozent. Auffallend ist jedoch der Teilmarkt „bebaute Grundstücke“. Zeigte sich bei den Vertragsvorgängen lediglich ein Zuwachs von 7,3 Prozent, hat sich der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um mehr als 50 Prozent auf 153,5 Mio. Euro erhöht. Bei näherer Betrachtung der Zahlen zeigt sich, dass 14 Vertragsvorgänge mit Kaufpreisen zwischen einer und knapp 10 Mio. Euro zusammen einen Geldumsatz von 49,8 Mio. Euro ausweisen.

Festzustellen ist, dass sich die Erhöhung des Geldumsatzes auf die Teilmärkte „bebaute Grundstücke“, „Wohnungs- und Teileigentum“ sowie „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ konzentriert.

Bei der Untersuchung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt in Abbildung 6 ist es nicht erstaunlich, dass der Geldumsatz des Teilmarktes „bebaute Grundstücke“ fast 75 Prozent des Gesamtmarktes einnimmt. Trotz der Steigerung des Geldumsatzes des Teilmarktes „Wohnungs- und Teileigentum“ um 78,2 Prozent nimmt dieser Teilmarkt nur einen Anteil von knapp 5 Prozent ein. Der Anteil des Teilmarktes „Bauland“ ist hingegen von 20,4 Prozent im Jahr 2011 auf 14,6 Prozent gesunken.

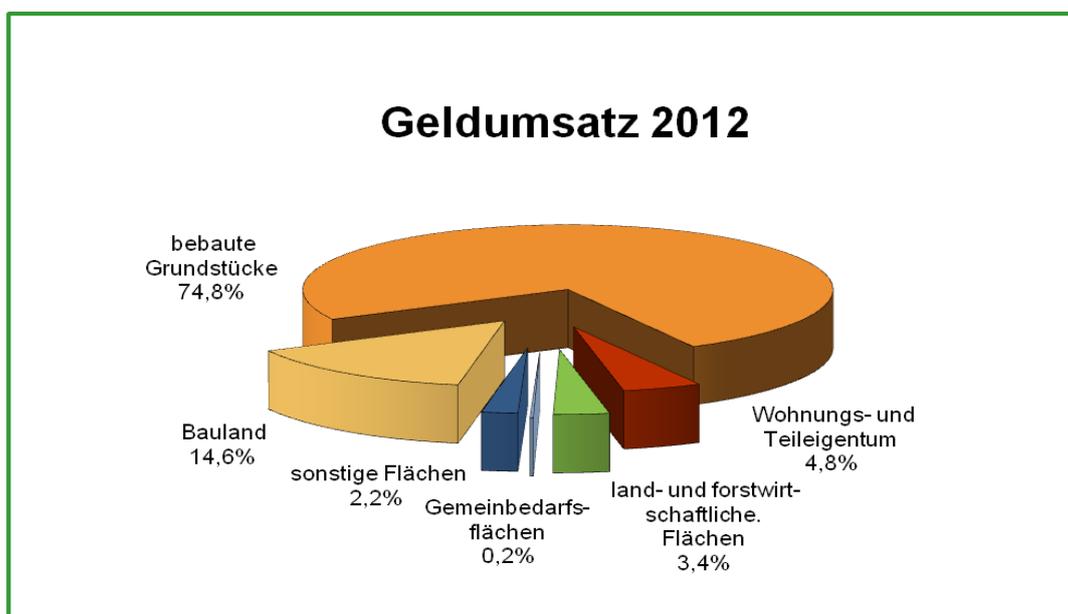


Abbildung 6: Geldumsatz 2012 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Entgegen der gestiegenen Zahl an Kaufverträgen und dem erhöhten Geldumsatz ist der Flächenumsatz im Jahr 2012 um 27,8 Prozent auf 2.287,2 ha gesunken.

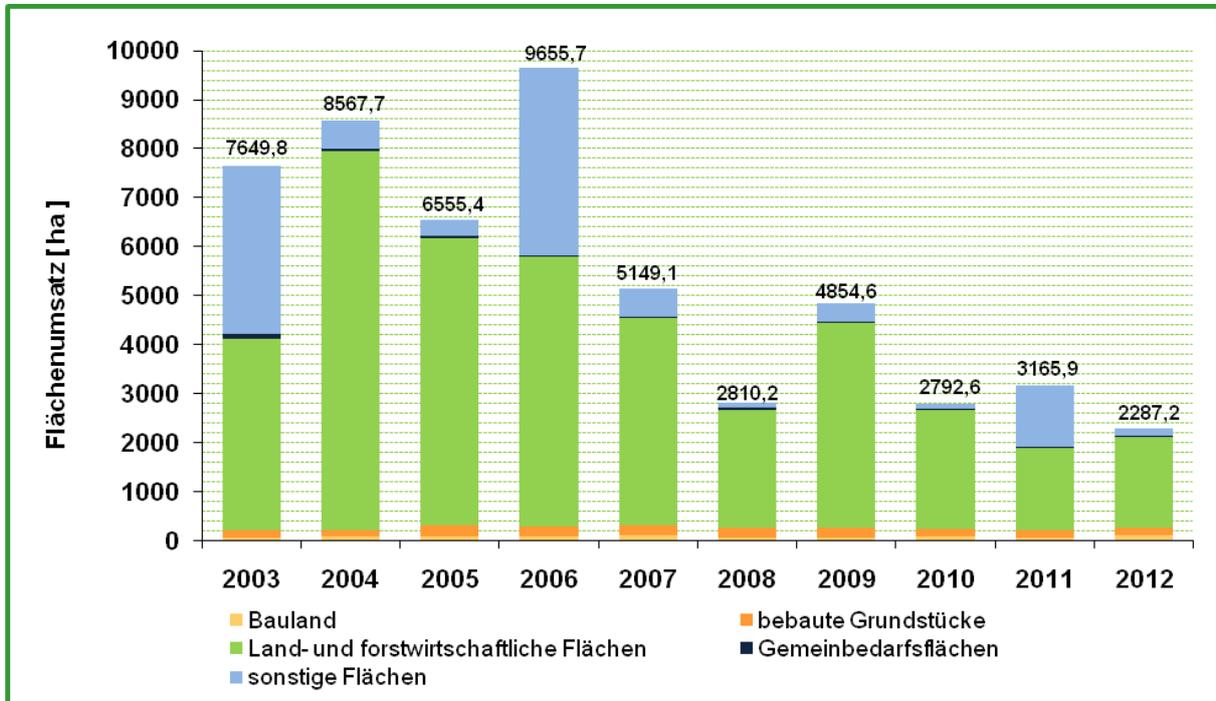


Abbildung 7: Flächenumsatz 2012 – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 7 sowie der folgenden Tabelle 5 und Abbildung 8 die Rubrik „Wohnungs- und Teileigentum“ nicht betrachtet wird.

Tabelle 5: Flächenumsatz 2012 und Gegenüberstellung zum Vorjahr

| Teilmärkte | Flächenumsatz [ha] | | Veränderung zum Vorjahr [%] |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------|
| | 2012 | 2011 | |
| Bauland | 117,1 | 62,20 | + 88,3 |
| bebaute Grundstücke | 145,0 | 149,7 | - 3,1 |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen | 1.855,3 | 1.669,7 | + 11,1 |
| Gemeinbedarfsflächen | 23,6 | 22,7 | + 4,0 |
| sonstige Flächen | 146,2 | 1.261,6 | - 88,4 |
| Gesamt | 2.287,2 | 3.165,9 | - 27,8 |

Entsprechend den vorangegangenen Tabellen in diesem Kapitel zeigt auch Tabelle 5 die Zuordnung des Flächenumsatzes zu den einzelnen Teilmärkten, die Gegenüberstellung zum Vorjahr und die daraus resultierenden Veränderungen. Auffallend an den Zahlen sind zum einen der Teilmarkt „Bauland“ und zum anderen die „sonstigen Flächen“. Die übrigen Teilmärkte verzeichnen eher den normalen Schwankungen entsprechende Veränderungen.

Der Teilmarkt „Bauland“ weist zwar eine um 18,4 Prozent gestiegene Anzahl an Vertragsvorgängen auf, verharrt jedoch hinsichtlich des Geldumsatzes auf dem Vorjahresniveau. Umso erstaunlicher erscheint nun die Steigerung des Flächenumsatzes dieser Rubrik um 88,3 Prozent auf 117,1 Hektar gegenüber dem Vorjahr. Dieser Zuwachs ist auf einen Verkauf gewerblichen Baulands im Berliner Umland mit mehr als 45 Hektar Fläche zurückzuführen.

Die Veränderung des Flächenumsatzes des Teilmarktes „sonstige Flächen“ um 88,4 Prozent ist nicht allein auf den Rückgang der Vertragsvorgänge um 9,0 Prozent zurückzuführen. Vielmehr erfolgten im Jahr 2011 Veräußerungen großer Militärflächen, Flächen für Photovoltaik-, Solar- und Windenergieanlagen sowie Wasserflächen.

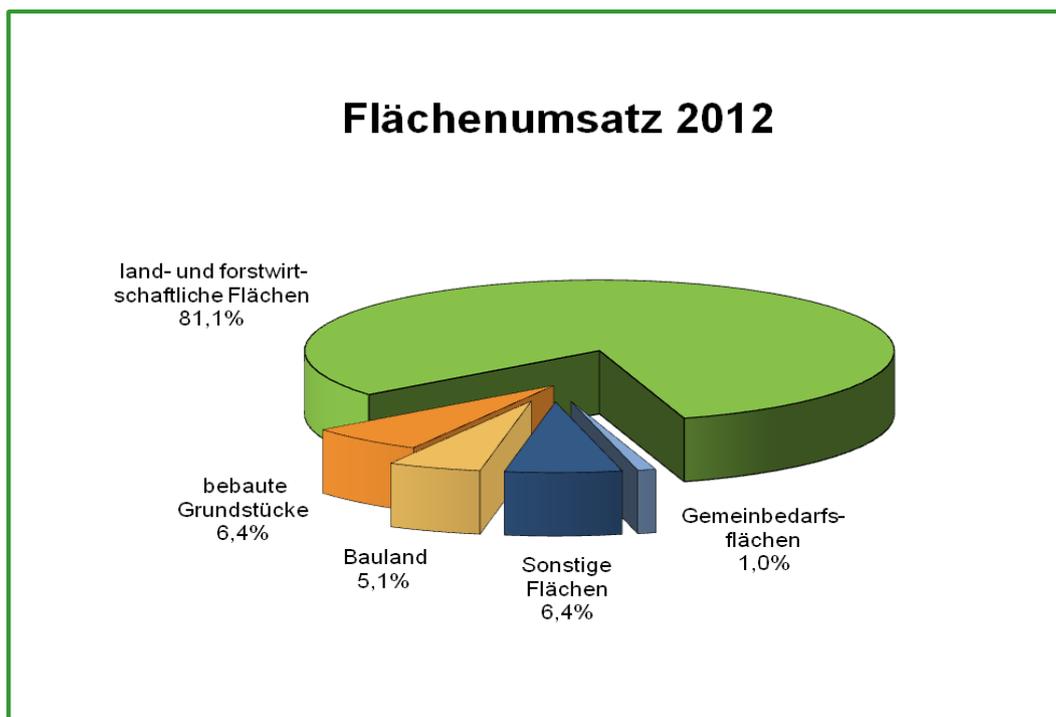


Abbildung 8: Flächenumsatz 2012 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Demzufolge ist auch der Anteil des Flächenumsatzes der „sonstigen Flächen“ am Gesamtmarkt von 39,9 Prozent im Jahr 2011 auf 6,4 Prozent im Jahr 2012 gesunken. Während sich der Anteil des Flächenumsatzes der übrigen Teilmärkte entsprechend der Zuwächse der Anzahl der Vertragsvorgänge erhöht hat, ist der Anteil des Teilmarktes „land- und forstwirtschaftlicher Flächen“ von gut 50 Prozent im Vorjahr auf nunmehr über 80 Prozent des Gesamtmarktes angewachsen.

4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

Die folgende Tabelle 6 stellt die Vertragsvorgänge sowie den Geld- und Flächenumsatz für die einzelnen Teilmärkte der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren im weiteren Metropolenraum und weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren zusammen.

Die Einteilung in die Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren im weiteren Metropolenraum und weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren erfolgte mit der am 15.06.2009 in Kraft getretenen Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009.

Tabelle 6: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum

| Teilmärkte | Berliner Umland | | | Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | | | weiterer Metropolenraum (ohne Mittelzentren) | | |
|------------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|--|-----------------------|----------------------|--|-----------------------|----------------------|
| | Vertragsvorgänge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] | Vertragsvorgänge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] | Vertragsvorgänge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] |
| Bauland | 261 | 24,7 | 83,1 | 106 | 2,6 | 12,6 | 140 | 2,6 | 21,3 |
| bebaute Grundstücke | 388 | 91,0 | 40,2 | 301 | 35,3 | 50,9 | 286 | 27,3 | 54,0 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 92 | 7,5 | - | 40 | 2,1 | - | 5 | 0,3 | - |
| land- u. forstwirtschaftl. Flächen | 96 | 0,8 | 185,7 | 83 | 1,2 | 316,7 | 360 | 4,9 | 1352,9 |
| Gemeinbedarfsflächen | 42 | 0,4 | 15,7 | 31 | 0,0 | 1,6 | 53 | 0,0 | 6,3 |
| sonstige Flächen | 38 | 0,2 | 5,7 | 40 | 0,5 | 60,4 | 63 | 3,8 | 80,2 |
| Gesamt | 917 | 124,6 | 330,4 | 601 | 41,7 | 442,2 | 907 | 38,9 | 1514,7 |

Entsprechend der Einteilung des LEP B-B zählen folgende Gemeinden zu den Bereichen

- Berliner Umland: Stadt Ludwigsfelde, Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, Gemeinde Großbeeren, Gemeinde Rangsdorf,
- Mittelzentren im weiteren Metropolenraum: Stadt Jüterbog, Stadt Luckenwalde, Stadt Zossen
- weiterer Metropolenraum: Stadt Baruth/Mark, Stadt Trebbin, Gemeinde Am Mellensee, Amt Dahme/Mark, Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Gemeinde Niederer Fläming, Gemeinde Niedergörsdorf.

4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2011 hatte der Gutachterausschuss eine positive Entwicklung des Grundstücksmarktes im flughafennahen Bereich nicht nur für den Landkreis Teltow-Fläming, sondern auch für den gesamten Nahbereich festgestellt.

Für das Berichtsjahr 2012 stellt sich die Frage, ob die Vielzahl der gravierenden Mängel am Bau und beim Baumanagement sowie die damit verbundene Ungewissheit des Eröffnungstermins das Verhalten der Kaufinteressenten und Verkaufswilligen nachhaltig beeinflusst hat.

Auch wenn sich die Anzahl und die Heftigkeit der Protestbewegungen weiterhin verringert haben, so muss noch eine Vielzahl von Klagen der Bürger bzw. Bürgerbewegungen von den Gerichten entschieden werden. Hier geht es in der Mehrzahl um die Flugroutenführung, um Schallschutzmaßnahmen und die Durchsetzung eines konsequenten Nachtflugverbots. Die Auswirkungen der Ereignisse im Jahr 2013 wie die personellen Neubesetzungen im Management sowie die Spekulationen über den Eröffnungstermin sollen nicht Gegenstand der Betrachtungen im Grundstücksmarktbericht 2012 sein.

Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen 4 Verwaltungseinheiten zum Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen:

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming und seine Geschäftsstelle beobachten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006 die Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesen 4 Kommunen.

Tabelle 7: Übersicht Vertragsvorgänge und Geldumsätze im Berliner Umland seit 2006

| Verwaltungseinheit | Bauland & bebaute Grundstücke | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| | Vertragsvorgänge | | | | | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | | | | |
| | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
| Blankenfelde-Mahlow | 241 | 228 | 246 | 243 | 227 | 249 | 262 | 25 | 26 | 35 | 28 | 25 | 35 | 26 |
| Großbeeren | 111 | 87 | 90 | 96 | 74 | 80 | 88 | 34 | 14 | 15 | 20 | 40 | 21 | 45 |
| Ludwigsfelde | 153 | 158 | 180 | 137 | 130 | 140 | 153 | 26 | 31 | 52 | 14 | 44 | 77 | 39 |
| Rangsdorf | 144 | 111 | 165 | 141 | 160 | 145 | 148 | 32 | 10 | 22 | 11 | 15 | 19 | 63 |
| Gesamt | 649 | 584 | 681 | 617 | 591 | 614 | 651 | 116 | 81 | 124 | 73 | 124 | 152 | 173 |

Tabelle 7 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge sowie die entsprechenden Geldumsätze im Nahbereich des Flughafens seit dem Jahr 2006.

Die Zahlen zeigen für 2012 deutlich, dass das kleine „Tief“ des Jahres 2011 überwunden ist. Es kann angenommen werden, dass ein Grund für diesen Rückgang in der Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2011 lag. Insgesamt hat sich die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um gut 10%, der Geldumsatz sogar um 43% erhöht.

Um weiterführende Erkenntnisse durch den Einfluss der Großbaumaßnahme des Flughafens zu gewinnen, werden im Folgenden die Marktsegmente „Wohnen“ und „Gewerbe“ separat untersucht.

Für das Marktsegment „Wohnen“ haben sich die Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr jeweils für Bauland und für bebaute Grundstücke in allen 4 Gemeinden mehr und weniger stark erhöht.

Tabelle 8: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2012 im Berliner Umland

| Verwaltungseinheit | Wohnen 2012 | | | | | |
|----------------------------|------------------|------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Vertragsvorgänge | | | Geldumsatz [EURO] | | |
| | Bauland | bebaut | Gesamt | Bauland | bebaut | Gesamt |
| Blankenfelde-Mahlow | 77 | 147 | 224 | 3.634.148 | 17.482.684 | 21.116.832 |
| Großbeeren | 47 | 51 | 98 | 2.975.021 | 10.764.674 | 13.739.695 |
| Ludwigsfelde | 65 | 61 | 126 | 3.121.884 | 9.367.624 | 12.489.508 |
| Rangsdorf | 50 | 87 | 137 | 3.128.888 | 20.828.635 | 23.957.523 |
| Gesamt | 239 | 346 | 585 | 12.859.941 | 58.443.617 | 71.303.558 |

Dagegen ist der Geldumsatz für Bauland von 16,5 Mio. Euro im Jahr 2011 auf knapp 13 Mio. Euro gesunken. Hervorzuheben ist hierbei der von 7,6 Mio. Euro im Jahr 2011 auf 3,6 Mio. Euro gesunkene Geldumsatz in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Dies ist jedoch auf die Erweiterung eines Wohnparks im Jahre 2011 und der damit verbundenen Veräußerung im Wert von knapp 5 Mio. Euro zurückzuführen.

Die bebauten Grundstücke hingegen weisen in allen 4 Gemeinden insgesamt eine Steigerung im Geldumsatz von 40,3 Mio. Euro im Jahr 2011 auf 58,4 Mio. Euro aus. Hierbei sticht die Gemeinde Rangsdorf mit einem enormen Wachstum im Geldumsatz von knapp 8 Mio. € im Vorjahr auf 20,8 Mio. Euro in 2012 hervor. Dieser Anstieg resultiert zum einen aus einer erhöhten Anzahl an Vertragsvorgängen gegenüber dem Vorjahr. Zum anderen wurden im Jahr 2012 in Rangsdorf mehrere Mehrfamilienhäuser mit einem Gesamtwert von mehr als 9 Mio. Euro veräußert.

Im Marktsegment „Gewerbe“ hat sich ebenfalls die Anzahl der Vertragsvorgänge in den jeweiligen Gemeinden für Bauland und bebaute Grundstücke erhöht. Eine Ausnahme bildet wie auch schon im Vorjahr die Gemeinde Rangsdorf. Hier wurden wiederum keine Gewerbeflächen für Bauland verkauft. Insgesamt ist die Zahl der Kaufverträge um mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 64 Kaufverträge im Jahr 2012 angestiegen.

Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2012 im Berliner Umland

| Verwaltungseinheit | Gewerbe 2012 | | | | | |
|---------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Vertragsvorgänge | | | Geldumsatz [EURO] | | |
| | Bauland | bebaut | Gesamt | Bauland | bebaut | Gesamt |
| Blankenfelde-Mahlow | 7 | 10 | 17 | 1.271.770 | 2.304.400 | 3.576.170 |
| Großbeeren | 8 | 5 | 13 | 10.059.866 | 9.797.348 | 19.857.214 |
| Ludwigsfelde | 7 | 20 | 27 | 540.135 | 12.839.398 | 13.379.533 |
| Rangsdorf | - | 7 | 7 | - | 7.594.000 | 7.594.000 |
| Gesamt | 22 | 42 | 64 | 11.871.771 | 32.535.146 | 44.406.917 |

Bei der Betrachtung des Gesamtgeldumsatzes für das Marktsegment „Gewerbe“ wird deutlich, dass sich dieser zum Vorjahr fast verdoppelt hat. Lag der Geldumsatz hier im Jahr 2011 noch bei 23,8 Mio. Euro, so ist er aufgrund der gestiegenen Anzahl der Veräußerungen im Jahre 2012 auf 44,4 Mio. Euro gestiegen.

Die Geldumsätze für gewerbliches Bauland in den Gemeinden Blankenfelde-Mahlow und Großbeeren haben sich gegenüber dem Jahr 2011 ungefähr verdreifacht. Der Geldumsatz in Ludwigsfelde ist auf gut ein Zehntel des Vorjahreswertes gesunken. Insgesamt ist der Geldumsatz für gewerbliches Bauland im Berliner Umland von 9,2 Mio. Euro im Vorjahr auf 11,8 Mio. Euro leicht angestiegen.

Der Geldumsatz für bebaute gewerbliche Grundstücke ist im Berliner Umland von 14,6 Mio. Euro in 2011 auf nunmehr 32,5 Mio. Euro angestiegen. Während er in der Stadt Ludwigsfelde annähernd auf dem Vorjahresniveau geblieben ist und sich in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ungefähr verdoppelt hat, ist der gewerbliche Geldumsatz in Großbeeren gegenüber 2011 von gut 400.000 € auf knapp 9,8 Mio. Euro in 2012 um mehr als das 20-fache gewachsen. In der Gemeinde Rangsdorf hat sich der Geldumsatz für gewerblich bebaute Grundstücke bei doppelter Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Jahr 2011 von 226.750 Euro auf fast 7,6 Mio. Euro im Jahr 2012 erhöht. Das ist der 33-fache Wert gegenüber dem Vorjahr.

Hinsichtlich der Anzahl der Vertragsvorgänge als auch des Geldumsatzes bestand 2012 im Bereich der bebauten gewerblichen Grundstücke erheblich mehr Dynamik als beim „gewerblichen Bauland“.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**¹⁴“ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den 4 Kommunen getroffen werden. Insbesondere in diesen Segmenten reagieren die betroffenen Eigentümer sensibler auf störende Einflüsse wie sie zwangsläufig von einem Flughafen ausgehen. Für die Betroffenen gilt als schärfstes Argument gegen die Baumaßnahme BER der angenommene emissionsbedingte Wertverlust des eigenen Grundstücks.

Tabelle 10 stellt das Preisniveau 2012 für durchschnittliche Grundstücke in den 4 Gemeinden des Berliner Umlandes dem des Vorjahres gegenüber. Auffällig ist zunächst, dass kleinere Grundstücke zu einem zum Teil deutlich höheren Quadratmeterpreis veräußert wurden. Dieser Eindruck deckt sich mit den Aussagen der Makler und Sachverständigen, die Mitglieder des hiesigen Gutachterausschusses sind. Demnach waren die Käufer durchaus auch geneigt, mit einem Makel wie Hanglage oder starkem Baumbestand behaftete Grundstücke, zu erwerben. Aus der wachsenden Befürchtung kein Grundstück im berlinnahen Raum zu finden, seien sie ferner bereit gewesen beinahe jeden Preis zu zahlen. Dies spiegeln die Zahlen der Tabelle 10 ebenfalls wieder.

Tabelle 10: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“

| Verwaltungseinheit | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Kaufpreis pro m ² | | Ø Grundstücksfläche | |
|------------------------|---|---------------|---|-----------|--|------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | |
| | € | | €/m ² | | m ² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Blankenfelde-Mahlow | 45.663 | 42.677 | 61 | 53 | 754 | 808 |
| Großbeeren | 67.272 | 67.984 | 110 | 83 | 612 | 824 |
| Ludwigsfelde | 52.132 | 53.099 | 74 | 68 | 705 | 779 |
| Rangsdorf | 66.166 | 69.866 | 83 | 77 | 800 | 907 |
| Berliner Umland | 55.984 | 54.702 | 78 | 66 | 722 | 824 |

Während das Preisniveau für ein durchschnittliches Grundstück im Berliner Umland gegenüber dem Vorjahr um knapp 1.300 Euro auf fast 56.000 Euro gestiegen ist, stellt sich die Situation unter den Gemeinden inhomogen dar. In den Kommunen Großbeeren und Ludwigsfelde ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück annähernd auf dem Vorjahresniveau geblieben. Obwohl sich in Rangsdorf der Quadratmeterpreis um 6 Euro erhöht hat, ist der durchschnittliche Grundstückspreis aufgrund einer kleineren mittleren Grundstücksfläche um rund 3.500 Euro gesunken. Auch in Blankenfelde-

¹⁴ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

Mahlow ist der Quadratmeterpreis gestiegen und die durchschnittliche Grundstücksfläche gesunken. Dennoch hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück um fast 3.000 Euro erhöht.

Derzeit ist ein Baugrundstück in Großbeeren mit der kleinsten durchschnittlichen Grundstücksfläche am teuersten, wohingegen es in Blankenfelde-Mahlow mit einer um fast 150 m² größeren Fläche am günstigsten ist.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche ist auch bei den „bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus¹⁵“ mit Ausnahme von Blankenfelde-Mahlow rückläufig bzw. unverändert auf dem Vorjahresniveau. Insgesamt ist in diesem Segment im Berliner Umland die mittlere Grundstücksfläche um fast 30 m² auf 748 m² gesunken.

Tabelle 11: Preisniveau „bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

| Verwaltungseinheit | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Grundstücksfläche | |
|----------------------------|---|----------------|---|------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ € | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m ² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Blankenfelde-Mahlow | 143.113 | 128.411 | 839 | 771 |
| Großbeeren | 206.521 | 190.623 | 516 | 554 |
| Ludwigsfelde | 141.579 | 147.236 | 700 | 891 |
| Rangsdorf | 176.037 | 142.136 | 808 | 809 |
| Berliner Umland | 162.060 | 144.101 | 748 | 776 |

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein „bebautes Grundstück des individuellen Wohnungsbaus“ ist sowohl für das Berliner Umland insgesamt als auch für die einzelnen Gemeinden mit Ausnahme von Ludwigsfelde erheblich gestiegen. Der größte Zuwachs mit fast 34.000 Euro konnte in Rangsdorf verzeichnet werden. Nichts desto trotz bleibt das Preisniveau für ein bebautes Grundstück im Großbeeren am höchsten.

Von den Problemen um den Flughafenbau herum wie die Verzögerungen, Terminverschiebungen, Umplanungen, Protestbewegungen und anhängigen Klagen zeigt sich der Grundstücksmarkt überwiegend unbeeindruckt.

Es ist ganz offensichtlich nicht so, dass eine Vielzahl lärmgeplagter Eigentümer ihre Grundstücke unter Wert veräußert, um den Emissionen des Flughafens zu entgehen. In Einzelfällen mag dieses durchaus zutreffen, ist jedoch in der Mehrheit der Fälle nicht nachweisbar. Auch wenn die Anzahl der

¹⁵ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

verkaufswilligen Eigentümer bebauter Grundstücke im Nahbereich des Flughafens gestiegen ist, so ist gleichzeitig auch die Zahl der Käufer gestiegen.

Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2012. In den betroffenen Kommunen im Nahbereich des Flughafens des Landkreises Teltow-Fläming ist von den 91 Bodenrichtwertzonen kein einziger Wert abgesenkt worden. Vielmehr zeigt sich die Preisstabilität des flughafennahen Grundstücksmarktes auch darin, dass aufgrund der vorliegenden Kauffälle mehrere Bodenrichtwerte angehoben wurden.

Diese Erkenntnis gilt nicht nur für den Landkreis Teltow-Fläming, sondern auch für den Landkreis Dahme-Spreewald. Noch deutlicher zeigt sich der Einfluss des Flughafenbaus in den flughafennahen Bereichen von Berlin. Von den insgesamt 19 Bodenrichtwertzonen der betroffenen Berliner Ortsteile hat der Berliner Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seinen Beratungen Ende Januar 2013 aufgrund der im Jahr 2012 gezahlten Kaufpreise 10 Bodenrichtwertzonen erhöht und 9 Bodenrichtwertzonen beim alten Wert belassen.

Zusammenfassend stellt der Gutachterausschuss für das Jahr 2012 fest, dass der Flughafenbau den umliegenden Grundstücksmarkt mit all seinen Teilmärkten belebt.

4.6 Zwangsversteigerungen

Erfreulicherweise hat wie auch im Jahr zuvor die Zahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Teltow-Fläming weiter abgenommen. Grundlage für die Auswertung sind die vom Amtsgericht Luckenwalde im Jahr 2012 mitgeteilten vollzogenen Zwangsversteigerungen. Demnach sind diese um 15,6 Prozent auf insgesamt 108 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 4,5 Prozent aller in 2012 ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 12: Zwangsversteigerungen 2012 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

| Teilmärkte | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bauland | 12 | 19 | 9 | 6 | 3 | 15 | 8 | 6 |
| bebaute Grundstücke | 67 | 83 | 98 | 81 | 74 | 99 | 59 | 55 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 20 | 16 | 33 | 16 | 23 | 20 | 19 | 9 |
| land- und forstw. Flächen | 8 | 10 | 11 | 4 | 20 | 17 | 12 | 15 |
| sonstige Flächen | 1 | 0 | 2 | 0 | 3 | 2 | 9 | 3 |
| Gesamt | 108 | 128 | 153 | 107 | 123 | 153 | 107 | 88 |
| Anteil aller Vertragsvorgänge [%] | 4,5 | 5,7 | 6,3 | 4,3 | 5,1 | 5,7 | 3,9 | 2,8 |

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2012 geschlossenen Kaufverträge für unbebautes Bauland analysiert.

In der Regel handelt es sich dabei um baureifes Land. Entsprechend § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind das Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.¹⁶

Einen Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze baureifer Grundstücke in den Marktsegmenten Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbliche Nutzung vermittelt Tabelle 13. Die einzelnen Marktsegmente werden in den nachfolgenden Abschnitten 5.2, 5.3 und 5.4 näher untersucht.

Tabelle 13: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

| Marktsegment | Vertragsvorgänge | Geldumsatz [€] | Flächenumsatz [m ²] |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| Individueller Wohnungsbau | 373 | 14.970.971 | 307.603 |
| Geschosswohnungsbau | 2 | 52.950 | 1.705 |
| Gewerbliche Nutzung | 27 | 9.613.906 | 254.892 |

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“¹⁷ noch nicht den Entwicklungszustand „baureifes Land“ aufweisen. Auf diese „Flächen, die ... 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“¹⁸ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“¹⁹ (Bauerwartungsland), wird in Abschnitt 5.5 eingegangen.

In Abschnitt 5.6 werden Arrondierungsflächen als sonstige Flächen detailliert betrachtet. Abschließend werden in Abschnitt 5.7 Kaufverträge analysiert, die auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes geschlossen wurden.

¹⁶ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

¹⁷ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

¹⁸ Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

¹⁹ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

In diesem Abschnitt stehen baureife Flächen des Marktsegmentes „Individueller Wohnungsbau“ im Vordergrund. Diese werden mit der Absicht veräußert, auf ihnen in absehbarer Zeit ein Eigenheim als Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte zu errichten.

Die folgende Tabelle 14 zeigt das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Teltow-Fläming.

Tabelle 14: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten

| Bauland für Individuellen Wohnungsbau | 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 | |
|---|--|---------------|---|-----------|---|------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | * Blankenfelde-Mahlow | 45.663 | 42.677 | 61 | 53 | 754 |
| * Großbeeren | 67.272 | 67.984 | 110 | 83 | 612 | 824 |
| * Ludwigsfelde | 52.132 | 53.099 | 74 | 68 | 705 | 779 |
| * Rangsdorf | 66.166 | 69.866 | 83 | 77 | 800 | 907 |
| Zossen | 23.032 | 21.300 | 24 | 26 | 945 | 834 |
| Am Mellensee | 22.604 | 18.513 | 22 | 20 | 1.016 | 917 |
| Trebbin | 28.866 | 29.126 | 29 | 33 | 998 | 877 |
| Nuthe-Urstromtal | 9.933 | 16.569 | 13 | 18 | 785 | 912 |
| Baruth/Mark | 12.112 | 5.435 | 6 | 6 | 1.867 | 937 |
| Luckenwalde | 22.398 | 21.520 | 31 | 33 | 724 | 658 |
| Jüterbog | 11.005 | 10.970 | 13 | 15 | 855 | 753 |
| Niederer Fläming | 4.712 | 4.676 | 5 | 3 | 961 | 1.348 |
| Niedergörsdorf | 4.981 | 5.465 | 5 | 8 | 1.075 | 720 |
| Dahme/Mark | 6.891 | 5.678 | 6 | 5 | 1.177 | 1.212 |
| Gesamt | 40.137 | 38.041 | 49 | 45 | 825 | 850 |
| * Berliner Umland | 55.984 | 54.702 | 78 | 66 | 722 | 824 |
| weiterer Metropolitanraum | 18.807 | 17.659 | 20 | 20 | 963 | 881 |

Insgesamt hat sich im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2012 das Preisniveau für ein Baugrundstück des „Individuellen Wohnungsbaus“ bei gestiegenem Quadratmeterpreis und zurückgehender Grundstücksfläche um gut 2.000 Euro erhöht.

Die Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes wurden bereits in Abschnitt 4.5 bei der Betrachtung des Einflusses des BER auf den Grundstücksmarkt umfassend analysiert. Im weiteren Metropolenraum ist im Jahr 2012 wie auch im gesamten Landkreis und im Berliner Umland der durchschnittliche Kaufpreis für ein Baugrundstück des „Individuellen Wohnungsbaus“ gestiegen. Im Gegensatz zum Berliner Umland hat sich die mittlere Grundstücksfläche hier jedoch um mehr als 80 m² auf durchschnittlich 963 m² vergrößert. Bei einem unverändert mittleren Quadratmeterpreis von 20 Euro/m² kostet ein Grundstück im weiteren Metropolenraum derzeit durchschnittlich 18.807 Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Bei der Betrachtung der einzelnen Verwaltungseinheiten im weiteren Metropolenraum wird deutlich, dass die mittleren Quadratmeterpreise für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ stabil bzw. leicht rückläufig sind. Lediglich die Gemeinde Am Mellensee und das Amt Dahme/Mark weisen leicht steigende Quadratmeterpreise auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße hat mit Ausnahme der Gemeinden Nuthe-Urstromtal, Niederer Fläming und dem Amt Dahme/Mark in den übrigen Verwaltungseinheiten des weiteren Metropolenraumes zugenommen. In der Gemeinde Baruth/Mark hat sich die durchschnittliche Grundstücksgröße gegenüber dem Vorjahr von 937 m² auf 1.867 m² nahezu verdoppelt. Dies spiegelt sich ebenso beim Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ wieder. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück in der Gemeinde Baruth/Mark hat sich von 5.435 Euro in 2011 auf derzeit 12.112 Euro mehr als verdoppelt. Während sich in den übrigen Verwaltungseinheiten diesbezüglich der durchschnittliche Kaufpreis den normalen Schwankungen unterwirft, ist dieser in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal um 40 Prozent auf 9.933 Euro gesunken.

Alles in allem werden im weiteren Metropolenraum nach wie vor in der Gemeinde Trebbin, gefolgt von den Städten Zossen und Luckenwalde sowie der Gemeinde Am Mellensee die höchsten Kaufpreise für ein Baugrundstück des „Individuellen Wohnungsbaus“ gezahlt. Die Nachfrage nach Wohnbauland mit guten Standortfaktoren wie Straßen- und Regionalbahnanbindung oder mit schneller Internetverbindung ist belegbar.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 9 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2003 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück um gut 2.000 Euro auf 40.137 Euro erhöht. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich hingegen um fast 30 m² auf 825 m² verringert. Demzufolge ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ von 45 €/m² im Vorjahr auf 49 €/m² gestiegen.

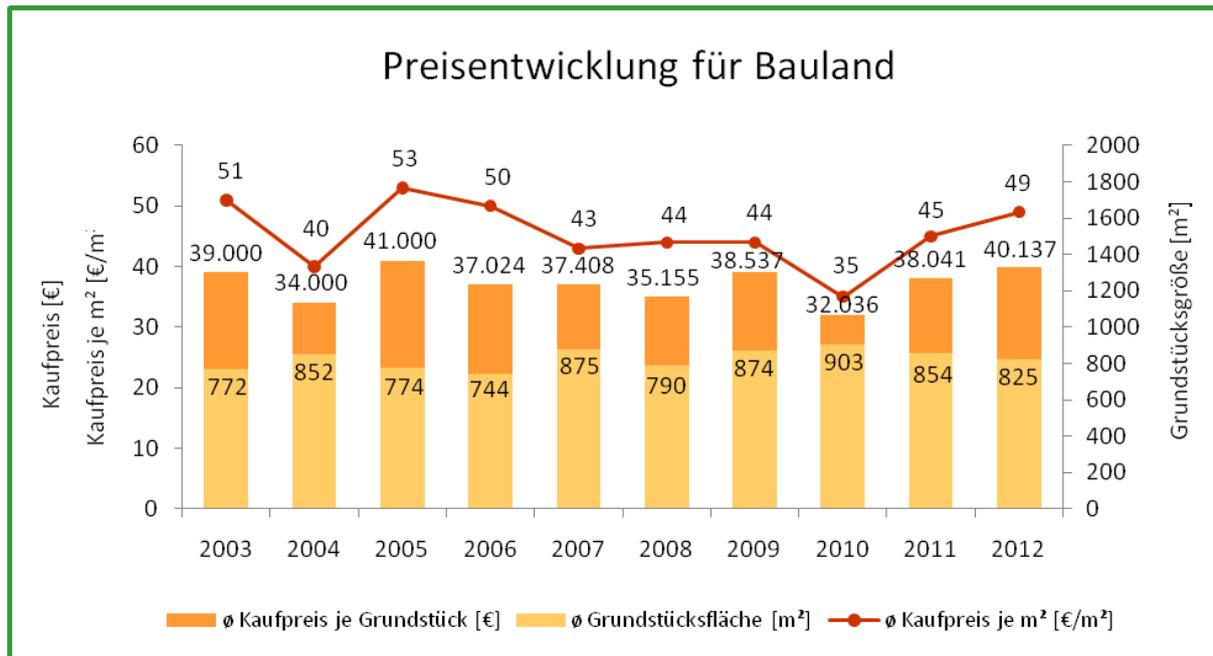


Abbildung 9: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

5.2.2.2.1 Allgemeines

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe von Indexreihen erfasst.²⁰ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Sie können ferner auch auf bestimmte Zeitpunkte des Basis- und Erhebungszeitraumes bezogen werden.

Die Indexzahlen werden für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet.²¹ Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis im Auswertzeitraum von 1999 bis 2012 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2000 gewählt. Das Jahr 2005 wurde als Basisjahr festgelegt.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Abb. 10), Reihenhäuser (Abb. 11) und Doppelhaushälften (Abb. 12) in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) sowie für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes (Abb. 13) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 14) abgeleitet.

²⁰ Vgl. § 11 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²¹ Vgl. § 11 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

5.2.2.2.2 Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks

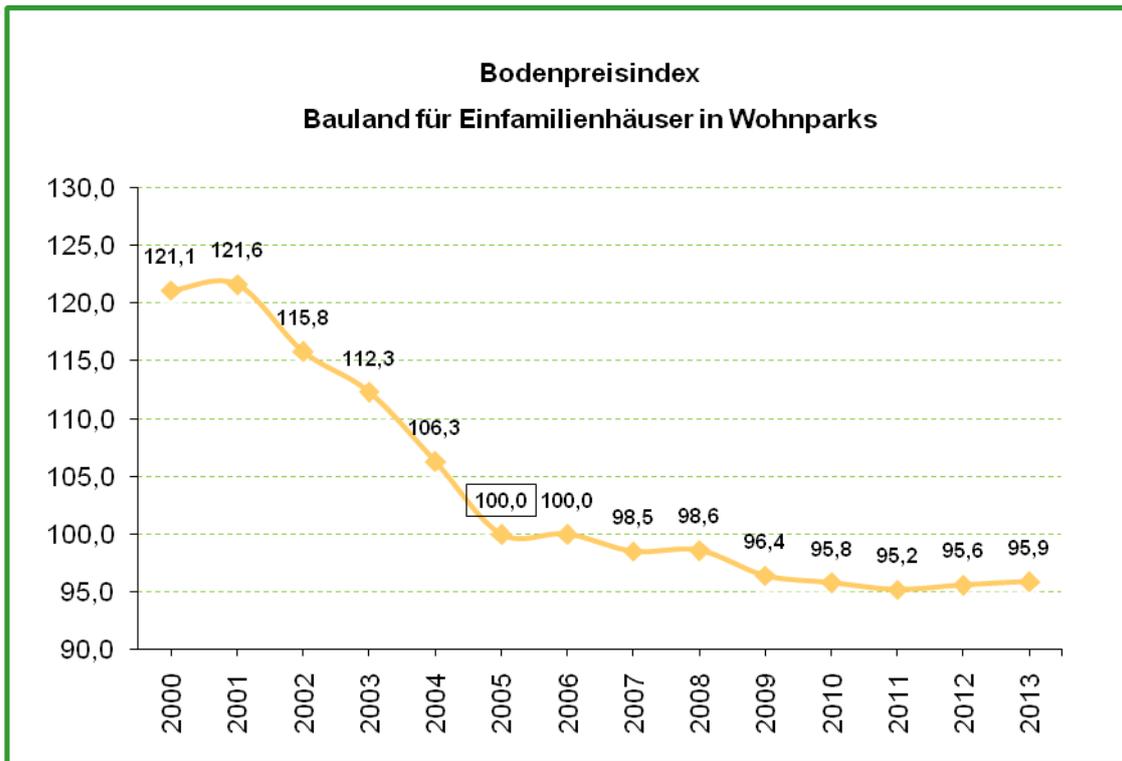


Abbildung 10: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks

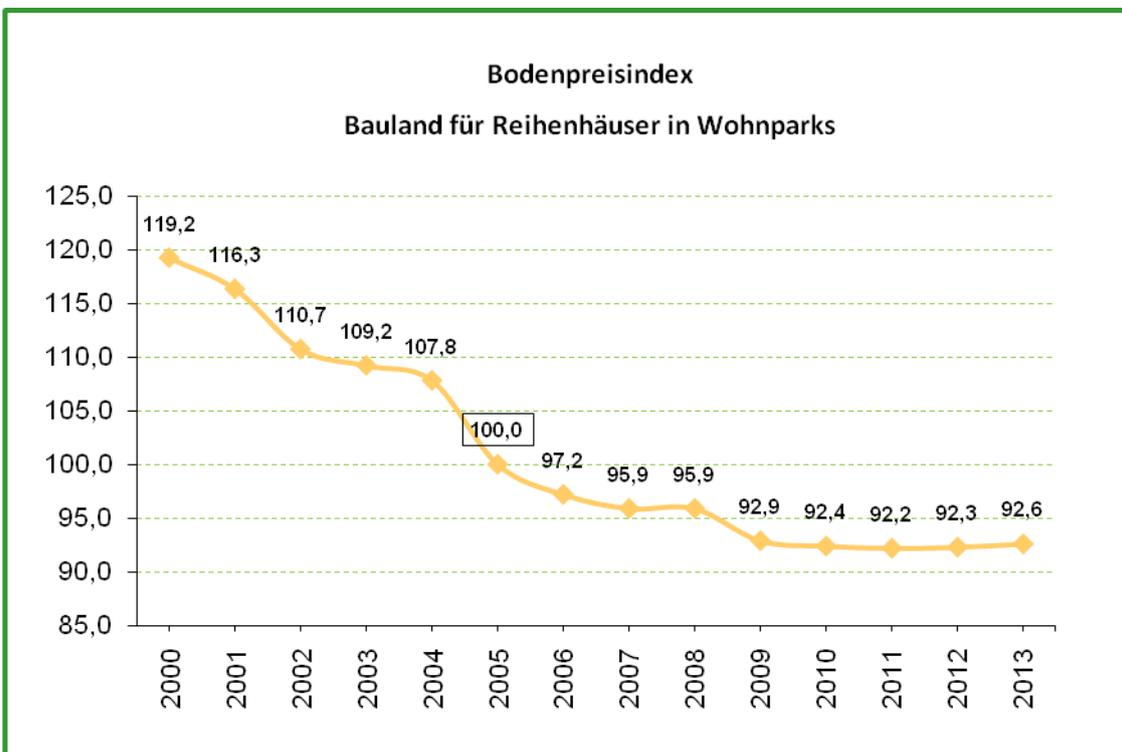


Abbildung 11: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks

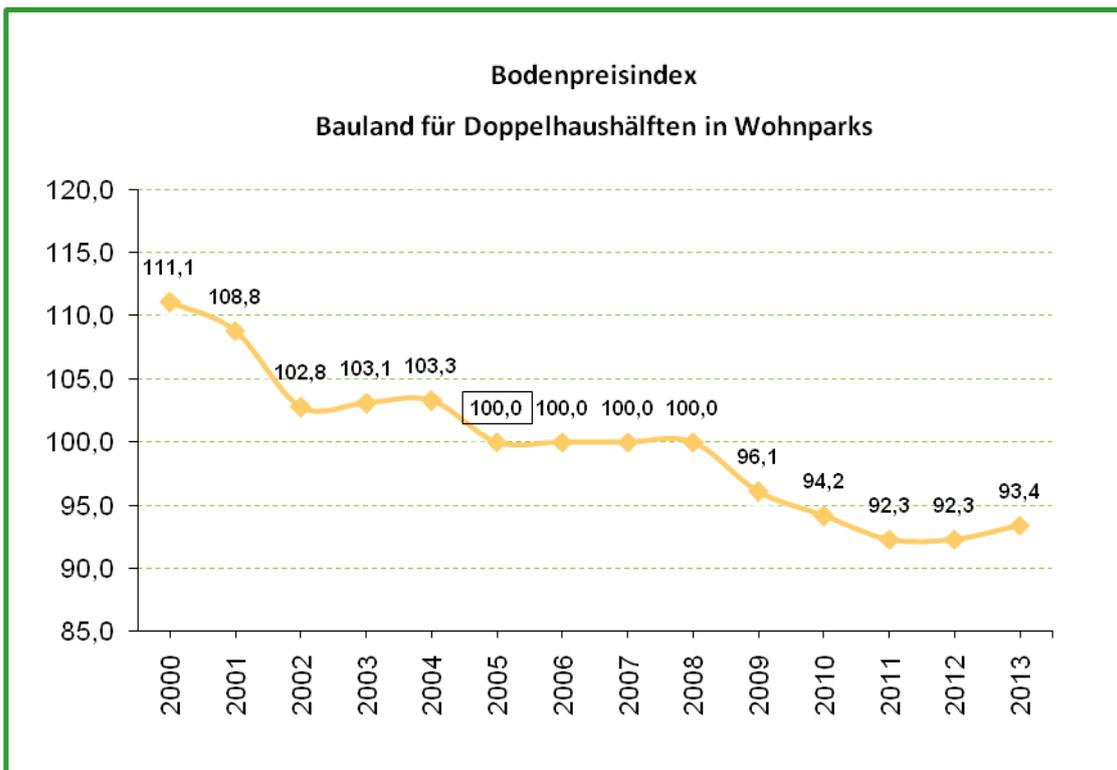


Abbildung 12: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks

5.2.2.2.5 Bodenpreisindexreihe - Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

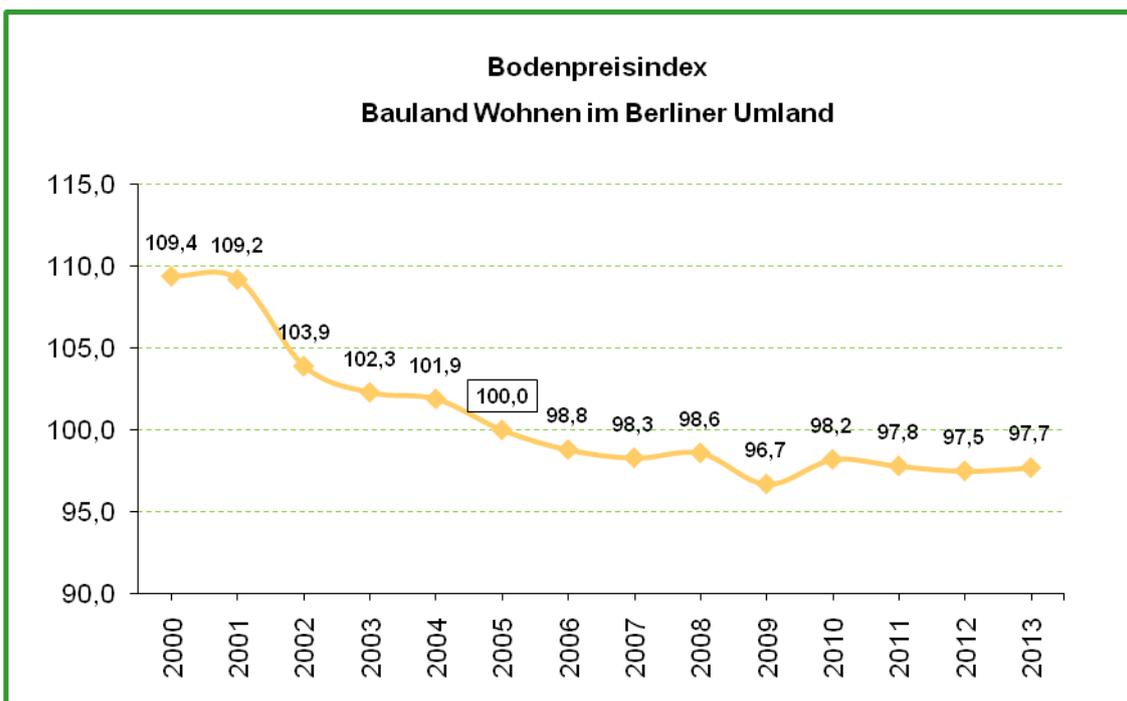


Abbildung 13: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

5.2.2.2.6 Bodenpreisindexreihe - Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

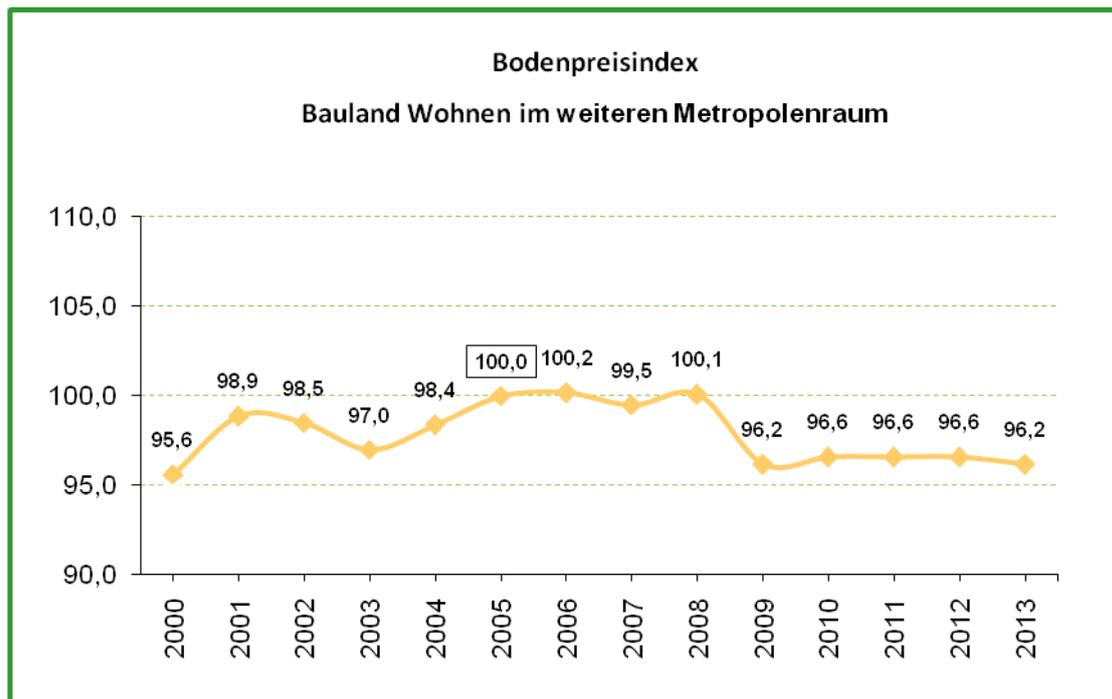


Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Allgemeines

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.²²

Mit Hilfe des statistischen Verfahrens der Regressionsanalyse wurden geeignete seit dem Jahr 2000 in der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS)“ registrierte Kauffälle von baureifen Flächen des Marktsegmentes „Individueller Wohnungsbau“ hinsichtlich ihrer **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche** analysiert.

Bei der Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurde zum einen nach baureifen Flächen in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) für Einfamilienhäuser (Abb. 15) und Reihenhäuser (Abb. 16) und zum anderen nach Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) (Tab. 15) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraums unterschieden.

Der im Folgenden mit 1,0 angenommene Umrechnungskoeffizient stellt den Bezugskoeffizienten dar.

²² Vgl. § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

5.2.3.2 Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien- und Reihenhäuser in Wohnparks

Für Bauflächen mit einer beabsichtigten Bebauung mit Einfamilienhäusern in Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) konnte eine signifikante Abhängigkeit zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße festgestellt werden.

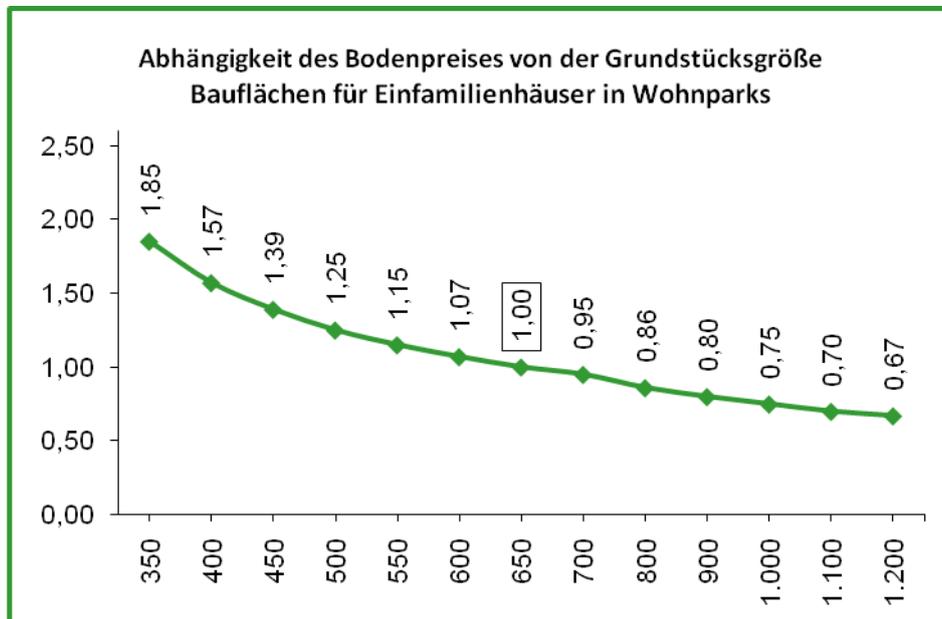


Abbildung 15: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks

Für Bauflächen mit einer beabsichtigten Bebauung mit Reihenhäusern in Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) konnte hingegen nur eine schwache Abhängigkeit zwischen Bodenpreis und Grundstücksgröße nachgewiesen werden. Eine Differenzierung für Bauflächen mit einer Größe von 250 m² bis 450 m² kann entfallen.

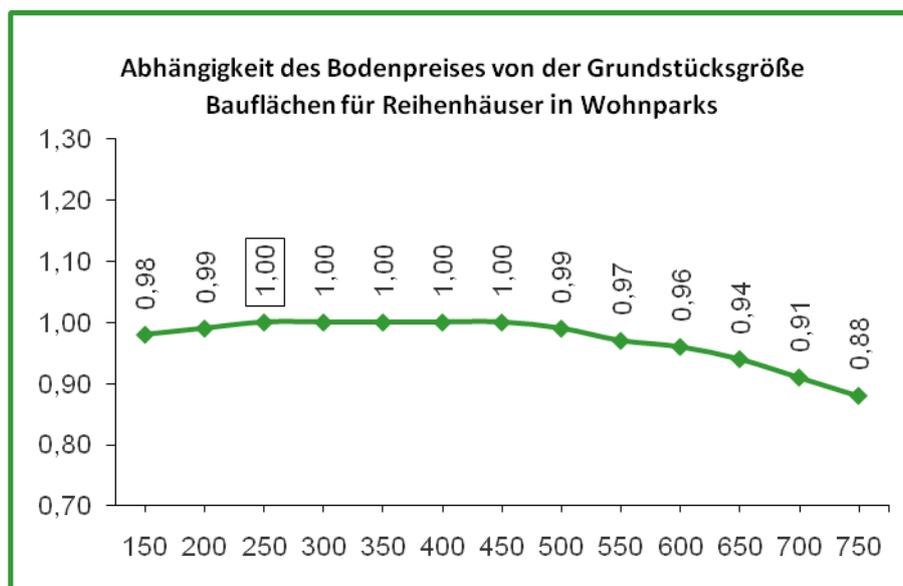


Abbildung 16: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks

5.2.3.3 Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum

Für Wohnbauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums konnten folgende Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche festgestellt werden.

Tabelle 15: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

| Fläche [m ²] | Berliner Umland BRW 20 bis 140 €/m ² | weiterer Metropolenraum 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 |

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 Richtwertgrundstückes abweicht oder eine Randlage aufweist.

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstückes > Größe des Richtwertgrundstückes

Beispiel: Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von 850 m² im Berliner Umland

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 65 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,09 (aus Tabelle 15)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 0,98 (aus Tabelle 15)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

$$\frac{UK_{BW}}{UK_{RW}} \times BRW \text{ [€/m}^2\text{]} = BW \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$\frac{0,98}{1,09} \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 58,44 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert BW des Grundstücks im Berliner Umland errechnet sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 15 zu 58,44 Euro/m².

5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstückes < Größe des Richtwertgrundstückes

Beispiel: Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von 500 m² im weiteren Metropolitanraum

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 35 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,02 (aus Tabelle 15)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 1,18 (aus Tabelle 15)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

$$\frac{UK_{BW}}{UK_{RW}} \times BRW \text{ [€/m}^2\text{]} = BW \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$\frac{1,18}{1,02} \times 35,00 \text{ €/m}^2 = 40,49 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolitanraum errechnet sich mittels der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 15 zu 40,49 Euro/m².

 Ist das Wohnbaugrundstück größer als das Richtwertgrundstück, sinkt der Quadratmeterpreis des Bodenwertes für das Wohnbaugrundstück. Ist die Fläche des Wohnbaugrundstückes hingegen kleiner als das Richtwertgrundstück steigt der Quadratmeterpreis des Bodenwertes.

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ wurden baureife Flächen ausgewertet, auf denen in absehbarer Zeit Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Häuser mit überwiegendem Wohnanteil errichtet werden.

Tabelle 16: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

| Bauland für Geschosswohnungsbau | Ø Kaufpreis je 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 | |
|------------------------------------|---|---------------|---|-----------|---|------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | * Berliner Umland | - | 77.064 | - | 109 | - |
| weiterer Metropolitanraum | 26.475 | 27.529 | 31 | 36 | 853 | 772 |
| Gesamter Landkreis | 26.475 | 55.686 | 31 | 76 | 853 | 733 |

Im weiteren Metropolitanraum ist der Kaufpreis für ein solches Baugrundstück ebenso wie der Quadratmeterpreis im Gegensatz zum Vorjahr leicht gesunken. Die Größe der Grundstücksfläche hingegen hat sich um rund 10 Prozent erhöht. Für das Berliner Umland konnten im Jahr 2012 keine Kaufverträge in dieser Rubrik registriert werden. Eine weiterführende Analyse der Geschäftsstelle ist an dieser Stelle daher nicht möglich.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

In das Marktsegment „Gewerbliche Bauflächen“ fließen Kaufverträge, aus denen hervorgeht, dass die veräußerten Bauflächen zukünftig einer gewerblich genutzten Bebauung zugeführt werden.

Tabelle 17: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen

| Gewerbliches Bauland | 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 | |
|---------------------------|--|----------------|---|-----------|---|--------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | * Berliner Umland | 550.701 | 705.730 | 51 | 58 | 10.796 |
| weiterer Metropolitanraum | 72.971 | 48.488 | 10 | 12 | 7.469 | 4.036 |
| Gesamter Landkreis | 356.071 | 436.858 | 38 | 50 | 9.440 | 8.796 |

Die in Tabelle 17 abgebildeten Zahlen zeigen, dass sich die durchschnittliche Grundstücksfläche im gesamten Landkreis um knapp 650 m² erhöht hat. Im weiteren Metropolitanraum hat sich die mittlere Grundstücksfläche mit einer Steigerung von 85 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 7.469 m² fast verdoppelt. Demgegenüber sind die Grundstücke für gewerbliche Bauflächen im Berliner Umland zwar größer, im Vergleich zum Jahr 2011 sind jedoch durchschnittlich kleinere Flächen veräußert worden.

Aufgrund des gestiegenen Flächenumsatzes bei einem auf Vorjahresniveau liegendem Geldumsatz sind die Kaufpreise pro Quadratmeter für gewerbliche Bauflächen im Landkreis Teltow-Fläming gesunken. Hingegen ist der Quadratmeterpreis im Berliner Umland 5-mal teurer als im weiteren Metropolitanraum.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein gewerblich genutztes Baugrundstück ist im Berliner Umland ebenfalls auf einem weitaus höheren Niveau als im weiteren Metropolitanraum. Dennoch sind die Kaufpreise für ein Grundstück im Berliner Umland wie auch insgesamt zurückgegangen. Im weiteren Metropolitanraum ist der durchschnittliche Kaufpreis indessen um 50 Prozent auf fast 73.000 Euro gestiegen.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) ...

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

Tabelle 18: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau

| Entwicklungs- zustand | Vertrags- vorgänge | Auswerte- zeitraum | Verhältnis Kaufpreis / BRW | | Bodenwert | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | | Ø [%] | Spanne [%] | Ø [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
| Bauerwartungsland | 30 | 2009 - 2012 | 26,4 | 5,4 - 59,4 | 9,22 | 1,50 - 35,00 |

5.5.2 Rohbauland

Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) ...

... sind Flächen, die nach §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Tabelle 19: Rohbauland – Bodenwertniveau

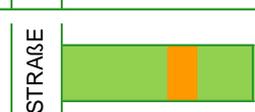
| Entwicklungs- zustand | Vertrags- vorgänge | Auswerte- zeitraum | Verhältnis Kaufpreis / BRW | | Bodenwert | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | | Ø [%] | Spanne [%] | Ø [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
| Rohbauland | 33 | 2009 - 2012 | 60,1 | 27,6 - 100,0 | 40,64 | 1,50 - 89,00 |

5.6 Sonstiges Bauland - Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die nicht eigenständig bebaut oder sonst wirtschaftlich genutzt werden können. In Verbindung mit einem angrenzenden Grundstück kann jedoch dessen bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöht bzw. dessen ungünstiger Grenzverlauf verbessert werden.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 80 Vertragsvorgänge als Zukauf zu einem Grundstück registriert. Erstaunlich ist, dass für diese Teilflächen sogar Kaufpreise über dem Bodenrichtwertniveau gezahlt werden.

Tabelle 20: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen im Jahr 2012

| Art der unselbständigen Teilflächen | Vertrags- vorgänge | Fläche m ² | Preisspanne Durchschnitt vom BRW % | Beispiel |
|---|-----------------------|--------------------------|---|---|
| Vorderland | 14 13 | ≤ 100 > 100 | 10 - 100 15 - 100 |  |
| seitlich gelegene Flächen | 11 20 | ≤ 100 > 100 | 20 - 120 5 - 190 |  |
| Hinterland | 2 19 | ≤ 100 > 100 | 50 - 100 3 - 130 |  |
| Splitterflächen | 0 1 | ≤ 100 > 100 | - 2 |  |

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das vererbliche und veräußerliche Recht für eine bestimmte Zeit auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu haben.²³ In der Regel werden Erbbaurechtsverträge über einen Zeitraum von 75 oder 99 Jahren geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Erbbauberechtigte (Bauwillige) gegenüber dem Erbbauperpflichteten (Grundstückseigentümer) zur Zahlung eines regelmäßigen Entgeltes (Erbbauzins). Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzins ergibt sich als Prozentsatz (Erbbauzinssatz) vom Bodenwert. Bei Verträgen mit einer Anpassungsklausel ergibt sich der aktuelle Wert des Erbbaurechtes im Wesentlichen aus der Differenz der Steigerung des Grundstückswertes und dem Anstieg des Verbraucherpreisindex gegenüber dem ursprünglichen Wert bei Vertragsschluss. Erbbaurechte werden vorwiegend von Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben.

Rechtliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die „mit Gesetzeskraft“ am 15. Januar 1919 erlassene Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).²⁴ Sie hat damit den Rang eines formellen Parlamentsgesetzes und wurde durch den Gesetzgeber mit Wirkung vom 30. November 2007 in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

Die Einführung des Erbbaurechts sollte den Wohnungsbau fördern, indem einerseits sozial schwächeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Bauen gegeben werden sollte, und zugleich ein Instrument zur Bekämpfung von Bodenspekulationen schaffen.²⁵

Tabelle 21: Übersicht der Erbbaurechtsverträge des Jahres 2012

| Art der Nutzung | Vertragsvorgänge Erbbaurecht | Laufzeit Jahre | Flächenspanne m ² | Erbbauzinssatz % |
|-----------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| Einfamilienhaus | 9 | 50 - 99 | 300 - 1.000 | 2,00 - 4,95 |
| Reihenhaus | 2 | 90 - 99 | 240 - 430 | 2,00 - 6,30 |
| Doppelhaushälfte | 4 | 90 | 260 - 550 | 2,00 - 6,00 |
| Wohn- / Geschäftshaus | - | - | - | - |

In Tabelle 21 sind die im Jahr 2012 im Landkreis Teltow-Fläming geschlossenen Erbbaurechtsverträge für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Angaben über Laufzeit, Grundstücksgröße und vereinbartem Erbbauzinssatz dargestellt. Für die Rubrik „Wohn- und Geschäftshaus“ wurden im Jahr 2012 keine Erbbaurechte bestellt.

²³ Vgl. § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8.12.2010 (BGBl. I S. 1864).

²⁴ Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/ErbbauRG>

²⁵ Vgl. VON OEFELE, WINKLER: Handbuch des Erbbaurechts (4. Auflage, C.H.Beck, München 2008).

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2012 geschlossenen Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen analysiert.

Entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV sind das Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.²⁶

Eine Übersicht der Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze vermittelt Tabelle 22 für landwirtschaftlich genutzte Flächen und Tabelle 23 für forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die beiden Marktsegmente werden anschließend in den Abschnitten 6.2 und 6.3 näher untersucht.

Tabelle 22: Übersicht der Umsätze landwirtschaftlicher Flächen

| Landwirtschaftliche Flächen | Vertragsvorgänge | | | Geldumsatz gesamt [€] | Flächenumsatz gesamt [ha] |
|--|------------------|-----------|------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| | Acker | Grünland | gesamt | | |
| * Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf | 21 | 24 | 45 | 497.680 | 120,2 |
| Zossen | 17 | 4 | 21 | 312.122 | 52,1 |
| Am Mellensee | 37 | 7 | 44 | 168.484 | 65,6 |
| Trebbin | 12 | 8 | 20 | 168.007 | 59,7 |
| Nuthe-Urstromtal | 32 | 18 | 50 | 631.683 | 171,6 |
| Baruth/Mark | 20 | 10 | 30 | 593.598 | 186,3 |
| Luckenwalde | 10 | 3 | 13 | 61.016 | 16,0 |
| Jüterbog | 10 | 9 | 19 | 398.129 | 109,4 |
| Niederer Fläming | 22 | 4 | 26 | 756.200 | 174,9 |
| Niedergörsdorf | 10 | 1 | 11 | 181.370 | 21,5 |
| Dahme/Mark | 41 | 7 | 48 | 418.681 | 128,0 |
| Gesamt | 232 | 95 | 327 | 4.186.970 | 1.105,3 |
| * Berliner Umland | 21 | 24 | 45 | 497.680 | 120,2 |
| weiterer Metropolitanraum | 211 | 71 | 282 | 3.689.290 | 985,1 |
| und nach EALG | 4 | 0 | 4 | 40.784 | 36,5 |

²⁶ Vgl. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Im Landkreis Teltow-Fläming sind im Jahr 2012 landwirtschaftliche Flächen in einem Gesamtwert von 4.186.970 Euro und einer Gesamtfläche von 1.105,3 Hektar veräußert worden. Die Mehrzahl der Kaufverträge wurde im eher ländlich geprägten weiteren Metropolenraum geschlossen. Demzufolge ist dort auch der überwiegende Teil der Umsätze erzielt worden.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Kaufverträge bei nur geringfügig gestiegenem Geldumsatz um 6,6 Prozent auf 327 weiter gesunken. Der Flächenumsatz ist um rund 3 Prozent zurückgegangen.

Die Umsätze der forstwirtschaftlich genutzten Flächen haben im Jahr 2012 einen Gesamtwert von 1.557.502 Euro bei einer Gesamtfläche von 536,8 Hektar eingenommen. Auch in dieser Rubrik sind vorwiegend im weiteren Metropolenraum Veräußerungen getätigt worden, die sich dort zwangsläufig in höheren Geld- und Flächenumsätzen widerspiegeln.

Tabelle 23: Übersicht der Umsätze forstwirtschaftlicher Flächen

| Forstwirtschaftliche Flächen | Vertragsvorgänge | Geldumsatz [€] | Flächenumsatz [ha] |
|--|------------------|------------------|----------------------|
| * Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf | 8 | 98.569 | 40,5 |
| Zossen | 13 | 55.964 | 25,1 |
| Am Mellensee | 24 | 125.526 | 54,6 |
| Trebbin | 8 | 49.352 | 12,9 |
| Nuthe-Urstromtal | 22 | 322.352 | 145,1 |
| Baruth/Mark | 20 | 478.826 | 135,5 |
| Luckenwalde | 2 | 33.500 | 6,5 |
| Jüterbog | 7 | 236.049 | 64,2 |
| Niederer Fläming | 7 | 37.764 | 12,7 |
| Niedergörsdorf | 4 | 16.652 | 2,8 |
| Dahme/Mark | 8 | 102.948 | 36,9 |
| Gesamt | 123 | 1.557.502 | 536,8 |
| * Berliner Umland | 8 | 98.569 | 40,5 |
| weiterer Metropolenraum | 115 | 1.458.933 | 496,3 |
| und nach EALG | 14 | 20.001 | 24,1 |

Im Gegensatz zum Vorjahr hat sich die Zahl der Kaufverträge für forstwirtschaftlich genutzte Flächen um rund 20 Prozent, der Geldumsatz um 35 Prozent und der Flächenumsatz um 11 Prozent erhöht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Tabelle 24 zeigt, dass im Berliner Umland das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen mit 0,50 Euro/m² deutlich über dem im weiteren Metropolenraum liegt. Ein Grund hierfür könnte in der begrenzten landwirtschaftlichen Fläche in der nördlichen Region des Landkreises liegen. In Einzelfällen wurden im weiteren Metropolenraum aber auch bis zu 2,25 Euro/m² für Ackerflächen gezahlt.

Tabelle 24: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

| Landwirtschaftliche Ackerflächen | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreisspanne €/m ² | Kaufpreismittel €/m ² |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| * Berliner Umland | 21 | 0,30 - 0,60 | 0,50 |
| weiterer Metropolenraum | 211 | 0,07 - 2,25 | 0,31 |
| Gesamter Landkreis | 232 | 0,07 - 2,25 | 0,33 |

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 25 ist bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis durchaus eine Abhängigkeit mit zunehmender Ackerzahl festzustellen. Hinsichtlich der Kaufpreisspanne ist diese Abhängigkeit hingegen nicht so eindeutig.

Tabelle 25: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

| Ackerzahl | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreisspanne €/m ² | Kaufpreismittel €/m ² |
|----------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| bis 20 | 34 | 0,07 - 0,85 | 0,31 |
| 21 - 30 | 120 | 0,10 - 2,14 | 0,36 |
| 31 - 40 | 45 | 0,19 - 2,25 | 0,44 |
| über 40 | 23 | 0,16 - 1,13 | 0,53 |

6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen ist im Berliner Umland mit 0,40 Euro/m² ebenfalls höher als im weiteren Metropolenraum. Auch hier kann vermutet werden, dass ein Grund dafür in der begrenzten landwirtschaftlichen Fläche in der nördlichen Region des

Landkreises liegt. Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum ist die Spanne des Kaufpreises ähnlich.

Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

| Landwirtschaftliche Grünlandflächen | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreisspanne €/m ² | Kaufpreismittel €/m ² |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| * Berliner Umland | 24 | 0,22 - 2,00 | 0,40 |
| weiterer Metropolenraum | 71 | 0,15 - 2,11 | 0,25 |
| Gesamter Landkreis | 95 | 0,15 - 2,11 | 0,26 |

Im Gegensatz zu den Ackerflächen sind für das Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 27 im Landkreis Teltow-Fläming weder für den durchschnittlichen Kaufpreis noch für die Kaufpreisspanne eine Abhängigkeit festzustellen.

Tabelle 27: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

| Grünlandzahl | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreisspanne €/m ² | Kaufpreismittel €/m ² |
|----------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| bis 30 | 21 | 0,15 - 2,11 | 0,35 |
| 31 - 40 | 54 | 0,16 - 2,00 | 0,35 |
| über 40 | 6 | 0,21 - 0,42 | 0,30 |

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

6.2.2.1 Preisentwicklung

In den Abbildungen 16 und 17 sind die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ackerflächen und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2005 dargestellt. Während sich die Preise für Ackerflächen in den vergangenen Jahren langsam aber deutlich über die 30 Cent-Marke entwickelten, verharren die Preise für Grünlandflächen auf einem Niveau von durchschnittlich 25 Cent/m².

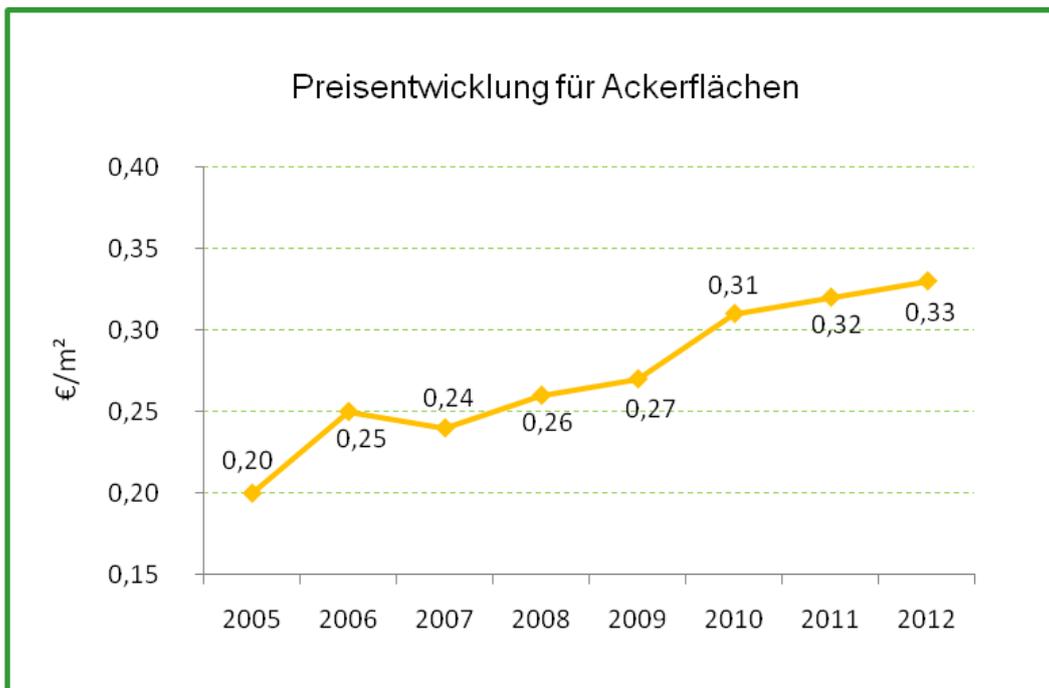


Abbildung 17: Preisentwicklung für Ackerflächen

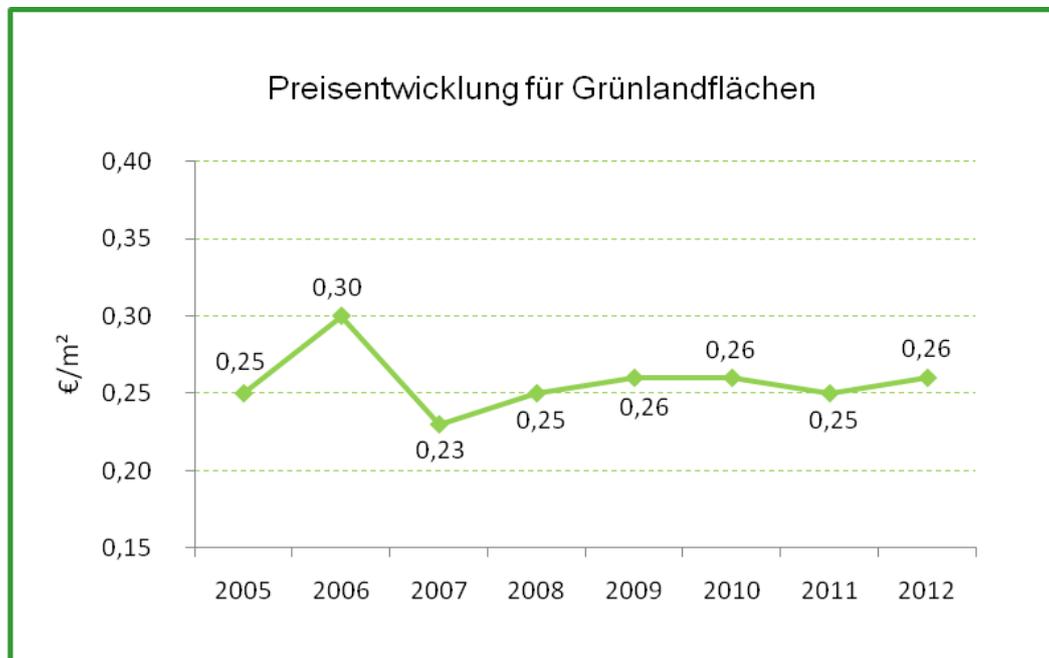


Abbildung 18: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen^{27,28}

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2005 bis 2012 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2006 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

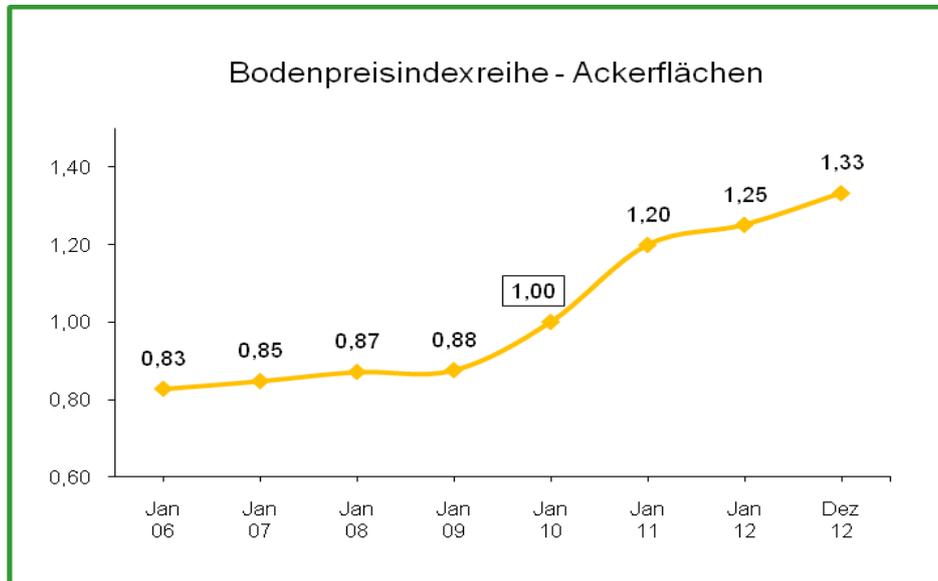


Abbildung 19: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

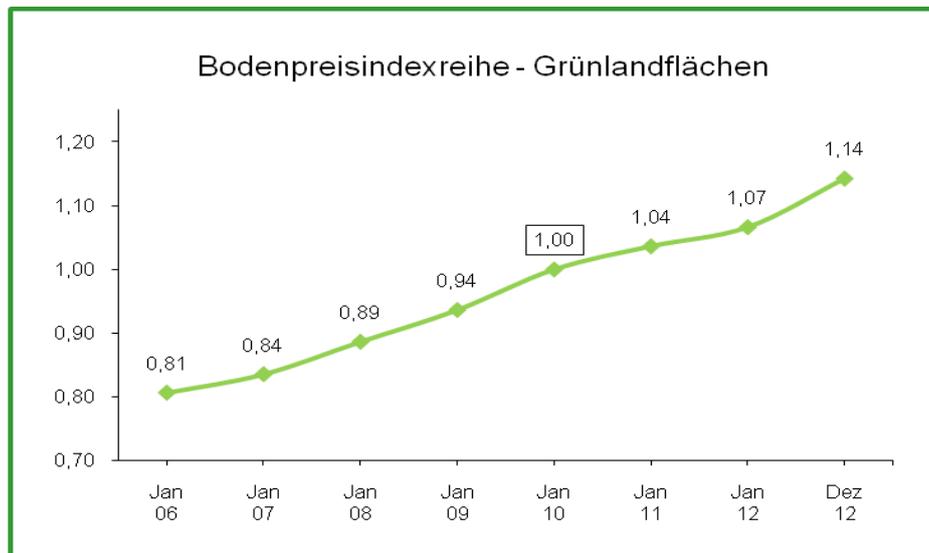


Abbildung 20: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

²⁷ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²⁸ siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen weist für das Berliner Umland mit 0,30 Euro/m² gegenüber dem weiteren Metropolenraum mit 0,25 Euro/m² lediglich einen Unterschied von 5 Cent/m² auf. Bei der Kaufpreisspanne hingegen zeigt Tabelle 28, dass im Berliner Umland im Jahr 2012 durchaus auch bis zu 1,53 Euro/m² für Waldflächen bezahlt wurden.

Tabelle 28: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

| Forstwirtschaftliche Flächen | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreisspanne €/m ² | Kaufpreismittel €/m ² |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| * Berliner Umland | 8 | 0,06 - 1,53 | 0,30 |
| weiterer Metropolenraum | 115 | 0,04 - 0,68 | 0,25 |
| Gesamter Landkreis | 123 | 0,04 - 1,53 | 0,26 |

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

6.3.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 20 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2005 dargestellt. Der durchschnittliche Preis für Waldflächen erreichte mit 0,26 Euro/m² im Jahr 2012 seinen bisher höchsten Wert.

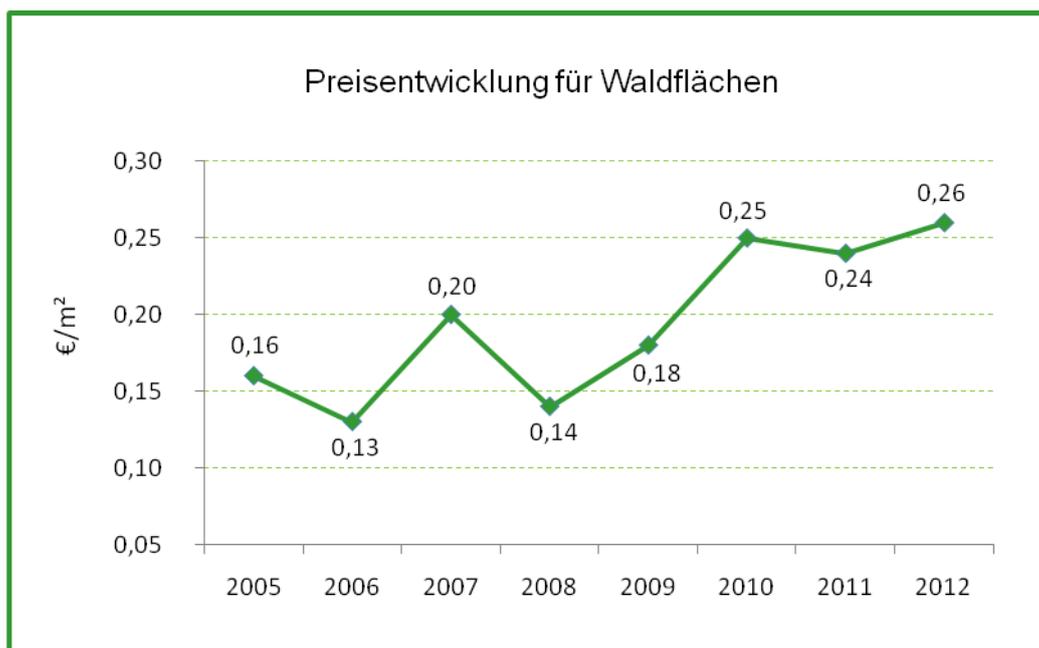


Abbildung 21: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenindexreihe^{29,30}

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2005 bis 2012 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2006 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

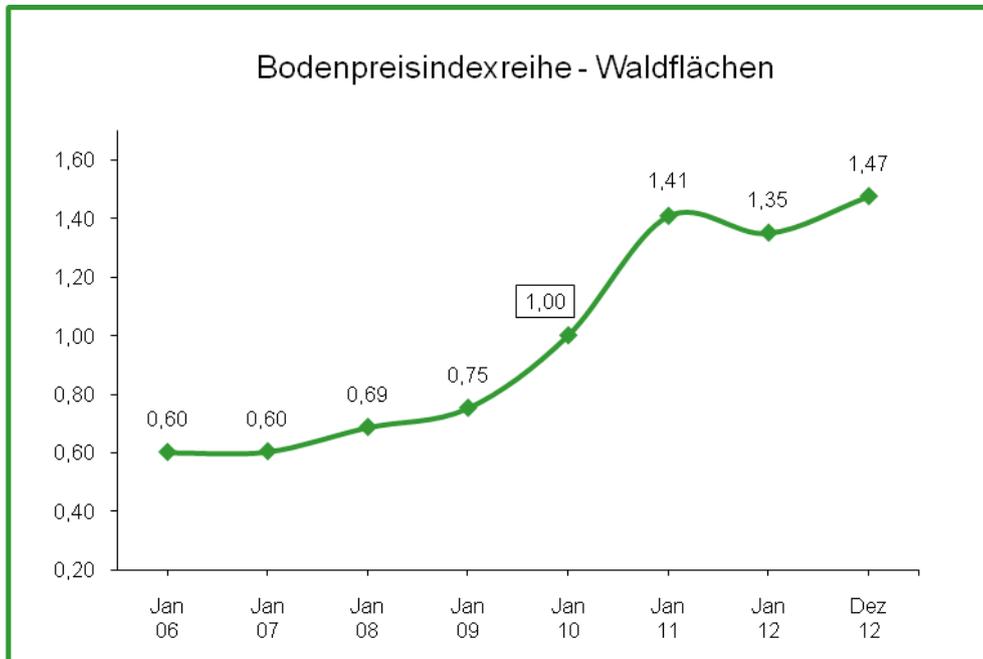


Abbildung 22: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

²⁹ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³⁰ siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

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 (VerkFIBerG) zu bewerten sind.

Für die im Folgenden 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 | Orientierungswerte |
|----------------------------|--------------------------------------|
| bis 1.000 Einwohner | 0,50 bis 1,00 €/m² |
| 1.000 bis 10.000 Einwohner | 0,50 bis 2,50 €/m² |
| über 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 für Naherholungszwecke genutzt werden, gibt es keine gesicherten Werte. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass die Erholungsqualität des Grundstücks den Bodenwert individuell stark beeinflusst. Je näher sich das Grundstück am Gewässer befindet, desto eher ist der Erwerber geneigt einen höheren Kaufpreis zu zahlen.

Werden die Bodenrichtwerte des üblichen Wohnbaulandes im näheren Bereich des Erholungsgrundstückes als Vergleichsmaßstab herangezogen, so liegen die Kaufpreise für Erholungsflächen im Normalfall bei

bis zu 50 Prozent der Bodenrichtwerte für Wohnbauland.

In attraktiven Lagen wie im Nahbereich von Gewässern, insbesondere jedoch bei Wassergrundstücken überschreiten die Kaufpreise diese 50 Prozent-Grenze zum Teil deutlich.

7.3 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden

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

1,00 bis 2,50 €/m² abgeleitet werden.

Nähere Erläuterungen gibt hierzu das:

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)

Groß Glienicke. Haus 4

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

Tel.: 033 201 / 4588-100

Fax: 033 201 /4588-108

7.4 Orientierungen für sonstige Flächen

Tabelle 29: Orientierungswerte für sonstige Flächen

| Orientierungswerte sonstiger Flächen | | Vertrags- vorgänge (Zeitraum) | Preis €/m ² Ø (Spanne) | Fläche Ø (Spanne) |
|--|--|-------------------------------------|---|--|
| Gartenland | | 66 (2012) | 4,53 (0,25 - 17,50) | 1.265 m ² (24 m ² - 5.800 m ²) |
| | In Abhängigkeit vom Baulandwert entspricht dies ca. 10 % des Bodenrichtwertes | | | |
| Kleingartenanlage | | 5 (2005 bis 2012) | 2,39 (1,35 - 4,00) | 19.300 m ² (2.400 m ² - 37.000 m ²) |
| | Gärten in der Kleingartenanlage | 24 (2005 bis 2012) | 1,49 (0,21 - 5,47) | 1.755 m ² (200 m ² - 5.200 m ²) |
| Spiel-, Sportplatz-, Freizeitflächen | | 24 (2005 bis 2012) | 3,50 (0,30 - 19,40) | 12.680 m ² (190 m ² - 35.690 m ²) |
| öffentliche Grünfläche | | 12 (2005 bis 2012) | 2,33 (0,75 - 6,00) | 6.750 m ² (200 m ² - 35.730 m ²) |
| Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | < 10.000 m ² | 24 (2005 bis 2012) | 0,54 (0,23 - 0,90) | 3.440 m ² (60 m ² - 8.810 m ²) |
| | ≥ 10.000 m ² | 6 (2005 bis 2012) | 0,96 (0,20 bis 2,98) | 47.800 (10.200 m ² - 95.600 m ²) |
| Naturschutzflächen | < 10.000 m ² | 31 (2005 bis 2012) | 0,64 (0,03 - 5,00) | 3.600 m ² (35 m ² - 9.300 m ²) |
| | ≥ 10.000 m ² | 67 (2005 - 2012) | 0,32 (0,03 - 1,18) | 85.200 m ² (10.000 m ² - 599.000 m ²) |
| Windkraftanlagen | | | | |
| ohne Differenzierung der Standort-, Trassen- und Ausgleichsfläche | | 6 (2005 - 2012) | 0,70 (0,50 - 1,50) | 26 ha (2 ha - 107 ha) |
| Standort | | 4 (2005 - 2012) | 9,70 (2,10 - 14,00) | 4.500 m ² (3.000 m ² - 6.000 m ²) |
| Zuwegung | | 1 (2005 - 2012) | 0,61 | 800 m ² |
| Ausgleichsfläche | | 2 (2005 - 2012) | 0,67 (0,50 - 0,85) | 3.100 m ² (2.400 m ² - 3.800 m ²) |
| Biogasanlagen | | 23 (2005 - 2012) | 5,92 0,43 - 21,00 | 12.600 m ² (500 m ² - 89.000 m ²) |
| Regenerative Energien | | | | |
| Solaranlagen | | 7 (2005 - 2012) | 2,10 (0,15 - 5,50) | 15 ha (0,1 ha - 33 ha) |
| Photovoltaikanlagen | | 2 (2011 - 2012) | 2,70 (2,50 - 2,95) | 4 ha (2 ha - 5 ha) |
| Lagerflächen | | 13 (2005 - 2012) | 1,10 (0,10 - 2,50) | 7.200 m ² (1.000 m ² - 20.900 m ²) |
| Flughafenerweiterungsflächen (BER) | | 16 (2005 - 2012) | 8,43 (0,15 - 29,00) | 14.000 m ² (600 m ² - 156.600 m ²) |

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2012 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert.

Hierbei werden zum einen die mit einem oder mehreren Gebäuden bebauten Grundstücke und weiterhin die mit Gebäuden bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz³¹ aufgeteilt sind, betrachtet.

Tabelle 30: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

| Marktsegment | Vertragsvorgänge 2012 | Geldumsatz [€] 2012 | Flächenumsatz [m ²] 2012 |
|--|--------------------------|-----------------------------|---|
| Einfamilienhäuser | 342 | 42.191.045 | 386.739 |
| Zweifamilienhäuser | 14 | 1.739.471 | 14.712 |
| Reihenhäuser / Doppelhaushälften | 152 | 17.438.970 | 70.687 |
| Mehrfamilienhäuser | 68 | 16.566.049 | 65.142 |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 25 | 8.256.257 | 38.315 |
| Wochenendhäuser | 80 | 2.663.543 | 75.510 |

Ein Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze bebauter Grundstücke in den verschiedenen Marktsegmenten wird in Tabelle 30 vermittelt. Die einzelnen Marktsegmente werden anschließend in den Abschnitten 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften, 8.6 Mehrfamilienhäuser und 8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser ausführlicher untersucht.

In den Abschnitten 8.4 und 8.5 werden Kaufverträge behandelt, die für Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz geschlossen wurden.

³¹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

In diesem Abschnitt wird auf veräußerte Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, näher eingegangen.

In den Tabellen 31 und 32 sind jeweils der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolenraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt.

Tabelle 31: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

| Einfamilienhäuser | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Grundstücksfläche | |
|---------------------------|---|----------------|--|------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | |
| | € | | m ² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| * Berliner Umland | 174.786 | 137.867 | 979 | 881 |
| weiterer Metropolenraum | 88.157 | 76.092 | 1.235 | 1.036 |
| Gesamter Landkreis | 123.366 | 100.586 | 1.131 | 974 |

Das Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken ist sowohl im gesamten Landkreis als auch im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum gegenüber dem Jahr 2011 deutlich gestiegen. Gleichzeitig haben sich die Grundstücksflächen ebenfalls in allen Bereichen um durchschnittlich 100 m² bis 200 m² vergrößert.

Tabelle 32: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

| Zweifamilienhäuser | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Grundstücksfläche | |
|---------------------------|---|---------------|--|--------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | |
| | € | | m ² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| * Berliner Umland | 228.500 | 87.760 | 869 | 1.336 |
| weiterer Metropolenraum | 82.547 | 91.317 | 1.124 | 1.281 |
| Gesamter Landkreis | 124.248 | 90.329 | 1.051 | 1.296 |

Bei dem Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken verhält es sich differenzierter. Wie Tabelle 32 zeigt, sind die mittleren Grundstücksgrößen in allen Bereichen zum Teil erheb-

lich zurückgegangen. Hingegen stiegen die Grundstückskaufpreise von Zweifamilienhäusern im Berliner Umland durchschnittlich um mehr als den 2,5-fachen Wert auf 228.500 Euro. Im weiteren Metropolitanraum ist der Grundstückskaufpreis für ein Zweifamilienhaus um durchschnittlich 9.000 Euro auf 82.547 Euro gesunken.

8.2.2 Preisentwicklung

In Abbildung 23 ist die durchschnittliche Preisentwicklung und in Abbildung 24 die Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2005 dargestellt.

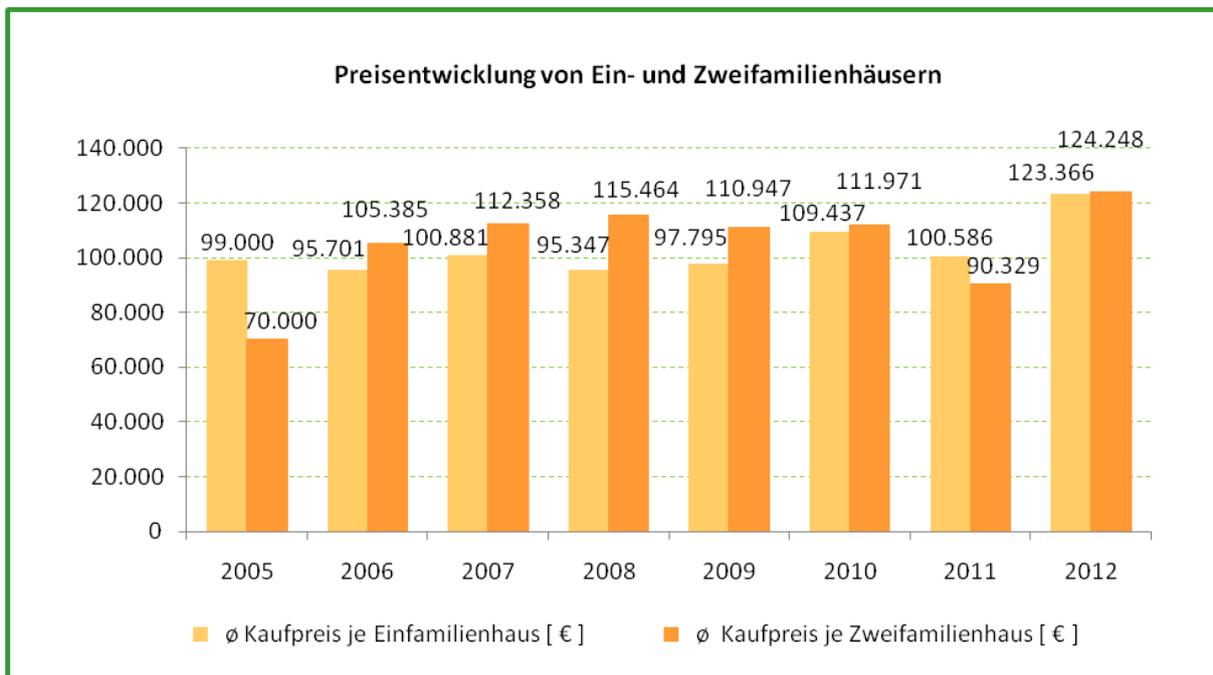


Abbildung 23: Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Es ist ersichtlich, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise nach einem Einbruch im Jahr 2011 in beiden Segmenten erholt haben und sich bei einer Betrachtung der vergangenen 8 Jahre jeweils auf einem Höchststand von über 120.000 Euro befinden. Der durchschnittliche Kaufpreis von Einfamilienhäusern hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,6 Prozent auf 123.366 Euro, der von Zweifamilienhäusern sogar um 37,6 Prozent auf 124.248 Euro erhöht.

Die Größe von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken hat mit durchschnittlich 1.131 m² im Vergleich zu den Vorjahren einen Maximalwert erreicht. Das ist eine Steigerung um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Grundstücksgröße für eine Bebauung mit einem Zweifamilienhaus ist gegenüber dem bislang höchsten Wert von 1.296 m² im Jahr 2011 um knapp 250 m² auf ein vergleichbares Niveau der Jahre 2008 bis 2010 gesunken. Das entspricht einem Rückgang um 19 Prozent.

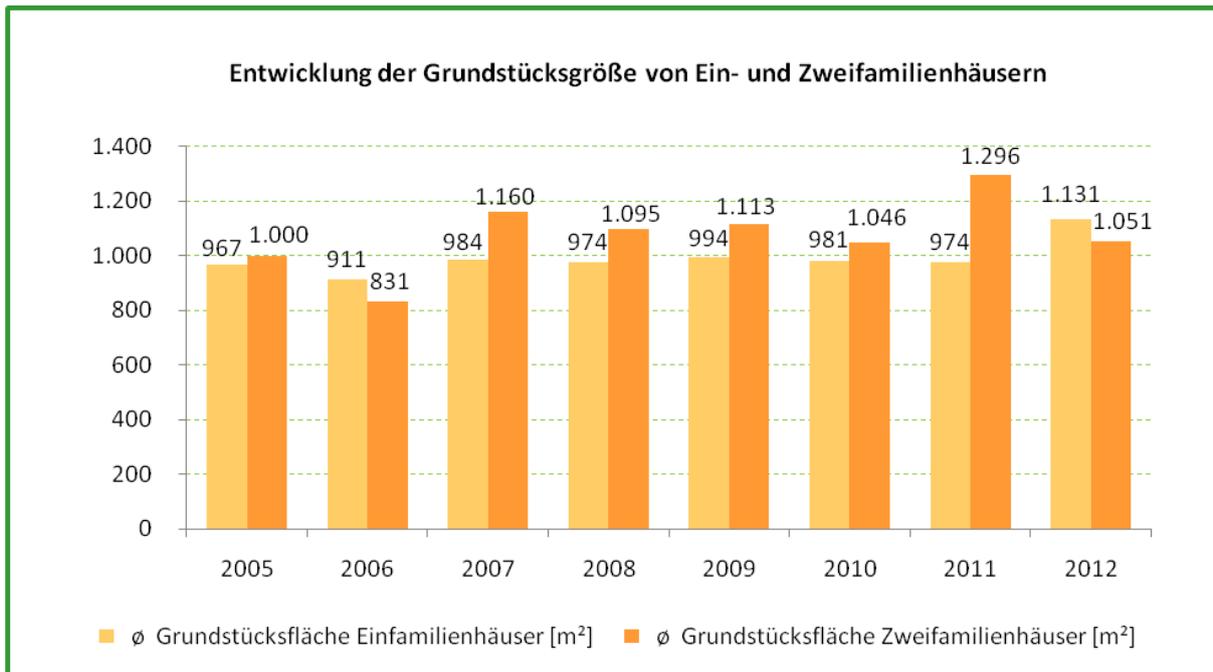


Abbildung 24: Entwicklung der Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren)³².

Mit Marktanpassungsfaktoren ... sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.³³ [Sie] sind ... Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat das Verhältnis von Kaufpreis zum Sachwert untersucht. Grundlage der Auswertung sind geeignete Kaufverträge der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) aus den Jahren 2010 bis 2012.

Der Sachwertberechnung wurden folgende Faktoren zugrunde gelegt:

- Bruttogrundfläche: nach DIN 277/1987

³² Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

³³ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

- 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- 2012
- 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 Markt-anpassungsfaktoren vorzunehmen.

Tabelle 33 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 157 Vertragsvorgängen in diesem Segment.

Tabelle 33: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser

| Marktanpassungsfaktoren | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Marktanpassung |
| Zeitraum | 2010 - 2012 | | EFH 0,90 (Spanne 0,62 - 1,22) 157 Kauffälle |
| Baujahr | 1900 - 2009 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 5 - 130 | 47 | |
| Wohnfläche (m ²) | 60 - 243 | 128 | |
| Sachwert (€) | 35.000 - 395.000 | 165.900 | |

8.2.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren³⁴ gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.³⁵ Sie sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder ... auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) zu beziehen.

³⁴ Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

³⁵ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

In Tabelle 34 sind Vergleichsfaktoren von mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

Tabelle 34: Vergleichsfaktoren von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

| Bebauung | Baujahr | Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne) | KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne) | Anzahl der Kauffälle |
|--------------------|----------------------------|--|---|-------------------------|
| Einfamilienhäuser | < 1990 | 120 (38 - 250) | 1.032 (46 - 3.049) | 268 |
| | >1990 im Wohnpark | 137 (75 - 261) | 1.748 (1.333 - 2.981) | 21 |
| | >1990 nicht im Wohnpark | 131 (48 - 376) | 1.463 (795 - 2.325) | 53 |
| Zweifamilienhäuser | keine Einschränkung | 192 (135 - 240) | 933 (369 - 2.078) | 14 |

8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mit ... Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.³⁶

Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke.³⁷

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.³⁸

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat die Liegenschaftszinssätze untersucht. Grundlage für die Auswertung sind geeignete Kaufverträge der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) aus den Jahren 2004 bis 2012.

Dennoch ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung nach wie vor gefordert. Für ein gesichertes Ergebnis ist eine weitaus größere Anzahl an Kaufverträgen zur Analyse heranzuziehen. Aus

³⁶ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³⁷ Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

³⁸ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

diesem Grund wurde der Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ gebildet. Daten aus den 18 örtlichen Gutachterausschüssen wurden nach einheitlichen Rahmenbedingungen ausgewertet. Selbstverständlich sind auch die Daten des Landkreises Teltow- Fläming einbezogen worden. Die daraus resultierenden Liegenschaftszinssätze werden im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 35 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf der Grundlage von 39 Kaufverträgen der Jahre 2005 bis 2012 aus.

Tabelle 35: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

| Stichprobe der Regressionsanalyse | | | |
|--|-------------|--------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins |
| Zeitraum | 2005 - 2012 | | EFH und ZFH 4,4 % (Spanne 1,7 - 6,9 %) 39 Kauffälle |
| Baujahr | 1926 - 2008 | | |
| Bodenwert (€/m²) | 15 - 130 | 66 | |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 21 - 75 | 51 | |
| Wohnfläche (m²) | 60 - 203 | 120 | |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche) | 2,10 - 7,45 | 5,26 | |
| Rohertragsfaktor | 8,9 - 35,0 | 16,9 | |

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Der folgende Abschnitt betrachtet das Segment der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücke detaillierter.

Tabelle 36: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

| Reihenhäuser / Doppelhaushälften | Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ € | | Ø Grundstücksfläche $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m² | |
|-------------------------------------|--|----------------|---|------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| | * Berliner Umland | 139.776 | 137.882 | 398 |
| weiterer Metropolenraum | 78.373 | 68.342 | 562 | 552 |
| Gesamter Landkreis | 114.730 | 112.417 | 465 | 434 |

Tabelle 36 zeigt die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2012 für Reihenhäusern und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2011.

Hierbei verzeichnet der durchschnittliche Grundstückskaufpreis im weiteren Metropolenraum einen Anstieg um rund 10.000 Euro bei einer annähernd auf dem Vorjahresniveau gebliebenen mittleren Grundstücksfläche von 562 m². Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück im Berliner Umland befindet sich zwar mit fast 140.000 Euro auf einem deutlich höheren Preisniveau, hat sich jedoch gegenüber dem Jahr 2011 lediglich um knapp 2.000 Euro bei ebenfalls leicht gestiegener Grundstücksfläche erhöht.

8.3.2 Preisentwicklung

Abbildung 25 veranschaulicht die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2005.

Wie schon bei den mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken verzeichnet auch in diesem Segment der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber den beiden Vorjahren einen, wenn auch nur leichten, Zuwachs von knapp 2.500 Euro. Das entspricht einer Steigerung von rund 2 Prozent.

Entgegen dem Rückgang der mittleren Grundstücksgröße für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken sind die Grundstücksflächen der veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2012 wieder um 31 m² auf durchschnittlich 465 m² gestiegen. Die durchschnittlichen Grundstücksflächen haben sich demnach um gut 7 Prozent vergrößert.

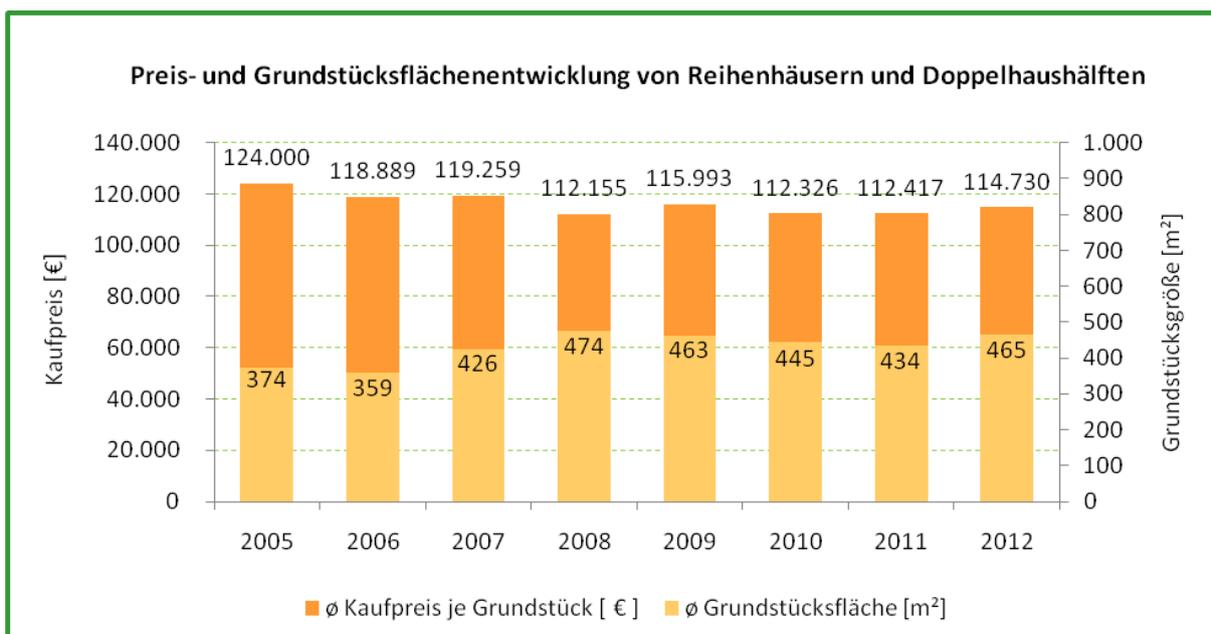


Abbildung 25: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren^{39, 40}

Tabelle 37 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 41 Vertragsvorgängen in diesem Segment.

Tabelle 37: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

| Marktanpassungsfaktoren | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Marktanpassung |
| Zeitraum | 2010 - 2012 | | RH 0,93 (Spanne 0,50 - 1,11) 41 Kauffälle |
| Baujahr | 1920 - 2002 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 10 - 145 | 96 | |
| Wohnfläche (m ²) | 80 - 163 | 112 | |
| Sachwert (€) | 24.500 - 205.000 | 130.800 | |

Tabelle 38 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften im Landkreis Teltow-Fläming aus 37 Vertragsvorgängen in diesem Segment.

Tabelle 38: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften

| Marktanpassungsfaktoren | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------|--|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Marktanpassung |
| Zeitraum | 2010 - 2012 | | DHH 0,92 (Spanne 0,61 - 1,09) 37 Kauffälle |
| Baujahr | 1920 - 2010 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 5 - 130 | 72 | |
| Wohnfläche (m ²) | 65 - 189 | 110 | |
| Sachwert (€) | 30.000 - 240.000 | 142.900 | |

8.3.4 Vergleichsfaktoren^{41, 42}

In Tabelle 39 sind Vergleichsfaktoren von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

³⁹ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴⁰ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

⁴¹ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴² Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

Tabelle 39: Vergleichsfaktoren von mit RH und DHH⁴³ bebauten Grundstücken

| Bebauung | Baujahr | Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne) | KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne) | Anzahl der Kauffälle |
|------------------|----------------------------|--|---|-------------------------|
| Reihenmittelhaus | <1990 | 100 (85 - 126) | 769 (667 - 941) | 8 |
| | >1990 im Wohnpark | 115 (75 - 140) | 1.044 (638 - 1.775) | 25 |
| | >1990 nicht im Wohnpark | 101 (85 - 119) | 1.361 (1.176 - 1.504) | 8 |
| Reihenendhaus | <1990 | 99 (80 - 124) | 1.112 (713 - 1.685) | 5 |
| | >1990 | 124 (99 - 156) | 1.290 (909 - 1.680) | 15 |
| Doppelhaushälfte | < 1990 | 93 (65 - 140) | 1.015 (259 - 2.198) | 50 |
| | >1990 im Wohnpark | 112 (80 - 157) | 1.403 (721 - 2.035) | 25 |
| | >1990 nicht im Wohnpark | 113 (79 - 147) | 1.427 (606 - 2.136) | 16 |

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Preisniveau

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁴⁴] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.⁴⁵ Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

In Abbildung 26 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2003 dargestellt. Nach einem Einbruch im Vorjahr hat sich die Anzahl der Vertragsvorgänge wieder erhöht und ist zudem über die Werte der gesamten letzten Jahre auf 137 Kaufverträge angestiegen. Entsprechend den Vertragsvorgängen ist auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr gewachsen.

⁴³ RH und DHH = Reihenhäuser und Doppelhaushälften

⁴⁴ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

⁴⁵ Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

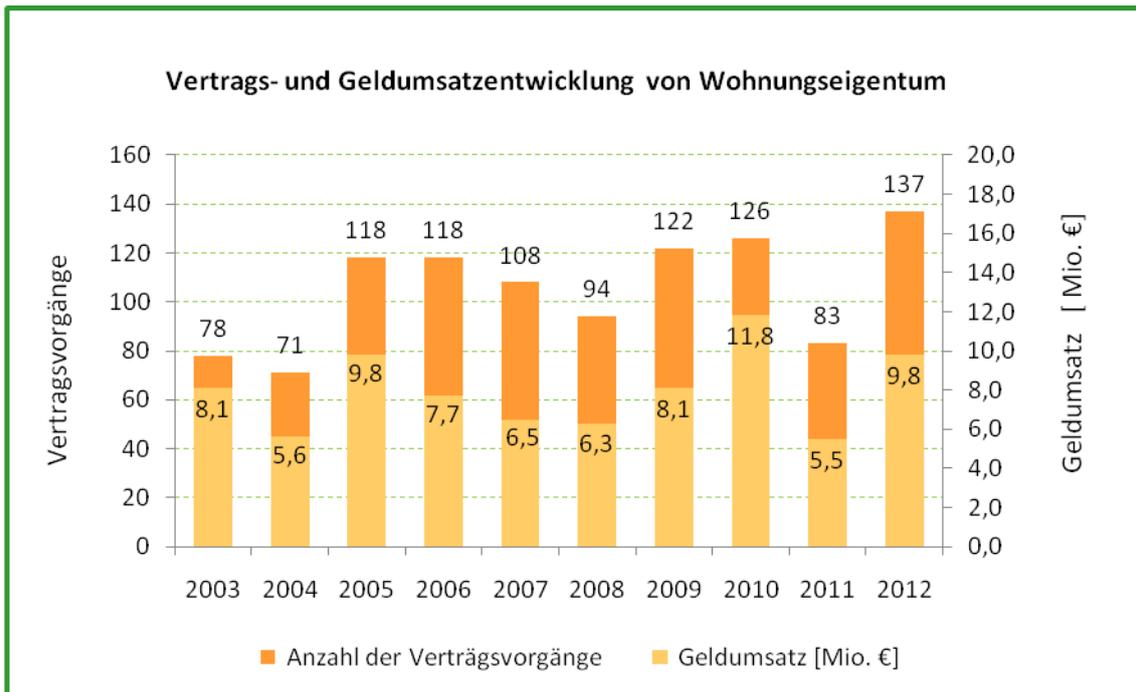


Abbildung 26: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

8.4.2 Preisentwicklung

Abbildung 27 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2003. Nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Jahr 2012 wieder um gut 5.000 Euro auf 71.533 Euro gestiegen. Das entspricht einem Anstieg um knapp 8 Prozent gegenüber dem Jahr 2011.

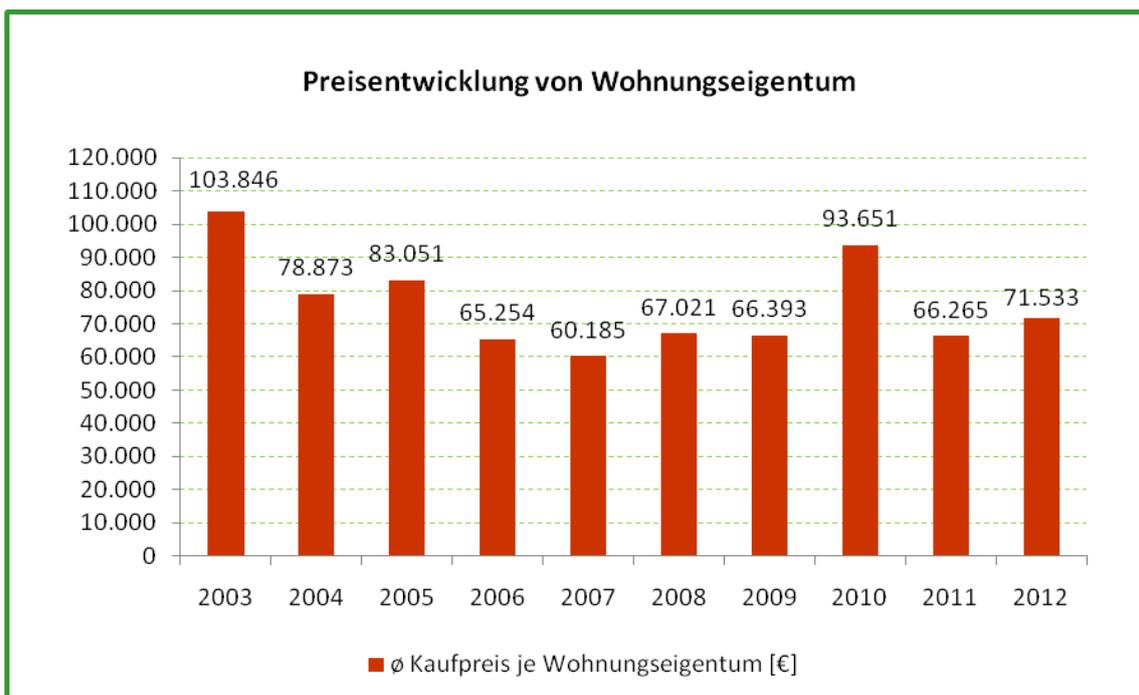


Abbildung 27: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

8.4.3 Vergleichsfaktoren^{46, 47}

In Tabelle 40 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

Tabelle 40: Ausgewählte Eigentumswohnungen mit Angabe des Wohnflächenpreises⁴⁸

| Lage der Eigentumswohnungen | Bebauung | Baujahr | Erstverkauf | Weiterverkauf | Wohnflächenpreis [€/m ²] | Ø Wohnfl.-preis [€/m ²] | Wohnfläche [m ²] |
|---|----------|---------|-------------|---------------|---|--|---------------------------------|
| Altes Lager Heinrich-Kleist-Str. | MFH | 1915 | | X | 391 * | 391 * | 64 |
| Blankenfelde Breitscheidstraße | DHH | 1997 | | X | 1.165 | 1.165 | 103 |
| Genshagen Steinebergstraße | MFH | 1997 | X | | 838 - 840 * | 839 * | 51 - 63 |
| Groß Kienitz Priesterweg | MFH | 2011 | X | | 1.658 - 2.523 * | 2.105 * | 63 - 75 |
| Groß Machnow | MFH | 1994 | | X | 930 | 930 | 70 - 79 |
| Jüterbog Waldauer Weg | MFH | 1979 | | X | 326 - 500 | 420 | 46 - 72 |
| Ludwigsfelde Dachsweg | MFH | 1994 | | X | 467 - 493 | 574 | 42 - 78 |
| August-Bebel-Str. | MFH | 1965 | | X | 1.132 | 1.132 | 60 |
| Potsdamer Straße | MFH | 1993 | X | | 703 | 703 | 74 |
| Mahlow WP "Berliner Straße" | MFH | 1995 | | X | 712 - 761 | 726 | 44 - 57 |
| WP "Roter Dudel" | MFH | 1996 | | X | 1.350 - 1.441 * | 1.396 * | 82 - 101 |
| | | | | X | 1.275 - 1.350 | 1.313 | 82 - 101 |
| Schillerstraße | MFH | 1997 | X | | 862 * | 862 * | 58 |
| Rathenaustraße | MFH | 1996 | | X | 1467 * | 1467 * | 75 |
| Osdorf Birkenhainer Ring | MFH | 1996 | | X | 812 - 980 * | 896 * | 35 - 37 |
| Rangsdorf Winterfeldallee | MFH | | | X | 1.000 | 1.000 | 90 |
| WP "Friedensallee" | MHH | 1996 | | X | 978 - 1.079 * | 1.038 * | 54 - 78 |
| | | | | X | 993 - 1.003 | 997 | 54 - 78 |
| Wünsdorf Brandenburgische Str./ Wünsdorfer Seestr. | MFH | 1920 | X | | 498 - 512 * 1.383 - 1.388 * | 501 * 1.386 * | 52 - 103 52 - 96 |
| Zossen WP "Johnepark" | MFH | 1994 | | X | 1.296 - 1.300 * | 1.299 * | 52 - 94 |

⁴⁶ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴⁷ Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

⁴⁸ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

8.5 Teileigentum

An dieser Stelle wird lediglich auf das Teileigentum für Stellplätze eingegangen. Weitergehende Auswertungen können aufgrund geringer Fallzahlen nicht vorgenommen werden.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁴⁹] kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden⁵⁰. Teileigentum ist das Sonder Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Für dieses Segment konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Preisspannen für Tiefgaragenstellplätze und für offene Stellplätze auswerten.

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Tiefgaragenstellplätze | 2.500 bis 7.500 Euro |
| offene Stellplätze | 1.600 bis 3.000 Euro |

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im Folgenden findet das ansteigende Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Beachtung. Tabelle 41 zeigt bereits auf den ersten Blick für das Jahr 2012 weitaus größere Summen als im Vorjahr. So liegen die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser gegenüber den Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch gegenüber den Reihenhäusern und Doppelhaushälften auf einem wesentlich höheren Niveau.

Tabelle 41: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

| Mehrfamilienhäuser | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Grundstücksfläche | |
|--------------------------------|---|---------------|--|--------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | |
| | € | | m² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| * Berliner Umland | 445.954 | 280.600 | 1.009 | 1.275 |
| weiterer Metropolenraum | 118.363 | 74.485 | 927 | 1.457 |
| Gesamter Landkreis | 243.618 | 94.692 | 958 | 1.439 |

⁴⁹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434).

⁵⁰ Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mehrfamilienhausgrundstück hat bezogen auf den gesamten Landkreis mit knapp 95.000 Euro im Vorjahr und nun mit über 243.000 Euro den 2,5-fachen Wert angenommen. Hingegen ist die mittlere Grundstücksfläche um knapp 500 m² zurückgegangen.

Bei der Betrachtung des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes ist festzustellen, dass in beiden Regionen eine enorme Steigerung der Kaufpreise zu verzeichnen ist. So hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück im Berliner Umland von gut 280.000 Euro im Jahr 2011 auf fast 446.000 Euro um 60 Prozent erhöht. Zurückzuführen ist dieser Zuwachs auf die Veräußerung von etlichen Mehrfamilienhäusern in Rangsdorf in einem Gesamtwert von mehr als 9 Mio. Euro. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich hingegen um rund 250 m² verkleinert.

Der weitere Metropolenraum weist ebenfalls eine Änderung des Preisniveaus von fast 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück mit Mehrfamilienhausbebauung hat sich von knapp 75.000 Euro auf gut 118.000 Euro erhöht. Im Jahr 2011 ist für ein Grundstück mit Mehrfamilienhaus ein Maximalwert von rund 250.000 Euro erzielt worden. Demgegenüber sind im Jahr 2012 die 5 teuersten Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zu Preisen zwischen 350.000 und über 900.000 Euro veräußert worden. Die mittlere Grundstücksfläche ist im gesamten weiteren Metropolenraum sogar um 530 m² zurückgegangen.

8.6.2 Preisentwicklung

Die in Abbildung 28 dargestellte Preis- und Grundstücksflächenentwicklung deutet für das Jahr 2012 geradezu auf eine Explosion im Segment der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming hin. Eine derartige Steigerung des Preisniveaus von 157 Prozent ist in den vergangenen Jahren in diesem und auch in keinem anderen Segment vorzufinden gewesen.

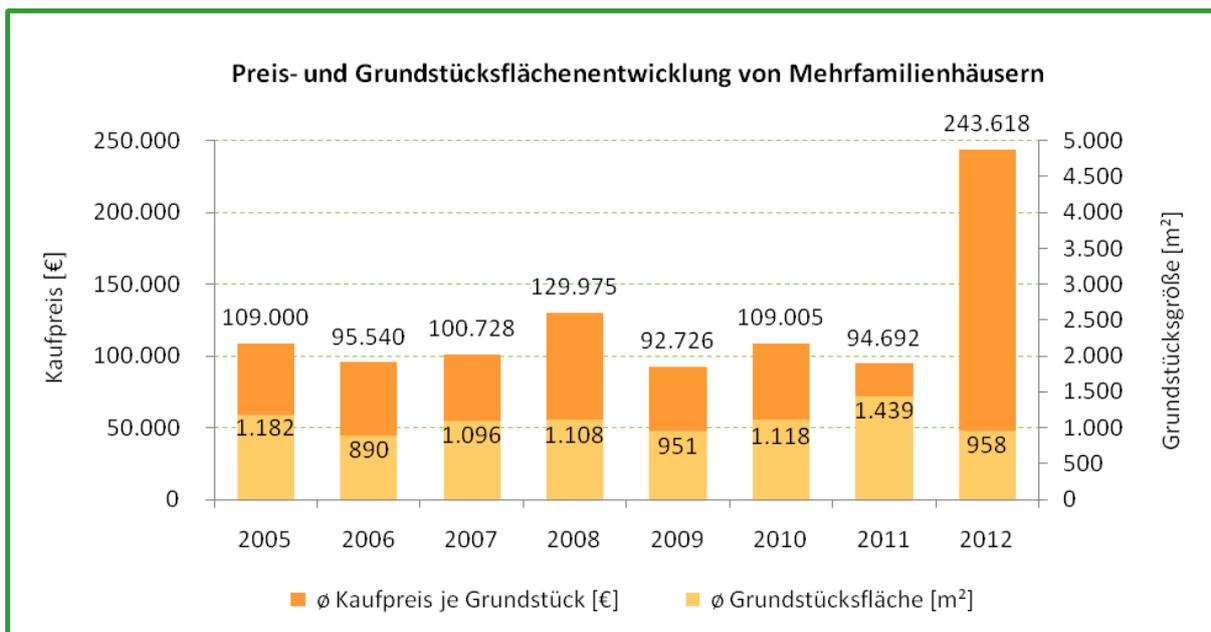


Abbildung 28: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt erläutert, resultiert diese immense Steigerung überwiegend aus der Veräußerung von etlichen Mehrfamilienhäusern in Rangsdorf in einem Umfang von mehr als 9 Mio. Euro.

8.6.3 Marktanpassungsfaktoren^{51, 52}

Tabelle 42 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 23 Vertragsvorgängen in diesem Segment.

Tabelle 42: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

| Marktanpassungsfaktoren | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------|--|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Marktanpassung |
| Zeitraum | 2010 - 2012 | | MFH 0,78 (Spanne 0,52 - 0,98) 23 Kauffälle |
| Baujahr | < 2000 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 5 - 130 | 40 | |
| Wohnfläche (m ²) | 123 - 2.126 | 448 | |
| Sachwert (€) | 28.500 - 1.998.000 | 176.450 | |

8.6.4 Vergleichsfaktoren^{53, 54}

Vergleichsfaktoren für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke konnten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming nicht ermittelt werden.

8.6.5 Liegenschaftszinssätze^{55, 56}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 43 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von 49 Kaufverträgen der Jahre 2004 bis 2012 aus.

⁵¹ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵² Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

⁵³ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁴ Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

⁵⁵ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁶ Vgl. Abschnitt 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

Tabelle 43: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern

| Stichprobe der Regressionsanalyse | | | |
|--|-------------|--------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins |
| Zeitraum | 2004 - 2012 | | MFH 7,1 % (Spanne 1,9 - 9,9 %) 49 Kauffälle |
| Baujahr | 1900 - 2001 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 10 - 140 | 53 | |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 20 - 72 | 40 | |
| Wohnfläche (m ²) | 150 - 3.600 | 590 | |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 2,45 - 8,56 | 4,56 | |
| Rohertragsfaktor | 6,0 - 15,8 | 9,3 | |

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Im Mittelpunkt dieses Abschnittes stehen die mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke.

In Tabelle 44 sind die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Grundstücksflächen für den gesamten Landkreis wie auch für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum abgebildet.

Insgesamt ist eine Steigerung des Preisniveaus von gut 100.000 Euro im Vorjahr um mehr als den 3-fachen Wert auf rund 330.000 Euro im Jahr 2012 festzustellen. Ferner hat sich auch die mittlere Grundstücksfläche um rund 350 m² auf 1.533 m² vergrößert.

Tabelle 44: Preisniveau von mit Büro- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken

| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | Ø Kaufpreis pro Grundstück | | Ø Grundstücksfläche | |
|-----------------------------------|---|----------------|--|--------------|
| | $\left(= \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | | $\left(= \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ | |
| | € | | m ² | |
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| * Berliner Umland | 846.238 | 113.116 | 2.047 | 908 |
| weiterer Metropolenraum | 87.433 | 95.144 | 1.290 | 1.309 |
| Gesamter Landkreis | 330.250 | 101.135 | 1.533 | 1.175 |

Bei eingehenderer Betrachtung wird deutlich, dass die Anhebung des Preisniveaus mit einer gewaltigen Steigerung des durchschnittlichen Kaufpreises für ein Grundstück mit Büro- und Geschäfts-

hausbebauung im Berliner Umland verbunden ist. Der durchschnittliche Kaufpreis ist von rund 113.000 Euro auf den 7,5-fachen Wert von gut 846.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2011 wurde als Maximalwert lediglich ein Kaufpreis von 240.000 Euro erzielt. Durch die Veräußerung entsprechender Grundstücke zu Kaufpreisen zwischen 450.000 Euro und fast 4 Mio. Euro konnte dieser hohe durchschnittliche Kaufpreis von gut 846.000 Euro im Berliner Umland im Jahr 2012 realisiert werden. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich gegenüber 2011 von 908 m² auf 2.047 m² mehr als verdoppelt.

Im weiteren Metropolenraum ist das Preisniveau hingegen von rund 95.000 Euro um 8 Prozent auf 87.433 Euro leicht zurückgegangen. Die mittlere Grundstücksfläche ist annähernd auf dem Vorjahresniveau geblieben.

8.7.2 Preisentwicklung

In Abbildung 29 ist ein seit dem Jahre 2006 permanent zurückgehendes durchschnittliches Preisniveau für mit Büro- und Geschäftsgebäuden bebaute Grundstücke zu erkennen. Im Jahr 2012 ist in diesem Segment erstmals wieder ein Preisniveau erreicht worden, dass mit 330.250 Euro sogar den bislang höchsten durchschnittlichen Grundstückspreis von fast 250.000 Euro im Jahre 2006 übersteigt.

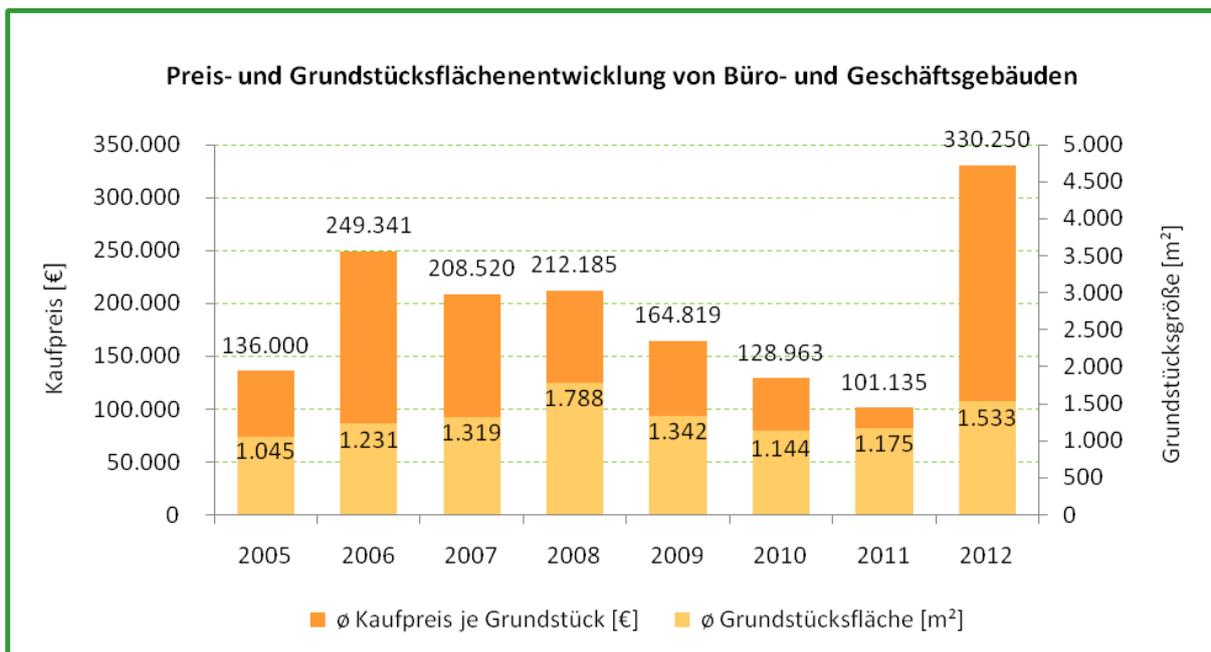


Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Büro- und Geschäftsgebäuden

Die durchschnittliche Grundstücksfläche in diesem Segment hat sich verglichen mit den vorangegangenen Jahren ebenfalls wieder vergrößert, erreicht mit 1.533 m² jedoch noch nicht den Maximalwert von 1.788 m² des Jahres 2008.

8.7.3 Marktanpassungsfaktoren^{57, 58}

Marktanpassungsfaktoren für mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke konnten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming nicht ermittelt werden.

8.7.4 Vergleichsfaktoren^{59, 60}

Vergleichsfaktoren für mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke konnten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming nicht ermittelt werden.

8.7.5 Liegenschaftszinssätze^{61, 62}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 45 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Büro- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 14 Kaufverträgen der Jahre 2007 bis 2012 aus.

Tabelle 45: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Büro- und Geschäftshäusern

| Stichprobe der Regressionsanalyse | | | |
|--|--------------|--------------|---|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins |
| Zeitraum | 2007 - 2012 | | Wohn- und Geschäftshaus, Bürogebäude 7,9 % (Spanne 5,6 - 10,0 %) 14 Kauffälle |
| Baujahr | 1900 - 2000 | | |
| Bodenwert (€/m ²) | 30 - 80 | 52 | |
| Restnutzungsdauer (Jahre) | 21 - 69 | 42 | |
| Wohnfläche (m ²) | 0 - 2.560 | 400 | |
| gewerbliche Nutzfläche (m ²) | 53 - 1.045 | 358 | |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 2,00 - 7,10 | 4,76 | |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m ² gew. Nutzfl.) | 1,17 - 10,50 | 6,44 | |
| Rohertragsfaktor | 5,7 - 11,7 | 8,6 | |

⁵⁷ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁸ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

⁵⁹ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁶⁰ Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

⁶¹ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁶² Vgl. Abschnitt 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch⁶³ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁶⁴ hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Kalenderjahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln und zu beschließen. Diese sollen bis zum auf die Ermittlung folgenden 31. März veröffentlicht werden.⁶⁵

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁶⁶ Bodenrichtwerte bilden die Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen.⁶⁷ Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.⁶⁸ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁶⁹ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁷⁰

⁶³ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

⁶⁴ Vgl. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB) vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

⁶⁵ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁶⁶ Vgl. § 1 Abs. 2 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

⁶⁷ Vgl. § 2 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

⁶⁸ Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁶⁹ Vgl. § 4 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

⁷⁰ Vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

Seit dem Jahr 2010 werden die Bodenrichtwerte landeseinheitlich auf der Grundlage der Geobasisdaten durch die regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gemeinsam mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Geoportal Brandenburg-Viewer (www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.⁷¹

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming haben in ihrer Beratung am 24.01.2013 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt 438 Bodenrichtwerte für Bauland, Gewerbe- und Erholungsgebiete und 33 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke beschlossen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erteilt telefonische und schriftliche Bodenrichtwertauskünfte. Ferner besteht die Möglichkeit des Ausdrucks einer Bodenrichtwertkarte für abgegrenzte Bereiche auf Einzelanfrage.

9.2 Besondere Bodenrichtwerte

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden auf Antrag einer zuständigen Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet sog. „Besondere Bodenrichtwerte“ ermittelt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.⁷²

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.⁷³

Die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte kann sich auf maßnahmeunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch [maßnahmebeeinflusste] Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.⁷⁴

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 2 des Abschnittes 3.2.2 Stadtentwicklung – Sanierung mit Ihren jeweiligen Projektständen dargestellt. In

⁷¹ Vgl. § 10 Abs. 3 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) i.V.m. § 12 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷² Vgl. § 136 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

⁷³ Vgl. § 165 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

⁷⁴ Vgl. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG: PRAXISHILFE Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Abschnitt 4.2.2 Besondere Bodenrichtwerte, S. 43.

allen Verfahren wurden sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert. Zum Stichtag 31.12.2012 wurden die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog und Dahme/Mark beschlossen und in den Sanierungsgebieten der Städte Baruth/Mark, Luckenwalde und Zossen fortgeschrieben.

9.3 Bodenrichtwerte für Bauland

In der nachfolgenden Abbildung ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für baureife Flächen im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

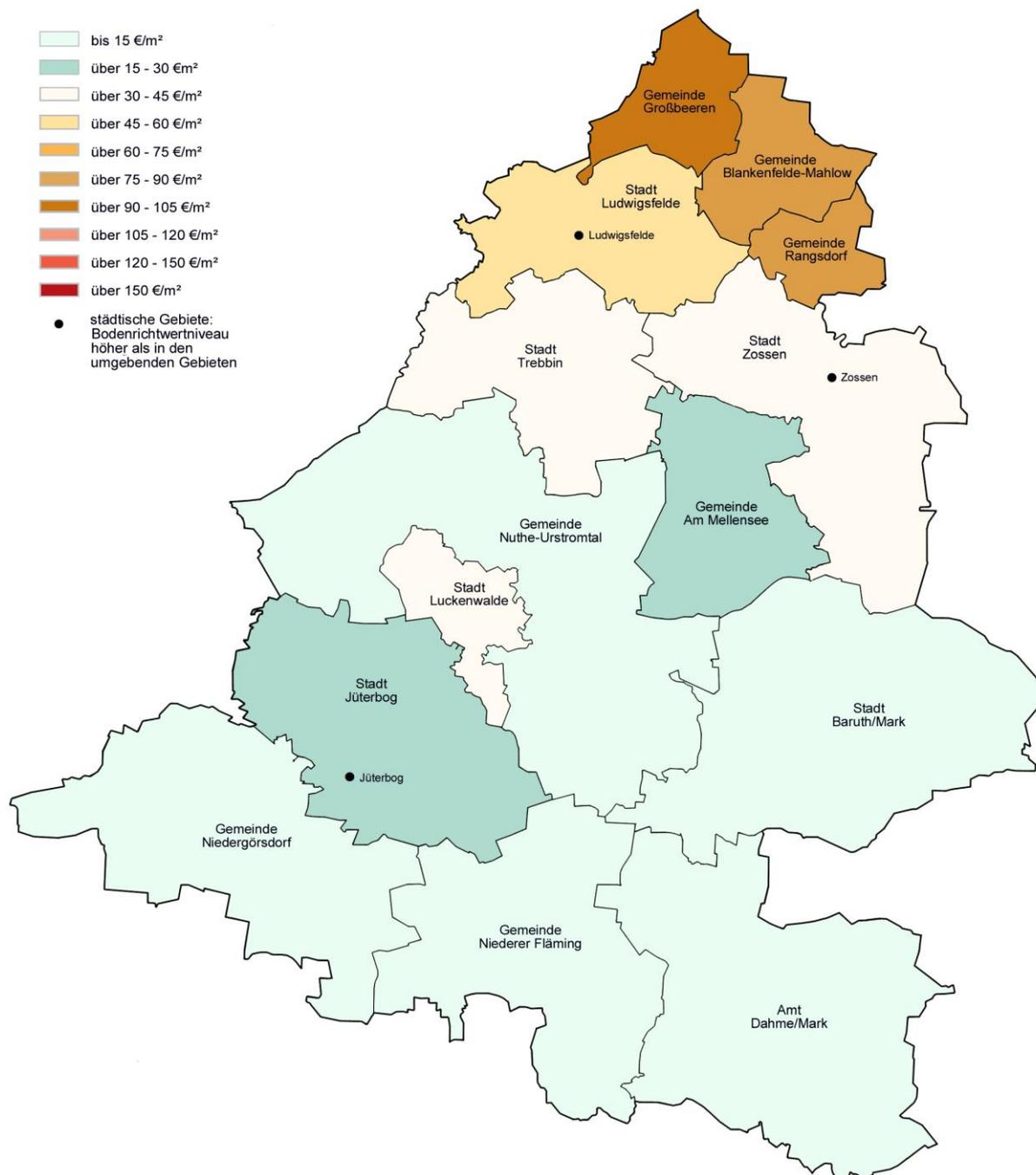


Abbildung 30: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke



Abbildung 31: Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

10 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

10.1.1 Allgemeines

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung⁷⁵ hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten. In die vergleichswertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers 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 sind neben der tatsächlichen Nutzung insbesondere die Erholungsqualität, die Erreichbarkeit, die Versorgungsmöglichkeit und die umgebende Bebauungsstruktur maßgebend.

Die Grenzen der Ortsüblichkeit bei den geforderten Nutzungsentgelten sind offenbar in vielen Regionen entweder fast oder schon ganz erreicht oder die Eigentümer bleiben mit ihrem Erhöhungsverlangen moderat. Für sämtliche Beteiligte ist es meist finanziell wenig lohnend Gerichte und Gutachter zu bemühen. Zudem hat sich gezeigt, dass die Qualität der Pachtpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte viele anfragende Bürger 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 Schuldrechtsanpassungsgesetzes bisher noch ohne erkennbare Auswirkungen geblieben ist. So kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 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 für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 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 weiterhin für geboten, einige regional als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen.

⁷⁵ Vgl. Nutzungsentgeltverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

10.1.2 Orientierungswerte

Aus den Daten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können für den Landkreis Teltow-Fläming die folgenden Orientierungswerte in Bezug auf das Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke für das Jahr 2012 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 Erholung genutzte **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 einer sozialen Stabilität im Bestand. Dies sind geeignete Maßnahmen 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 zur Wohnungsgröße, zur Beschaffenheit des Gebäudes wie Alter und Zustand sowie zur Ausstattung (Art der Heizung und Fenster).

Die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming den Kaufverträgen entnommenen und durch Fragebogenaktionen zugegangenen Mietangaben reichen jedoch für eine sichere Aussage zur Miethöhe nicht aus. Die hier veröffentlichten Mietpreisspannen sollen somit nur als Richtwerte für Vermieter, Mieter und Sachverständige verwertet werden.

Für das Berichtsjahr 2012 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.

10.2.2 Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

In den folgenden Tabellen werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau in verschiedenen Wohnlagen und Baualtersklassen entnommen werden kann:

Tabelle 46: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr bis 1949

| 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 |
| Blankenfelde | Brandenburger Platz | 2,50 - 5,05 | 41 - 96 | |
| | Käthe-Kollwitz-Str. | 5,93 | 56 | 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 |

Fortsetzung Tabelle 46: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr bis 1949

| Standort | Straße | Nettokaltmiete €/m ² /mtl. | Wohnfläche m ² | Zustand |
|-------------------------|-------------------------------|--|------------------------------|-------------------------|
| Jüterbog | 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 Schießplatz (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. | 3,82 - 5,40 | 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 |
| | Brandenburger Str. | 4,73 - 5,13 | 39 - 82 | 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 |
| | Dahmer- / Wiesenstraße | 4,50 - 8,74 | 43 - 98 | 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 | |
| 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 | |

Fortsetzung Tabelle 46: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr bis 1949

| Standort | Straße | Nettokaltmiete €/m ² /mtl. | Wohnfläche m ² | Zustand |
|-----------------|----------------------------|--|------------------------------|--------------------------|
| Luckenwalde | 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 | Plattenbau - teilsaniert |
| | Theodor-Fontane-Str. | 3,13 - 4,76 | 59 - 65 | Plattenbau - teilsaniert |
| | Joliot-Curie-Platz | 3,52 - 4,86 | 75 - 87 | Plattenbau - teilsaniert |
| | Potsdamer Str. | 3,96 - 5,13 | 32 - 59 | Plattenbau - teilsaniert |
| | Albert-Tanneur-Str. | 2,38 - 5,47 | 34 - 99 | Plattenbau - teilsaniert |
| | Sputendorfer Weg | 2,25 - 2,60 | 140 | unsaniert / teilsaniert |
| Mahlow | Anselm-Feuerbach-Str. | 5,13 - 5,43 | 73 - 78 | saniert |
| | OT Glasow | 3,07 - 3,56 | 98 - 114 | unsaniert / teilsaniert |
| 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 |
| Wünsdorf | Brandenburgische Straße | 3,31 - 6,00 | 36 - 96 | saniert |
| Zossen | Am Kietz (San.-gebiet) | 3,98 - 5,17 | 27 - 74 | saniert |

Tabelle 47: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr 1950 bis 1990

| Standort | Straße | Nettokaltmiete €/m ² /mtl. | Wohnfläche m ² | 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 |
| | Rosa-Luxemburg-Str. | 4,80 - 5,79 | 51 - 125 | 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 |

Tabelle 48: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Baujahr ab 1991

| 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 Mühlberg" | 7,24 | 90 | |
| Genshagen | WP "Am Steinberg" | 4,47 - 8,20 | 48 - 85 | |
| Großbeeren | Berliner Str. | 6,39 - 6,65 | 72 - 76 | |
| Groß Kienitz | Priesterweg | 7,50 | 63 - 75 | |
| Groß Machnow | WP "An den Vogelauen" | 6,85 | 54 | |
| 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 | |
| | Hirschweg | 6,86 - 7,45 | 67 - 70 | |
| | 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 | |
| | WP "Roter Dudel" | 4,80 - 7,70 | 39 - 101 | |
| Osdorf | Birkenhainer Ring | 5,56 - 6,77 | 37 - 55 | |
| | WP "Berliner Str." | 4,35 - 7,26 | 53 - 84 | |
| Rangsdorf | WP "See Enden" | 6,48 - 6,65 | 46 - 80 | |
| | Sachsenkorso | 5,36 - 8,38 | 66 - 102 | |
| | Seebadallee | 4,96 - 5,44 | 49 - 104 | |
| | WP " Am Mühlberg" | 4,00 | 63 | |
| | WP "Friedensallee" | 5,12 - 8,47 | 46 - 78 | |
| 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" | 3,58 - 5,50 | 53 - 106 | |
| | Zillebogen | 4,93 - 6,31 | 44 - 57 | |

Tabelle 49: Mieten für EFH, RH und DHH⁷⁶ ohne Angabe des Baujahres

| Standort | Bereich | Nettokaltmiete €/m ² /mtl. | Wohnfläche m ² | Gebäude |
|--------------|--------------------------|--|------------------------------|---------|
| Ahrensdorf | WP "Alte Potsdamer Str." | 7,09 - 9,25 | 100 - 127 | DHH |
| | WP "Alte Potsdamer Str." | 5,30 - 7,49 | 150 | RMH |
| | WP "Alte Potsdamer Str." | 4,85 - 6,81 | 165 | REH |
| Blankenfelde | Karl-Liebknecht-Straße | 7,26 | 93 | EFH |
| Dabendorf | Mahlower Str. | 3,60 | 70 | 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 Str. | 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 |
| | Wacholderstr. | 5,41 - 6,36 | 110 - 120 | RMH |
| | Winterfeldallee | 6,19 | 202 | EFH |
| Zossen | Torgowstr. | 4,65 - 5,22 | 115 | RMH |
| | Töpchiner Weg | 5,11 | 115 | REH |

⁷⁶ EFH, RH und DHH = Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

10.2.3 Orientierungen zu Gewerbemieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte kann durch seine Datenerhebungen in verschiedenen Orten des Landkreises in Abhängigkeit von der Größe der Gewerbeflächen nachfolgende **Preisspannen der Nettokaltmieten für Verkaufsflächen** im Landkreis Teltow-Fläming veröffentlichen

- bis 100 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 9,20 €/m²/mtl.**
- bis 300 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 7,10 €/m²/mtl.**
- ab 800 m² Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 8,00 - 13,00 €/m²/mtl.**

Im Zuge einer Umfrage nach Geschäftsraummieten 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 im Landkreis Teltow-Fläming werden permanent durch Datenerhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aktualisiert und vervollständigt.

10.2.4 Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam

Die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelten Daten zu Gewerbemieten sind noch nicht signifikant. Aus diesem Grund wird in Tabelle 51 der aktuelle Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2013) für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 50 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.

Tabelle 50: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten

| 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 |

Tabelle 51: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁷⁷

| Standort / Gewerberaumart | Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert | | |
|------------------------------|---|-------------|---------------|
| | einfach | gut | sehr gut |
| Blankenfelde-Mahlow | | | |
| Einzelhandel / Ladenfläche | bis 8,00 | bis 12,50 | 15,00 - 20,00 |
| 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 | bis 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 | bis 0,50 | | |
| Luckenwalde | | | |
| Einzelhandel / Ladenfläche | 3,00 - 5,00 | 5,00 - 6,00 | 7,00 - 9,00 |
| Büro- / Praxisräume | bis 4,00 | 4,00 - 5,00 | 5,00 - 8,00 |
| Gaststättenräume | 4,00 bis 6,00 | | |
| Lagerhallen | 1,00 bis 4,00 | | |
| Freilagerflächen, befestigt | bis 1,00 | | |
| Ludwigsfelde | | | |
| Einzelhandel / Ladenfläche | 6,00 - 8,00 | | 9,00 - 16,00 |
| Büro- / Praxisräume | 5,00 - 8,00 | | bis 10,00 |
| Gaststättenräume | 5,00 - 8,00 | | bis 13,00 |
| Lagerhallen | 2,50 - 4,00 | | |
| Freilagerflächen, befestigt | bis 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 | bis 0,50 | | |
| Zossen | | | |
| Einzelhandel / Ladenfläche | 4,00 | 5,00 | 8,50 |
| Büro- / Praxisräume | 3,50 | 5,50 | 8,00 |
| Gaststättenräume | bis 6,00 | | 8,00 |
| Lagerhallen | 1,00 - 2,00 | | |
| Freilagerflächen, befestigt | bis 0,50 | | |

⁷⁷ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2013 – Teltow-Fläming

10.3 Pachten

In Abbildung 32 ist die Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming zusammengestellt.

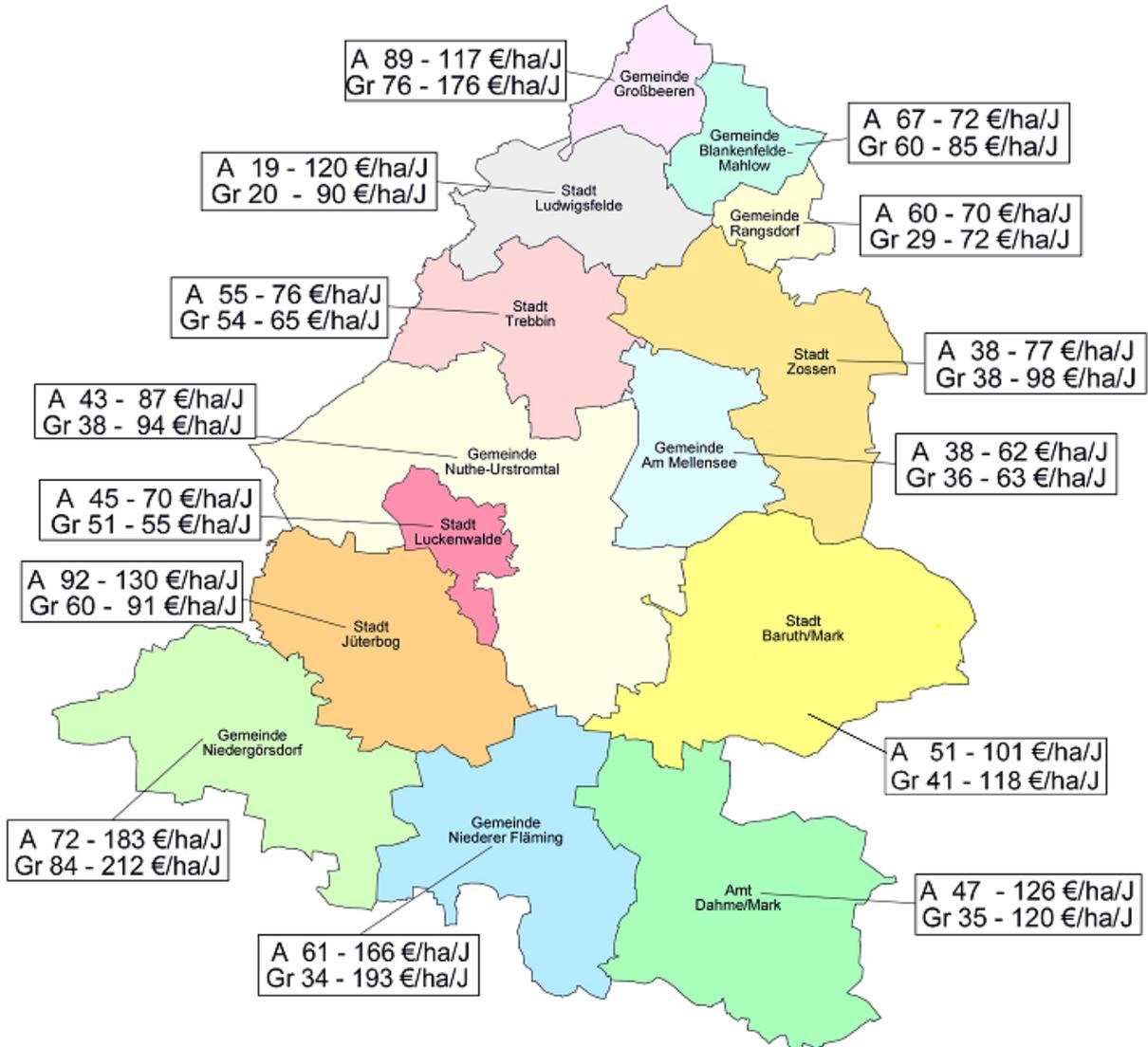


Abbildung 32: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.⁷⁸ Ihm gehören sachkundige, erfahrene Fachleute aus allen grundstücksbezogenen Berufssparten an. Alle Gutachterausschüsse – das betrifft auch den Oberen Gutachterausschuss – unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.⁷⁹

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen Gutachter werden nach Anhörung der Gebietskörperschaft (Landkreis) durch das für Inneres zuständige Ministerium (Bestellungsbehörde) für die Dauer von 5 Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt.⁸⁰

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erfolgte zum 01. Januar 2009. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird zum 01. Januar 2014 neu gebildet werden.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

Zu den gesetzlichen Aufgaben eines Gutachterausschusses gehören insbesondere die

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken (§ 193 Abs. 1 S. 1 BauGB),
- Führung einer Kaufpreissammlung, Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten (§ 193 Abs. 5 S. 1 BauGB),
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BbgGAV),
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen sowie über Zustandsfeststellungen auf Antrag der Enteignungsbehörde (§ 6 Abs. 3 BbgGAV),
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 6 Abs. 4 Nr. 1 BbgGAV),

⁷⁸ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷⁹ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁸⁰ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

- Erstattung von Gutachten über die Höhe ortsüblicher Nutzungsentgelte (§ 7 Abs. 1 S. 1 NutzeV).

Zur Vorbereitung und Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte einer Geschäftsstelle.⁸¹ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses obliegen nach Weisung des Gutachterausschusses und seines Vorsitzenden insbesondere folgende Aufgaben

- 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.⁸²

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 wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt.

Abschließend sei auf den **Oberen Gutachterausschuss** hingewiesen. Sein Aufbau gleicht dem der regionalen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben liegt in der Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde.⁸³ Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen 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 überregionale Analysen und Auswertungen vornehmen.

Der Obere Gutachterausschuss hat über die örtlichen Gutachterausschüsse keine Fachaufsicht und besitzt ihnen gegenüber auch keine Weisungsbefugnis.

⁸¹ Vgl. § 192 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

⁸² Vgl. § 16 Abs. 3 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁸³ Vgl. § 23 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

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

Gern können Sie Ihr Anliegen nach Absprache auch außerhalb der angeführten Sprechzeiten erledigen.

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Zimmer:

| | | | |
|--|------------------|-----------------------------------|---------|
| Frau Prokopp (Leiterin der Geschäftsstelle) | (03371) 608-4203 | Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de | C7-1-15 |
| Frau Jannasch | (03371) 608-4205 | Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de | C7-1-13 |
| Frau Rüdiger | (03371) 608-4206 | Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de | C7-1-13 |
| Herr Haupt | (03371) 608-4207 | Burghart.Haupt@teltow-flaeming.de | C7-1-11 |

Telefax: (0 33 71) 608-9221

Anhang

A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Tabelle 52: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

| Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg | | | |
|---|--|------------------------------------|--|
| GAA für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt | Sitz der Geschäftsstelle | Telefon Telefax | e-Mail-Adresse |
| 1 | Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde | (033 34) 2 14 19 46 2 14 29 46 | Gutachterausschuss@ kvbarnim.de |
| 2 | Dahme-Spreewald Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) | (035 46) 20 27 60 20 12 64 | gaa@ dahme-spreewald.de |
| 3 | Elbe-Elster Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster) | (035 35) 46 27 06 46 27 30 | Gutachterausschuss@ lkee.de |
| 4 | Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen | (033 21) 4 03 61 81 40 33 61 81 | gaa@ havelland.de |
| 5 | Märkisch-Oderland Klosterstraße 14 15344 Strausberg | (033 46) 8 50 74 61 8 50 74 69 | geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de |
| 6 | Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg | (033 01) 6 01 55 81 6 01 55 80 | gutachterausschuss@ oberhavel.de |
| 7 | Oberspreewald-Lausitz Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus | (035 41) 8 70 53 91 8 70 53 10 | gaa@osl-online.de |
| 8 | Oder-Spree Spreeinsel 1 15848 Beeskow | (033 66) 35 17 10 35 17 18 | Geschäftsstelle.Gutachter ausschuss@ landkreis-oder-spree.de |
| 9 | Ostprignitz-Ruppin Perleberger Str. 21 16866 Kyritz | (033 971) 6 24 92 7 10 47 | gutachter@ kva-opr.de |
| 10 | Potsdam-Mittelmark Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow | (033 28) 31 83 13 31 83 15 | GAA@ potsdam-mittelmark.de |
| 11 | Prignitz Bergstr. 1 19348 Perleberg | (038 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 | gaa@lkspn.de |
| 13 | Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | (033 71) 6 08 42 05 6 08 92 21 | gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de |
| 14 | Uckermark Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder | (033 32) 44 18 16 44 18 50 | gaa@ uckermark.de |
| 15 | Brandenburg a.d.Havel Klosterstraße 14 14770 Brandenb.a.d. Havel | (033 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 | gutachterausschuss@ cottbus.de |
| 17 | Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam | (03 31) 2 89 31 82 2 89 84 3183 | gutachterausschuss@ rathaus.potsdam.de |
| Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessg. und Geobasisinformation Brdg. | | (03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03 | Cornelia.Jonigkeit@ geobasis-bb.de |
| Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice | | (03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03 | - |

A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 53: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben

| Verwaltungseinheiten | Einwohner 30.11.2012 | Fläche [ha] 31.12.2012 | Einwohner je km² |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Gemeinde Am Mellensee Tel.: 033 703 / 959- 0 Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee | 6.390 | 10.441 | 61,2 |
| Stadt Baruth/Mark Tel.: 033 704 / 972- 0 Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth | 4.163 | 23.189 | 18,0 |
| Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Tel.: 033 79/333-0 Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde | 25.987 | 5.489 | 473,4 |
| Amt Dahme/Mark Tel.: 035 451 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark | 6.480 | 25.105 | 26,8 |
| Gemeinde Großbeeren Tel.: 033 701 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren | 7.699 | 5.194 | 148,2 |
| Stadt Jüterbog Tel.: 033 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog | 17.564 | 12.545 | 71,4 |
| Stadt Luckenwalde Tel.: 033 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde | 20.350 | 4.646 | 438,0 |
| Stadt Ludwigsfelde Tel.: 033 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde | 24.235 | 10.932 | 221,7 |
| Gemeinde Niederer Fläming Tel.: 033 746 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming | 3.216 | 18.536 | 17,4 |
| Gemeinde Niedergörsdorf Tel.: 033 741 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf | 6.139 | 20.468 | 30,0 |
| Gemeinde Nuthe-Urstromtal Tel.: 033 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal | 6.739 | 33.784 | 19,9 |
| Stadt Trebbin Tel.: 033 731 / 842-0 Markt 1-3 14959 Trebbin | 9.310 | 12.558 | 74,1 |
| Gemeinde Rangsdorf Tel.: 033 708 / 236- 11 Seebadallee 30 15834 Rangsdorf | 10.624 | 3.373 | 315,0 |
| Stadt Zossen Tel.:033 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen | 17.813 | 17.959 | 99,2 |
| Landkreis Teltow-Fläming | 161.690 | 209.238 | 77,3 |