

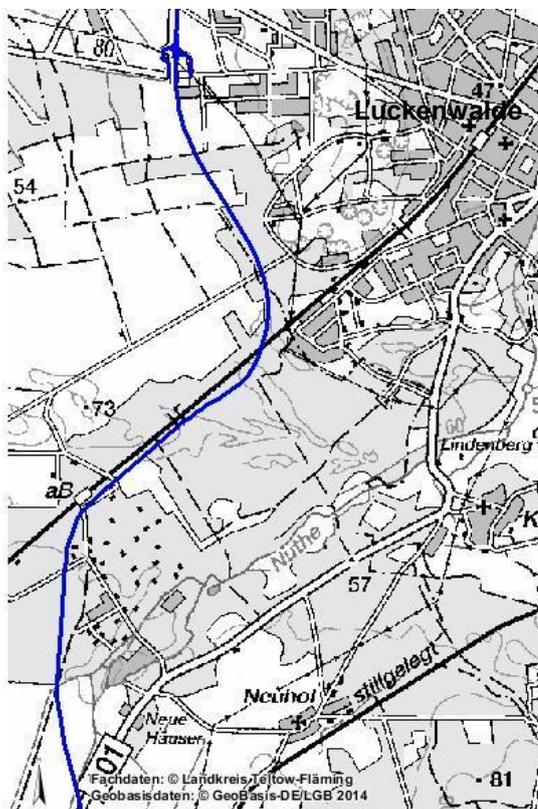
**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Teltow-Fläming**



**Grundstücksmarktbericht**

**2013**

**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-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse.de](http://www.gutachterausschuesse.de)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde

Telefon: 03371/608-4205  
Telefax: 03371/608-9221  
Email: [gutachterausschuss@teltow-flaeming.de](mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse.de](http://www.gutachterausschuesse.de)

Gebühr: 30,- Euro gemäß Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelfoto: links – Kartenausschnitt des im Dezember 2013 fertiggestellten Streckenabschnittes  
B101 „Luckenwalde Süd“ der Ortsumgehung Luckenwalde

Quelle: Fachdaten © Landkreis Teltow-Fläming;  
Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB 2014

rechts – Zufahrt zur B101 bei Wiesenhagen

Quelle: Das Deckblattfoto rechts hat uns freundlicherweise Christian Müller überlassen.

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

## **Inhaltsübersicht**

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>85</b>
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>	<b>92</b>
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>103</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>107</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>4</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	4
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung.....	6
3.2.1	Wirtschaftliche Entwicklung.....	6
3.2.2	Tourismus.....	7
3.2.3	Stadtentwicklung - Sanierung .....	7
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>8</b>
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 .....	16
4.6	Zwangsversteigerungen .....	24
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>25</b>
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau .....	26
5.2.1	Preisniveau.....	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	28
5.2.2.1	Preisentwicklung .....	28
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	29
5.2.2.2.1	Allgemeines .....	29
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks.....	30
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks.....	30
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks .....	31
5.2.2.2.5	Bodenpreisindexreihe - Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks) .....	31
5.2.2.2.6	Bodenpreisindexreihe - Bauland im weiteren Metropolenraum (ohne Wohnparks) .....	32
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	32
5.2.3.1	Allgemeines .....	32
5.2.3.2	Umrechnungskoeffizienten für Einfamilien- und Reihenhäuser in Wohnparks.....	33
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	34
5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten .....	35
5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes .....	35

5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes .....	35
5.3	Geschosswohnungsbau .....	36
5.3.1	Preisniveau.....	36
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	36
5.4.1	Preisniveau.....	36
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	37
5.5.1	Bauerwartungsland .....	37
5.5.2	Rohbauland .....	38
5.6	Sonstiges Bauland .....	39
5.6.1	Preisniveau.....	39
5.7	Erbbaurechte.....	40
5.8	Arrondierungsflächen .....	41
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>42</b>
6.1	Allgemeines.....	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	44
6.2.1	Preisniveau.....	44
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....	44
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen .....	45
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....	46
6.2.2.1	Allgemeines .....	46
6.2.2.2	Preisentwicklung .....	46
6.2.2.3	Bodenpreisindexreihen' .....	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	48
6.3.1	Preisniveau.....	48
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe .....	49
6.3.2.1	Allgemeines .....	49
6.3.2.2	Preisentwicklung .....	49
6.3.2.3	Bodenindexreihe' .....	49
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>51</b>
7.1	Allgemeines.....	51
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen .....	51
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke .....	52
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	52
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	53
7.5.1	Orientierungen für Gartenland .....	53
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien .....	53
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen .....	54
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>55</b>
8.1	Allgemeines.....	55

8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	56
8.2.1	Preisniveau.....	56
8.2.2	Preisentwicklung .....	58
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	60
8.2.4	Vergleichsfaktoren.....	63
8.2.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....	64
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	65
8.3.1	Preisniveau.....	65
8.3.2	Preisentwicklung .....	66
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren' .....	67
8.3.4	Vergleichsfaktoren' .....	68
8.4	Wohnungseigentum.....	69
8.4.1	Preisniveau.....	69
8.4.2	Preisentwicklung .....	71
8.4.3	Vergleichsfaktoren' .....	71
8.5	Teileigentum.....	74
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	74
8.6.1	Preisniveau.....	74
8.6.2	Preisentwicklung .....	75
8.6.3	Marktanpassungsfaktoren' .....	76
8.6.4	Vergleichsfaktoren' .....	77
8.6.5	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	77
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude.....	78
8.7.1	Preisniveau.....	78
8.7.2	Preisentwicklung .....	79
8.7.3	Marktanpassungsfaktoren' .....	79
8.7.4	Vergleichsfaktoren' .....	80
8.7.5	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	80
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	80
8.8.1	Preisniveau.....	80
8.9	Sonstige bebaute Grundstücke .....	81
8.9.1	Preisniveau.....	81
8.9.1.1	SB-Märkte .....	81
8.9.1.2	Bauernhäuser .....	82
8.9.1.3	Erholungsgrundstücke .....	83
8.9.1.4	Sonstige Grundstücke.....	83
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>85</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	85
9.2	Besondere Bodenrichtwerte .....	86
9.3	Bodenrichtwerte für Bauland .....	87
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.....	88

<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten</b>	<b>92</b>
10.1	Nutzungsentgelte	92
10.1.1	Allgemeines	92
10.1.2	Orientierungswerte	93
10.2	Mieten	93
10.2.1	Orientierungen zu Vergleichsmieten	93
10.2.2	Vergleichsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	94
10.2.3	Vergleichsmieten für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser	99
10.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten	100
10.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	100
10.3	Pachten	102
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>103</b>
	<b>Anhang</b>	<b>107</b>
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	107
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	108

## 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 2013 – Anteile der Teilmärkte.....	9
Abbildung 5: Geldumsatz 2013 – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre .....	10
Abbildung 6: Geldumsatz 2013 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	11
Abbildung 7: Flächenumsatz 2013 – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren.....	12
Abbildung 8: Flächenumsatz 2013 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz .....	13
Abbildung 9: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin .....	14
Abbildung 10: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2013.....	19
Abbildung 11: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2013 .....	20
Abbildung 12: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2013.....	22
Abbildung 13: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2013 .....	22
Abbildung 14: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ .....	28
Abbildung 15: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks .....	30
Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks .....	30
Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks.....	31
Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks).....	31
Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolenraum (ohne Wohnparks).....	32
Abbildung 20: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks .....	33
Abbildung 21: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks.....	33
Abbildung 22: Preisentwicklung für Ackerflächen .....	46
Abbildung 23: Preisentwicklung für Grünlandflächen.....	47

Abbildung 24: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen .....	47
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen .....	48
Abbildung 26: Preisentwicklung für Waldflächen .....	49
Abbildung 27: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen .....	50
Abbildung 28: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....	59
Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern .....	59
Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften .....	66
Abbildung 31: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum .....	70
Abbildung 32: Preisentwicklung von Wohnungseigentum .....	71
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern.....	76
Abbildung 34: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Büro- und Geschäftsgebäuden .....	79
Abbildung 35: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming .....	87
Abbildung 36: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming .....	89
Abbildung 37: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming .....	90
Abbildung 38: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming .....	91
Abbildung 39: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming .....	102

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2013 im Landkreis Teltow-Fläming.....	1
Tabelle 2: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming.....	7
Tabelle 3: Vertragsvorgänge 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr.....	9
Tabelle 4: Geldumsatz 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr.....	10
Tabelle 5: Flächenumsatz 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr.....	12
Tabelle 6: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum.....	15
Tabelle 7: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2006.....	16
Tabelle 8: Übersicht Geldumsätze im Berliner Umland seit 2006.....	17
Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2013 im Berliner Umland.....	17
Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2013 im Berliner Umland.....	18
Tabelle 11: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“.....	19
Tabelle 12: Preisniveau „bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“.....	21
Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2013 und Gegenüberstellung zu Vorjahren.....	24
Tabelle 14: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten.....	25
Tabelle 15: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten.....	26
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.....	34
Tabelle 17: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau.....	36
Tabelle 18: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen.....	37
Tabelle 19: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau.....	37
Tabelle 20: Rohbauland – Wertverhältnisse.....	38
Tabelle 21: Rohbauland – Wertverhältnisse Wohnen - Gewerbe.....	38
Tabelle 22: Preisniveau – sonstige Bauflächen.....	39
Tabelle 23: Übersicht der Erbbaurechtsverträge des Jahres 2013.....	40

Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen im Jahr 2013 .....	41
Tabelle 25: Übersicht der Umsätze landwirtschaftlicher Flächen .....	42
Tabelle 26: Übersicht der Umsätze forstwirtschaftlicher Flächen .....	43
Tabelle 27: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen .....	44
Tabelle 28: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte .....	45
Tabelle 29: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....	45
Tabelle 30: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte .....	45
Tabelle 31: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen .....	48
Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland .....	53
Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien .....	53
Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen.....	54
Tabelle 35: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten .....	55
Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	57
Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken .....	58
Tabelle 38: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Berliner Umland, Baujahr < 1990 .....	61
Tabelle 39: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Berliner Umland, Baujahr > 1990 .....	61
Tabelle 40: Marktanpassungsfaktor - Einfamilienhaus, Weiterer Metropolitanraum, Baujahr < 1990 .....	62
Tabelle 41: Marktanpassungsfaktor - Einfamilienhaus, Weiterer Metropolitanraum, Baujahr > 1990 .....	62
Tabelle 42: Vergleichsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland .....	63
Tabelle 43: Vergleichsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern im weiteren Metropolitanraum .....	63
Tabelle 44: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	65
Tabelle 45: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken.....	66
Tabelle 46: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming .....	67
Tabelle 47: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften im Berliner Umland.....	67

Tabelle 48: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum .....	68
Tabelle 49: Vergleichsfaktoren von Reihenhäusern .....	68
Tabelle 50: Vergleichsfaktoren von Doppelhaushälften .....	69
Tabelle 51: Preisniveau von Wohnungseigentum .....	70
Tabelle 52: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe .....	72
Tabelle 53: Weiterer Metropolenraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe .....	73
Tabelle 54: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	74
Tabelle 55: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	76
Tabelle 56: Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	77
Tabelle 57: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern.....	77
Tabelle 58: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken .....	78
Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern .....	80
Tabelle 60: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken .....	81
Tabelle 61: Preisniveau von mit SB-Märkten bebauten Grundstücken .....	82
Tabelle 62: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....	82
Tabelle 63: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken .....	83
Tabelle 64: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken .....	84
Tabelle 65: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2010.....	94
Tabelle 66: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2011.....	96
Tabelle 67: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2012.....	96
Tabelle 68: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2013.....	97
Tabelle 69: Mieten für EFH, RH, DHH und ZFH ohne Angabe des Baujahres.....	99
Tabelle 70: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten .....	100
Tabelle 71: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam.....	101

Tabelle 72: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg..... 107

Tabelle 73: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben ..... 108

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><b><u>Bauland</u></b>                  gestiegene Nachfrage und Geldumsätze                  → insbesondere nach Wohnbauland</p>	<p><b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>                  erhöhte Nachfrage und gesteigener Geldumsatz</p>	<p><b><u>Land- und Forstwirtschaft</u></b>                  gestiegene Flächen- und Geldumsätze bei annähernd konstanter Nachfrage</p>
---	---	--

**Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2013 im Landkreis Teltow-Fläming**

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2013	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	%	Mio. €	%	ha	%
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.566	100,00	244,94	100,00	2.968,3	100,00
<b>Ausgewählte Grundstücksteilmärkte</b>						
<b>Bauland</b>	<b>703</b>	<b>27,40</b>	<b>38,02</b>	<b>15,52</b>	<b>155,4</b>	<b>5,24</b>
Wohnbauland	627	24,44	28,78	11,75	69,4	2,34
Gewerbliche Baufläche	52	2,03	8,81	3,60	80,4	2,71
Sonstiges Bauland	24	0,93	0,43	0,17	5,6	0,19
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>878</b>	<b>34,21</b>	<b>174,71</b>	<b>71,33</b>	<b>200,4</b>	<b>6,75</b>
Freistehende Einfamilienhäuser	365	14,22	39,78	16,24	43,3	1,46
Zweifamilienhäuser	28	1,09	2,83	1,15	3,6	0,12
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	167	6,51	20,91	8,54	8,6	0,29
Mehrfamilienhäuser	72	2,81	17,76	7,25	14,3	0,48
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	84	3,27	39,80	16,25	26,3	0,89
Wochenendhäuser	64	2,49	1,56	0,64	7,5	0,25
Bauernhäuser *)	33	1,29	3,80	1,55	10,6	0,36
Sonstige Gebäude	65	2,53	48,27	19,71	86,2	2,90
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>240</b>	<b>9,35</b>	<b>19,18</b>	<b>7,83</b>	-	-
<b>Land- und forstwirtschaftl. Flächen</b>	<b>525</b>	<b>20,46</b>	<b>11,71</b>	<b>4,78</b>	<b>2.545,3</b>	<b>85,75</b>
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>81</b>	<b>3,16</b>	<b>0,18</b>	<b>0,07</b>	<b>9,0</b>	<b>0,30</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>139</b>	<b>5,42</b>	<b>1,14</b>	<b>0,47</b>	<b>58,2</b>	<b>1,96</b>

\*) im GMB 2012 in das Segment „Freistehende Einfamilienhäuser“ eingegangen

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2013 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 22.05.2013 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.“<sup>1</sup>

Diese durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 25) ...

... sind Flächen, die gemäß Immobilienwertverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land aufweisen (§ 5 Abs. 2-4 ImmoWertV<sup>2</sup>).

**Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** (Kapitel 6, ab Seite 42) ...

... 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 ImmoWertV<sup>3</sup>).

---

<sup>1</sup> Vgl. § 195 Abs. 1 S.1 2.Halbsatz BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>2</sup> Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>3</sup> Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

**Sonstige unbebaute Grundstücke** (Kapitel 7, ab Seite 51) ...

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

**bebaute Grundstücke** – differenziert nach Bebauungsart (Kapitel 8, ab Seite 55) ...

... 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 69) ...

... 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 WoEigG<sup>4</sup>).

**Bodenrichtwerte** (Kapitel 9, ab Seite 85) ...

... sind flächendeckend ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (§ 196 Abs. 1 S.1 BauGB<sup>5</sup>).

**Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten** (Kapitel 10, ab Seite 92)

---

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Das Verwaltungsgebiet besteht aus 9 Gemeinden und 7 Städten. Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming ist die Kreisstadt Luckenwalde.

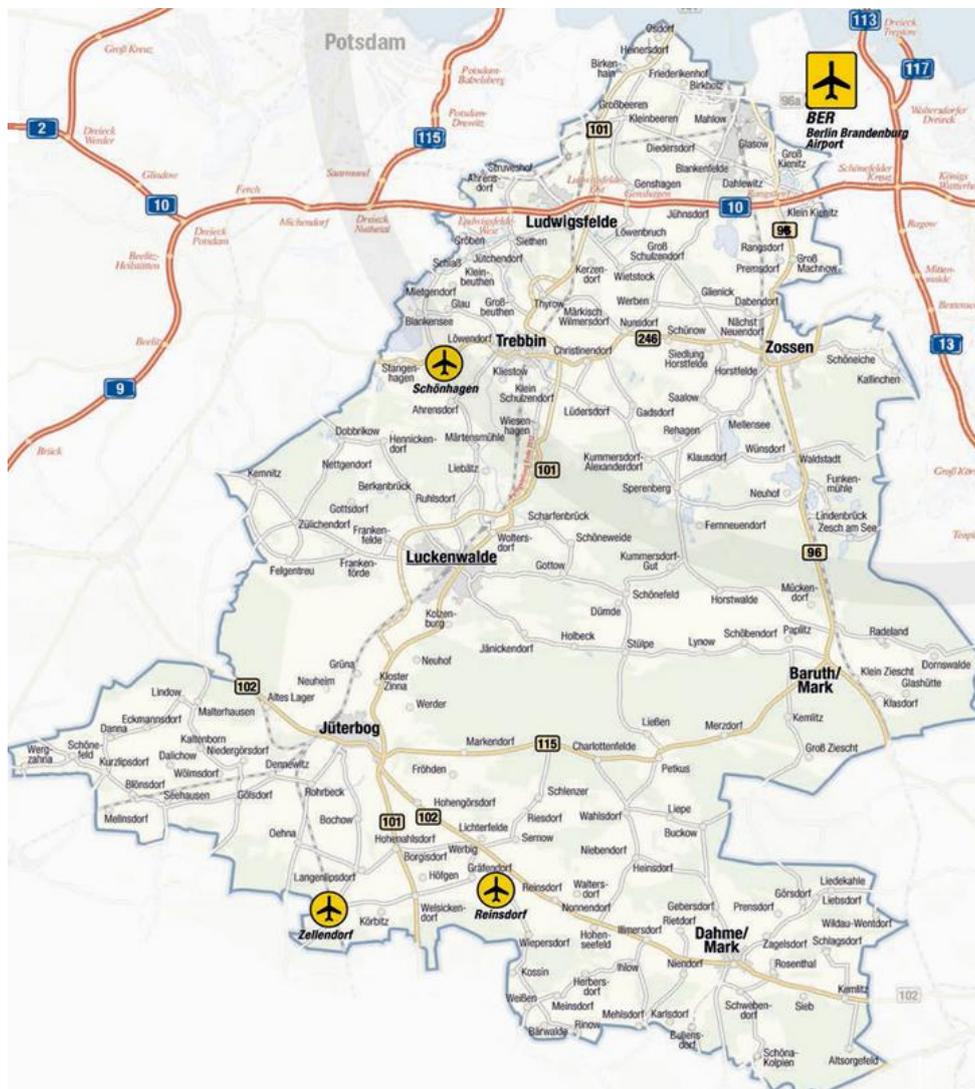
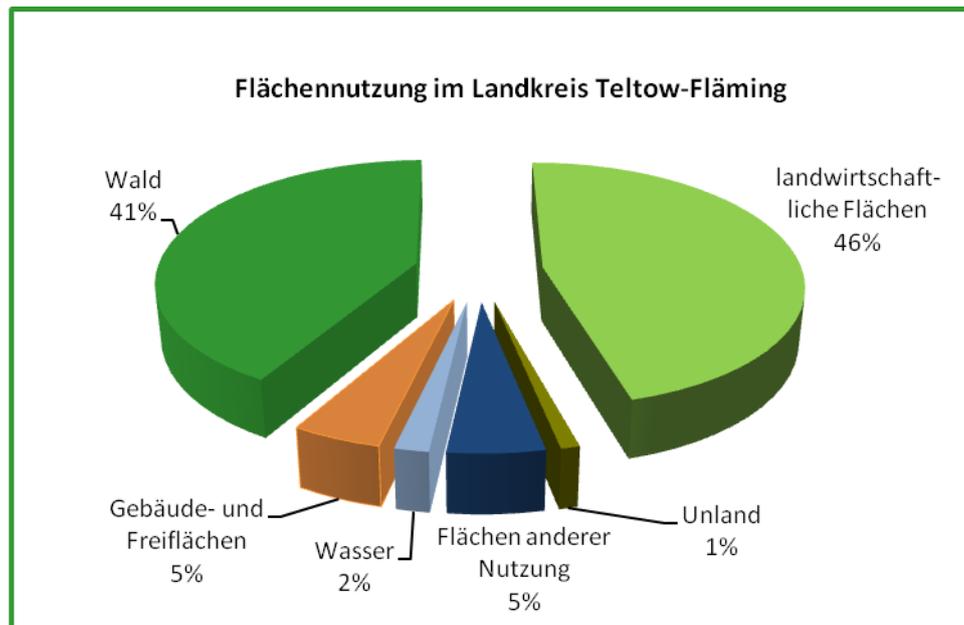


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt<sup>6</sup> des Landkreises Teltow-Fläming

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup> 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-Fläming<sup>8</sup>**

Derzeit leben im Landkreis Teltow-Fläming rund 160.262 Menschen<sup>9</sup>. 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 25.700 Einwohnern lebt die Mehrzahl der Bevölkerung in Städten wie Ludwigsfelde mit fast 24.000 Einwohnern, Luckenwalde mit mehr als 20.000 Einwohnern und Zossen mit rund 17.500 Einwohnern.<sup>10</sup> Im Landkreis leben u.a mehr als 30.000 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 21 Jahren, rund 40.000 über 60-Jährige und fast 4.400 Ausländer<sup>11</sup> aus über 100 Nationen.<sup>12</sup>

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

<sup>8</sup> Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Kataster und Vermessung.

<sup>9</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerungsstand im Land Brandenburg nach Verwaltungsbezirken, Oktober 2013.

<sup>10</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerung im Land Brandenburg am 31. Oktober 2013 nach amtsfreien Gemeinden, Ämtern und Gemeinden.

<sup>11</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Bevölkerungsstand im Land Brandenburg nach Verwaltungsbezirken, November 2012.

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

Durch eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist nahezu jeder Standort im Landkreis innerhalb kürzester Zeit erreichbar.<sup>13</sup> 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. Im Dezember 2013 wurde die Ortsumgehung Luckenwalde als eine weitere Teilstrecke des südlichen Abschnittes der neuen B 101 fertig gestellt. 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.

An den Standorten Ludwigsfelde, Dahlewitz, Großbeeren, Luckenwalde und Baruth/Mark haben sich namhafte Unternehmen des Fahrzeugbaus, der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und der Holzverarbeitenden Industrie angesiedelt. Die Logistikbranche zählt zu den wirtschaftlichen Schwerpunkten. Das GVZ Großbeeren hat sich seit 1994 zum leistungsstärksten Güterverkehrszentrum der neuen Bundesländer entwickelt und gehört zu den Top 10 in Europa.

Der Landkreis Teltow-Fläming zählt seit Jahren zu einem der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte. Im aktuellen Landkreisranking eines internationalen Wirtschaftsmagazins belegt Teltow-Fläming sowohl innerhalb Brandenburgs als auch im Vergleich aller Landkreise und kreisfreien Städte der neuen Bundesländer den zweiten Platz. Im deutschlandweiten Vergleich nimmt Teltow-Fläming den 158. Rang ein.

Aber auch die regionale Landwirtschaft spielt weiterhin eine wichtige Rolle.

Im Landkreis Teltow-Fläming sind rund 400 landwirtschaftliche Unternehmen registriert. Davon bearbeiten 300 Betriebe rund 90.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche oder nutzen diese zur Tierhaltung. Zunehmend gewinnt auch die Erzeugung von erneuerbarer Energie mit Photovoltaik-, Solar-, Biogas- und Windenergieanlagen an Bedeutung.

---

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

### 3.2.2 Tourismus

Der Landkreis Teltow-Fläming gehört zur Reiseregion Fläming. Durch das Zusammenwirken vieler interessierter Stellen werden alle Formen des Tourismus und der Naherholung gefördert. Dieses Engagement dient damit auch der wirtschaftlichen Entwicklung der Region.

Touristen finden in Teltow-Fläming besondere Angebote vor allem zur aktiven Erholung.

Die weit über die Landkreisgrenzen hinaus bekannte Fläming-Skate, die bestens in das überregionale Radwegenetz eingebunden ist, bietet Inlineskatern, aber auch Radfahrern beste Bedingungen auf einem 230 km langen Streckennetz.

### 3.2.3 Stadtentwicklung - Sanierung

Die Stadtsanierung hat in den historischen Ortskernen von Baruth/Mark, Dahme/Mark, Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin 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. Angebote des Gutachterausschusses, die Städte durch Teilnahme an Stadtverordnetenversammlungen und Eigentümerinforma-tionsveranstaltungen zu unterstützen, werden gern genutzt.

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

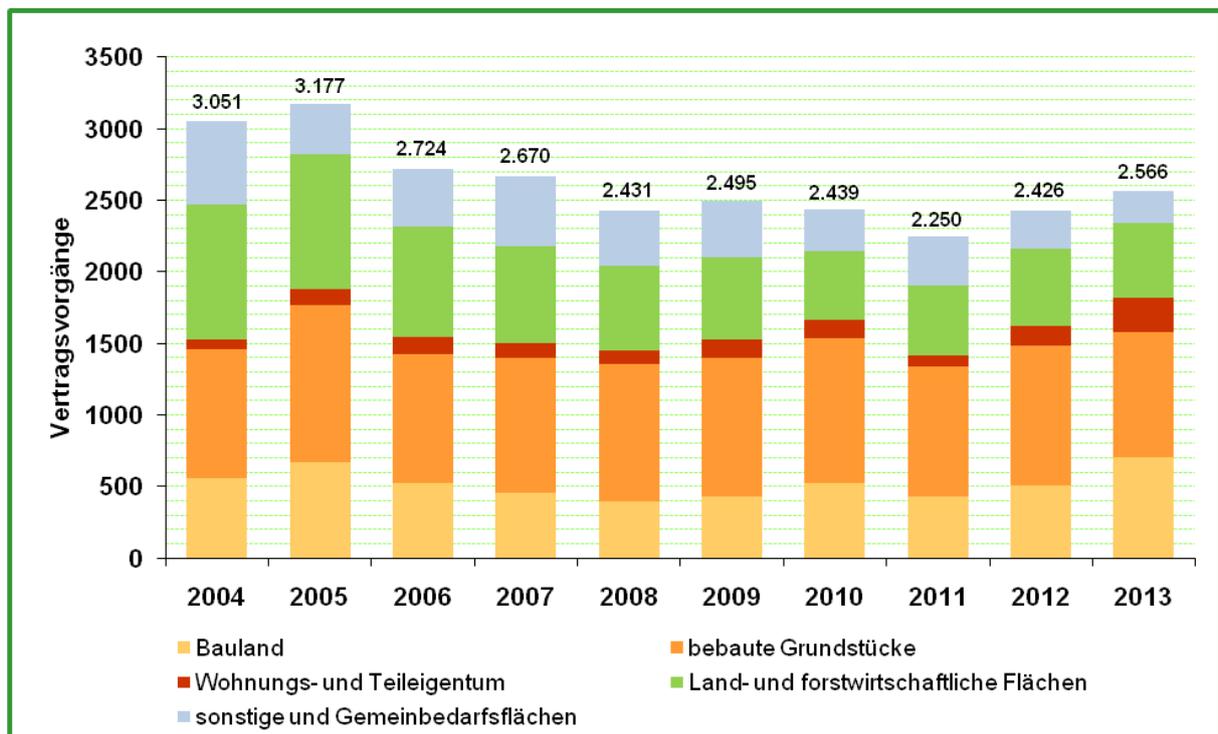
**Tabelle 2: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming**

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

## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2013 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.566 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 76 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der übersandten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,8 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.

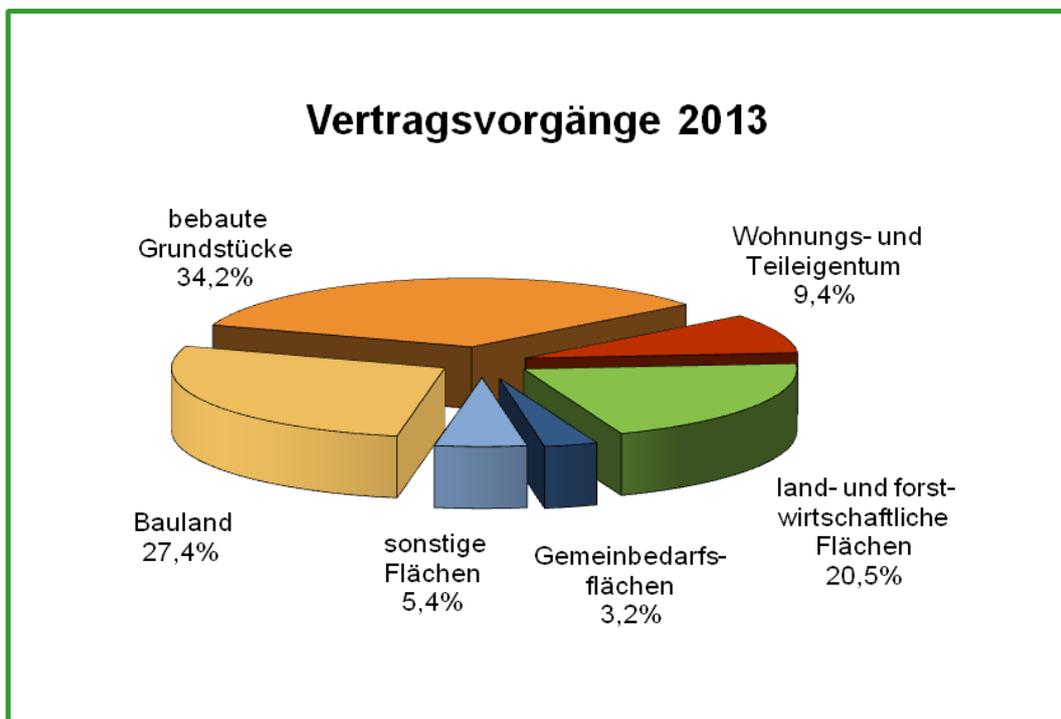
In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Vertragsvorgänge den einzelnen Teilmärkten zugeordnet. Die Gegenüberstellung mit dem Vorjahr ermöglicht die Darstellung der entsprechenden Veränderungen in Prozent.

Die Anzahl der Kaufverträge haben sich gegenüber dem Vorjahr für Bauland um 38,4 Prozent und für Wohnungs- und Teileigentum um 75 Prozent erhöht. Für land- und forstwirtschaftliche sowie für sonstige Flächen ist die Zahl der Kaufverträge annähernd konstant geblieben. Lediglich bei den bebauten Grundstücken und den Gemeinbedarfsflächen ist ein Rückgang der Kaufverträge zu verzeichnen.

**Tabelle 3: Vertragsvorgänge 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr**

Teilmärkte	Vertragsvorgänge		Veränderung zum Vorjahr [ % ]
	2013	2012	
Bauland	703	508	+ 38,4
bebaute Grundstücke	878	975	- 9,9
Wohnungs- und Teileigentum	240	137	+ 75,2
land- und forstwirtschaftl. Flächen	525	539	- 2,6
Gemeinbedarfsflächen	81	126	- 35,7
sonstige Flächen	139	141	- 1,4
<b>Gesamt</b>	<b>2.566</b>	<b>2.426</b>	<b>+ 5,8</b>

Bei der Betrachtung der Anteile der Teilmärkte nimmt die Anzahl der Vertragsvorgänge für Bauland gut ein Viertel, die bebauten Grundstücke rund ein Drittel, Wohnungs- und Teileigentum knapp ein Zehntel und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein Fünftel vom Gesamtmarkt ein. Die Anteile der Verträge der sonstigen Flächen und der Gemeinbedarfsflächen sind mit 5,4 Prozent und 3,2 Prozent zusammen unter einem Zehntel des Gesamtmarktes.



**Abbildung 4: Vertragsvorgänge 2013 – Anteile der Teilmärkte**

## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz verzeichnet wie auch schon im Jahr zuvor erneut einen Anstieg. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 205,2 Mio. Euro um 19,4 Prozent auf 244,9 Mio. Euro erhöht.

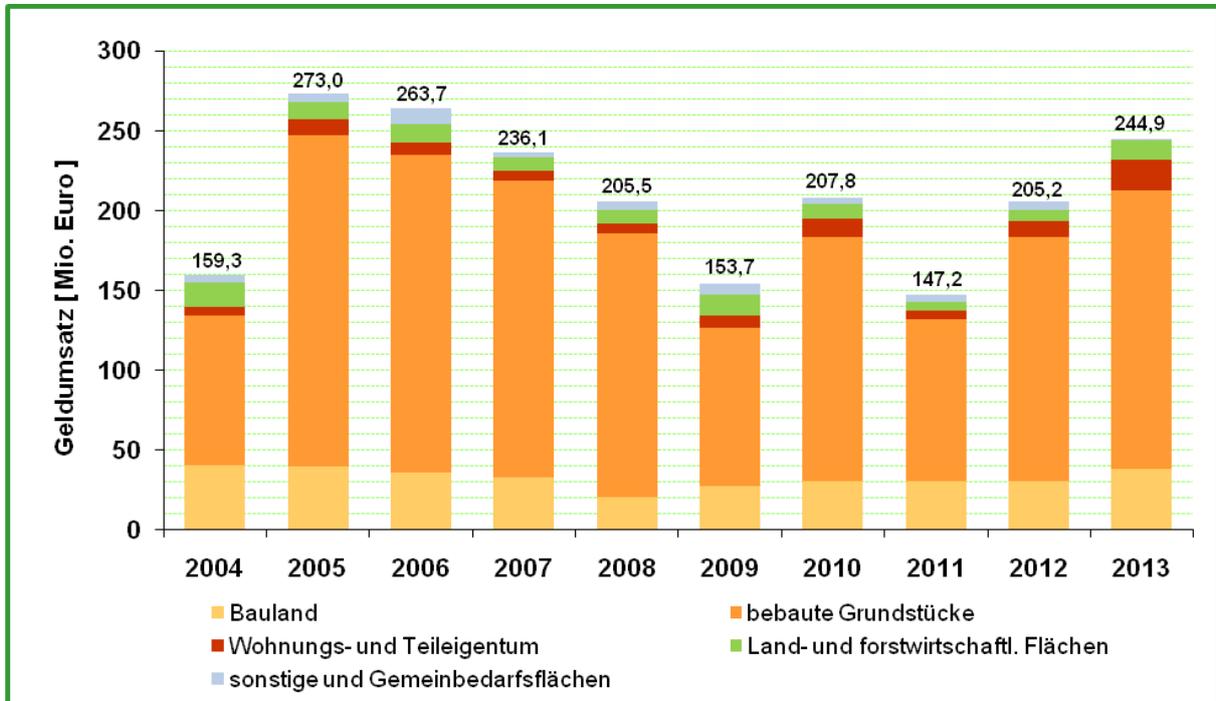


Abbildung 5: Geldumsatz 2013 – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Tabelle 4: Geldumsatz 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [ Mio. € ]		Veränderung zum Vorjahr [ % ]
	2013	2012	
Bauland	38,0	30,0	+ 26,8
bebaute Grundstücke	174,7	153,5	+ 13,8
Wohnungs- und Teileigentum	19,2	9,8	+ 95,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen	11,7	6,9	+ 69,6
Gemeinbedarfsflächen	0,2	0,5	- 60,0
sonstige Flächen	1,1	4,5	- 75,6
<b>Gesamt</b>	<b>244,9</b>	<b>205,2</b>	<b>+ 19,4</b>

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.

Mit Ausnahme der Teilmärkte Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen weisen die übrigen Teilmärkte einen enormen Zuwachs im Geldumsatz auf.

Aufgrund des erheblichen Zuwachses der Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum um 75 Prozent zeigt sich im Geldumsatz fast eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Auch der Teilmarkt für Bauland zeigt eine Erhöhung des Geldumsatzes um mehr als ein Viertel gegenüber dem Vorjahr. Auffallend ist jedoch der Teilmarkt bebaute Grundstücke. Bei den Vertragsvorgängen zeigte sich ein Rückgang um fast 10 Prozent, im Geldumsatz hat sich dieser Teilmarkt um knapp 14 Prozent auf fast 175 Mio. Euro erhöht. Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zeigt trotz annähernd konstanter Anzahl der Kaufverträge einen Zuwachs im Geldumsatz um knapp 70 Prozent.

Bei der Untersuchung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt in Abbildung 6 nimmt der Geldumsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke mit gut 70 Prozent den größten Anteil des Gesamtmarktes ein. Obwohl sich der absolute Geldumsatz des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt hat, nimmt dieser Teilmarkt nur einen Anteil von knapp 8 Prozent ein. Dennoch hat sich dieser Anteil gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent erhöht. Der Anteil des Teilmarktes Bauland ist trotz einer Erhöhung des absoluten Geldumsatzes um gut ein Viertel gegenüber dem Vorjahr, im relativen Vergleich mit einem Anteil von 15,5 Prozent am Gesamtumsatz annähernd konstant geblieben. Der Anteil des Geldumsatzes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat sich von 3,4 Prozent im Jahr 2012 auf aktuell 4,8 Prozent erhöht.

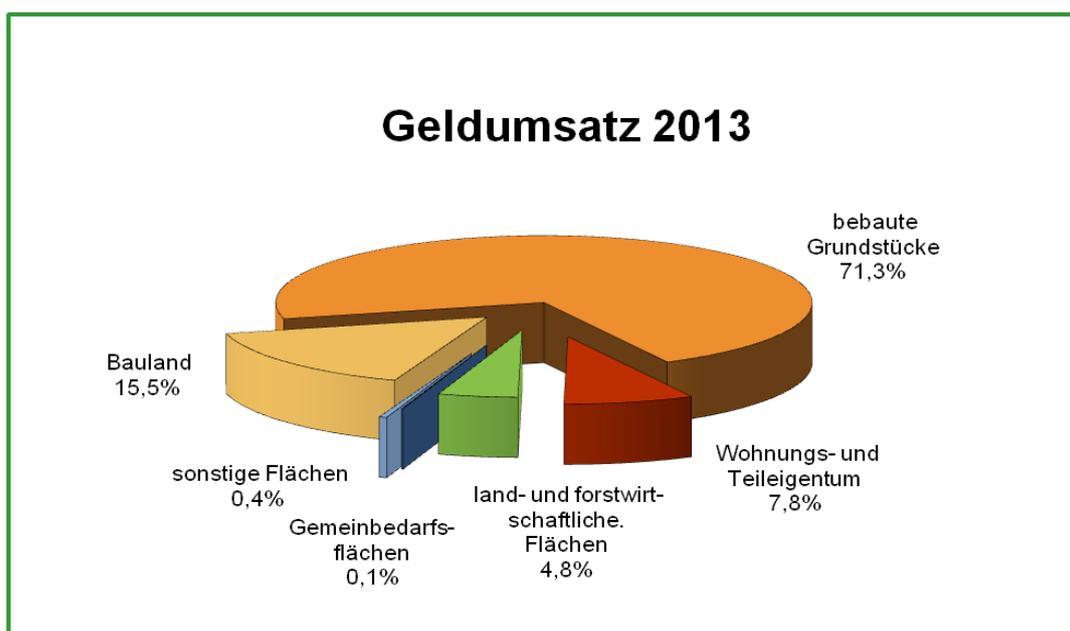


Abbildung 6: Geldumsatz 2013 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

### 4.3 Flächenumsatz

Entsprechend der gestiegenen Zahl an Kaufverträgen und dem erhöhten Geldumsatz hat sich ebenso der Flächenumsatz im Jahr 2013 um 29,8 Prozent auf 2.968,3 ha gesteigert.

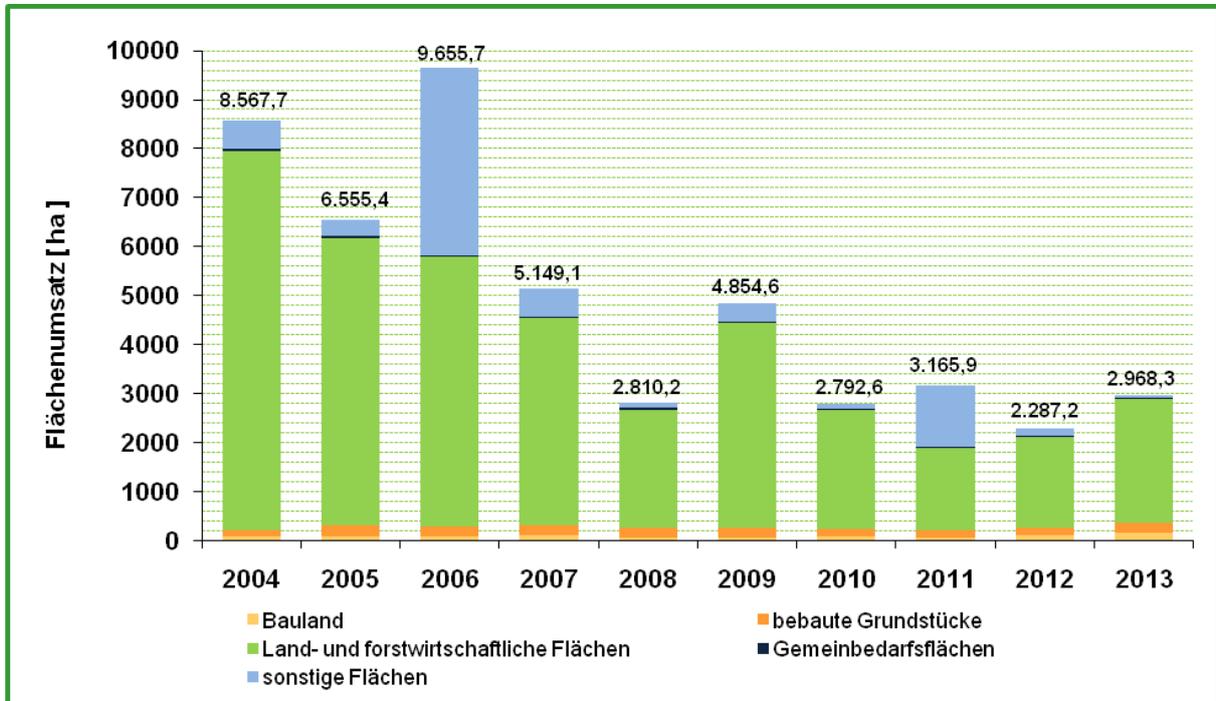


Abbildung 7: Flächenumsatz 2013 – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren

 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 2013 und Gegenüberstellung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ ha ]		Veränderung zum Vorjahr [ % ]
	2013	2012	
Bauland	155,4	117,1	+ 32,7
bebaute Grundstücke	200,4	145,0	+ 38,2
land- und forstwirtschaftl. Flächen	2.545,3	1.855,3	+ 37,2
Gemeinbedarfsflächen	9,0	23,6	- 61,9
sonstige Flächen	58,2	146,2	- 60,2
<b>Gesamt</b>	<b>2.968,3</b>	<b>2.287,2</b>	<b>+ 29,8</b>

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.

Der Teilmarkt „Bauland“ verzeichnet entsprechend der Zunahme der Vertragsvorgänge und des Geldumsatzes auch einen größeren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr. Erstaunlich beim Teilmarkt bebaute Grundstücke ist die Zunahme des Flächenumsatzes um fast 40 Prozent bei einem Rückgang der Kaufverträge um fast 10 Prozent. Offensichtlich sind im Jahr 2013 flächenmäßig größere bebaute Grundstücke veräußert worden. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen weisen trotz konstant bis leicht rückläufigen Kaufvertragszahlen sowohl einen erhöhten Geldumsatz von fast 70 Prozent als auch einen gestiegenen Flächenumsatz von 37 Prozent auf. Die prozentuale Änderung des Geldumsatzes für land- und forstwirtschaftliche Flächen liegt über der des Flächenumsatzes. Es ist zu schlussfolgern, dass nicht nur größere Flächen veräußert, sondern die Kaufverträge auch zu höheren Preisen abgeschlossen wurden. Dies spiegelt sich auch in den zum Stichtag 31.12.2013 beschlossenen höheren Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen wider.

Die Veränderung des Flächenumsatzes des Teilmarktes „Gemeinbedarfsflächen“ um 62 Prozent ist auf den Rückgang der Vertragsvorgänge zurückzuführen. Beim Teilmarkt „sonstige Flächen“ sind trotz konstant gebliebener Vertragsanzahl sowohl der Geldumsatz um 75 Prozent als auch der Flächenumsatz um 60 Prozent gesunken. Offensichtlich sind hier kleinere Flächen zu geringeren Preisen veräußert worden.

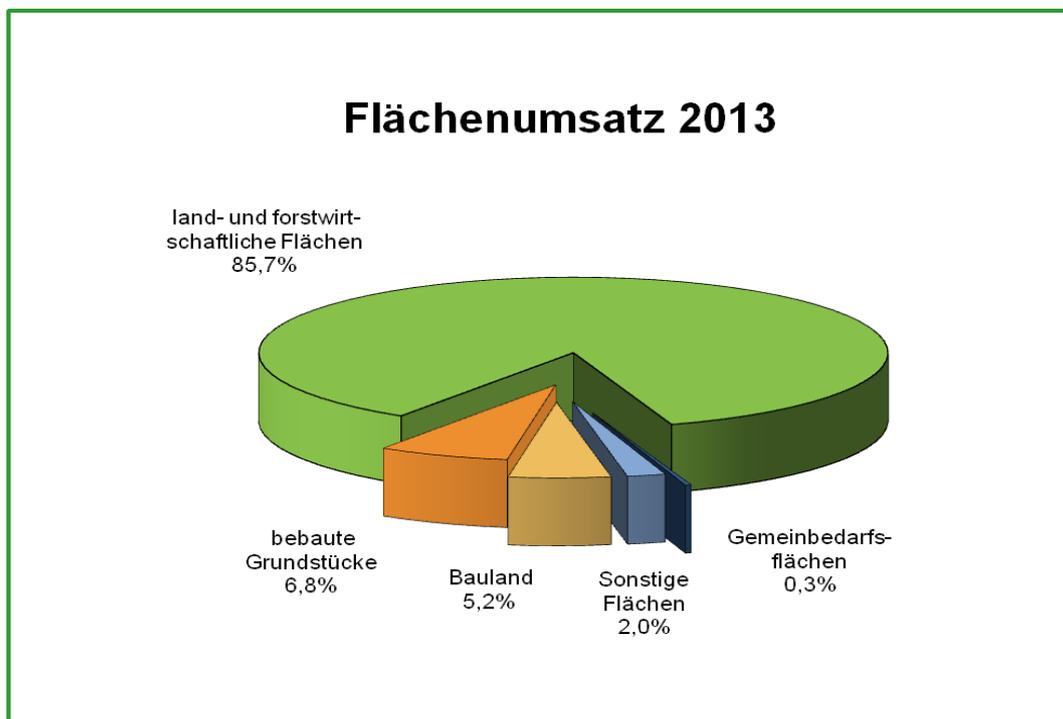


Abbildung 8: Flächenumsatz 2013 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Die Anteile der Teilmärkte des Flächenumsatzes am Gesamtmarkt sind ähnlich verteilt wie im Jahr zuvor. Abbildung 8 zeigt, lediglich der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen hat sich von gut 80 Prozent im Vorjahr auf nun knapp 86 Prozent erhöht. Bei den Sonstigen Flächen und den Gemeinbedarfsflächen haben sich die Anteile von 6,4 Prozent auf 2,0 Prozent und von 1,0 Prozent auf 0,3 Prozent reduziert.

#### 4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

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.

Abbildung 9 zeigt das Berliner Umland aller Landkreise im Land Brandenburg als Umring um Berlin.



Abbildung 9: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin

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.

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

Teilmärkte	Berliner Umland			Mittelzentren im weiteren Metropolenraum			weiterer Metropolenraum (ohne Mittelzentren)		
	Vertrags- vorgänge	Geld- umsatz [ Mio. € ]	Flächen- umsatz [ ha ]	Vertrags- vorgänge	Geld- umsatz [ Mio. € ]	Flächen- umsatz [ ha ]	Vertrags- vorgänge	Geld- umsatz [ Mio. € ]	Flächen- umsatz [ ha ]
<b>Bauland</b>	397	28,00	104,9	154	5,20	20,2	152	4,80	30,3
<b>bebaute Grundstücke</b>	334	105,90	87,8	285	41,15	55,3	259	27,65	57,3
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	173	15,60	-	52	3,00	-	15	0,60	-
<b>land- u. forstwirtschaftl. Flächen</b>	59	3,30	574,4	101	1,50	307,2	365	6,90	1663,7
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	18	0,10	4,9	28	0,05	1,0	35	0,05	3,1
<b>sonstige Flächen</b>	17	0,10	4,0	48	0,50	19,3	74	0,50	34,9
<b>Gesamt</b>	<b>998</b>	<b>153,00</b>	<b>776,0</b>	<b>668</b>	<b>51,40</b>	<b>403,0</b>	<b>900</b>	<b>40,50</b>	<b>1789,3</b>

Entsprechend der Einteilung des LEP B-B zählen folgende Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming 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

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.

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.

**Tabelle 7: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2006**

Verwaltungseinheit	Bauland & bebaute Grundstücke							
	Vertragsvorgänge							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Blankenfelde-Mahlow</b>	284	241	228	246	243	227	249	262
<b>Großbeeren</b>	109	111	87	90	96	74	80	88
<b>Ludwigsfelde</b>	186	153	158	180	137	130	140	153
<b>Rangsdorf</b>	152	144	111	165	141	160	145	148
<b>Gesamt</b>	<b>731</b>	<b>649</b>	<b>584</b>	<b>681</b>	<b>617</b>	<b>591</b>	<b>614</b>	<b>651</b>

Tabelle 7 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, EFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Region des Flughafens seit dem Jahr 2006 bis heute.

Wie bereits im Vorjahr zeigen auch die Zahlen für 2013 weiterhin einen stabilen bis steigenden Trend hinsichtlich der Zahl der veräußerten Grundstücke. Mit Ausnahme von Großbeeren haben die Verkäufe in den anderen Verwaltungseinheiten deutlich zugenommen. Insgesamt hat sich die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um gut 12 Prozent erhöht.

In Tabelle 8 sind die aus den Kaufverträgen resultierenden Geldumsätze von bebaubaren und bebauten Grundstücken für die vier Verwaltungseinheiten im Einflussgebiet des Flughafens BER von 2006 bis 2013 dargestellt.

**Tabelle 8: Übersicht Geldumsätze im Berliner Umland seit 2006**

Verwaltungseinheit	Bauland & bebaute Grundstücke							
	Geldumsatz [Mio. €]							
	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Blankenfelde-Mahlow	36,0	25,0	26,0	35,0	28,0	25,0	35,0	26,0
Großbeeren	25,0	34,0	14,0	15,0	20,0	40,0	21,0	45,0
Ludwigsfelde	47,0	26,0	31,0	52,0	14,0	44,0	77,0	39,0
Rangsdorf	26,0	32,0	10,0	22,0	11,0	15,0	19,0	63,0
<b>Gesamt</b>	<b>134,0</b>	<b>117,0</b>	<b>81,0</b>	<b>124,0</b>	<b>73,0</b>	<b>124,0</b>	<b>152,0</b>	<b>173,0</b>

Blankenfelde-Mahlow und Ludwigsfelde weisen einen Zuwachs im Geldumsatz auf. Dagegen hat neben der Gemeinde Großbeeren auch die Gemeinde Rangsdorf einen Rückgang des Geldumsatzes zu verzeichnen. Für das Berliner Umland insgesamt zeichnet sich gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung des Gesamtgeldumsatzes für das Jahr 2013 in Höhe von 14 Prozent ab.

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

Tabelle 9 zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge und den Geldumsatz für das Marktsegment „Wohnen“ unterteilt in Bauland und bebaute Grundstücke in den vier Gemeinden des BER-Umfeldes.

**Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2013 im Berliner Umland**

Verwaltungseinheit	Wohnen 2013					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [ Euro ]		
	Bauland	bebaut	Gesamt	Bauland	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	129	138	267	6.001.579	18.520.680	24.522.259
Großbeeren	58	40	98	3.627.841	7.327.158	10.954.999
Ludwigsfelde	93	60	153	4.756.785	9.157.223	13.914.008
Rangsdorf	87	55	142	5.468.660	11.474.086	16.942.746
<b>Gesamt</b>	<b>367</b>	<b>293</b>	<b>660</b>	<b>19.854.865</b>	<b>46.479.147</b>	<b>66.334.012</b>

Tabelle 10 zeigt die Verteilung der Anzahl der Vertragsvorgänge und den erzielten Geldumsatz für das Marktsegment „Gewerbe“ ebenfalls gegliedert in Bauland und bebaute Grundstücke in den vier Kommunen des flughafennahen Bereiches.

**Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2013 im Berliner Umland**

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2013					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [ Euro ]		
	Bauland	bebaut	Gesamt	Bauland	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	5	12	17	206.005	11.423.380	11.629.385
Großbeeren	6	5	11	5.434.372	8.223.348	13.657.720
Ludwigsfelde	17	16	33	2.276.853	30.857.937	33.134.790
Rangsdorf	2	8	10	261.361	8.896.275	9.157.636
<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>41</b>	<b>71</b>	<b>8.178.591</b>	<b>59.400.940</b>	<b>67.579.531</b>

Die positive Entwicklung der Gewerbestandorte in den flughafennahen Kommunen ist beim Vergleich mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2012 durchaus ablesbar. Insbesondere der Geldumsatz bebauter Gewerbeflächen hat sich fast verdoppelt. Preisschübe für Gewerbeimmobilien wurden dennoch nicht registriert. Die Verunsicherung der Kaufinteressenten ist derzeit zu groß und das Interesse offensichtlich verhalten.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**<sup>14</sup>“ 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 11 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen 2013 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den 4 Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Das Preisniveau für ein durchschnittliches Baugrundstück im Berliner Umland ist gegenüber dem Vorjahr um knapp 4.000 Euro auf fast 60.000 Euro gestiegen. Dieser Zuwachs zeigt sich ebenfalls in

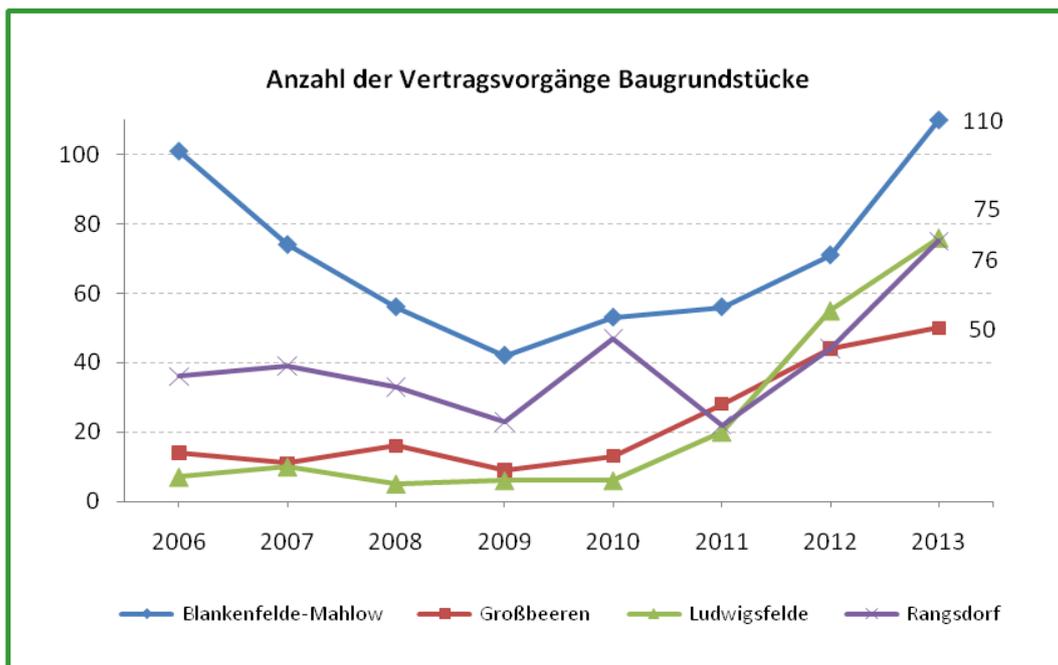
<sup>14</sup> Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und der Stadt Ludwigsfelde. Dort haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise für ein Baugrundstück jeweils um rund 6.000 Euro auf knapp 52.000 Euro und rund 5.000 Euro auf 57.500 Euro erhöht. In Rangsdorf hat der durchschnittliche Kaufpreis um gut 2.500 Euro auf knapp 69.000 Euro zugenommen. Lediglich die Gemeinde Großbeeren verharret bei rund 67.000 Euro auf dem Vorjahresniveau.

**Tabelle 11: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“**

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück <small>(= <math>\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}}</math>)</small> €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> <small>(= <math>\frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}}</math>)</small> €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche <small>(= <math>\frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}}</math>)</small> m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Blankenfelde-Mahlow	110	71	51.843	45.663	65	61	798
Großbeeren	50	44	66.851	67.272	108	110	617	612
Ludwigsfelde	76	55	57.562	52.132	83	74	696	705
Rangsdorf	75	44	68.890	66.166	76	83	911	800
Berliner Umland	311	214	59.764	55.984	77	78	771	722

Hervorzuheben ist, dass sich die Anzahl der getätigten Veräußerungen im Jahr 2013 in allen vier Verwaltungseinheiten um bis zu 50 Prozent und damit auch insgesamt im Berliner Umland deutlich erhöht hat. Die Größe der durchschnittlich verkauften Baugrundstücke ist in Blankenfelde-Mahlow um knapp 50 m<sup>2</sup> und in Rangsdorf um gut 100 m<sup>2</sup> gestiegen. Nur in Großbeeren und Ludwigsfelde werden zum Teil ähnliche Grundstücksgrößen wie im Vorjahr ausgewiesen.



**Abbildung 10: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2013**

Abbildung 10 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

Aus der Abbildung geht deutlich hervor, dass mit Ausnahme der Schwankung der Gemeinde Rangsdorf im Jahr 2011 in den übrigen Verwaltungseinheiten seit dem Jahr 2010 eine zum Teil drastische Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen ist. Nach einem Einbruch der Kaufvertragszahlen in Blankenfelde-Mahlow von einem sehr hohen Niveau in den Jahren 2007 bis 2009 und den regulären Schwankungen der Vertragszahlen auf einem niedrigeren Niveau in den Gemeinden Rangsdorf, Großbeeren und der Stadt Ludwigsfelde in den Jahren 2006 bis 2009 ist seit dem Jahr 2010 eine spürbare Nachfrage nach Bauland zu erkennen und damit einher gehend eine offensichtliche Belebung des Grundstücksmarktes im BER-Umfeld festzustellen.

Abbildung 11 stellt die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2006 bis heute dar.

In dieser Abbildung ist ersichtlich, dass die Kaufpreise der einzelnen Verwaltungseinheiten zum Teil erheblichen Schwankungen unterliegen, wie das Beispiel der Stadt Ludwigsfelde zeigt. Aber auch hier ist seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, erkennbar, dass die Kaufpreise im Niveau bis heute deutlich gestiegen sind. Das höchste Kaufpreisniveau weist von vornherein die Gemeinde Großbeeren auf. Seit dem Jahr 2011 konkurrieren die Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf miteinander auf hohem Niveau, gefolgt von Ludwigsfelde. Die Gemeinde Blankenfelde Mahlow rangiert zwar von Anbeginn an vergleichsweise auf einem niedrigen Niveau, weist jedoch zeitversetzt ebenfalls einen enormen Zuwachs im Kaufpreisniveau auf.

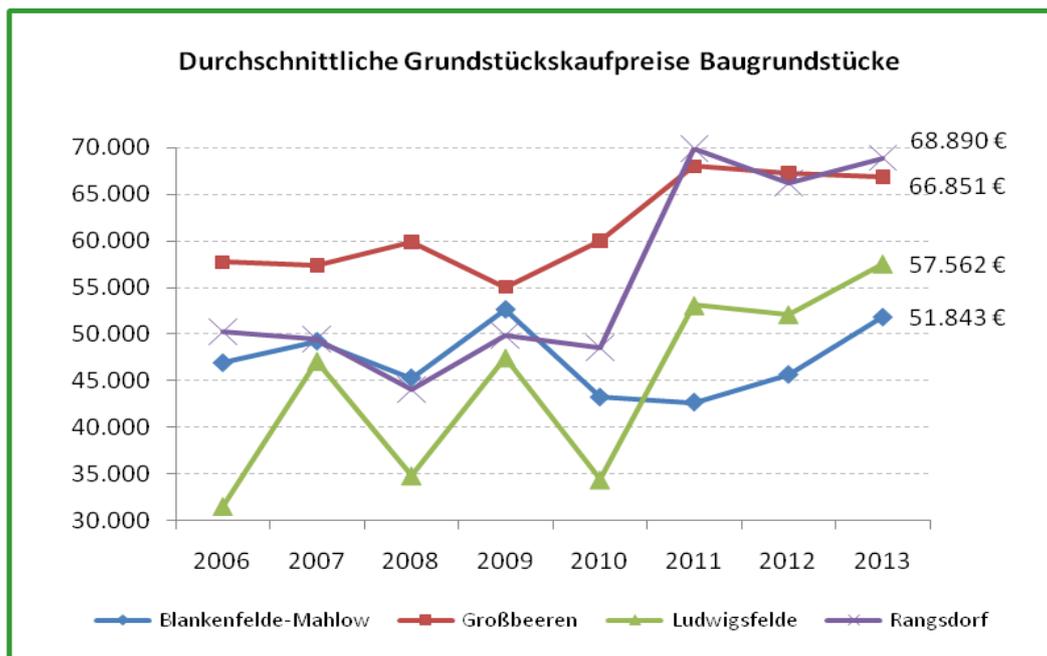


Abbildung 11: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2013

Tabelle 12 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2013 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

**Tabelle 12: Preisniveau „bebauter Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“**

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	<b>Blankenfelde-Mahlow</b>	93	95	156.710	143.113	773
<b>Großbeeren</b>	34	43	190.324	206.521	528	516
<b>Ludwigsfelde</b>	45	43	163.499	141.579	588	700
<b>Rangsdorf</b>	43	55	137.264	176.037	737	808
<b>Berliner Umland</b>	<b>215</b>	<b>236</b>	<b>159.557</b>	<b>162.060</b>	<b>688</b>	<b>748</b>

Das Preisniveau für ein durchschnittlich bebautes Grundstück des individuellen Wohnungsbaus im Berliner Umland ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um knapp 2.500 Euro auf rund 159.500 Euro gesunken und befindet sich damit annähernd auf dem Vorjahresniveau. Der Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises geht allerdings einher mit einer gesunkenen mittleren Grundstücksfläche.

Wie bereits bei unbebautem Bauland zeigen sich auch an dieser Stelle für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow deutliche Zuwächse im Preisniveau von gut 13.000 Euro und für die Stadt Ludwigsfelde von knapp 22.000 Euro. In Großbeeren ist der durchschnittliche Kaufpreis um rund 16.000 Euro auf gut 190.000 Euro zurückgegangen. Lediglich die Gemeinde Rangsdorf verzeichnet einen deutlichen Rückgang von knapp 29.000 Euro auf unter 140.000 Euro.

Die Anzahl der getätigten Veräußerungen im Jahr 2013 ist in allen vier Verwaltungseinheiten nahezu konstant bzw. leicht zurückgegangen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen in den Kommunen des Berliner Umlandes schwanken um normale Werte.

Abbildung 12 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**<sup>15</sup> der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

<sup>15</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

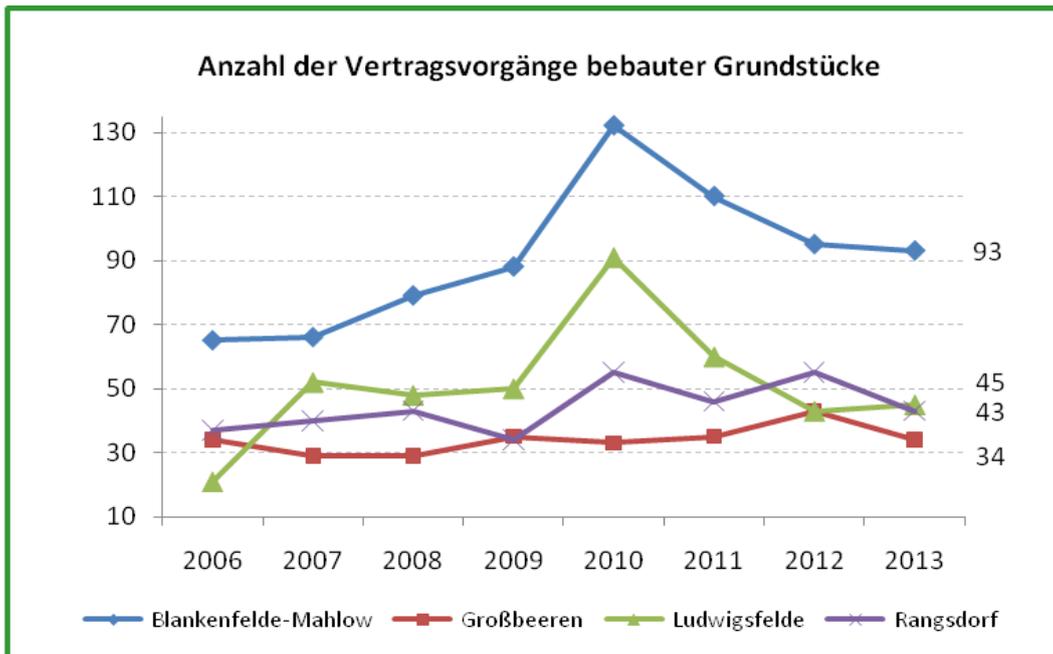


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2013

In der Abbildung ist ersichtlich, dass sich die Kurven der Verkaufszahlen für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und die Stadt Ludwigsfelde seit dem Erreichen der Spitzenwerte im Jahre 2010 wieder auf ein Normalniveau für die jeweilige Verwaltungseinheit zurück entwickelt haben. Die Veräußerungen bebauter Grundstücke in Rangsdorf und Großbeeren schwanken auf einem niedrigeren Niveau jeweils zwischen 40 bis 50 bzw. zwischen 30 und 40 Kaufverträgen im Laufe der Jahre. Dennoch ist hervorzuheben, dass nach wie vor die meisten Eigentümerwechsel in Blankenfelde-Mahlow getätigt werden.

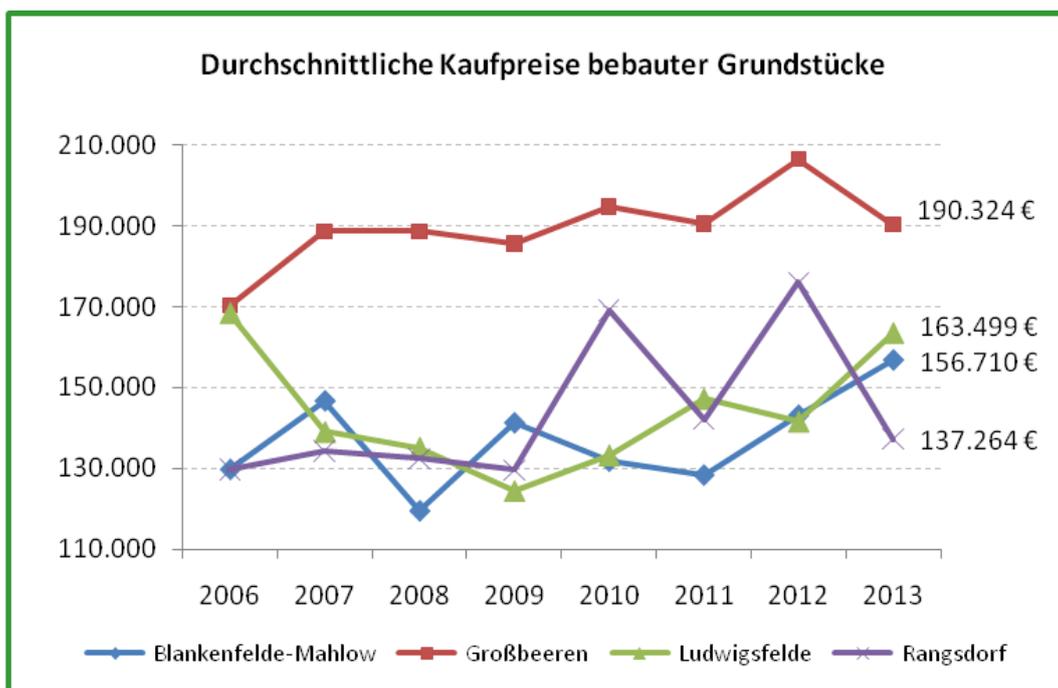


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2013

Abbildung 13 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus<sup>16</sup> in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2006 bis heute auf.

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten erläutert, zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das hohe Kaufpreisniveau von 190.000 Euro in der Gemeinde Großbeeren. Auch nach einem erkennbaren Rückgang des durchschnittlichen Kaufpreises gegenüber dem Vorjahr findet dieser sich dennoch auf dem Niveau der Vorjahre wieder. Die Gemeinde Rangsdorf zeigt nach einem Verharren auf einem Kaufpreisniveau von 130.000 Euro in den Jahren bis 2009 nun deutlich mehr Bewegung, unterliegt jedoch Schwankungen zwischen 135.000 Euro bis 175.000 Euro. Die Stadt Ludwigsfelde erfährt nach einer Talfahrt hinsichtlich der durchschnittlichen Grundstückspreise bis zum Jahr 2009 nun Aufwind und erreicht im Jahr 2013 fast das Kaufpreisniveau des Jahres 2006 wieder. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow unterlag in den vergangenen Jahren immer wieder Schwankungen im Kaufpreisniveau bebauter Grundstücke. Seit dem Jahr 2011 ist der durchschnittliche Kaufpreis jedoch zum zweiten Mal gestiegen und erreicht im Jahr 2013 seinen bislang höchsten Wert von im Mittel 156.710 Euro seit der Betrachtung des Flughafengeschehens.

Von den Problemen um den Flughafenbau, insbesondere des weiterhin nicht benannten Eröffnungstermins zeigt sich der Grundstücksmarkt überwiegend unbeeindruckt. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der vorangegangenen Kaufpreisanalysen, dass besonders die Nachfrage nach Wohnbauimmobilien im flughafennahen Bereich konstant bis steigend verläuft.

Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2013. Für höherwertige Wohnbauflächen die in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, der Gemeinde Großbeeren, der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Ludwigsfelde liegen, wurden Bodenrichtwerte bis 150 € pro m<sup>2</sup> beschlossen. Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein weiter wachsendes Käuferinteresse und damit ein anziehendes Bodenrichtwertniveau.

---

<sup>16</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

## 4.6 Zwangsversteigerungen

Wie bereits in den Jahren zuvor ist die Zahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Teltow-Fläming weiter zurückgegangen. Grundlage für die Auswertung sind die Mitteilungen des Amtsgerichtes über die vollzogenen Zwangsversteigerungen im Jahr 2013. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 29,6 Prozent auf insgesamt 76 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 3,0 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

**Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2013 und Gegenüberstellung zu Vorjahren**

<b>Teilmärkte</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Bauland</b>	7	12	19	9	6	3	15	8	6
<b>bebaute Grundstücke</b>	51	67	83	98	81	74	99	59	55
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	10	20	16	33	16	23	20	19	9
<b>land- und forstw. Flächen</b>	7	8	10	11	4	20	17	12	15
<b>sonstige Flächen</b>	1	1	0	2	0	3	2	9	3
<b>Gesamt</b>	<b>76</b>	<b>108</b>	<b>128</b>	<b>153</b>	<b>107</b>	<b>123</b>	<b>153</b>	<b>107</b>	<b>88</b>
<b>Anteil aller Vertragsvorgänge [ % ]</b>	<b>3,0</b>	<b>4,5</b>	<b>5,7</b>	<b>6,3</b>	<b>4,3</b>	<b>5,1</b>	<b>5,7</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2013 geschlossenen Kaufverträge für unbebautes Bauland analysiert. Entsprechend § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind das Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und gemäß § 7 ImmoWertV von durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse im Wert beeinflussten Kaufverträgen bereinigt sind.<sup>17</sup>

Einen Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze baureifer Grundstücke in den Marktsegmenten Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbliche Bauflächen und sonstiges Bauland vermittelt Tabelle 14. Die einzelnen Marktsegmente werden in den nachfolgenden Abschnitten 5.2, 5.3, 5.4 und 5.6 näher untersucht.

**Tabelle 14: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten**

Marktsegment	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [ € ]	Flächenumsatz [ m <sup>2</sup> ]
Individueller Wohnungsbau	508	25.009.913	442.028
Geschosswohnungsbau	3	307.336	9.822
Gewerbliche Bauflächen	28	3.266.275	82.280
Sonstiges Bauland	18	259.147	19.315

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“<sup>18</sup> 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“<sup>19</sup> (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“<sup>20</sup> (Bauerwartungsland), wird in Abschnitt 5.5 eingegangen.

Abschließend werden in Abschnitt 5.7 Kaufverträge analysiert, die auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes geschlossen wurden.

<sup>17</sup> Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>18</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>19</sup> Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>20</sup> 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 selbständig bebaubare, 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 15 zeigt das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Teltow-Fläming.

**Tabelle 15: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten**

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Blankenfelde-Mahlow	110	71	51.843	45.663	65	61	798
* Großbeeren	50	44	66.851	67.272	108	110	617	612
* Ludwigsfelde	76	55	57.562	52.132	83	74	696	705
* Rangsdorf	75	44	68.890	66.166	76	83	911	800
Zossen	73	30	48.580	23.032	42	24	1.162	945
Am Mellensee	32	29	27.811	22.604	27	22	1.035	1.016
Trebbin	22	22	34.780	28.866	39	29	883	998
Nuthe-Urstromtal	13	9	13.359	9.933	12	13	1.132	785
Baruth/Mark	6	6	11.818	12.112	14	6	872	1.867
Luckenwalde	22	25	25.045	22.398	30	31	827	724
Jüterbog	15	15	22.181	11.005	28	13	793	855
Niederer Fläming	5	9	2.727	4.712	5	5	574	961
Niedergörsdorf	6	9	12.535	4.981	7	5	1.774	1.075
Dahme/Mark	3	5	1.552	6.891	4	6	394	1.177
<b>Gesamt</b>	<b>508</b>	<b>373</b>	<b>49.232</b>	<b>40.137</b>	<b>57</b>	<b>49</b>	<b>870</b>	<b>825</b>
* Berliner Umland	311	214	59.764	55.984	77	78	771	722
weiterer Metropolitanraum	197	159	32.605	18.807	32	20	1.026	963

Im Landkreis Teltow-Fläming haben sich im Jahr 2013 für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 36 Prozent,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 22 Prozent,
- der gemittelte Kaufpreis je Quadratmeter um 16 Prozent,
- die mittlere Grundstücksfläche um knapp 5 Prozent

gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht.

Die Vertragsvorgänge sind gegenüber dem Jahr 2012 im Berliner Umland um 45 Prozent auf 311 Kaufverträge, im weiteren Metropolenraum um fast 24 Prozent auf 197 Kaufverträge gestiegen. Damit einher gehend sind auch die Preise pro Grundstück gestiegen. Im weiteren Metropolenraum hat sich der durchschnittliche Kaufpreis von 18.807 Euro um knapp 77 Prozent auf 32.605 Euro erhöht. Demgegenüber kostet ein baureifes Grundstück im Berliner Umland im Durchschnitt mit 59.764 Euro fast doppelt so viel. Der Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr ist mit 3.780 Euro und knapp 7 Prozent jedoch moderat. Analog haben sich auch die veräußerten Grundstücksflächen im Berliner Umland wie auch im weiteren Metropolenraum im Mittel um 50 bis 60 m<sup>2</sup> vergrößert.

Der aus Geldumsatz und Flächenumsatz ermittelte mittlere Kaufpreis je Quadratmeter ist im Berliner Umland gegenüber dem Vorjahr unwesentlich um 1 Euro/m<sup>2</sup> auf 77 Euro/m<sup>2</sup> gesunken, jedoch weiterhin auf einem stabilen, hohen Niveau. Im weiteren Metropolenraum ist der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter auf einem erheblich niedrigeren Niveau, jedoch im vergangenen Jahr um gut 60 Prozent auf 32 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

Die Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes wurden bereits in Abschnitt 4.5 bei der Betrachtung des Einflusses des BER auf den Grundstücksmarkt umfassend analysiert. An dieser Stelle wird auf Kapitel 4 verwiesen.

Anhand der Zahl der Vertragsvorgänge in den einzelnen Verwaltungseinheiten im Landkreis Teltow-Fläming wird deutlich, dass die Nachfrage nach baureifen Grundstücken neben den Gemeinden des Berliner Umlandes auch in der Stadt Zossen im vergangenen Jahr enorm zugenommen hat. In den Gemeinden Am Mellensee und Nuth-Urstromtal ist ebenfalls eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen. In den Städten Trebbin, Jüterbog, Luckenwalde und Baruth/Mark sind die Verkäufe stabil geblieben bzw. nur leicht rückläufig. Lediglich in den südlich gelegenen Gemeinden ist ein Rückgang der Kaufverträge festzustellen.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Kaufpreise je Grundstück sind deutliche Zuwächse im Umsatz insbesondere in den Städten Zossen, Jüterbog und der Gemeinde Niedergörsdorf zu verzeichnen. In Zossen ist dies vorrangig auf Verkäufe von Einzelgrundstücken in Wassernähe und der Entstehung eines Wohngebietes, das ebenfalls Wasserzugang aufweist, zurückzuführen. In Jüterbog und Niedergörsdorf ist insgesamt ein höheres Kaufpreisniveau zu erkennen. Mit Ausnahme der Gemeinde Niederer Fläming und dem Amt Dahme/Mark, in denen die durchschnittlichen Kaufpreise erheblich zurückgegangen sind, weist das Kaufpreisniveau in den übrigen Städten und Gemeinden stabile bis steigende Tendenzen auf.

Die mittleren Quadratmeterpreise für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ sind überwiegend stabil geblieben. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang jedoch die Städte Zossen, Trebbin, Baruth/Mark und Jüterbog, deren durchschnittliche Kaufpreise je Quadratmeter im vergangenen Jahr auffallend gestiegen sind.

Die durchschnittlichen Größen der Grundstücke in den einzelnen Gemeinden und Ämtern haben sich im Jahr 2013 nur unwesentlich verändert. Lediglich in den Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Niederhörnsdorf sowie der Stadt Zossen sind die Flächen größer geworden. In dem Amt Dahme/Mark, der Stadt Baruth/mark und der Gemeinde Niederer Fläming sind die Grundstücksgrößen hingegen zurückgegangen.

Wohnbauland ist nicht mehr nur im Berliner Umland, sondern auch in den sich daran anschließenden nördlichen Regionen des weiteren Metropolenraumes gefragt. Durch die Verknappung von Wohnbaulandflächen im Berliner Umland sind Käufer auch bereit in südlicher gelegene Regionen wie Zossen, Trebbin, Nuthe-Urstromtal und bis nach Jüterbog zu ziehen. Die Infrastruktur und die Anbindung an das Straßen- und Regionalbahnnetz als Voraussetzung hierfür ist mittlerweile auch in weiten Teilen des weiteren Metropolenraumes vorhanden.

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 14 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2004 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

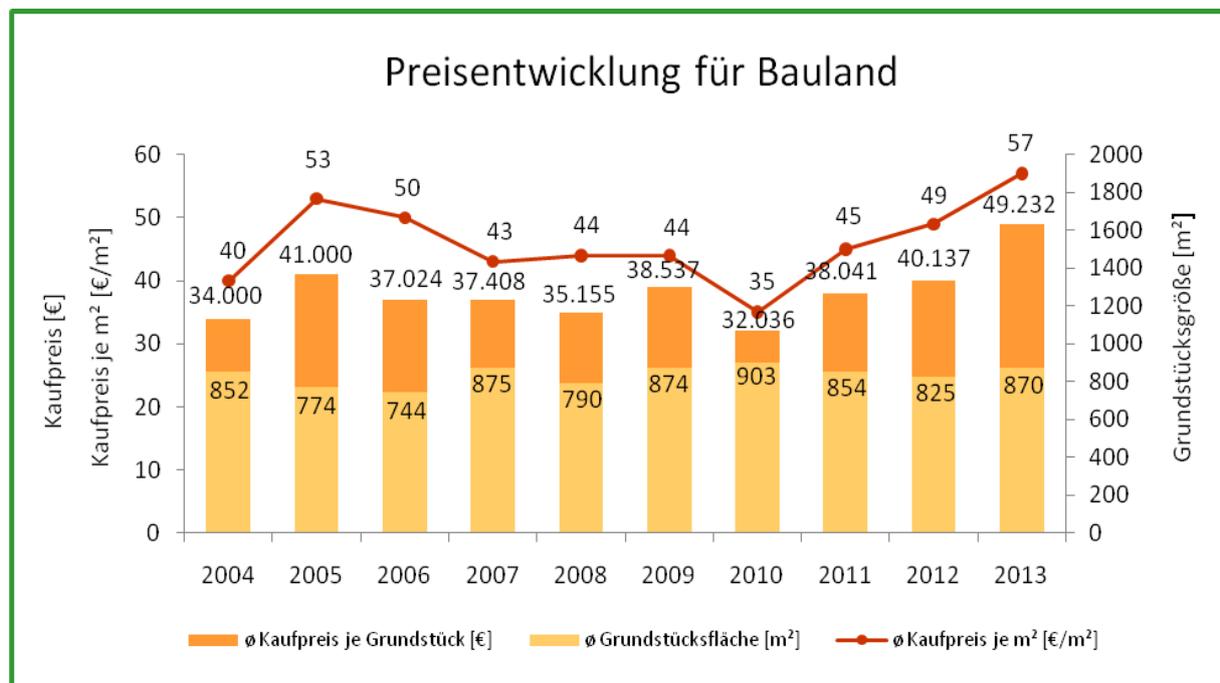


Abbildung 14: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück um gut 9.000 Euro auf 49.232 Euro und die durchschnittliche Grundstücksfläche um 45 m<sup>2</sup> auf 870 m<sup>2</sup> erhöht. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ ist wie auch schon im Jahr zuvor weiter von 49 €/m<sup>2</sup> in 2012 auf aktuell 57 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

## 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.<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup> 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 2013 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 2000 zum 01.01.2000 und seit 2013 zum 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2005 wurde als Basisjahr festgelegt.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Abb. 15), Reihenhäuser (Abb. 16) und Doppelhaushälften (Abb. 17) in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) sowie für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes (Abb. 18) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 19) abgeleitet.

---

<sup>21</sup> Vgl. § 11 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>22</sup> Vgl. § 11 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

5.2.2.2.2 Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks

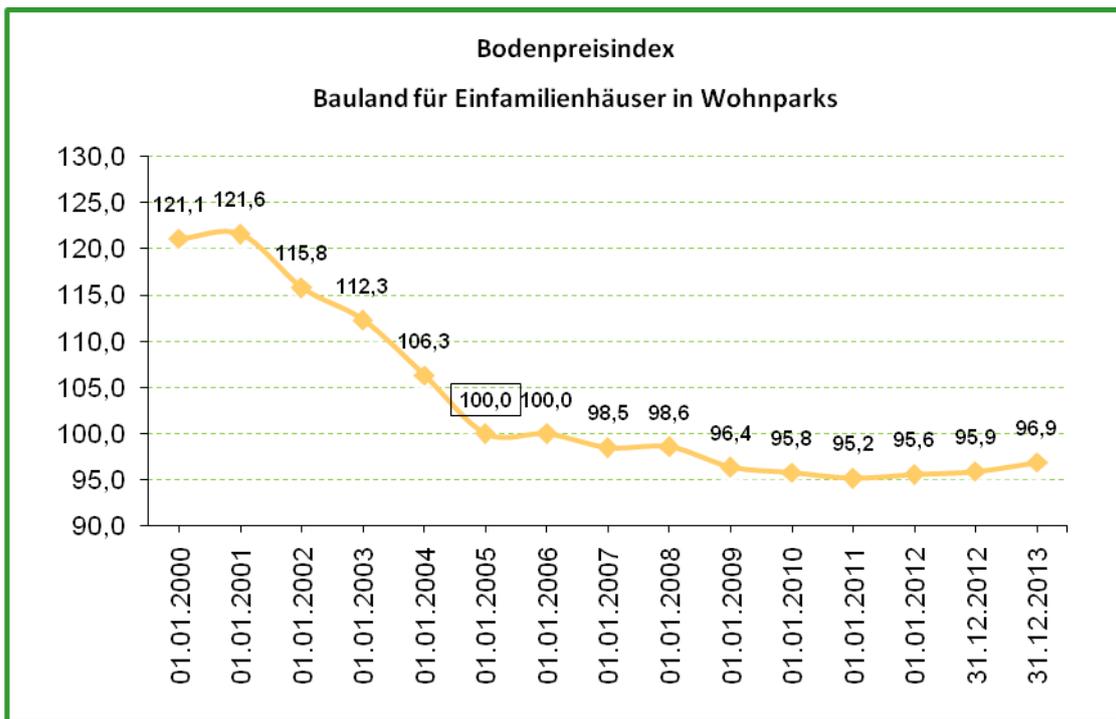


Abbildung 15: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks

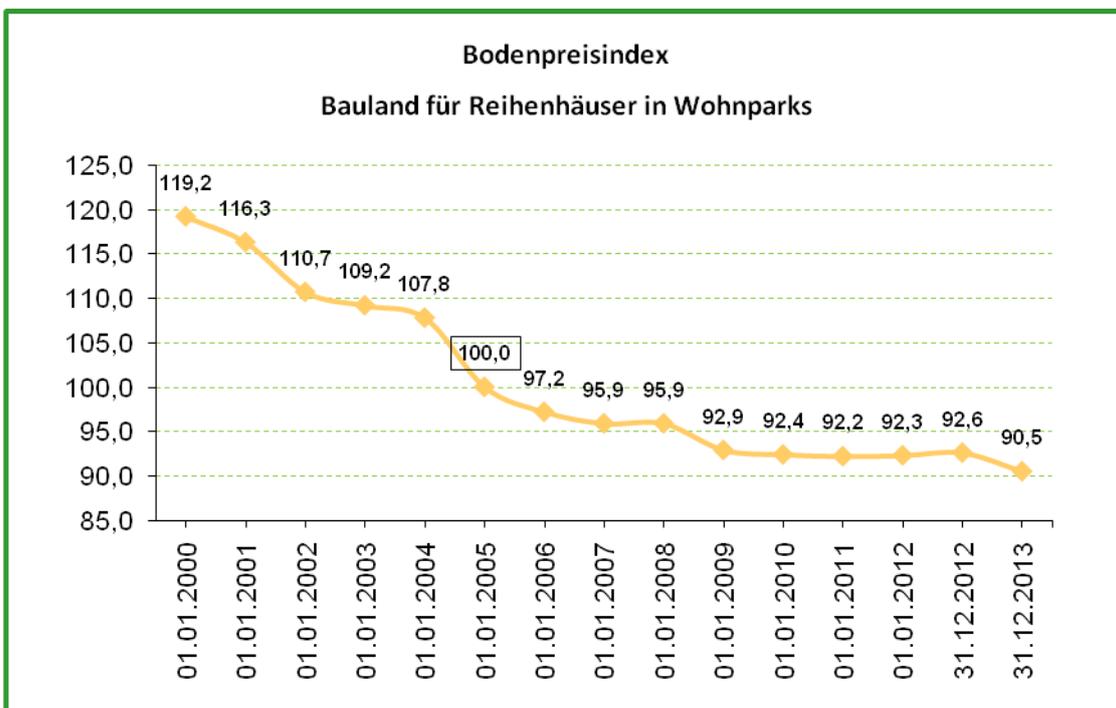


Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks

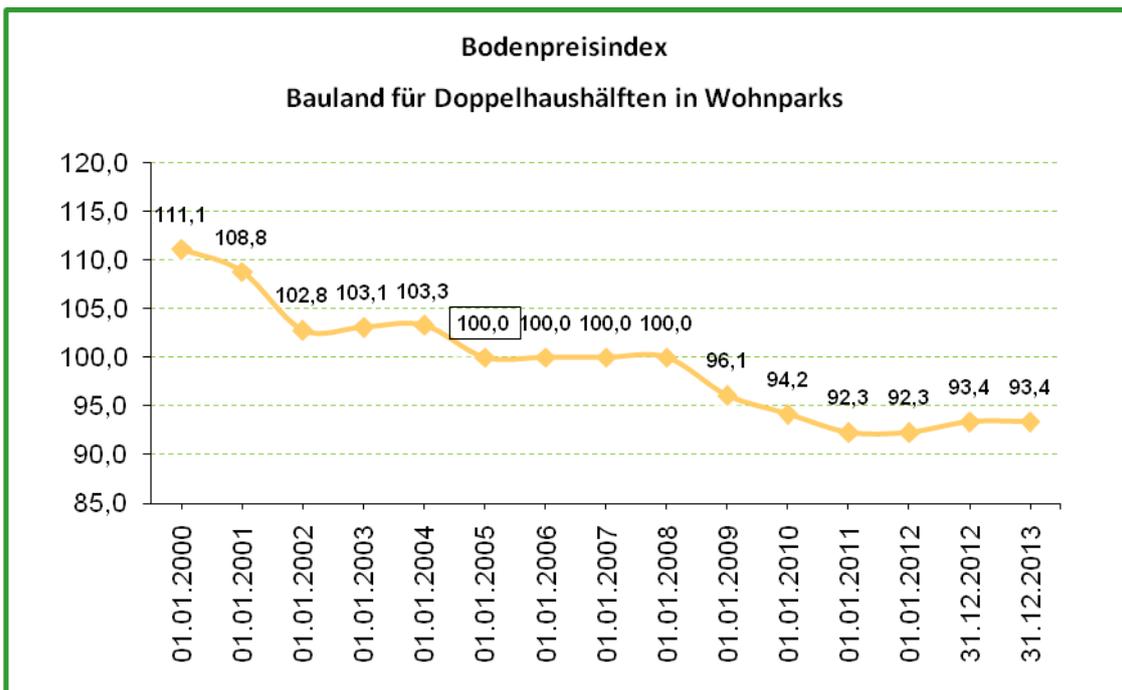


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks

5.2.2.2.5 Bodenpreisindexreihe - Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

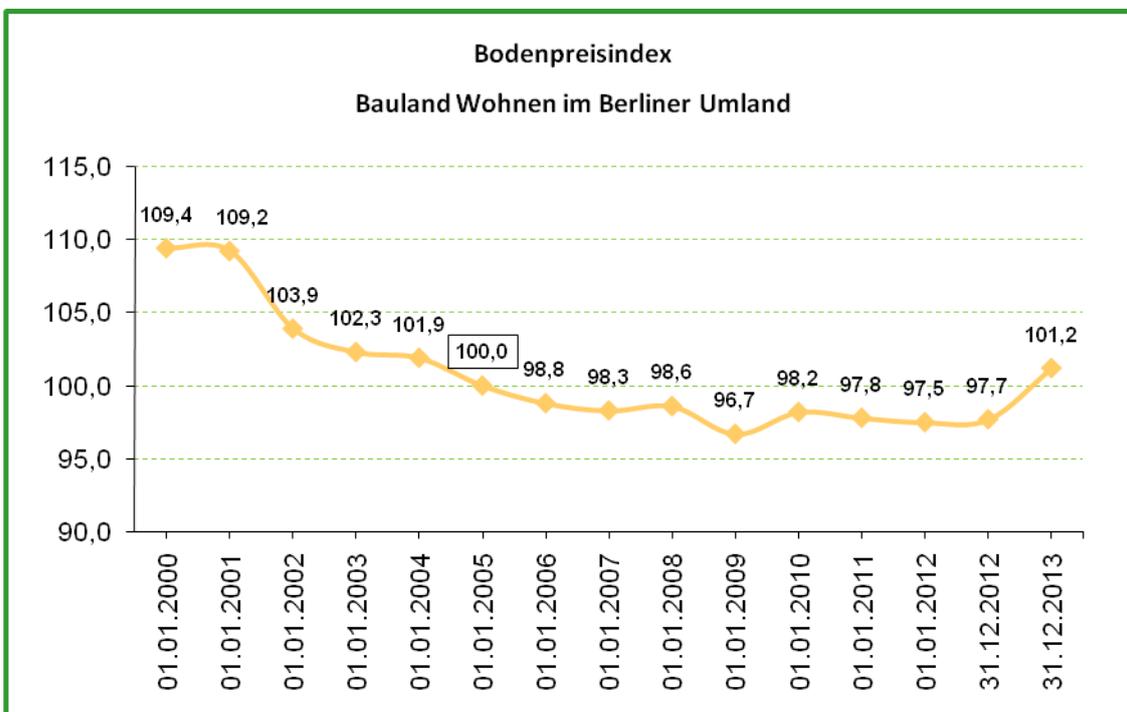


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

### 5.2.2.2.6 Bodenpreisindexreihe - Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

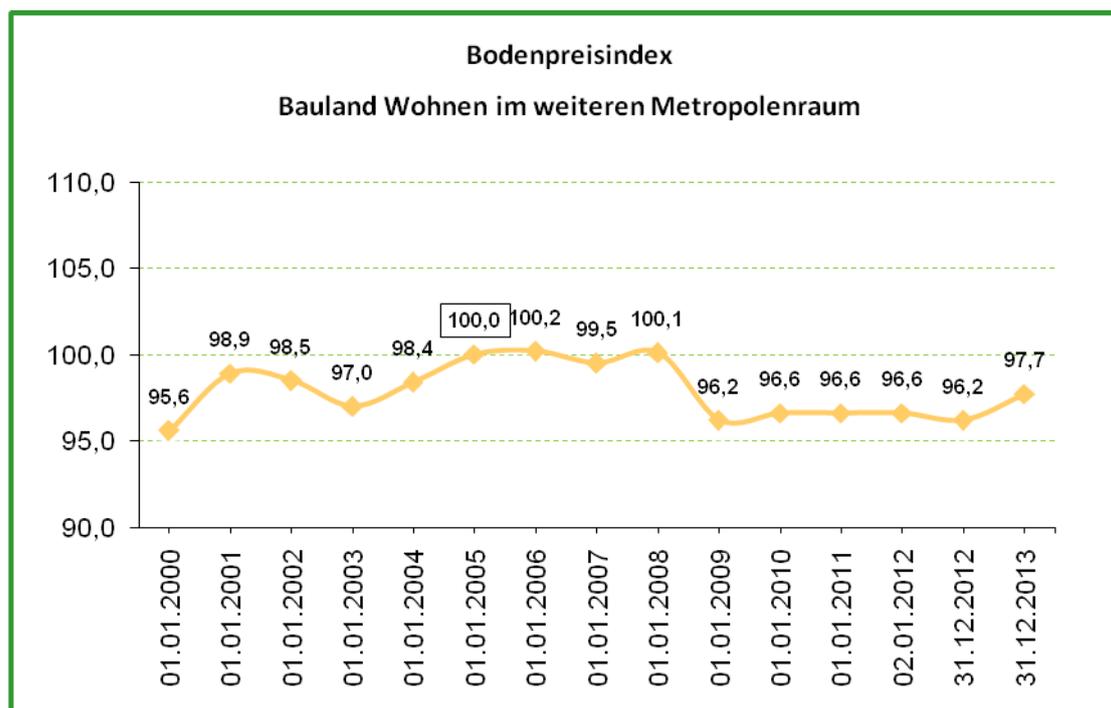


Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

## 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.<sup>23</sup>

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. 20) und Reihenhäuser (Abb. 21) und zum anderen nach Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) (Tab. 16) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraums unterschieden.

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

<sup>23</sup> 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.

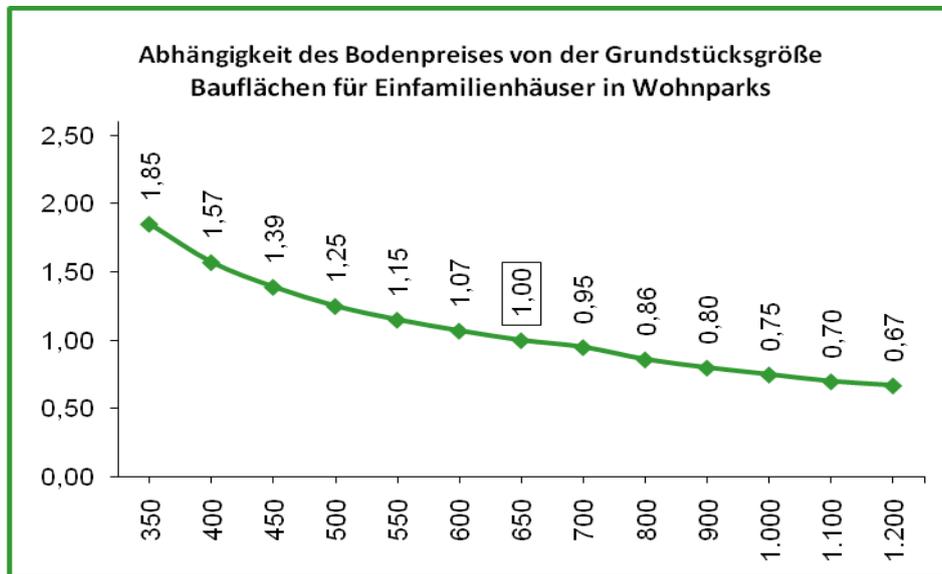


Abbildung 20: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks

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.

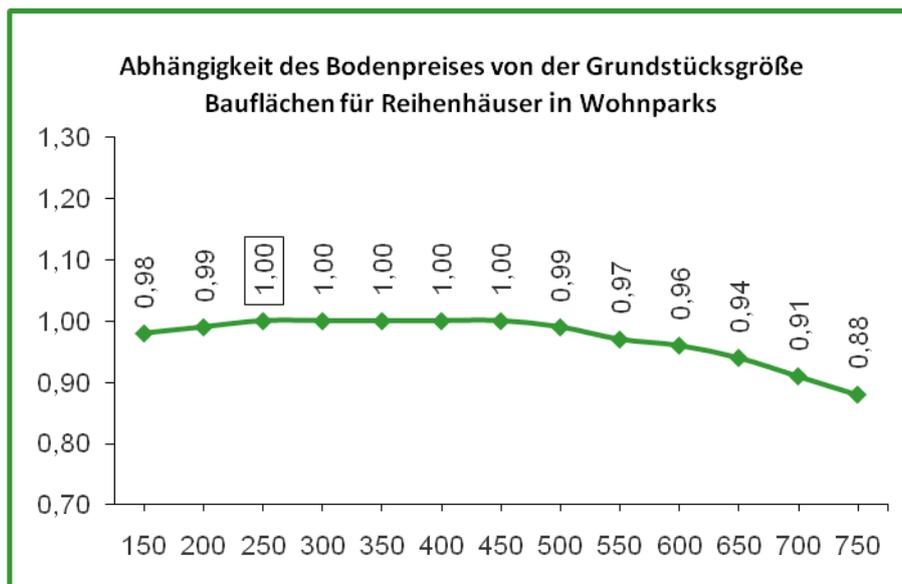


Abbildung 21: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks

### 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 Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche festgestellt werden.

**Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum**

Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Berliner Umland BRW 20 bis 140 €/m <sup>2</sup>	weiterer Metropolenraum BRW ≥ 20 €/m <sup>2</sup>
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
<b>800</b>	<b>1,00</b>	1,05
850	0,98	1,03
900	0,97	1,02
950	0,95	1,01
<b>1.000</b>	0,92	<b>1,00</b>
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 m<sup>2</sup> im Berliner Umland

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 65 €/m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>RW</sub> = 1,09 (aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>BW</sub> = 0,98 (aus Tabelle 16)
- 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/m<sup>2</sup>.

#### 5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstückes < Größe des Richtwertgrundstückes

Beispiel: Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> im weiteren Metropolitanraum

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 35 €/m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>RW</sub> = 1,02 (aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>BW</sub> = 1,18 (aus Tabelle 16)
- 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/m<sup>2</sup>.

 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 17: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau**

Bauland für Geschosswohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	1	-	144.326	-	122	-	1.183
weiterer Metropolitanraum	2	2	81.505	26.475	19	31	4.320	853
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>102.445</b>	<b>26.475</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>3.274</b>	<b>853</b>

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 3 Kaufverträge für dieses Marktsegment registriert. Ein Grundstück mit einer Fläche von 1.183 m<sup>2</sup> wurde im Berliner Umland für 144.326 Euro erworben. Zwei weitere Verkäufe wurden im weiteren Metropolitanraum getätigt. Die Grundstücksgröße lag im Schnitt bei 4.320 m<sup>2</sup>. Im Mittel wurde ein Kaufpreis von 81.505 Euro je Grundstück erzielt.

Tabelle 17 zeigt, dass sich der Preis je Grundstück und pro Quadratmeter des getätigten Kaufvertrages im Berliner Umland auf einem höheren Niveau bewegt als die Verkäufe im weiteren Metropolitanraum.

## 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.

Die in Tabelle 18 abgebildeten Zahlen zeigen, dass die Anzahl der Kaufverträge im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum und demzufolge auch im gesamten Landkreis Teltow-Fläming für gewerblich genutzte Grundstücke stabil geblieben sind. Demgegenüber sind nicht nur die durchschnittlichen Kaufpreise je Grundstück deutlich gesunken, sondern auch die mittleren Grundstücksflächen bedeutend kleiner als im Jahr zuvor. Im weiteren Metropolitanraum ist der Kaufpreis je Quadratmeter von 10 Euro im Jahr 2012 um 60 Prozent auf aktuell 16 Euro gestiegen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist im Berliner Umland mit 55 Euro leicht angestiegen und 3,5 mal höher als im weiteren Metropolitanraum.

**Tabelle 18: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen**

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	16	16	172.021	550.701	55	51	3.100
weiterer Metropolitanraum	12	11	42.829	72.971	16	10	2.723	7.469
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>116.653</b>	<b>356.071</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>2.939</b>	<b>9.440</b>

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 im weiteren Metropolitanraum spürbar zurückgegangen.

Die Grundstücke für gewerbliche Bauflächen im Berliner Umland sind unwesentlich größer als im weiteren Metropolitanraum. Verglichen mit dem Vorjahr sind jedoch bei annähernd stabil gebliebener Zahl der geschlossenen Kaufverträge insgesamt wesentlich kleinere Flächen veräußert worden.

## 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 19: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau**

Bauerwartungsland	Vertrags- vorgänge	Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis pro m <sup>2</sup> / BRW		Bodenwert	
			Ø	Spanne	Ø	Spanne
			[ % ]	[ % ]	[ €/m <sup>2</sup> ]	[ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Gesamter Landkreis</b>	9	2010 - 2013	10,3	5,5 - 17,9	6,53	2,12 - 12,5

## 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 20: Rohbauland – Wertverhältnisse**

Rohbauland	Vertrags- vorgänge	Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert	
			Ø [ % ]	Spanne [ % ]	Ø [ €/m <sup>2</sup> ]	Spanne [ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Berliner Umland</b>	11	2010 - 2013	39,0	18,5 - 74,2	34,92	10,19 - 89,08
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	13	2010 - 2013	43,5	8,2 - 66,7	11,07	3,29 - 20,00
<b>Gesamter Landkreis</b>	24	2010 - 2013	41,4	8,2 - 74,2	22,00	3,29 - 89,08

Die beiden Tabellen 20 und 21 zeigen die Auswertung der Flächen, die für Rohbauland bestimmt sind, differenziert nach Verträgen aus dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum sowie nach Wohnen- und Gewerberohbauland.

**Tabelle 21: Rohbauland – Wertverhältnisse Wohnen - Gewerbe**

Rohbauland	Vertrags- vorgänge	Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert	
			Ø [ % ]	Spanne [ % ]	Ø [ €/m <sup>2</sup> ]	Spanne [ €/m <sup>2</sup> ]
<b>Wohnen</b>	16	2010 - 2013	37,0	8,2 - 74,2	27,53	3,29 - 89,08
<b>Gewerbe</b>	8	2010 - 2013	50,2	45,0 - 59,0	9,28	7,11 - 10,00
<b>Gesamter Landkreis</b>	24	2010 - 2013	41,4	8,2 - 74,2	22,00	3,29 - 89,08

## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Preisniveau

Dem Marktsegment „Sonstiges Bauland“ sind überwiegend Kaufverträge von Grundstücken, die der Erholung dienen, zugeordnet worden. Dabei wird zum einen der Grund und Boden von bereits bebauten, im Eigentum der Käufer befindlichen Gebäuden hinzu gekauft oder es wird Grund und Boden, der zukünftig Erholungszwecken dienen soll, erworben.

**Tabelle 22: Preisniveau – sonstige Bauflächen**

Sonstiges Bauland	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Flächenumsatz}} \right)$ €/m <sup>2</sup>		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
* Berliner Umland	4	0	5.950	-	12	-	506	-
weiterer Metropolitanraum	14	14	16.811	7.486	14	12	1.235	620
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>14.397</b>	<b>7.486</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1.073</b>	<b>620</b>

Im Gegensatz zum Vorjahr fanden im Jahr 2013 auch Veräußerungen „Sonstigen Baulands“ im Berliner Umland statt. Die Zahl der Kaufverträge ist demnach stabil bis steigend. Auch die gezahlten Quadratmeterpreise sind stabil geblieben. Jedoch hat sich die veräußerte Grundstücksgröße im weiteren Metropolitanraum verdoppelt, so dass sich auch der gezahlte Kaufpreis verdoppelt hat. Da der überwiegende Teil der Verkäufe im weiteren Metropolitanraum stattfand, spiegeln sich die größeren Grundstücksflächen und die höheren Grundstückspreise auch in den Werten für den gesamten Landkreis wider. Die geringe Zahl der Verkäufe im Berliner Umland und die kleineren Grundstücksflächen haben kaum einen Einfluss auf die Werte im gesamten Landkreis und spielen trotz stabiler Quadratmeterpreise nur eine untergeordnete Rolle.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht<sup>24</sup> ist das veräußerliche und vererbliche Recht für eine bestimmte Zeit auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu haben. In der Regel werden Erbbaurechtsverträge über einen Zeitraum von 75 oder 99 Jahren geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Erbbauberechtigte (Bauwillige) gegenüber dem Erbbaupflichteten (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).<sup>25</sup> 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.

**Tabelle 23: Übersicht der Erbbaurechtsverträge des Jahres 2013**

Art der Nutzung	Vertragsvorgänge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Flächenspanne m <sup>2</sup>	Erbbauzinssatz %
<b>Einfamilienhaus</b>	3	99	500 - 830	1,33 - 4,95
<b>Reihenhaus</b>	8	99	180 - 340	4,29 - 5,58
<b>Doppelhaushälfte</b>	4	71 - 99	270 - 500	3,56 - 6,38
<b>Wohn- / Geschäftshaus</b>	3	50 - 99	1.300 - 1.900	1,42 - 1,80

In Tabelle 23 sind die im Jahr 2013 im Landkreis Teltow-Fläming geschlossenen Erbbaurechtsverträge für eine vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit Angaben über Laufzeit, Grundstückgröße und vereinbartem Erbbauzinssatz dargestellt.

<sup>24</sup> Vgl. Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

<sup>25</sup> Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/ErbbauRG>

## 5.8 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die nicht selbständig 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 2013 wurden insgesamt 66 Vertragsvorgänge als Zukauf zu einem Grundstück registriert. Für diese Teilflächen werden sowohl weit unterhalb des Bodenrichtwertes liegende Kaufpreise als auch Preise bis zum 2,5-fachen Wert des Bodenrichtwertes gezahlt.

**Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen im Jahr 2013**

Art der unselbständigen Teilflächen	Vertragsvorgänge	Fläche m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt vom BRW %	Beispiel
<b>Vorderland</b>	7 6	≤ 100 > 100	12 - 130 50 - 170	
<b>seitlich gelegene Flächen</b>	12 23	≤ 100 > 100	13 - 150 15 - 250	
<b>Hinterland</b>	4 12	≤ 100 > 100	20 - 200 13 - 110	
<b>Splitterflächen</b>	2 0	≤ 100 > 100	60 - 100 -	

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2013 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.<sup>26</sup>

Eine Übersicht der Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze vermittelt Tabelle 24 für landwirtschaftlich genutzte Flächen und Tabelle 25 für forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die beiden Marktsegmente werden anschließend in den Abschnitten 6.2 und 6.3 näher untersucht.

**Tabelle 25: Übersicht der Umsätze landwirtschaftlicher Flächen**

Landwirtschaftliche Flächen	Ackerland			Grünland		
	Verträge	Geldumsatz [ € ]	Flächenumsatz [ ha ]	Verträge	Geldumsatz [ € ]	Flächenumsatz [ ha ]
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	19	200.711	38,8	13	94.189	32,3
Zossen	21	310.922	66,3	11	61.782	12,5
Am Mellensee	17	409.991	73,4	7	136.816	22,1
Trebbin	19	222.465	77,7	11	101.218	33,3
Nuthe-Urstromtal	47	1.047.969	165,9	31	282.698	66,7
Baruth/Mark	19	176.536	44,6	9	54.490	16,7
Luckenwalde	12	40.710	11,8	4	21.247	4,8
Jüterbog	6	20.650	4,1	5	23.253	7,4
Niederer Fläming	12	226.156	43,4	3	11.069	3,5
Niedergörsdorf	12	393.844	49,4	4	3.142	1,0
Dahme/Mark	15	216.015	59,3	6	28.937	9,4
<b>Gesamt</b>	<b>199</b>	<b>3.265.969</b>	<b>634,7</b>	<b>104</b>	<b>818.841</b>	<b>209,7</b>
* Berliner Umland	19	200.711	38,8	13	94.189	32,3
weiterer Metropolitanraum	180	3.065.258	595,9	91	724.652	177,4
und nach EALG	19	343.626	331,3	4	55.531	37,3

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

Im Landkreis Teltow-Fläming sind im Jahr 2013 knapp 635 Hektar landwirtschaftliche Ackerflächen im Wert von 3.265.969 Euro und knapp 210 Hektar landwirtschaftliche Grünlandflächen im Wert von 818.841 Euro veräußert worden. Das sind 199 Kaufverträge für Ackerland und 104 Kaufverträge für Grünland. Vorwiegend wurden die Kaufverträge im eher ländlich geprägten weiteren Metropolitanraum geschlossen. Dort ist auch der überwiegende Teil des Geld- und Flächenumsatzes erzielt worden.

Die Anzahl der 303 Kaufverträge für landwirtschaftliche Flächen erreichen nicht ganz das Vorjahresniveau. Der Gesamtgeldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr mit 4.186.970 Euro um knapp 2,5 Prozent nur marginal gesunken, während der Gesamtflächenumsatz mit 1.105,3 Hektar im Jahr 2012 und nun im Jahr 2013 mit 844,4 Hektar um fast 24 Prozent zurückgegangen ist. Obwohl die Gesamtumsätze im Jahr 2013 gesunken sind, ist aufgrund des stärkeren Rückganges des Flächenumsatzes gegenüber dem Geldumsatz ein Ansteigen der Preise je Hektar landwirtschaftliche Fläche festzustellen. Dies spiegelt sich auch in den zum 31.12.2013 beschlossenen Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming wider.

**Tabelle 26: Übersicht der Umsätze forstwirtschaftlicher Flächen**

Forstwirtschaftliche Flächen	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [ € ]	Flächenumsatz [ ha ]
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	6	2.777.710	386,4
Zossen	12	131.183	25,5
Am Mellensee	18	478.480	99,6
Trebbin	8	173.602	45,8
Nuthe-Urstromtal	26	300.797	79,9
Baruth/Mark	16	210.721	50,6
Luckenwalde	3	47.400	11,4
Jüterbog	7	143.786	36,6
Niederer Fläming	1	10.200	9,0
Niedergörsdorf	8	120.003	29,7
Dahme/Mark	13	98.355	36,4
<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>4.492.237</b>	<b>810,9</b>
* Berliner Umland	6	2.777.710	386,4
weiterer Metropolitanraum	112	1.714.527	424,5
und nach EALG	16	69.116	94,1

Die Umsätze der forstwirtschaftlich genutzten Flächen haben im Jahr 2013 einen Gesamtwert von 4.492.237 Euro bei einer Gesamtfläche von 810,9 Hektar eingenommen. Auch in dieser Rubrik sind die Veräußerungen hauptsächlich im weiteren Metropolitanraum getätigt worden. Dies spiegelt sich jedoch nicht zwangsläufig in einem höheren Geld- und Flächenumsatz wider. Zwar ist der Geldumsatz im weiteren Metropolitanraum gegenüber dem Vorjahr um gut 17 Prozent gestiegen, dennoch liegt er um gut eine Million Euro unter dem Geldumsatzniveau im Berliner Umland. Dies ist jedoch einzig auf eine Veräußerung von gut 372 Hektar Wald für rund 2,6 Millionen Euro in Genshagen zurückzuführen.

Damit einhergehend ist auch der Flächenumsatz im Berliner Umland von 40,5 Hektar im Vorjahr auf fast den 10-fachen Wert von 386,4 Hektar im Jahr 2013 gestiegen. Im weiteren Metropolitanraum hingegen ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um knapp 15 Prozent auf 424,5 Hektar gesunken.

Im Gegensatz zum Vorjahr hat sich die Gesamtzahl der Kaufverträge für forstwirtschaftlich genutzte Flächen lediglich um 5 Kaufverträge verringert. Der Geldumsatz hat sich hingegen um 188 Prozent und der Flächenumsatz um 51 Prozent erhöht. Auch hier führte der höhere Anstieg des Geldumsatzes gegenüber dem Flächenumsatz zu einem Ansteigen der Preise je Hektar forstwirtschaftliche Fläche, das sich in den zum 31.12.2013 beschlossenen Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming widerspiegelt.

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

#### 6.2.1.1 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Tabelle 27 zeigt, dass im Berliner Umland das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Mittel mit 0,58 Euro/m<sup>2</sup> über dem im weiteren Metropolitanraum liegt. Ein Grund hierfür könnte in der begrenzten landwirtschaftlichen Fläche in der nördlichen Region des Landkreises liegen. Aber auch im weiteren Metropolitanraum wurde teilweise bis zu 1,99 Euro/m<sup>2</sup> für Ackerland gezahlt. Insgesamt betrachtet, befindet sich das Kaufpreismittel mit 0,47 Euro/m<sup>2</sup> aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum auch auf dessen Preisniveau.

**Tabelle 27: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen**

Landwirtschaftliche Ackerflächen	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
* Berliner Umland	19	0,26 - 1,35	0,58
weiterer Metropolitanraum	180	0,13 - 1,99	0,46
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>199</b>	<b>0,13 - 1,99</b>	<b>0,47</b>

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 28, ist bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis eine Abhängigkeit mit zunehmender Ackerzahl zu erkennen. Hinsichtlich der Kaufpreisspanne ist diese Abhängigkeit hingegen nicht so eindeutig.

**Tabelle 28: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte**

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
bis 20	42	0,13 - 0,96	0,39
21 - 30	92	0,14 - 1,35	0,46
31 - 40	32	0,21 - 1,25	0,47
über 40	22	0,22 - 1,10	0,63

### 6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen ist im Berliner Umland mit 0,33 Euro/m<sup>2</sup> um 5 Cent niedriger als im weiteren Metropolenraum. Im Berliner Umland ist die Kaufpreisspanne mit 0,20 bis 0,45 Euro/m<sup>2</sup> kleiner, im weiteren Metropolenraum fällt die Spanne des Kaufpreises mit 0,10 bis 1,19 Euro/m<sup>2</sup> hingegen größer aus. Auch hier ist festzustellen, dass sich das Kaufpreismittel von 0,37 Euro/m<sup>2</sup> aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolenraum auch auf dessen Preisniveau wieder findet.

**Tabelle 29: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen**

Landwirtschaftliche Grünlandflächen	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
* Berliner Umland	13	0,20 - 0,45	0,33
weiterer Metropolenraum	91	0,10 - 1,19	0,38
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>104</b>	<b>0,10 - 1,19</b>	<b>0,37</b>

**Tabelle 30: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte**

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
bis 30	29	0,10 - 0,50	0,32
31 - 40	57	0,12 - 0,90	0,37
über 40	4	0,23 - 0,51	0,33

Im Gegensatz zu den Ackerflächen ist für das Preisniveau der Grünlandflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 30, im Landkreis Teltow-Fläming weder für den durchschnittlichen Kaufpreis noch für die Kaufpreisspanne eine eindeutige Abhängigkeit festzustellen.

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### 6.2.2.1 Allgemeines

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass mit der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31.12.2013 eine Änderung in der Methodik der statistischen Auswertung der landwirtschaftlichen Kaufpreise vorgenommen wurde. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen. Nähere Informationen werden in Kapitel 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

### 6.2.2.2 Preisentwicklung

In den Abbildungen 22 und 23 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, ist im Jahr 2013 ein steiler Sprung auf die 47 Cent-Marke zu erkennen.

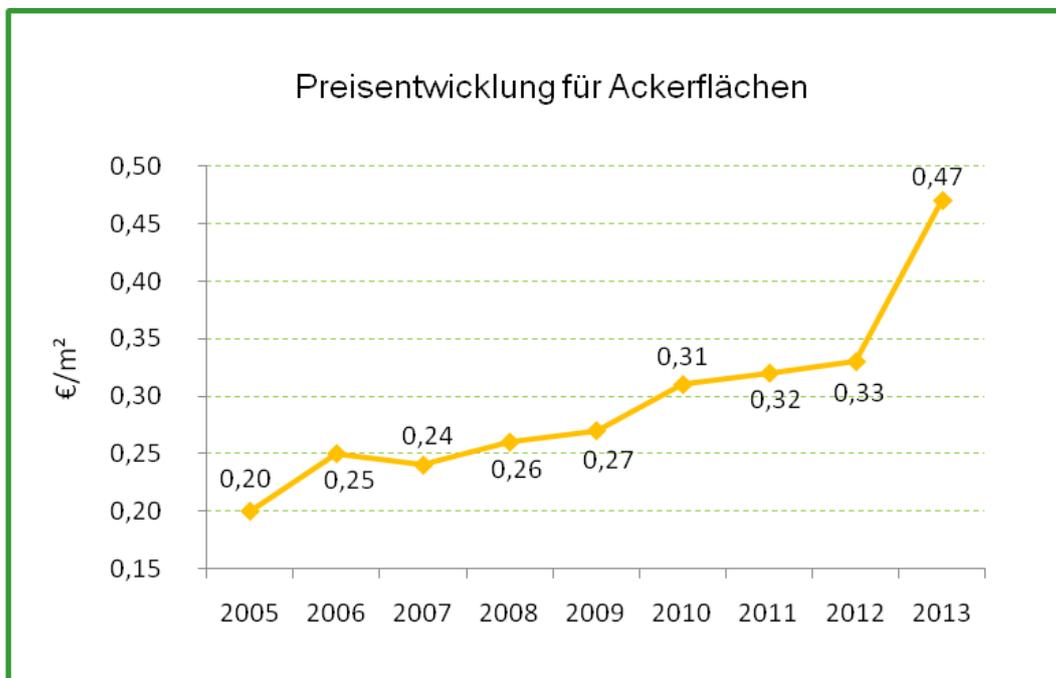


Abbildung 22: Preisentwicklung für Ackerflächen

Auch die Preise für Grünlandflächen verharrten in der Vergangenheit auf einem Niveau von durchschnittlich 25 Cent/m². Im Jahr 2013 ist ein Sprung auf 37 Cent/m² zu verzeichnen wie Abbildung 23 zeigt.

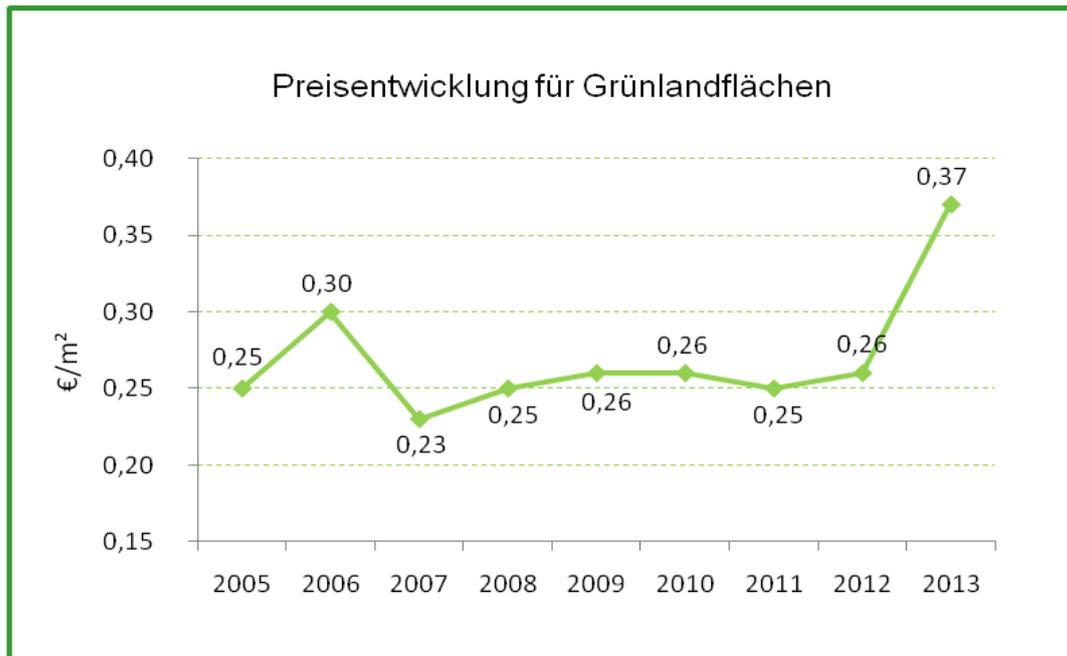


Abbildung 23: Preisentwicklung für Grünlandflächen

### 6.2.2.3 Bodenpreisindexreihen<sup>27,28</sup>

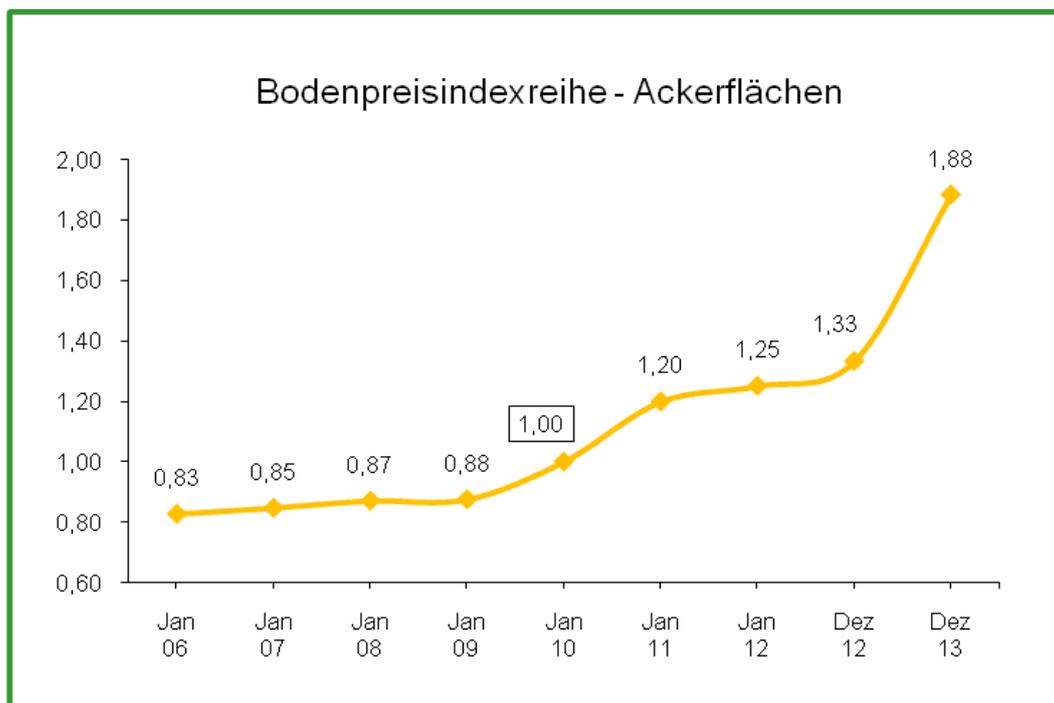


Abbildung 24: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

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

<sup>28</sup> siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

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 2013 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2006 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

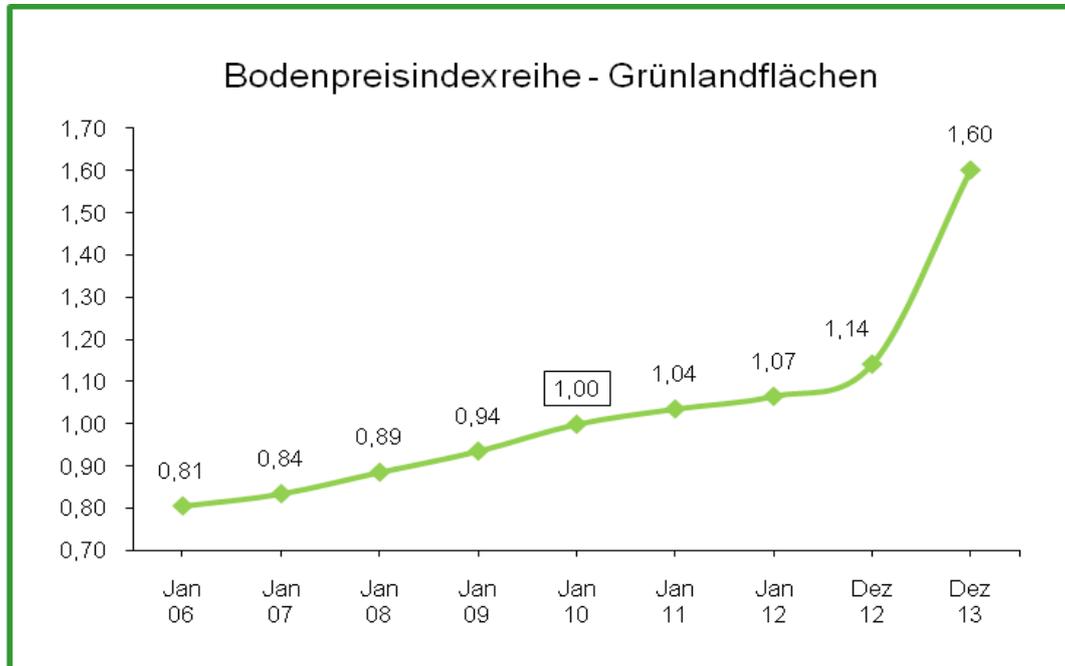


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen weist für das Berliner Umland mit 0,82 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber dem weiteren Metropolitanraum mit 0,43 Euro/m<sup>2</sup> fast einen doppelt so hohen Wert auf. Bei der Kaufpreisspanne hingegen zeigt Tabelle 31, dass im Berliner Umland wie auch im weiteren Metropolitanraum im Jahr 2013 gleichwohl Preise bis an die 2,00 Euro-Marke je m<sup>2</sup> für Waldflächen bezahlt wurden.

Tabelle 31: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>
* Berliner Umland	6	0,10 - 1,99	0,82
weiterer Metropolitanraum	112	0,07 - 2,00	0,43
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>118</b>	<b>0,07 - 2,00</b>	<b>0,45</b>

## 6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

### 6.3.2.1 Allgemeines

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass mit der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31.12.2013 eine Änderung in der Methodik der statistischen Auswertung der forstwirtschaftlichen Kaufpreise vorgenommen wurde. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen. Nähere Informationen werden in Kapitel 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

### 6.3.2.2 Preisentwicklung

In Abbildung 26 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2005 dargestellt. Der durchschnittliche Preis für Waldflächen erreichte mit 0,45 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2013 seinen bisher höchsten Wert.

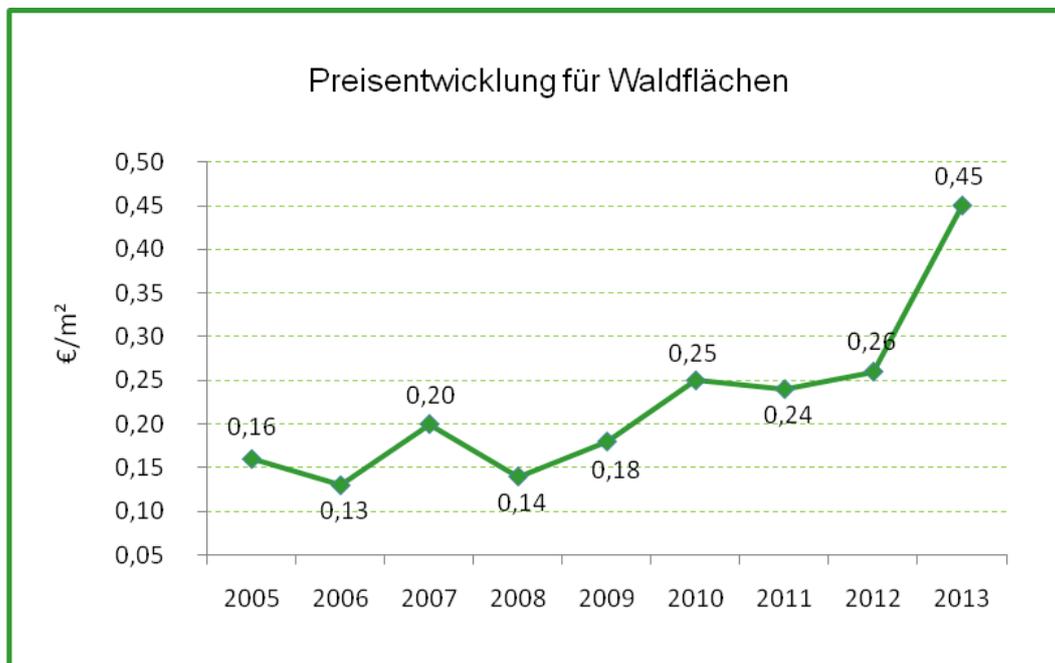


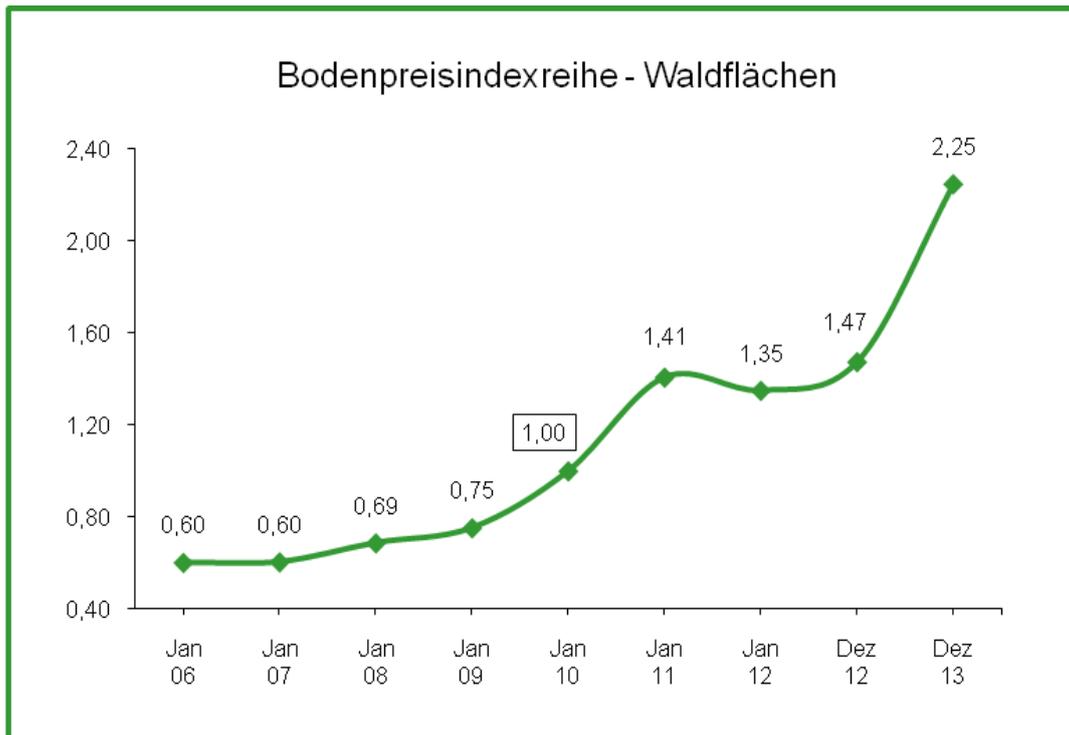
Abbildung 26: Preisentwicklung für Waldflächen

### 6.3.2.3 Bodenindexreihe<sup>29,30</sup>

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2005 bis 2013 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2006 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

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

<sup>30</sup> siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.



**Abbildung 27: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen**

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Allgemeines

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.

### 7.2 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.

Ortsteile oder Gemeindeteile	Orientierungswerte
bis 1.000 Einwohner	<b>0,50 bis 1,00 €/m<sup>2</sup></b>
1.000 bis 10.000 Einwohner	<b>0,50 bis 2,50 €/m<sup>2</sup></b>
über 10.000 Einwohner	<b>0,50 bis 4,00 €/m<sup>2</sup></b>
Feldwege	<b>0,15 €/m<sup>2</sup></b>
Rad- und Skatewege	<b>0,77 €/m<sup>2</sup></b>

Eine Differenzierung nach der Straßenbedeutung wie Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming untersucht. Eine Ableitung von Orientierungswerten ist jedoch nicht möglich.

### **7.3 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.

### **7.4 Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden**

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

**1,00 bis 2,50 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet werden.

Nähere Erläuterungen gibt auch 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*

## 7.5 Orientierungen für sonstige Flächen

### 7.5.1 Orientierungen für Gartenland

Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland

<b>Gartenland</b>	<b>Vertrags- vorgänge</b>	<b>Verhältnis Kaufpreis / BRW</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>Fläche</b>
	<b>Auswerte- zeitraum</b>	<b>Ø Spanne [ % ]</b>	<b>Ø Spanne [ €/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Ø Spanne [ m<sup>2</sup> ]</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>39</b> 2010 - 2013	<b>15,5</b> 1,0 - 36,2	<b>12,54</b> 0,50 - 32,56	<b>629</b> 24 - 3.850
<b>weiterer Metropolenraum</b>	<b>160</b> 2010 - 2013	<b>19,87</b> 0,3 - 125,0	<b>3,35</b> 0,1 - 20,00	<b>1.119</b> 16 - 8.484

### 7.5.2 Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

<b>Orientierungswerte sonstiger Flächen</b>	<b>Vertrags- vorgänge (Zeitraum)</b>	<b>Preis €/m<sup>2</sup> Ø (Spanne)</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup> Ø (Spanne)</b>
<b>Windkraftanlagen</b>			
ohne Differenzierung der Standort-, Trassen- und Ausgleichsfläche	5 (2009 - 2013)	<b>0,96</b> (0,50 - 1,50)	8 ha (2 ha - 13 ha)
Standort	4 (2009 - 2013)	<b>9,70</b> (2,10 - 14,00)	4.500 m <sup>2</sup> (3.000 m <sup>2</sup> - 6.000 m <sup>2</sup> )
Zuwegung	1 (2009 - 2013)	<b>0,61</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>Biogasanlagen</b>	20 (2009 - 2013)	<b>5,96</b> 0,43 - 21,00	15.800 m <sup>2</sup> (3.400 m <sup>2</sup> - 89.000 m <sup>2</sup> )
<b>Regenerative Energien</b>			
Solaranlagen	7 (2009 - 2013)	<b>3,00</b> (0,60 - 6,70)	11 ha (0,16 ha - 33 ha)
Photovoltaikanlagen	3 (2011 - 2013)	<b>2,26</b> (1,40 - 2,95)	4 ha (3 ha - 5 ha)
<b>Umspannwerk-Flächen</b>	9 (2009 - 2013)	<b>3,16</b> (1,81 - 4,00)	7.260 m <sup>2</sup> (1.500 m <sup>2</sup> - 10.000 m <sup>2</sup> )

### 7.5.3 Orientierungen für sonstige Flächen

Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m <sup>2</sup> Ø (Spanne)	Fläche m <sup>2</sup> Ø (Spanne)
<b>Wasserfläche ohne Uferbereich</b>	16 (2009 - 2013)	<b>0,25</b> (0,05 - 0,60)	46.700 m <sup>2</sup> (220 m <sup>2</sup> - 457.400 m <sup>2</sup> )
<b>Uferbereiche mit Wasserflächen</b>	9 (2009 - 2013)	<b>7,13</b> (1,00 - 22,20)	1.600 m <sup>2</sup> (310 m <sup>2</sup> - 5.700 m <sup>2</sup> )
<b>Kleingartenanlage</b>	5 (2009 - 2013)	<b>2,39</b> (1,35 - 4,00)	19.300 m <sup>2</sup> (2.400 m <sup>2</sup> - 37.000 m <sup>2</sup> )
Gärten in der Kleingartenanlage	22 (2009 - 2013)	<b>2,31</b> (0,28 - 7,25)	1.750 m <sup>2</sup> (200 m <sup>2</sup> - 5.200 m <sup>2</sup> )
<b>Campingplätze</b>	3 (2009 - 2013)	<b>2,08</b> (1,00 - 3,00)	50.360 m <sup>2</sup> (9.600 m <sup>2</sup> - 128.700 m <sup>2</sup> )
<b>Spiel-, Sportplatz-, Freizeitflächen</b>	22 (2009 - 2013)	<b>2,09</b> (0,25 - 6,00)	13.030 m <sup>2</sup> (170 m <sup>2</sup> - 35.680 m <sup>2</sup> )
<b>öffentliche Grünfläche</b>	6 (2009 - 2013)	<b>3,00</b> (1,00 - 6,50)	10.500 m <sup>2</sup> (490 m <sup>2</sup> - 47.700 m <sup>2</sup> )
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	< 10.000 m <sup>2</sup>	7 (2007 - 2013)	<b>0,44</b> (0,25 - 0,56) 2.750 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> - 7.020 m <sup>2</sup> )
	≥ 10.000 m <sup>2</sup>	4 (2007 - 2013)	<b>1,21</b> (0,20 bis 2,98) 24.590 (11.130 m <sup>2</sup> - 49.300 m <sup>2</sup> )
<b>Naturschutzflächen</b>	< 1.000 m <sup>2</sup>	3 (2007 - 2013)	<b>6,23</b> (5,00 - 6,90) 430 m <sup>2</sup> (400 m <sup>2</sup> - 440 m <sup>2</sup> )
	< 10.000 m <sup>2</sup>	22 (2007 - 2013)	<b>0,67</b> (0,10 - 2,40) 4.720 m <sup>2</sup> (230 m <sup>2</sup> - 9.960 m <sup>2</sup> )
	≥ 10.000 m <sup>2</sup>	34 (2007 - 2013)	<b>0,34</b> (0,03 - 0,77) 90.900 m <sup>2</sup> (10.560 m <sup>2</sup> - 599.000 m <sup>2</sup> )
<b>Rückhaltebecken/-flächen</b>	12 (2009 - 2013)	<b>3,72</b> (0,40 - 12,00)	1.970 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> - 6.600 m <sup>2</sup> )
<b>Lagerflächen</b>	12 (2009 - 2013)	<b>1,90</b> (0,50 - 4,85)	4.600 m <sup>2</sup> (700 m <sup>2</sup> - 20.900 m <sup>2</sup> )
<b>Flughafenerweiterungsflächen (BER)</b>	11 (2009 - 2013)	<b>11,28</b> (0,99 - 29,00)	2.220 m <sup>2</sup> (620 m <sup>2</sup> - 6.700 m <sup>2</sup> )
<b>GUS-Flächen</b>	18 (2009 - 2013)	<b>0,50</b> (0,03 - 2,20)	1.063.900 m <sup>2</sup> (228 m <sup>2</sup> - 5.535.000 m <sup>2</sup> )

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2013 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert.

Hierbei werden zum einen die mit einem oder mehreren Gebäuden bebauten Grundstücke und weiterhin die mit Gebäuden bebauten Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz<sup>31</sup> aufgeteilt sind, betrachtet.

**Tabelle 35: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten**

Marktsegment	Vertragsvorgänge 2013	Geldumsatz [ € ] 2013	Flächenumsatz [ m <sup>2</sup> ] 2013
<b>Einfamilienhäuser</b>	285	35.670.880	313.303
<b>Zweifamilienhäuser</b>	22	2.590.570	26.104
<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälften</b>	132	17.579.579	69.546
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	56	10.710.000	60.005
<b>Wohn- &amp; Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	49	22.899.382	107.190
<b>SB-Märkte</b>	9	13.118.024	61.671
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>	26	43.397.656	310.574
<b>Bauernhäuser</b>	27	3.718.660	67.440
<b>Wochenendhäuser</b>	54	1.394.586	48.798
<b>Sonstige Gebäude</b>	25	1.948.357	99.491

Ein Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze bebauter Grundstücke in den verschiedenen Marktsegmenten wird in Tabelle 35 vermittelt. Die einzelnen Marktsegmente werden anschließend in den Abschnitten 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften, 8.6 Mehrfamilienhäuser, 8.7 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude, 8.8 Gewerbe-

<sup>31</sup> Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

und Industrieobjekte und 8.9 Sonstige bebaute Grundstücke mit den Rubriken SB-Märkte, Bauernhäuser und Erholungsgrundstücke ausführlicher untersucht.

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

## **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 Tabelle 36 ist die Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Einfamilienhäuser nach Verwaltungseinheiten sowie für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolenraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt.

Das Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken befindet sich im gesamten Landkreis mit 125.161 Euro auf dem Vorjahresniveau. Im Berliner Umland ist der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück um rund 6 Prozent gegenüber dem Jahr 2011 auf 163.552 Euro gesunken. Im weiteren Metropolenraum ist dieser hingegen um 9 Prozent auf rund 96.000 Euro gestiegen. Im Jahr 2012 lagen die Preise im Berliner Umland auf fast doppelt so hohem Niveau wie im weiteren Metropolenraum. Im Jahr 2013 liegt das Preisniveau im Berliner Umland um fast 70 Prozent über dem des weiteren Metropolenraumes. Dies entspricht einer Senkung des Preisniveaus von 2012 zu 2013 um fast 30 Prozent.

Die Flächengrößen der Grundstücke sind im gesamten Landkreis annähernd auf dem Vorjahresniveau, im weiteren Metropolenraum leicht ansteigend und im Berliner Umland um 13 Prozent auf rund 856 m<sup>2</sup> gesunken. Die Grundstücksflächen weisen im Berliner Umland durchschnittlich nur 67 Prozent der Grundstücksgrößen im weiteren Metropolenraum auf.

Die Anzahl der Kaufverträge ist zwar in der Gesamtbetrachtung wie auch in den beiden Bereichen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum zurückgegangen. Gegenüber den Vorjahreszahlen wird im Jahr 2013 jedoch die Rubrik Bauernhäuser in Kapitel 8.9.1.2 separat betrachtet und demzufolge nicht an dieser Stelle analysiert.

**Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken<sup>32</sup>**

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Blankenfelde-Mahlow	56	59	165.652	150.604	880
* Großbeeren	18	17	206.250	243.324	750	802
* Ludwigsfelde	18	21	168.944	141.214	859	811
* Rangsdorf	31	39	131.835	199.833	872	977
Zossen	27	39	109.774	129.283	1.270	1.279
Am Mellensee	21	19	109.427	97.168	1.450	1.228
Trebbin	18	17	128.338	108.259	1.133	1.125
Nuthe-Urstromtal	15	17	96.953	75.450	1.173	1.375
Baruth/Mark	14	11	88.615	68.957	1.290	1.150
Luckenwalde	19	28	94.684	101.238	1.133	874
Jüterbog	21	19	84.603	73.671	2.815	820
Niederer Fläming	6	11	54.500	28.960	1.579	1.452
Niedergörsdorf	10	12	60.375	61.650	1.405	1.302
Dahme/Mark	11	11	70.974	53.243	1.477	1.224
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>285</b>	<b>320</b>	<b>129.047</b>	<b>126.342</b>	<b>1.127</b>	<b>1.074</b>
* Berliner Umland	123	136	166.881	174.861	875	958
weiterer Metropolitanraum	162	184	100.321	90.480	1.319	1.160

<sup>32</sup> Freistehende Einfamilienhäuser ohne Berücksichtigung der im GMB 2012 in diese Rubrik eingeflossenen Bauernhäuser

In Tabelle 37 ist die Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Zweifamilienhäuser für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolenraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt.

Bei dem Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken verhält es sich ähnlich wie bei den Einfamilienhäusern. Die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise von Zweifamilienhäusern sind im Berliner Umland um 15 Prozent gesunken, im weiteren Metropolenraum hingegen um 15 Prozent gestiegen und im gesamten Landkreis um 5 Prozent auf 117.753 Euro zurückgegangen. Die Kaufpreise pro Zweifamilienhausgrundstück sind im Berliner Umland auf einem mehr als doppelt so hohen Niveau wie im weiteren Metropolenraum.

**Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken**

Zweifamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	5	4	194.300	228.500	1.194
weiterer Metropolenraum	17	10	95.239	82.547	1.184	1.124
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>117.753</b>	<b>124.248</b>	<b>1.187</b>	<b>1.051</b>

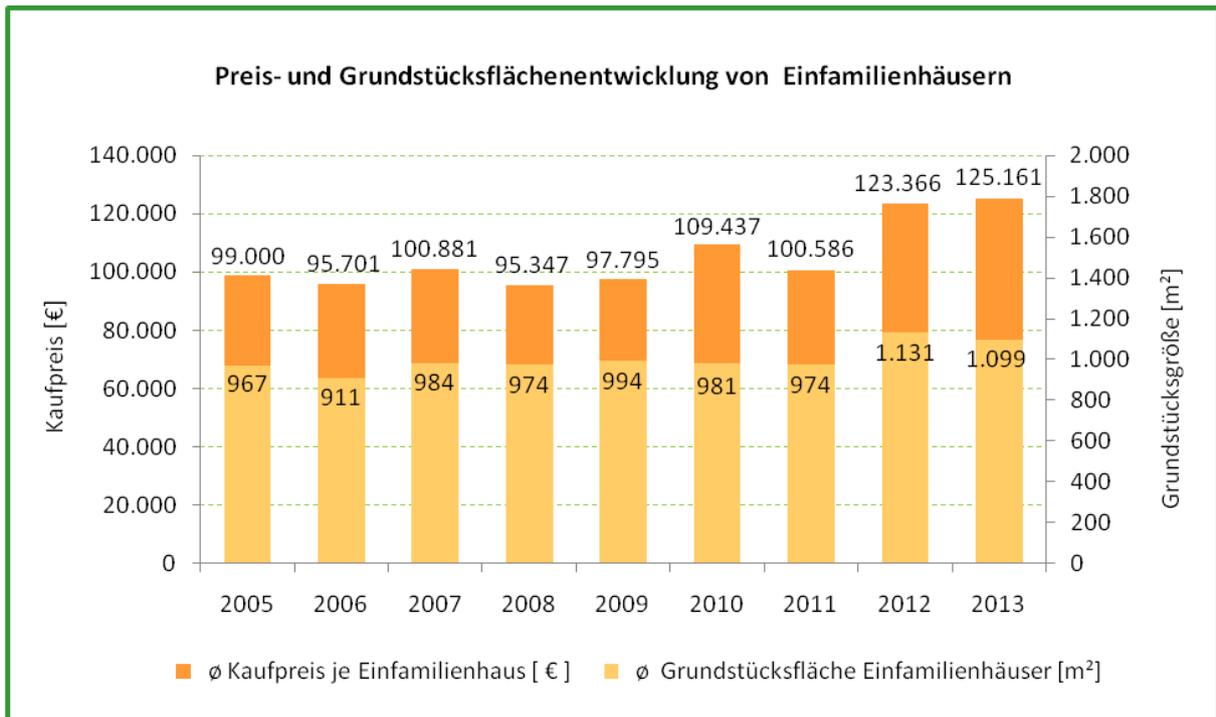
Die mittleren Grundstücksgrößen sind im weiteren Metropolenraum stabil auf dem Vorjahresniveau, im gesamten Landkreis um 130 m<sup>2</sup> und im Berliner Umland durchschnittlich um 325 m<sup>2</sup> auf knapp 1.200 m<sup>2</sup> gestiegen. Die Grundstücksflächen sind im Berliner Umland geringfügig größer als im weiteren Metropolenraum.

Die Anzahl der Kaufverträge hat ebenso zugenommen. Im weiteren Metropolenraum erhöhten sich die Verkäufe gegenüber dem Vorjahr von 10 auf 17 Zweifamilienhäuser, im Berliner Umland veränderte sich die Anzahl nur geringfügig um einen Kaufvertrag auf 5 Verkäufe.

## 8.2.2 Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung ist in Abbildung 28 für Einfamilienhäuser und in Abbildung 29 für Zweifamilienhäuser des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2005 dargestellt.

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung für Einfamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming befindet sich in der Mehrjahresbetrachtung nach wie vor auf einem hohen Niveau.



**Abbildung 28: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern**

Der durchschnittliche Kaufpreis für Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming befindet sich auf seinem zweithöchsten Niveau seit Beginn der Betrachtung im Jahre 2005, wenn gleich der durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Vorjahr um 6.500 Euro gesunken ist. Die Entwicklung der Grundstücksgröße bleibt im Mehrjahresvergleich weiterhin auf einem stabil, hohen Niveau.



**Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von 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)<sup>33</sup>.

Mit Marktanpassungsfaktoren ... sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.<sup>34</sup> [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 2012 und 2013.

Der Sachwertberechnung wurden folgende Faktoren zugrunde gelegt:

- Bruttogrundfläche: nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten: 2000 (NHK 2000)
- Regionalfaktor: 1,00 für Berliner Umland  
0,95 für weiterer Metropolenraum
- Ortsfaktor: 0,90
- Baunebenkosten: 16 % für Wohngebäude, Faktor 1,16
- Bundespreisindex: Wohngebäude insgesamt, 2000=100
- Alterswertminderung: linear (Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre)
- Baujahre<sup>35</sup>: 1900- 2012
- Wirtschaftl. Restnutzungsdauer: größer 20 Jahre
- Sachwert: Gebäudewert + Bodenwert + Wert der Außenanlage
- Marktanpassungsfaktor: Kaufpreis / Sachwert

Es wurden Untersuchungen bezüglich der Abhängigkeit des Sachwertes von der Lage in Berliner Umland und weiteren Metropolenraum sowie vom Baujahr in Objekte, die vor und nach 1990 errichtet wurden, vorgenommen. Die Sachverständigen sind gefordert, die Ergebnisse kritisch zu prüfen und eine sach- und marktgerechte Anwendung der ermittelten Marktanpassungsfaktoren vorzunehmen.

---

<sup>33</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>34</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>35</sup> unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Tabelle 38 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhäuser aus dem Berliner Umland mit Baujahren vor 1990 aus 39 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 38: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Berliner Umland, Baujahr < 1990**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>Berliner Umland                      Baujahr &lt; 1990                      EFH</b>  <b>0,92</b> (Spanne 0,74 - 1,05)  <b>39 Kauffälle</b>
Baujahr	1930 - 1982	1943	
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	15 - 125	68	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	379 - 1.904	905	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	170 - 501	284	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 63	37	
Sachwert (€)	80.000 - 329.000	168.700	

Tabelle 39 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Einfamilienhäuser aus dem Berliner Umland mit Baujahren nach 1990 aus 30 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 39: Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Berliner Umland, Baujahr > 1990**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>Berliner Umland                      Baujahr &gt; 1990                      EFH</b>  <b>0,91</b> (Spanne 0,70 - 1,06)  <b>30 Kauffälle</b>
Baujahr	1992 - 2012	2002	
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	20 - 135	80	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	373 - 1.377	738	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	142 - 390	228	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45 - 79	69	
Sachwert (€)	135.000 - 680.000	268.200	

Tabelle 40 zeigt die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser aus dem weiteren Metropolitanraum mit Baujahren vor 1990 aus 40 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 40: Marktanpassungsfaktor - Einfamilienhaus, Weiterer Metropolitanraum, Baujahr < 1990**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	∅ Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>Weiterer Metropolitanraum                      Baujahr &lt; 1990                      EFH</b>  <b>0,85</b> (Spanne 0,45 - 1,02)  <b>40 Kauffälle</b>
Baujahr	1885 - 1989	1938	
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	5 - 50	27	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	130 - 3.680	1.221	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	155 - 570	320	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 61	38	
Sachwert (€)	45.000 - 255.000	122.540	

Tabelle 41 zeigt die Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser aus dem weiteren Metropolitanraum mit Baujahren nach 1990 aus 21 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 41: Marktanpassungsfaktor - Einfamilienhaus, Weiterer Metropolitanraum, Baujahr > 1990**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	∅ Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>Weiterer Metropolitanraum                      Baujahr &gt; 1990                      EFH</b>  <b>0,92</b> (Spanne 0,70 - 1,00)  <b>21 Kauffälle</b>
Baujahr	1993 - 2010	1999	
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	5 - 70	28	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	382 - 2.800	1.161	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	140 - 392	238	
Restnutzungsdauer (Jahre)	42 - 77	64	
Sachwert (€)	55.000 - 280.000	175.200	

## 8.2.4 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren<sup>36</sup> gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen.<sup>37</sup> Sie sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder ... auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) zu beziehen.

**Tabelle 42: Vergleichsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland**

Berliner Umland	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Einfamilienhäuser	< 1990	110 (48 - 284)	1.233 (317 - 2.386)	73
	>1990 nicht im Wohnpark	130 (91 - 225)	1.712 (745 - 2.692)	28
	>1990 im Wohnpark	129 (90 - 200)	1.746 (1.106 - 2.357)	18
Zweifamilienhäuser	keine Einschränkung	190 (157 - 230)	999 (625 - 1.435)	5

In den Tabellen 42 und 43 sind Vergleichsfaktoren von mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken getrennt in Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum dargestellt.

**Tabelle 43: Vergleichsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern im weiteren Metropolitanraum**

Weiterer Metropolitanraum	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Einfamilienhäuser	< 1990	128 (56 - 249)	683 (82 - 1.636)	99
	>1990 nicht im Wohnpark	122 (38 - 173)	1.307 (494 - 2.250)	25
	>1990 im Wohnpark	142 (97 - 234)	1.472 (784 - 2.515)	6
Zweifamilienhäuser	keine Einschränkung	208 (137 - 327)	500 (222 - 1.007)	16

<sup>36</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>37</sup> Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

## 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.<sup>38</sup>

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.<sup>39</sup>

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.<sup>40</sup>

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 2008 bis 2013.

Zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden folgende Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg festgelegt und hier bei der Ermittlung der Zinssätze angehalten.

- Gesamtnutzungsdauer (EFH, RH, DHH, MFH, WGH): 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (EFH, RH, DHH, MFH, WGH): größer 20 Jahre
- Verwaltungskosten (je Wohnung): Entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (II.BV)<sup>41</sup>
- Instandhaltungskosten: Entsprechend § 28 der II.BV
- Mietausfallwagnis: 2 %
- Alterswertminderung: Linear

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 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.

---

<sup>38</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>39</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>40</sup> Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>41</sup> II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Die daraus resultierenden Liegenschaftszinssätze werden im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2013 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 44 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf der Grundlage von 39 Kaufverträgen der Jahre 2008 bis 2013 aus.

**Tabelle 44: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2008 - 2013		<b>EFH und ZFH</b>  <b>4,4 %</b> (Spanne 2,1 - 6,9 %)  <b>39 Kauffälle</b>
Baujahr	1926 - 2012		
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	25 - 135	71	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 79	53	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	60 - 203	116	
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,00 - 8,37	5,41	
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 45 zeigt die Gegenüberstellung der Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2013 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum mit den Werten aus 2012.

Der durchschnittliche Grundstückskaufpreis im weiteren Metropolitanraum verzeichnet einen Anstieg um rund 18.500 Euro bei einer um fast 170 m<sup>2</sup> auf 730 m<sup>2</sup> gestiegenen mittleren Grundstücksfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück im Berliner Umland befindet sich mit fast 152.000 Euro auf einem deutlich höheren Preisniveau. Gegenüber dem Jahr 2012 hat sich der Kaufpreis jedoch um mehr als 12.000 Euro bei einer leicht gestiegenen Grundstücksfläche erhöht. Im gesamten Landkreis ist der durchschnittliche Kaufpreis um fast 18.500 Euro auf 133.179 Euro gestiegen bei einer Erhöhung der mittleren Grundstücksfläche auf rund 530 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 45: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken**

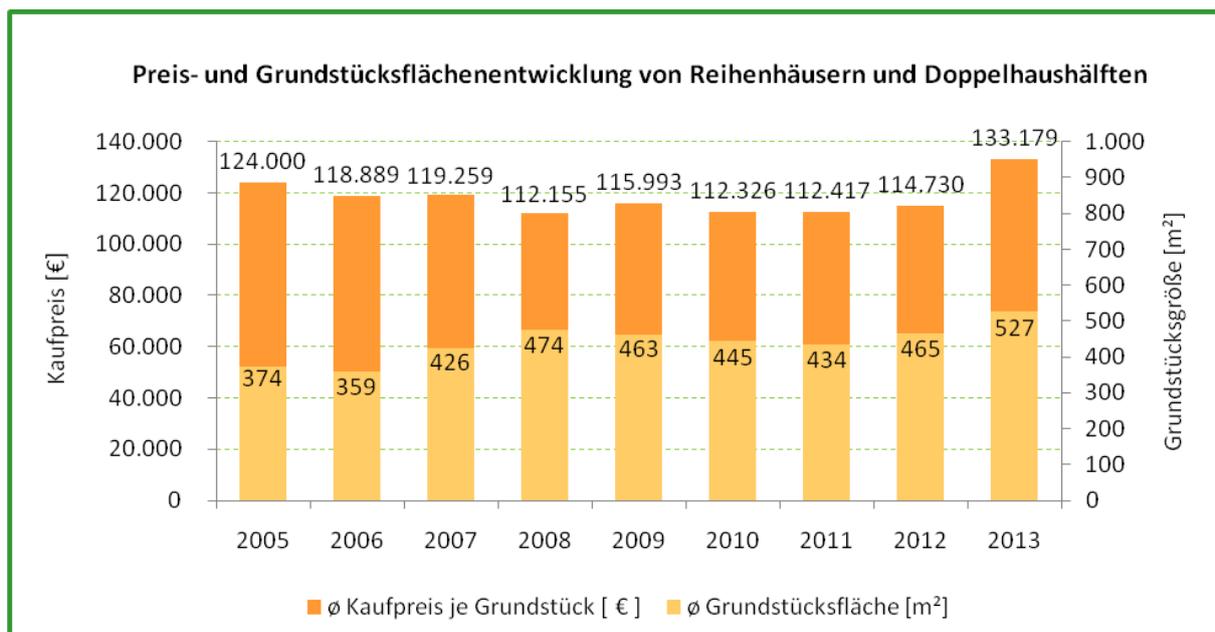
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	87	90	151.913	139.776	422
weiterer Metropolitanraum	45	62	96.959	78.373	730	562
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>132</b>	<b>152</b>	<b>133.179</b>	<b>114.730</b>	<b>527</b>	<b>465</b>

Die Zahl der Kaufverträge in diesem Segment ist im Berliner Umland nur unwesentlich, im weiteren Metropolitanraum wie auch insgesamt deutlicher zurückgegangen.

### 8.3.2 Preisentwicklung

Abbildung 30 veranschaulicht die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2005.

Der durchschnittliche Kaufpreis in diesem Segment verzeichnet gegenüber den Vorjahren einen erheblichen Zuwachs mit einer Steigerung von 16 Prozent. Die mittlere Grundstücksgröße der veräußerten Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist wie bereits im Vorjahr auch im Jahr 2013 um 62 m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 527 m<sup>2</sup> gestiegen. Die durchschnittlichen Grundstücksflächen haben sich demnach um 13 Prozent vergrößert.



**Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften**

### 8.3.3 Marktanpassungsfaktoren<sup>42, 43</sup>

Tabelle 46 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 24 Vertragsvorgängen in diesem Segment.

**Tabelle 46: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>RH</b>  <b>0,91</b> (Spanne 0,71 - 1,11)  <b>24 Kauffälle</b>
Baujahr	1939 - 2011	1996	
Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	50 - 130	95	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	115 - 456	226	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	110 - 324	190	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 88	73	
Sachwert (€)	65.000 - 255.000	156.570	

Tabelle 47 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften im Berliner Umland aus 30 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 47: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften im Berliner Umland**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>Berliner Umland</b> <b>DHH</b>  <b>0,92</b> (Spanne 0,67 - 1,09)  <b>30 Kauffälle</b>
Baujahr	1933 - 2007	1970	
Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	60 - 135	88	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	187 - 942	514	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	122 - 335	196	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 70	51	
Sachwert (€)	79.000 - 289.000	174.185	

<sup>42</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>43</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

Tabelle 48 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum aus 20 Vertragsvorgängen.

**Tabelle 48: Marktanpassungsfaktoren für Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum**

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>weiterer Metropolitanraum DHH</b>  <b>0,88</b> (Spanne 0,61 - 0,99)  <b>20 Kauffälle</b>
Baujahr	1880 - 2002	1943	
Bodenwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	5 - 70	27	
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	243 - 1.770	801	
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	108 - 294	208	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 68	38	
Sachwert (€)	30.000 - 200.000	101.340	

### 8.3.4 Vergleichsfaktoren<sup>44, 45</sup>

In den Tabellen 49 und 50 sind Vergleichsfaktoren von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum aufgeführt.

**Tabelle 49: Vergleichsfaktoren<sup>46</sup> von Reihenhäusern**

Reihenhäuser	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	<1990	85 (78 - 96)	1.172 (677 - 1.646)	3
	>1990	119 (78 - 172)	1.370 (857 - 2.105)	26
weiterer Metropolitanraum	<1990	-	-	0
	>1990	125 (101 - 137)	956 (515 - 1.401)	12

<sup>44</sup> Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>45</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

<sup>46</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

**Tabelle 50: Vergleichsfaktoren<sup>47</sup> von Doppelhaushälften**

Doppelhaushälften	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	< 1990	103 (78 - 166)	1.300 (423 - 1.929)	30
	>1990	123 (86 - 180)	1.440 (720 - 2.157)	27
weiterer Metropolraum	< 1990	110 (69 - 200)	777 (142 - 1.624)	25
	>1990	117 (100 - 152)	1.077 (776 - 1.300)	7

## 8.4 Wohnungseigentum

### 8.4.1 Preisniveau

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

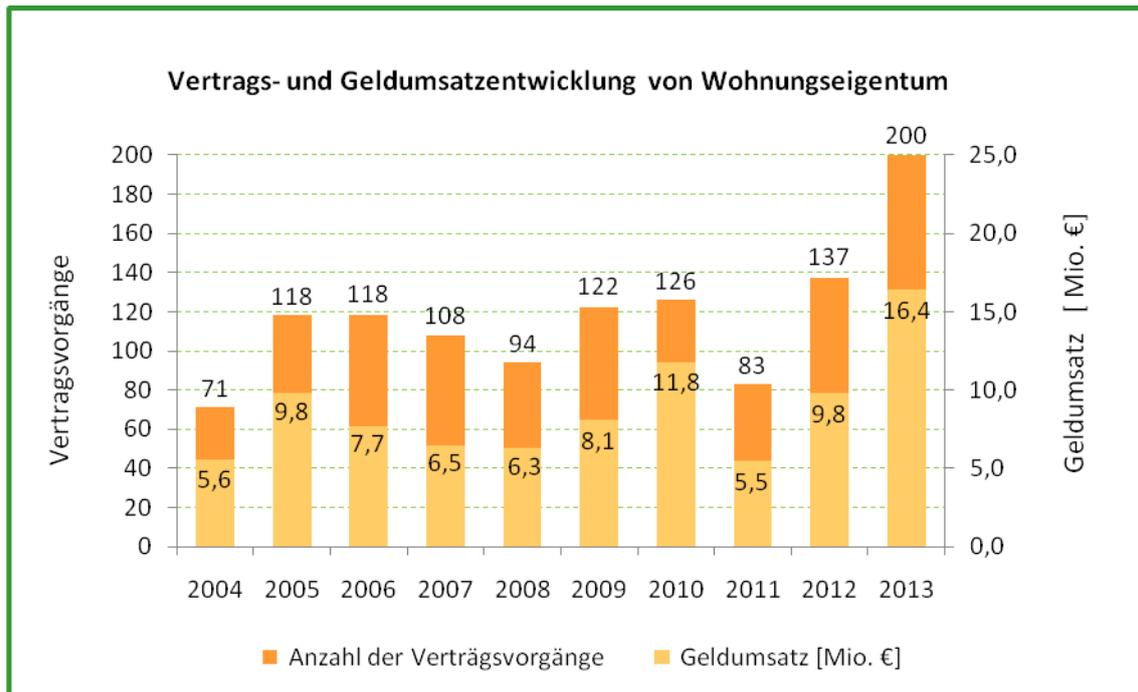
Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>48</sup>] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.<sup>49</sup> Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

In Abbildung 31 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2004 dargestellt. Gegenüber dem Anstieg im Vorjahr hat die Anzahl der Vertragsvorgänge weiter um 46 Prozent zugenommen und ist auf 200 Kaufverträge gestiegen. Entsprechend den Vertragsvorgängen hat sich auch der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 67 Prozent erhöht. Die Anzahl der Kaufverträge wie auch der Geldumsatz erreichen damit Werte, die über denen der gesamten letzten Jahre liegen.

<sup>47</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil

<sup>48</sup> Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

<sup>49</sup> Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 01.10.2013 (BGBl. I S.3719).



**Abbildung 31: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum**

Tabelle 51 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming. Hierbei ist erkennbar, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise je Wohnung im Berliner Umland mit rund 90.000 Euro auf doppelt so hohem Niveau bewegen wie im weiteren Metropolitanraum. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Kaufpreise im Berliner Umland um knapp 9.000 Euro bzw. fast 11 Prozent erhöht. Im weiteren Metropolitanraum sind die Preise für Wohnungseigentum im Schnitt um 6.600 Euro auf 45.500 Euro zurückgegangen. Das entspricht einer negativen Änderung um 11 Prozent.

**Tabelle 51: Preisniveau von Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
* Berliner Umland	163	92	90.257	81.477	77	73
weiterer Metropolitanraum	37	45	45.529	52.139	78	71
Gesamter Landkreis	200	137	81.982	71.533	77	72

Die Zahl der Vertragsvorgänge ist gegenüber dem Vorjahr im weiteren Metropolitanraum um 18 Prozent auf 37 Kaufverträge im Jahr 2013 gesunken, im Berliner Umland hingegen um 77 Prozent auf 163 Kaufverträge gestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich sowohl im Berliner Umland um 4 m<sup>2</sup> auf 77 m<sup>2</sup> als auch im weiteren Metropolitanraum um 6 m<sup>2</sup> auf 78 m<sup>2</sup> erhöht. Die Wohnfläche hat sich insgesamt im Mittel um 5 m<sup>2</sup> auf 77 m<sup>2</sup> erhöht.

## 8.4.2 Preisentwicklung

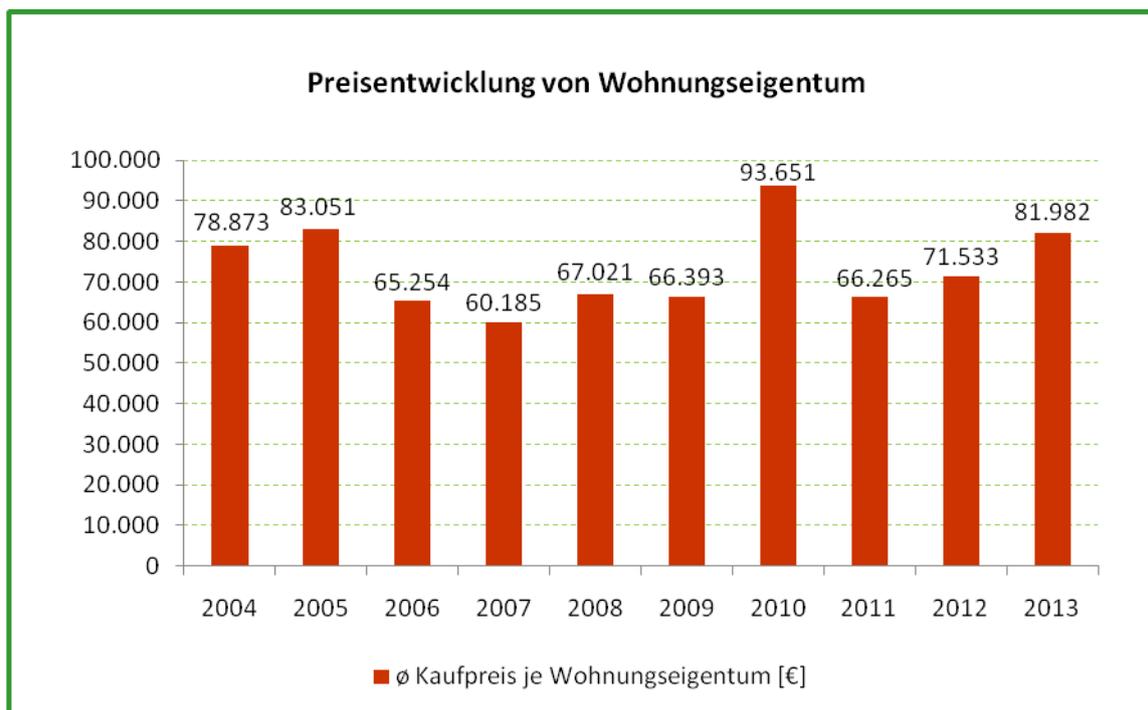


Abbildung 32: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

Abbildung 32 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2004. Nach dem leichten Anstieg im Jahr 2012 ist der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Jahr 2013 weiter um mehr als 10.000 Euro auf 81.982 Euro gestiegen. Das entspricht einem Anstieg von fast 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

## 8.4.3 Vergleichsfaktoren<sup>50, 51</sup>

In Tabelle 52 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit \* gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

<sup>50</sup> Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>51</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

**Tabelle 52: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe<sup>52</sup>**

Lage der Eigentumswohnungen	Bebauung	Baujahr	Erstverkauf	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vertragsvorgänge
<b>Ahrendorf</b> WP "Alte Potsdamer Straße"	MFH	1996		X	1149 *	1149 *	74	1
<b>Dahlewitz</b> Bahnhofstraße	MFH			X	943 *	943 *	53	1
<b>Genshagen</b> Steinebergstraße	MFH	1995		X	1.046 - 1.133 *	1.090 *	79	2
<b>Großbeeren</b> WP "Die Gehren"	MFH	1996	X		1.177 *	1.177 *	85	1
WP "Trebbiner Straße"	MFH	2013	X		1.786 *	1.786 *	84	2
<b>Groß Machnow</b> WP "Gartenstraße"	MFH	1995		X	1.250 *	1.250 *	68	1
<b>Groß Kienitz</b> Priesterweg	MFH	2013	X		2.513 - 2.900 *	2.633 *	68 - 75	4
<b>Ludwigsfelde</b> Dachsweg	MFH	1996		X	1.300 - 1.317 *	1.308 *	60 - 67	2
August-Bebel-Straße	MFH	1965		X	1.293 *	1.293 *	58	3
Robert-Koch-Straße	MFH	1984		X	565 *	565 *	69	1
Rudolf-Breitscheid-Straße	MFH	2003		X	1.900 *	1.900 *	80	1
				X	1.557 *	1.557 *	114	1
<b>Mahlow</b> WP "Berliner Straße"	MFH	1995		X	968 *	968 *	47	1
				X	1.193 - 1.263 *	1.228 *	57	2
				X	1.022 - 1.120 *	1.072 *	67 - 82	3
WP "Roter Dudel"	MFH	1996		X	1.195	1.195	40	1
				X	1.606 *	1.606 *	99	1
				X	1.181 - 1.190 *	1.185 *	36 - 40	2
Am Lückefeld	MFH	1993		X	932 - 959 *	948 *	73	15
				X	2.055 *	2.055 *	73	1
				X	949 *	949 *	79	35
				X	947 *	947 *	114	18
				X	1.939 *	1.939 *	114	1
Goethestraße	MFH	1997		X	1.682 - 1.729 *	1701 *	33 - 39	5
				X	1.177 - 1.533 *	1420 *	49 - 58	10
				X	1.106 - 1.398 *	1284 *	61 - 71	7
Hans-Olde-Straße	REH	1998		X	1.223 *	1.223 *	139	1
Bodelschwingstraße	MFH	1996		X	1386 *	1386 *	57	1
Ludwig-Uhland-Straße	MFH	1998		X	896 *	896 *	53	1
Trebbiner Straße	MFH	1993		X	963 *	963 *	41	1
Maxim-Gorki-Straße	MFH	1997		X	917 *	917 *	120	1
<b>Osdorf</b> Birkenhainer Ring	MFH	1994		X	667 *	667 *	36	1

<sup>52</sup> Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

**Fortsetzung Tabelle 52: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe**

Lage der Eigentumswohnungen	Bebauung	Baujahr	Erstverkauf	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vertragsvorgänge
Rangsdorf WP "Am Mühlenberg"	MFH	1996		X	1.016 - 1.161 *	1089 *	62	2
					1.905 - 2.069 *	1.986 *	58 - 63	6
WP "Friedensallee"	MFH	1996		X	992 - 1.003	999	51 - 78	3
				X	1.657 - 1.883	1.819	51 - 78	4
				X	2.171	2.171	75	1
				X	1.234 *	1.234 *	47	1
				X	1.902 - 1.911 *	1.907 *	51 - 62	2
				X	1.048 - 1.079 *	1.064 *	51 - 62	2
				X	1.867 - 2.300 *	2.073 *	75 - 78	3
	X	1076 - 1.079*	1.077 *	78 - 79	2			
Hochwaldpromenade	MFH	1990	X		2.000 *	2.000 *	80	1

Die Tabelle 53 zeigt Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen des weiteren Metropolitanraumes im Landkreis Teltow-Fläming. Die mit \* gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

**Tabelle 53: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe<sup>53</sup>**

Lage der Eigentumswohnungen	Bebauung	Baujahr	Erstverkauf	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfl.-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vertragsvorgänge
Altes Lager Lessingstraße	MFH	1936		X	556	556	54	2
				X	602 *	602 *	54	1
Bollensdorf (Ihlow)	MFH	1920	X		167 *	167 *	60	1
Dahme Geschwister-Scholl-Straße	MFH			X	408 *	408 *	49	1
Jüterbog Wursthof	Wohn- und Geschäftshaus	1990		X	494 *	494 *	83	1
Trebbin WP "Am Mühlengraben"	REH	2010		X	1.216	1.216	97	1
Thyrow	MFH	1996		X	724 *	724 *	67	1
Wünsdorf Brandenburgische Straße / Wünsdorfer Seestraße	MFH	1920	X		498 - 502 *	500 *	52 - 62	4
					498 - 499 *	499 *	83 - 85	2
					495 - 501 *	498 *	95 - 97	10
					499 - 502 *	500 *	103	2
Zossen WP "Johnepark"	MFH	1996		X	1.300 *	1.300 *	74	2

<sup>53</sup> 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 Wohnungseigentumsgesetzes<sup>54</sup>] kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden<sup>55</sup>. Teileigentum ist das Sondereigentum 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.

<b>Tiefgaragenstellplätze</b>	<b>2.500 bis 7.500 Euro</b>
<b>offene Stellplätze</b>	<b>1.600 bis 3.000 Euro</b>

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

Im Folgenden wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert.

**Tabelle 54: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken**

Mehrfamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	4	26	242.500	445.954	794
weiterer Metropolitanraum	52	42	187.308	118.363	1.093	927
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>56</b>	<b>68</b>	<b>191.250</b>	<b>243.618</b>	<b>1.072</b>	<b>958</b>

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Mehrfamilienhausgrundstück ist bei der Betrachtung des gesamten Landkreises im Jahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um gut 52.000 Euro auf 191.250 Euro zurück-

<sup>54</sup> 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).

<sup>55</sup> 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).

gegangen. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich um knapp 120 m<sup>2</sup> auf 1.072 m<sup>2</sup> erhöht und schwankt somit um eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Betrachtung des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes ist festzustellen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2013 in beiden Regionen in unterschiedliche Richtungen entwickelt haben. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Grundstück im Berliner Umland ist von gut 445.000 Euro im Vorjahr auf ein Normalniveau von 242.500 Euro um knapp 55 Prozent gesunken. Zurückzuführen war dieser Zuwachs im Jahr 2012 auf die Veräußerung von etlichen Mehrfamilienhäusern in Rangsdorf in einem Gesamtwert von mehr als 9 Mio. Euro. Auch die mittlere Grundstücksfläche ist um rund 200 m<sup>2</sup> auf knapp 800 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Deutlich zu bemerken ist jedoch der Rückgang der Kaufvertragszahlen von 26 im Jahr 2012 auf 4 Kaufverträge. Das entspricht einem Rückgang von 85 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der weitere Metropolenraum weist in jeder Hinsicht ein ansteigendes Niveau von Mehrfamilienhausgrundstücken auf. Die Anzahl der veräußerten Grundstücke ist von 42 im Vorjahr um 10 auf 52 in 2013 gestiegen. Die mittlere Grundstücksgröße hat mit 1.093 m<sup>2</sup> um rund 160 m<sup>2</sup> zugenommen. Der durchschnittliche Kaufpreis ist jedoch deutlich um 58 Prozent auf gut 187.000 Euro gestiegen. Dieser Zuwachs ist auf den Verkauf von 3 Mehrfamilienhäusern mit mehreren Aufgängen in Jüterbog mit einem Gesamtumfang von mehr als 3 Millionen Euro und eine Veräußerung in Luckenwalde im Wert von knapp 900.000 Euro zurückzuführen.

### **8.6.2 Preisentwicklung**

Die in Abbildung 33 dargestellte Preis- und Grundstücksflächenentwicklung zeigt deutlich den Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming zum Vorjahreswert. Dennoch bestätigt sich das nach wie vor sehr hohe Kaufpreisniveau aufgrund der im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Veräußerungen in Jüterbog und Luckenwalde mit einem Gesamtumfang von rund 4 Millionen Euro.

Hingewiesen wird darauf, dass der Preisanstieg ab dem Jahr 2012 auf die Anwendung eines veränderten Auswertemodells zurückzuführen ist. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

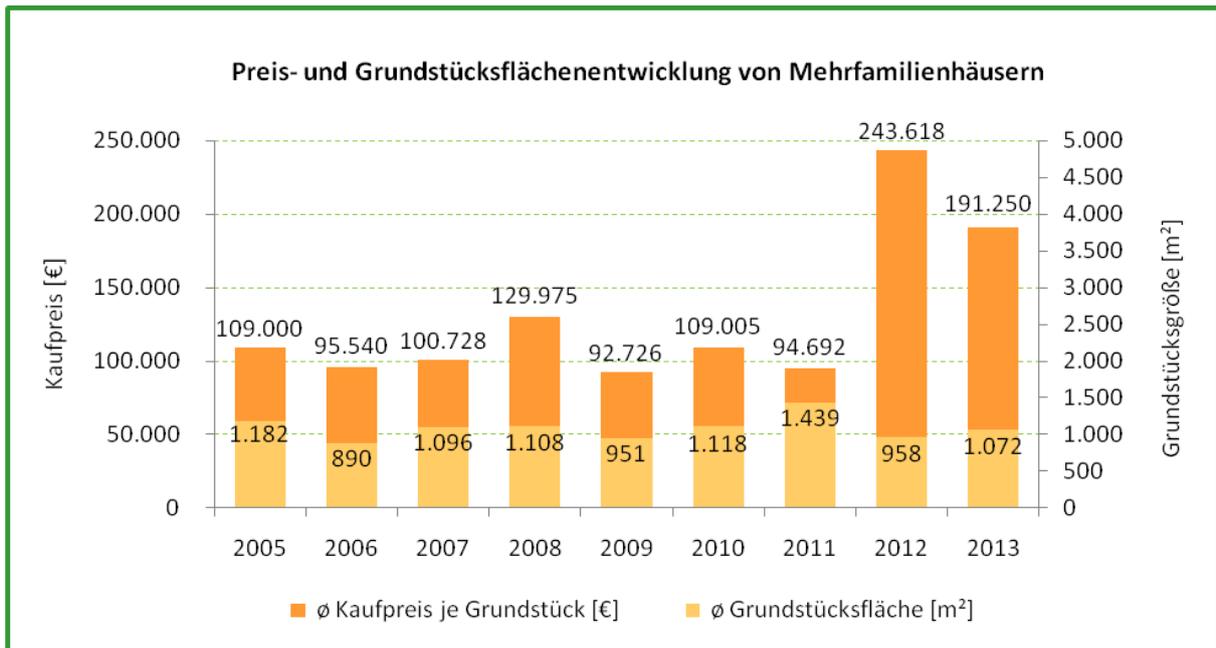


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

### 8.6.3 Marktanpassungsfaktoren<sup>56, 57</sup>

Tabelle 55 zeigt den Marktanpassungsfaktor für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 21 Vertragsvorgängen der Jahre 2012 und 2013 in diesem Segment.

Tabelle 55: Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Marktanpassungsfaktoren			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Marktanpassung
Zeitraum	2012 - 2013		<b>MFH</b> <b>0,75</b> (Spanne 0,45 - 0,98) <b>21 Kauffälle</b>
Baujahr	1850 - 1996	1928	
Bodenwert (€/m²)	5 - 90	37	
Grundstücksfläche (m²)	336 - 4.158	1.470	
Bruttogrundfläche (m²)	402 - 3.380	1.724	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 62	38	
Sachwert (€)	30.000 - 1.997.900	446.809	

<sup>56</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>57</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

### 8.6.4 Vergleichsfaktoren<sup>58, 59</sup>

In Tabelle 56 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des weiteren Metropolenraumes dargestellt.

**Tabelle 56: Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser**

Mehrfamilienhäuser	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m <sup>2</sup> ] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	<1990	245 (228 - 260)	1.028 (405 - 1.846)	3
	>1990	-	-	0
weiterer Metropolenraum	< 1990	385 (185 - 713)	240 (35 - 862)	39
		1.920	547	3
	>1990	830 (631 - 1.336)	551 (491 - 659)	4

### 8.6.5 Liegenschaftszinssätze<sup>60, 61</sup>, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von 37 Kaufverträgen der Jahre 2008 bis 2013 aus.

**Tabelle 57: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Mehrfamilienhäusern**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2008 - 2013		<b>MFH</b>  <b>6,8 %</b> (Spanne 2,5 - 9,7 %)  <b>37 Kauffälle</b>
Baujahr	1900 - 2004		
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	20 - 140	51	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 71	42	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	180 - 3.600	767	
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,13 - 7,49	4,69	
Rohertragsfaktor	4,1 - 13,7	9,5	

<sup>58</sup> Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>59</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

<sup>60</sup> Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>61</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

## 8.7 Wohn- und Geschäftshäuser und Bürogebäude

### 8.7.1 Preisniveau

Im Mittelpunkt dieses Abschnittes stehen die mit Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke. In Tabelle 58 sind die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Grundstücksflächen für den gesamten Landkreis wie auch für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum abgebildet.

Insgesamt hat sich nicht nur die Anzahl der Kaufverträge verdoppelt, sondern ist auch eine Steigerung des Preisniveaus von rund 330.000 Euro im Vorjahr auf mehr als 467.000 Euro im Jahr 2013 festzustellen. Ferner hat sich auch die mittlere Grundstücksfläche um rund 650 m<sup>2</sup> auf fast 2.200 m<sup>2</sup> vergrößert.

Zurückzuführen sind diese Steigerungen auf den Verkauf von zahlreichen Sparkassen-Objekten im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2013.

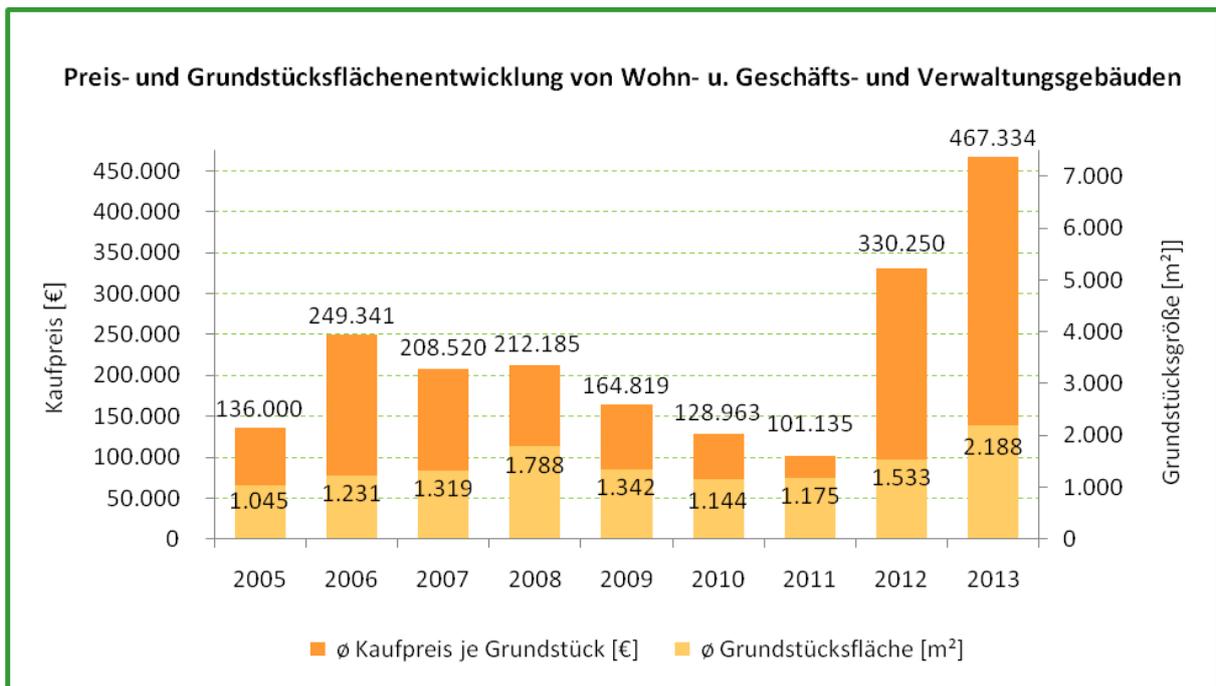
Im Berliner Umland hat sich die Zahl der Kaufverträge nur geringfügig erhöht. Der durchschnittliche Kaufpreis je Grundstück ist jedoch um rund 200.000 Euro auf mehr als 1 Million Euro gestiegen. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich um 700 m<sup>2</sup> erhöht und liegt nun bei knapp 2.800 m<sup>2</sup>

**Tabelle 58: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken**

Wohn- u. Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$	
	2013	2012	€		m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
* Berliner Umland	10	8	1.053.100	846.238	2.787	2.047
weiterer Metropolenraum	39	17	317.138	87.433	2.034	1.290
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>49</b>	<b>25</b>	<b>467.334</b>	<b>330.250</b>	<b>2.188</b>	<b>1.533</b>

Im weiteren Metropolenraum hat sich die Anzahl der Vertragsvorgänge in dieser Rubrik von 17 im Vorjahr auf 39 im Jahr 2013 mehr als verdoppelt. Das durchschnittliche Kaufpreisniveau liegt zwar deutlich unter dem des Berliner Umlandes, nimmt jedoch gegenüber dem Jahr 2012 mit 87.000 Euro zum Jahr 2013 mit fast 320.000 Euro den 3,6-fachen Wert ein. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich ebenso um 700 m<sup>2</sup> erhöht und liegt im weiteren Metropolenraum allerdings nur bei 2.000 m<sup>2</sup>

## 8.7.2 Preisentwicklung



**Abbildung 34: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Büro- und Geschäftsgebäuden**

In Abbildung 34 ist im Jahr 2013 in diesem Segment mit 467.334 Euro pro bebautes Grundstück zum zweiten Mal in Folge eine enorme Steigerung des Preisniveaus erreicht worden. Daraus resultiert eine Steigerungsrate von über 40 Prozent. Die durchschnittliche Grundstücksfläche in diesem Segment hat sich verglichen mit den vorangegangenen Jahren ebenfalls wieder vergrößert und überschreitet mit 2.188 m<sup>2</sup> den bislang maximalen Wert von 1.788 m<sup>2</sup> des Jahres 2008.

Hingewiesen wird darauf, dass der Preisanstieg ab dem Jahr 2012 auf die Anwendung eines veränderten Auswertemodells zurückzuführen ist. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

### 8.7.3 Marktanpassungsfaktoren<sup>62, 63</sup>

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

<sup>62</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>63</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.

### 8.7.4 Vergleichsfaktoren<sup>64, 65</sup>

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<sup>66, 67</sup>, Rohertragsfaktoren

Tabelle 59 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Büro- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 32 Kaufverträgen der Jahre 2008 bis 2013 aus.

**Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2008 - 2013		<b>Wohn- und Geschäftshaus, Bürogebäude</b>  <b>7,1 %</b> (Spanne 2,5 - 11,3 %)  <b>32 Kauffälle</b>
Baujahr	1900 - 2000		
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	14 - 100	51	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 70	52	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	0 - 2.570	564	
gewerbliche Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	40 - 2.085	532	
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,65 - 8,20	6,07	
Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> gew. Nutzfl.)	1,17 - 16,16	5,91	
Rohertragsfaktor	5,7 - 18,2	10,2	

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.8.1 Preisniveau

Tabelle 60 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming. Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig auf 26 erhöht. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück ist hingegen von rund 600.000 Euro im Jahr 2012 auf 1.669.141 Euro im Jahr 2013 gestiegen. Das entspricht einer Steigerungsrate von 166 Prozent. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich um mehr als 2.500 m<sup>2</sup> auf fast 12.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 vergrößert.

<sup>64</sup> Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>65</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.4 Vergleichsfaktoren.

<sup>66</sup> Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>67</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

**Tabelle 60: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken**

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	12	7	3.263.606	1.644.264	16.165
weiterer Metropolenraum	14	15	302.456	151.621	8.328	11.166
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>1.669.141</b>	<b>626.553</b>	<b>11.945</b>	<b>9.285</b>

Im Berliner Umland hat sich nicht nur die Anzahl der Vertragsvorgänge auf 12 Kaufverträge verdoppelt, sondern der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück hat sich ebenso von rund 1,6 Millionen Euro im Vorjahr auf nun 3,2 Millionen Euro verzweifacht. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich von rund 5.200 m<sup>2</sup> im Vorjahr auf mehr als 16.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 verdreifacht.

Die durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück im weiteren Metropolenraum weisen für Gewerbe- und Industriegebäude zwar nur ein Zehntel des Kaufpreisniveaus des Berliner Umlandes auf, dennoch haben sie sich von rund 150.000 Euro im Jahr 2012 auf gut 300.000 Euro im Jahr 2013 verdoppelt. Die Anzahl der Vertragsvorgänge ist mit 14 Kaufverträgen konstant zum Vorjahr geblieben und liegt nur leicht über den Vertragszahlen des Berliner Umlandes. Die mittlere Grundstücksfläche ist um fast 3.000 m<sup>2</sup> auf 8.300 m<sup>2</sup> im Jahr 2013 gesunken.

## 8.9 Sonstige bebaute Grundstücke

### 8.9.1 Preisniveau

#### 8.9.1.1 SB-Märkte

Tabelle 61 gibt einen Überblick über veräußerte mit SB-Märkten bebaute Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming.

Die Anzahl der Vertragsvorgänge hat sich von 5 auf 9 Kaufverträge im Jahr 2013 erhöht. Der durchschnittliche Kaufpreis hat sich von 775.500 Euro im Vorjahr auf fast 1,5 Millionen Euro im Jahr 2013 beinahe verdoppelt. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich von rund 4.500 m<sup>2</sup> im Jahr 2012 um fast 53 Prozent auf 6.850 m<sup>2</sup> vergrößert.

Es ist ersichtlich, dass sich das durchschnittliche Kaufpreisniveau im Berliner Umland deutlich über dem des weiteren Metropolenraums befindet. Die entsprechenden Werte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum sind Tabelle 59 zu entnehmen

**Tabelle 61: Preisniveau von mit SB-Märkten bebauten Grundstücken**

SB-Märkte	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	2	3	2.931.000	737.500	11.585
weiterer Metropolitanraum	7	2	1.036.575	832.500	5.500	5.482
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>1.457.558</b>	<b>775.500</b>	<b>6.852</b>	<b>4.484</b>

### 8.9.1.2 Bauernhäuser

In diesem Abschnitt werden veräußerte Grundstücke, die mit Bauernhäusern sowie Scheunen und Stallungen bebaut sind, untersucht.

Der durchschnittliche Kaufpreis von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming ist gegenüber dem Jahr 2012 von 84.000 Euro um mehr als 50.000 Euro auf gut 137.700 Euro gestiegen. Die mittlere Grundstücksfläche hat sich ebenfalls um mehr als 500 m<sup>2</sup> auf rund 2.500 m<sup>2</sup> erhöht. Die Anzahl der Vertragsvorgänge ist insgesamt leicht gestiegen, aber auch im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum. Das Berliner Umland weist zwar eine deutlich geringere Anzahl an Kaufverträgen gegenüber dem weiteren Metropolitanraum auf, jedoch befinden sich die Kaufpreise im Jahr 2013 wie auch im Vorjahr mit dem durchschnittlich 2,5-fachen Wert im Berliner Umland auf einem deutlich höheren Niveau. Gegenüber dem Vorjahr sind die Kaufpreise pro Grundstück im Berliner Umland um rund 65 Prozent auf durchschnittlich 285.800 Euro gestiegen. Die mittlere Grundstücksfläche ist hingegen geringfügig um rund 150 m<sup>2</sup> gesunken. Im weiteren Metropolitanraum haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Bauernhäuser um 40.000 Euro auf fast 112.000 Euro erhöht. Das entspricht einem Zuwachs von 58 Prozent. Die Grundstücksfläche hat sich durchschnittlich um fast 700 m<sup>2</sup> auf 2.623 m<sup>2</sup> vergrößert.

**Tabelle 62: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken**

Bauernhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	4	3	285.822	171.362	1.780
weiterer Metropolitanraum	23	20	111.973	70.930	2.623	1.946
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>137.728</b>	<b>84.030</b>	<b>2.498</b>	<b>1.944</b>

### 8.9.1.3 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 63 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholung dienenden Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind, im Landkreis Teltow-Fläming.

**Tabelle 63: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken**

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	12	25	43.820	45.044	893
weiterer Metropolitanraum	42	55	20.685	27.953	907	961
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>54</b>	<b>80</b>	<b>25.826</b>	<b>33.294</b>	<b>904</b>	<b>944</b>

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen. Im Berliner Umland hat sich die Zahl im Jahr 2013 auf 12 Kaufverträge halbiert. Im weiteren Metropolitanraum sind die Veräußerungen nur geringfügig um 7 auf 42 Kaufverträge gesunken.

Die durchschnittlichen Kaufpreise sind im gesamten Landkreis von rund 33.000 Euro auf knapp 26.000 Euro gesunken. Das entspricht einem Rückgang um 22 Prozent. Das Kaufpreisniveau im Berliner Umland ist ungefähr doppelt so hoch wie im weiteren Metropolitanraum, jedoch sind die Kaufpreise gegenüber dem Vorjahreswert stabil. Auch die mittlere Grundstücksfläche ist annähernd konstant geblieben. Im weiteren Metropolitanraum ist der durchschnittliche Grundstückspreis um gut 25 Prozent auf 20.685 Euro zurückgegangen. Die Grundstücksgröße hat ebenfalls abgenommen und liegt nun entsprechend der des gesamten Landkreises und des Berliner Umlandes bei durchschnittlich 900 m<sup>2</sup>.

### 8.9.1.4 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 64 ist eine Übersicht über mit sonstigen bebauten Grundstücken dargestellt, deren Gebäude keiner anderen Rubrik zugeordnet werden konnten. In dieser Kategorie finden sich beispielsweise ehemalige Feuerwehr- und Sozialgebäude, Kindergärten, Tankstellen, Kinos, Gaststätten und Hotels, Pferdeställe und Garagenhöfe.

**Tabelle 64: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken**

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück $\left( = \frac{\text{Geldumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ €		Ø Grundstücksfläche $\left( = \frac{\text{Flächenumsatz}}{\text{Kauffälle}} \right)$ m <sup>2</sup>	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	* Berliner Umland	4	9	122.300	137.167	2.770
weiterer Metropolenraum	21	19	69.484	35.730	4.210	3.681
<b>Gesamter Landkreis</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>77.934</b>	<b>68.334</b>	<b>3.980</b>	<b>3.306</b>

Auch hier ist ersichtlich, dass sich das durchschnittliche Kaufpreisniveau im Berliner Umland deutlich über dem des weiteren Metropolenraums befindet.

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch<sup>68</sup> i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie<sup>69</sup> 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.<sup>70</sup>

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.<sup>71</sup> 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.<sup>72</sup> Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.<sup>73</sup> Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.<sup>74</sup> Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).<sup>75</sup>

Seit dem Jahr 2010 werden die Bodenrichtwerte landeseinheitlich auf der Grundlage der Geobasisdaten durch die regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gemeinsam mit dem Landes-

---

<sup>68</sup> Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>69</sup> 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 durch Erlass am 21. Februar 2013, Az.: 13 – 584/33).

<sup>70</sup> Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

<sup>71</sup> 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).

<sup>72</sup> 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).

<sup>73</sup> Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>74</sup> 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).

<sup>75</sup> 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).

betrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Geoportal Brandenburg-Viewer ([www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm)) zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.<sup>76</sup>

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming haben in ihrer Beratung am 23.01.2014 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 440 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.<sup>77</sup>

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.<sup>78</sup>

Die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte kann sich auf maßnahmeunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch [maßnahmebeeinflusste] Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.<sup>79</sup>

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 2 des Abschnittes 3.2.3 Stadtentwicklung – Sanierung mit Ihren jeweiligen Projektständen dargestellt. In allen Verfahren wurden sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert. Zum Stich-

---

<sup>76</sup> 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).

<sup>77</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>78</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>79</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG: PRAXISHILFE Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Abschnitt 4.2.2 Besondere Bodenrichtwerte, S. 43.

tag 31.12.2013 wurden die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog, Dahme/Mark, 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.

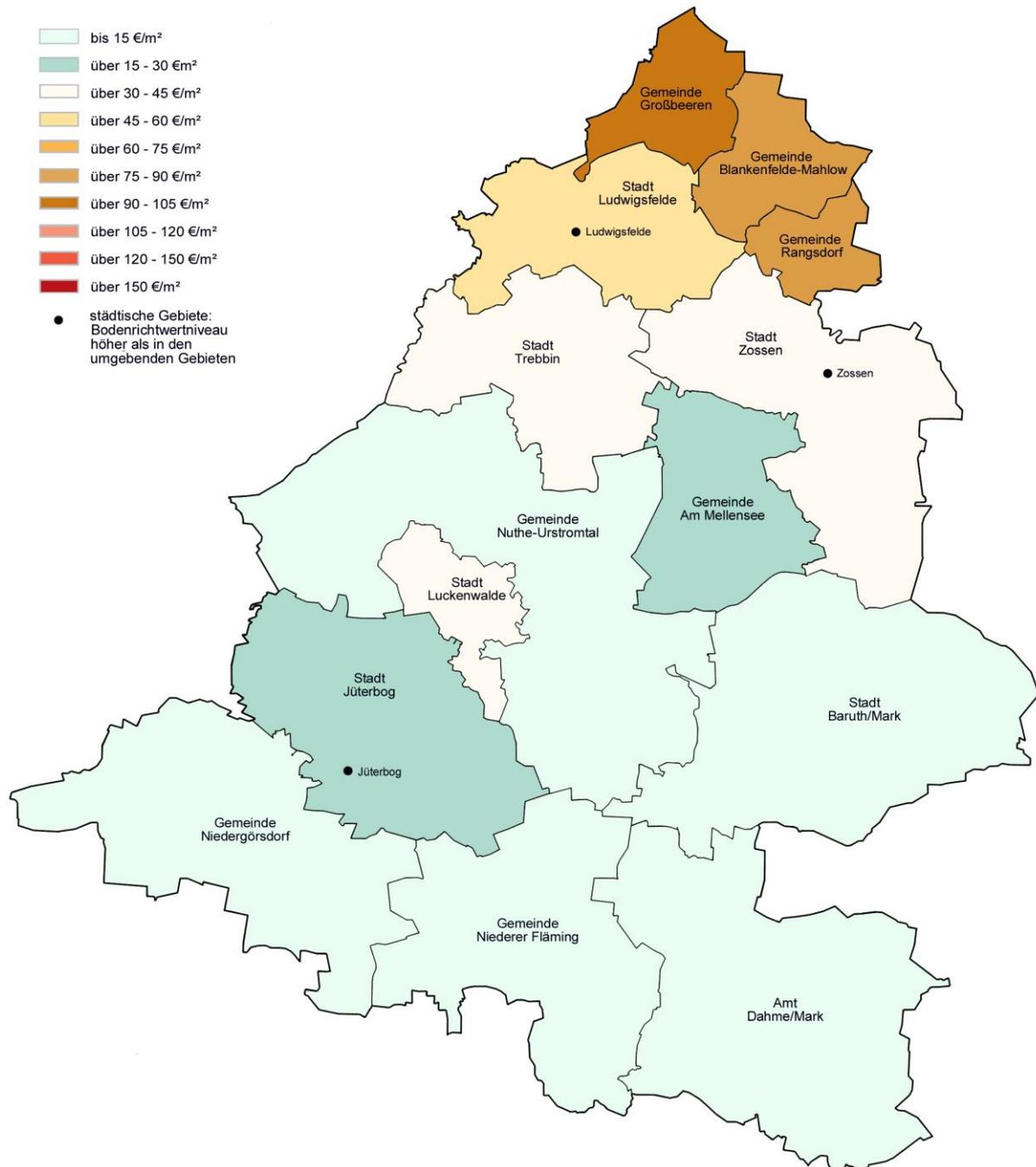


Abbildung 35: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

## 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Der Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ging einher mit einer Modifizierung in der Ermittlung land- und forstwirtschaftlicher Bodenrichtwerte.

Im Landkreis Teltow-Fläming werden die land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten Acker-, Grünland- und Waldflächen für jede Verwaltungseinheit separat ausgewiesen.

Dies setzt voraus, dass auch die Auswertung der vorliegenden Kauffälle in den jeweiligen Nutzungsarten gesondert für jede Gemeinde bzw. Amtsbereich vorgenommen wird. Die Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Flächen zwischen den Gemeinden und Amtsbereichen ist jedoch nicht gleichmäßig. In einzelnen Gemeinden liegt teilweise eine größere Anzahl an Veräußerungen vor, in anderen Gemeinden finden sich nur wenige oder gar keine Verkäufe. Gleichwohl liegen im gesamten Landkreis ausreichend viele Kaufverträge für eine statistisch abgesicherte Auswertung vor.

Um jedoch eine ausreichend große Grundgesamtheit vorweisen zu können, wurden in der Vergangenheit ergänzend Kauffälle aus Vorjahren für die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte hinzugezogen. Dieses Verfahren steht jedoch deutlich im Widerspruch zu der dem Stichsprinzip genügenden und geforderten Berücksichtigung möglichst zeitnaher Kaufpreise. Gerade in Zeiten großer Preisdynamik in den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmärkten führt diese Vorgehensweise zu Ungenauigkeiten.

Infolgedessen führte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ein neues Modell zur Ermittlung land- und forstwirtschaftlicher Bodenrichtwerte ein.

In einem ersten Schritt wurden Gruppen mit vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus gebildet. Hierbei wurde für jede Nutzungsart in den einzelnen Verwaltungseinheiten im Landkreis Teltow-Fläming aus sämtlichen Kaufpreisdaten der letzten drei Jahre das langfristige Mittel gebildet. Im Ergebnis wurden teilweise sehr ähnliche Mittelwerte festgestellt, sodass eine Gruppenbildung vorgenommen werden konnte. Für jede Nutzungsart wurden die Gemeinden einer Gruppe zugeordnet, in denen das Preisniveau der Mittelwerte jeweils sehr ähnlich liegt.

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Gruppe vorgenommen. Aus den Kaufpreisen des Jahres 2013 der die jeweilige Gruppe bildenden Gemeinden wurde ein gemeinsamer Mittelwert gebildet. In der Regel lagen mindestens 20 Kauffälle vor. Gemäß den üblichen methodischen Grundsätzen wurden die Kaufpreisdaten um sogenannte Ausreißer, beispielsweise hochpreisige Ortsrandlagen, sehr hohe und niedrige Kaufpreise bereinigt. Der sich daraufhin ergebende jeweilige Mittelwert wurde anschließend als Grundlage für die Feststellung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertes verwendet.

In einem letzten Schritt wurden die Kaufpreisdaten jeder Nutzungsart auf die zeitliche Entwicklung innerhalb des letzten Kalenderjahres überprüft. Um die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise innerhalb des Jahres 2013 zu untersuchen, wurden die mittleren Kaufpreise des ersten mit denen des zweiten

Halbjahres ermittelt und miteinander verglichen. Eine steigende oder fallende Tendenz war nicht eindeutig erkennbar, weswegen in allen Gruppen das gesamte Kalenderjahr als Datengrundlage für die Feststellung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte verwendet wurde.

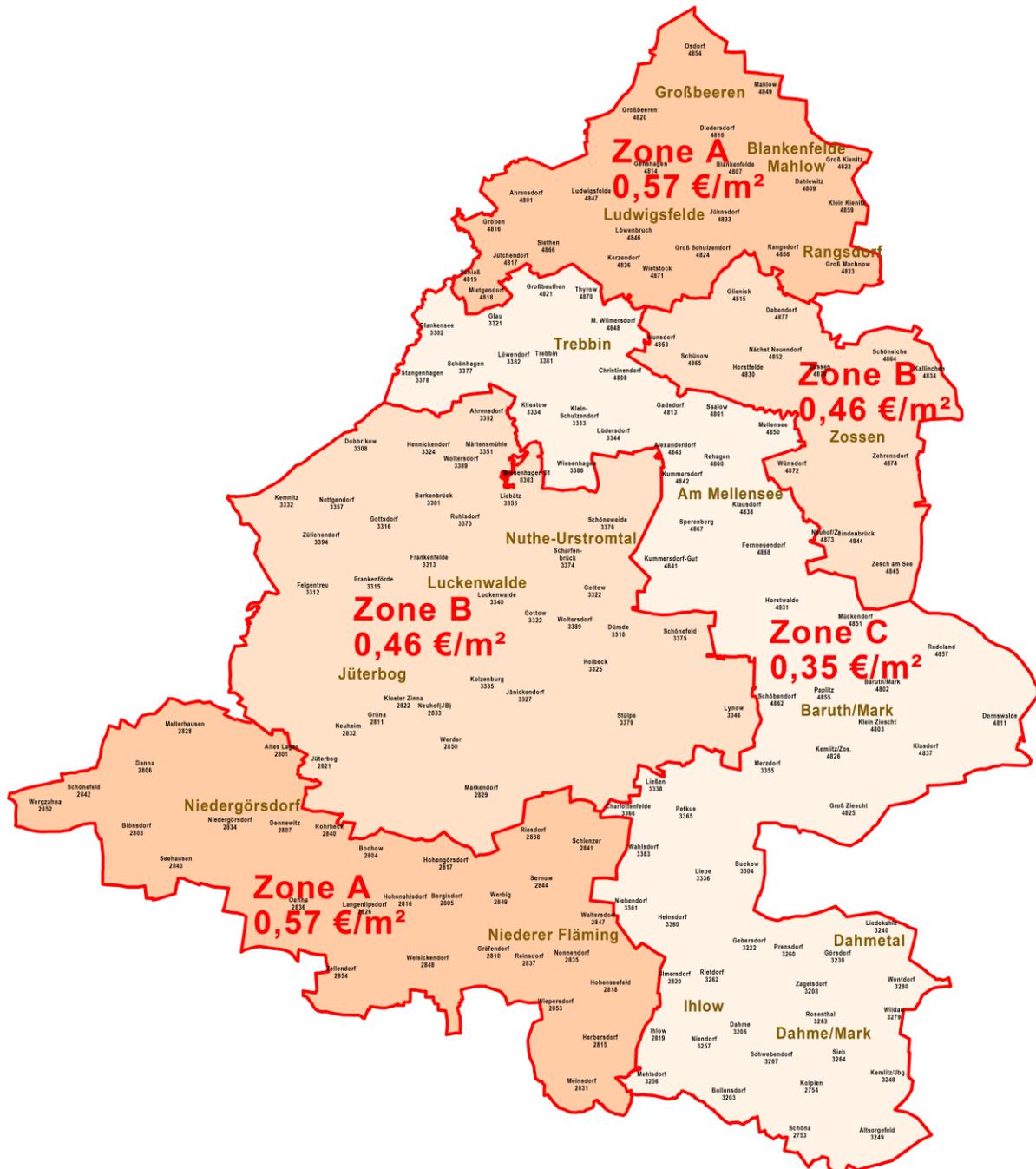


Abbildung 36: Bodenrichtwerte der Ackerflächen<sup>80</sup> im Landkreis Teltow-Fläming

<sup>80</sup> Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2013

Die Analyse der Daten ergab, dass für Ackerland drei Gruppen und Grünland ebenso drei Gruppen gebildet wurden. Für die Forstflächen waren aufgrund der jeweils sehr ähnlichen mittleren Preisniveaus zwei Gruppen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ausreichend.



Abbildung 37: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen<sup>81</sup> im Landkreis Teltow-Fläming

<sup>81</sup> Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2013

In den kommenden Jahren wird die beschriebene Verfahrensweise insbesondere für die Bildung von Auswertungsgruppen wiederholt werden, um ggf. Anpassungen vornehmen zu können. Weitere Auswertungen wie die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe bzw. der Bodengüte können darüber hinaus für eine Verbesserung der Aussagekraft im Marktbericht verwendet werden.



Abbildung 38: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen<sup>82</sup> im Landkreis Teltow-Fläming

<sup>82</sup> Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2013

## 10 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

#### 10.1.1 Allgemeines

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung<sup>83</sup> 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 Verordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Für die Vergleichbarkeit 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 Änderung des 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.

---

<sup>83</sup> 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 2013 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 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

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

**0,37 – 1,25 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/Jahr.**

## 10.2 Mieten

### 10.2.1 Orientierungen zu Vergleichsmieten

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 2013 konnten für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

**Mietpreisspanne von ca. 5,90 – 7,90 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurde im Berichtsjahr 2013 eine

**Mietpreisspanne von ca. 3,20 – 8,80 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt.

## 10.2.2 Vergleichsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

In den folgenden Tabellen werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau in verschiedenen Wohnlagen und Baualterklassen abgelesen werden kann. Die Mietangaben sind den ausgewerteten Kaufverträgen der Jahre 2010 bis 2013 entnommen. Eine Aussage, wann die Mietverträge im einzelnen geschlossen wurden, kann nicht getroffen werden. Allerdings kann geschlussfolgert werden, dass der Mietvertrag erst nach dem ausgewiesenen Baujahr geschlossen worden sein kann.

**Tabelle 65: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2010**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart
Ahrensdorf	Buchenweg	1995	58	6,38 - 6,97	Mehrfamilienhaus
			74	5,81 - 6,64	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Steinebergstraße	1997	59	7,65	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Parkstraße	1937	35	4,19 - 5,81	Mehrfamilienhaus
			36	6,14	Mehrfamilienhaus
			41	5,37	Mehrfamilienhaus
			69	4,57	Mehrfamilienhaus
			94	4,15	Mehrfamilienhaus
			95	3,63	Mehrfamilienhaus
			106	4,25	Mehrfamilienhaus

**Fortsetzung Tabelle 65: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2010**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart		
Jüterbog	Große Straße	1800	37	2,69	Wohn- & Geschäftshaus		
			55	2,65	Wohn- & Geschäftshaus		
Luckenwalde	Anhaltstraße	1940	46	4,64	Mehrfamilienhaus		
			50	4,22	Mehrfamilienhaus		
			53	3,85 - 4,60	Mehrfamilienhaus		
			68	3,99	Mehrfamilienhaus		
			77	4,10	Mehrfamilienhaus		
			91	3,52	Mehrfamilienhaus		
			Galmer Straße	1965	65	3,23	Mehrfamilienhaus
			Neue Baruther Straße	1998	55	4,80 - 5,50	Mehrfamilienhaus
			63 - 70		5,00	Mehrfamilienhaus	
			71		5,00 - 5,50	Mehrfamilienhaus	
			74	3,61 - 5,52	Mehrfamilienhaus		
			87	4,80	Mehrfamilienhaus		
			Poststraße	1899	80	5,25	Mehrfamilienhaus
			85	4,96	Mehrfamilienhaus		
			Rudolf-Breitscheid-Straße	1925	43, 47, 51	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
			62, 72		5,00	Wohn- & Geschäftshaus	
			100 - 101		3,44 - 4,06	Wohn- & Geschäftshaus	
			Schützenstraße	1892	66	5,00 - 5,30	Mehrfamilienhaus
			70		5,14	Mehrfamilienhaus	
			Ludwigsfelde	August-Bebel-Straße	1967	58	5,36 - 6,00
Dachweg	1996	62		6,62	Mehrfamilienhaus		
Rheinstraße	1950	105		5,24	Mehrfamilienhaus		
Mahlow	Maxim-Gorki-Straße	2001	73	7,16 - 7,35	Mehrfamilienhaus		
			106	7,15 - 7,67	Mehrfamilienhaus		
			127	7,86	Mehrfamilienhaus		
			Marillenhof	1996	54	5,75 - 6,20	Mehrfamilienhaus
			80	6,40	Mehrfamilienhaus		
			Trebbiner Straße	1996	66	6,54	Mehrfamilienhaus
			82	6,69 - 6,88	Mehrfamilienhaus		
			84	6,24	Mehrfamilienhaus		
			101	5,93	Mehrfamilienhaus		
			Ulmenhof	1995	57	4,21	Mehrfamilienhaus
80		5,36	Mehrfamilienhaus				
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	55	5,56	Mehrfamilienhaus		
Rangsdorf	Georg-Hansen-Straße	1996	62	7,52	Mehrfamilienhaus		
			77	7,45 - 8,47	Mehrfamilienhaus		
			Jühnsdorfer Straße	1997	46, 55, 65	6,65	Mehrfamilienhaus
			64, 66, 69		6,65	Mehrfamilienhaus	
			68	6,48	Mehrfamilienhaus		
			75, 78, 80		6,65	Mehrfamilienhaus	
Siethen	Potsdamer Chaussee	1986	54 - 56	4,77 - 4,94	Mehrfamilienhaus		
			75 - 80	5,00 - 5,13	Mehrfamilienhaus		
Thyrow	Bahnhofstraße	1998	58	4,65	Mehrfamilienhaus		

**Fortsetzung Tabelle 65: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2010**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart
Zossen	Am Kietz	1910	27 - 30	5,00 - 5,17	Wohn- & Geschäftshaus
			39	4,72	Wohn- & Geschäftshaus
			74 -76	3,98 - 4,66	Wohn- & Geschäftshaus
	Baruther Straße	1910	49	4,51	Wohn- & Geschäftshaus

**Tabelle 66: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2011**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart
Groß Machnow	An den Vogelauen	1995	54	6,85	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Ackerstraße	1915	51 -54	5,11 - 5,40	Mehrfamilienhaus
			70	4,90	Mehrfamilienhaus
			110	3,82	Mehrfamilienhaus
	Brandenburger Straße	1890	39	5,13	Mehrfamilienhaus
			50	4,80	Mehrfamilienhaus
			73	5,00 - 5,11	Mehrfamilienhaus
			82	4,73	Mehrfamilienhaus
	Dahmer Straße	1900	43	5,50	Mehrfamilienhaus
			53	5,52	Mehrfamilienhaus
			60	8,74	Mehrfamilienhaus
			74	5,50	Mehrfamilienhaus
			98	4,50	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Hirschweg	1996	67 - 70	6,86 - 7,45	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Ziethener Straße	1996	82	6,88	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Fontaneweg	1996	63	4,00	Mehrfamilienhaus
	Sachsenkorso	1999	66	5,36	Mehrfamilienhaus
			77	5,80	Mehrfamilienhaus
			84	8,38	Mehrfamilienhaus
			102	5,54	Mehrfamilienhaus
Zossen	Berliner Allee	1908	125	4,56	Wohn- & Geschäftshaus

**Tabelle 67: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2012**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart
Blankenfelde	Brandenburger Platz	1934	42	2,36	Mehrfamilienhaus (RH)
			50	2,50 - 2,80	Mehrfamilienhaus (RH)
	Brandenburger Platz	1934	41	4,29	Mehrfamilienhaus (RH)
			53	5,05	Mehrfamilienhaus (RH)
Groß Kienitz	Priesterweg	2012	63, 68, 75	7,50	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1994	69	6,07	Mehrfamilienhaus
	Rosa-Luxemburg-Straße	1965	51	5,69 - 6,08	Mehrfamilienhaus
			61	5,26 -5,75	Mehrfamilienhaus
			72	5,59 - 5,73	Mehrfamilienhaus
			88, 90, 92	5,38 - 5,79	Mehrfamilienhaus

**Fortsetzung Tabelle 67: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2012**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart		
Ludwigsfelde	Rosa-Luxemburg-Straße	1965	108	5,58	Mehrfamilienhaus		
			125	4,80	Mehrfamilienhaus		
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	37	6,77	Mehrfamilienhaus		
Rangsdorf	Friedensallee	1996	46	6,00 - 6,32	Mehrfamilienhaus		
			71	5,37 - 6,32	Mehrfamilienhaus		
			75	5,60 - 6,45	Mehrfamilienhaus		
			78	5,12 - 6,58	Mehrfamilienhaus		
			Georg-Hansen-Straße	1996	71	5,60 - 6,32	Mehrfamilienhaus
			77	5,60 - 6,45	Mehrfamilienhaus		
Wünsdorf	Brandenburgische Straße	1920	36	4,58 - 6,00	Mehrfamilienhaus		
			66	4,00 - 5,42	Mehrfamilienhaus		
			74, 77, 80	4,00 - 4,10	Mehrfamilienhaus		
			81	3,56 - 4,35	Mehrfamilienhaus		
			95, 96	3,50 - 3,75	Mehrfamilienhaus		
Zossen	Johnepark	1995	64	4,98	Mehrfamilienhaus		
			66	4,50 - 5,50	Mehrfamilienhaus		
			76	3,82	Mehrfamilienhaus		
			78	4,04 - 5,00	Mehrfamilienhaus		
			82	4,50	Mehrfamilienhaus		
			95	4,86	Mehrfamilienhaus		
			Thomas-Müntzer-Straße	1997	65	4,00 - 4,23	Mehrfamilienhaus
			66	3,81	Mehrfamilienhaus		
			68	4,09	Mehrfamilienhaus		
			70	3,68 - 4,50	Mehrfamilienhaus		
80	4,50	Mehrfamilienhaus					
			90	3,56	Mehrfamilienhaus		

**Tabelle 68: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2013**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart		
Altes Lager	Lessingstraße	1936	54	4,00	Mehrfamilienhaus		
Blankenfelde	Fasanenweg	1995	28 - 31	7,60 - 8,20	Mehrfamilienhaus		
			35 - 38	7,80	Mehrfamilienhaus		
			39 - 40	7,80 - 8,00	Mehrfamilienhaus		
			49 - 52	7,60 - 8,00	Mehrfamilienhaus		
			55 - 56	7,80 - 8,00	Mehrfamilienhaus		
			59 - 62	7,80 - 8,00	Mehrfamilienhaus		
Jüterbog	Große Straße	1912	47 - 55	4,60 - 4,68	Wohn- & Geschäftshaus		
			52	5,11	Wohn- & Geschäftshaus		
			80	3,83	Wohn- & Geschäftshaus		
			Große Straße	1900	93	4,09	Wohn- & Geschäftshaus
			Mönchenstraße	1900	43 - 47	5,52 - 6,07	Wohn- & Geschäftshaus
			59 - 62	5,59 - 5,62	Wohn- & Geschäftshaus		

**Fortsetzung Tabelle 68: Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau – Kaufverträge 2013**

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl.	Gebäudeart
Jüterbog	Parkstraße	1965	60	4,02 - 5,11	Mehrfamilienhaus
	Turmstraße	1920	60	4,50	Mehrfamilienhaus
			80 - 83	4,50 - 4,55	Mehrfamilienhaus
			101	3,16	Mehrfamilienhaus
			110	4,09	Mehrfamilienhaus
	Zinnaer Straße	1910	58	3,34	Wohn- & Geschäftshaus
Luckenwalde	Rudolf-Breitscheid-Straße	1910	45	4,80	Wohn- & Geschäftshaus
			77	5,15	Wohn- & Geschäftshaus
			100 - 101	3,44 - 4,06	Wohn- & Geschäftshaus
	Am Nuthefließ	2001	36 - 39	5,13 - 5,69	Wohn- & Geschäftshaus
			42 - 45	5,11 - 5,23	Wohn- & Geschäftshaus
			52 - 56	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
			69	5,22	Wohn- & Geschäftshaus
			78	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
			90 - 98	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
			105	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1996	60	6,80	Mehrfamilienhaus
			67	7,13	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Bodelschwingstraße	1996	57	7,81	Mehrfamilienhaus
	Buchenhof	1995	57	7,19	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1998	57 - 58	7,26 - 8,04	Mehrfamilienhaus
			71	6,88 - 7,25	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1998	33 - 39	8,75	Mehrfamilienhaus
			49	8,05	Mehrfamilienhaus
			56 - 58	7,72 - 8,68	Mehrfamilienhaus
			65	7,40	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1998	57 - 61	6,46 - 7,10	Mehrfamilienhaus
			68 - 71	6,07 - 7,26	Mehrfamilienhaus
	Ludwig-Uhland-Straße	1998	53	7,15	Mehrfamilienhaus
	Stefan-Zweig-Straße	1996	89	6,34	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1995	82	5,96	Mehrfamilienhaus
	Ziethener Straße	1995	40	7,13	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Fontaneweg	1997	63	8,78	Mehrfamilienhaus
	Friedensallee	1997	75	5,97	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1996	47	8,00	Mehrfamilienhaus
Thyrow	Heinrich-Stoll-Straße	1996	67	6,10	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Am Bahnhof	1899	90	3,89	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Zum Bahnhof	1910	33	6,03	Wohn- & Geschäftshaus
			64	4,22	Wohn- & Geschäftshaus
			74	5,97	Wohn- & Geschäftshaus
Zossen	Gerichtsstraße	1957	36	5,97	Mehrfamilienhaus
			37	3,45 - 7,84	Mehrfamilienhaus
			51	3,43 - 6,93	Mehrfamilienhaus

### 10.2.3 Vergleichsmieten für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 69: Mieten für EFH, RH, DHH und ZFH<sup>84</sup> ohne Angabe des Baujahres

Standort	Bereich	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> /mtl.	Gebäude
Ahrensdorf	WP "Alte Potsdamer Str."	100 - 127	7,09 - 9,25	DHH
	WP "Alte Potsdamer Str."	150	5,30 - 7,49	RMH
	WP "Alte Potsdamer Str."	165	4,85 - 6,81	REH
Blankenfelde	Karl-Liebkecht-Straße	93	7,26	EFH
	Käthe-Kollwitz-Straße	56	5,93	ZFH
Dabendorf	Mahlower Str.	70	3,60	EFH
Dahlewitz	Breitscheidstr.	120	3,30	EFH
Großbeeren	Teltower Straße	116	8,91	DHH
Jüterbog	Lilienweg	90	3,47	DHH
	Luckenwalder Straße	130	2,50	EFH
	Hefterstr.	70	3,00	EFH
Luckenwalde	Baruther Straße	56	4,46	ZFH
	Heinrich-Zille-Str.	168	4,50	EFH
	Potsdamer Str.	65	6,67	EFH
Mahlow	Berliner Damm	61	5,60	EFH
	Kiefernweg	166	3,75	EFH
	WP "Musikerviertel"	78	9,71	RMH
Neuhof	Seefreiheit	76	6,84	EFH
Rangsdorf	Am Seekanal	94	7,45	EFH
	Kurparkring	80	5,50	EFH
	Wacholderstr.	110 - 120	5,41 - 6,36	RMH
	Winterfeldallee	202	6,19	EFH
Wünsdorf	Wünsdorfer Seestraße	42	2,37	EFH
Zossen	Torgowstr.	115	4,65 - 5,22	RMH
	Töpchiner Weg	115	5,11	REH

<sup>84</sup> EFH, RH, DHH und ZFH = Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser

### 10.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 9,20 €/m<sup>2</sup>/mtl.**
- bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 6,60 - 7,10 €/m<sup>2</sup>/mtl.**
- ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche → **Mietpreisspanne 8,00 - 13,00 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/mtl. zu.**

Die aufgezeigten Mietpreisspannen für Gewerbeflächen im Landkreis Teltow-Fläming werden permanent durch Datenerhebungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aktualisiert und vervollständigt.

### 10.2.5 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 71 der aktuelle Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2013) für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 70 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 70: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten**

Lage bzw. Nutzwert	Einzelhandel	Büro
<b>einfach</b>	Lage in einem Wohngebiet ohne direkte Verbindung zu einem Nebenzentrum	Altbau oder älterer Neubau in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne Anspruch auf Repräsentation
<b>gut</b>	Nebenkernlage im innerstädtischen Bereich oder in einer Ladenzone außerhalb des Ortskerns	Durchschnittlich ausgestatteter Neubau bzw. sanierter Altbau, gute verkehrliche Erreichbarkeit
<b>sehr gut</b>	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 71: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam<sup>85</sup>**

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> /mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
<b>Blankenfelde-Mahlow</b>			
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		
<b>Jüterbog</b>			
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		
<b>Luckenwalde</b>			
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		
<b>Ludwigsfelde</b>			
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		
<b>Trebbin</b>			
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		
<b>Zossen</b>			
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		

<sup>85</sup> Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2013 – Teltow-Fläming

## 10.3 Pachten

In Abbildung 39 ist die Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming zusammengestellt. Die Daten stammen vom Amt für Landwirtschaft in Luckenwalde.

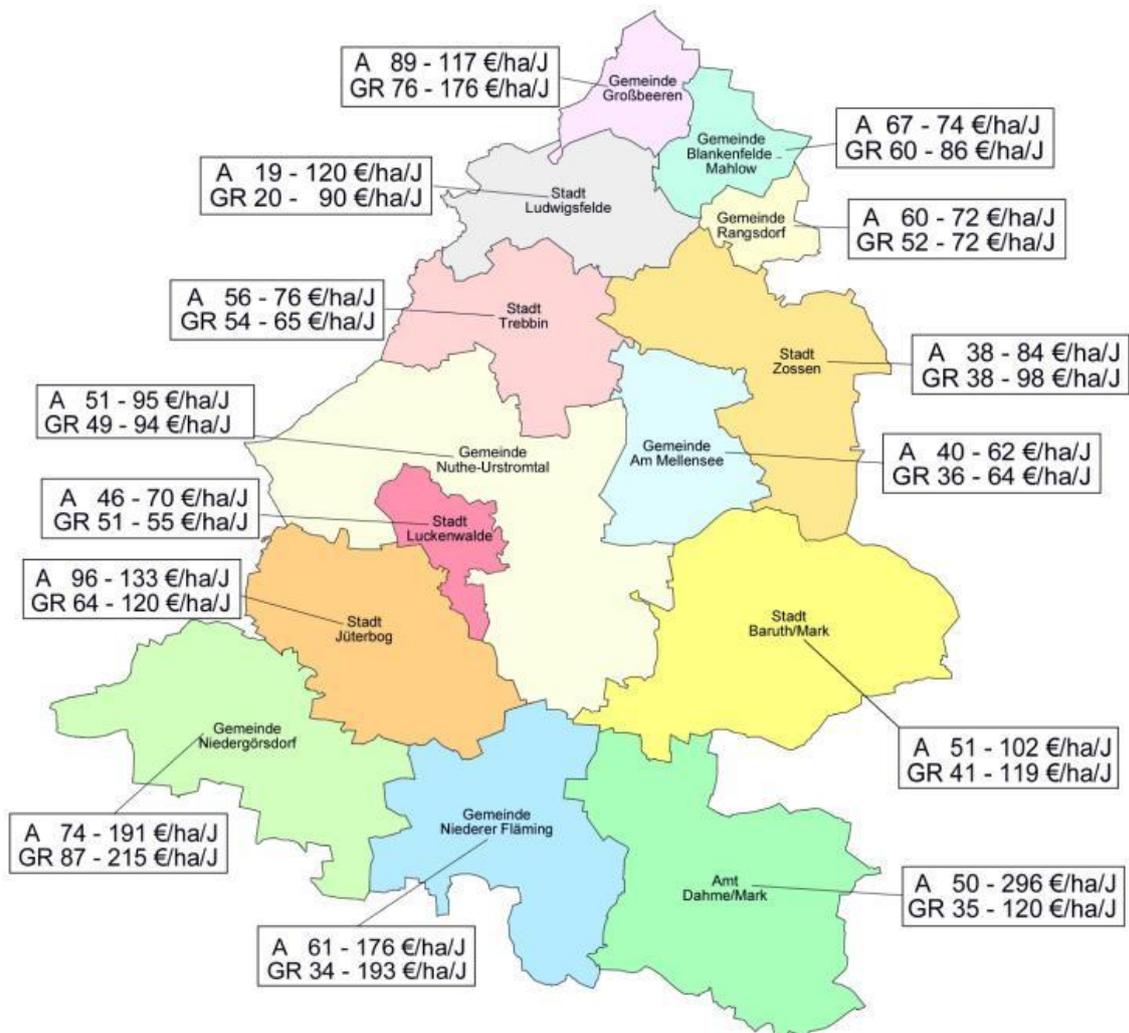


Abbildung 39: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.<sup>86</sup> 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.<sup>87</sup>

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.<sup>88</sup>

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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),

---

<sup>86</sup> Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

<sup>87</sup> Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

<sup>88</sup> 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.<sup>89</sup> 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.<sup>90</sup>

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.<sup>91</sup> 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.

---

<sup>89</sup> 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

<sup>90</sup> Vgl. § 16 Abs. 3 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

<sup>91</sup> 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 (03371) 608-4203 Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de C7-1-15  
(Leiterin der Geschäftsstelle)

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 72: 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 und Frankfurt (Oder) Spreeinsel 1 15848 Beeskow	(033 66) 35 17 10 35 17 18	gaa-los-ff@ landkreis-oder-spree.de
9	Ostprignitz-Ruppin Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033 971) 6 24 92 7 10 47	gutachter@o-p-r.de
10	Potsdam-Mittelmark Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	(033 28) 31 83 13 31 83 15	GAA@ potsdam-mittelmark.de
11	Prignitz Bergstraße 1 19348 Perleberg	(038 76) 71 37 92 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
12	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 15 49 91 21 11	gaa-spn-osl@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 Brandenburg a.d.H.	(033 81) 58 62 03 58 62 04	gutachter@ stadt-brandenburg.de
16	Cottbus Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 612 42 13 612 13 4213	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	oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice		(03 31) 8844 123 8844 16 123	vertrieb@geobasis-bb.de

## A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 73: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben

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