

Grundstücksmarktbericht 2015



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde
	Telefon: 0 33 71 / 608 42 99 Telefax: 0 33 71 / 608 92 21 E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/TF/index.htm
Berichtszeitraum	1.1.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2016
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	30,-€ ¹
Titel	Marktindikatoren als Wortwolke
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Inhaltsübersicht

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
4	Übersicht über die Umsätze	11
5	Bauland	26
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	42
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	51
8	Bebaute Grundstücke	55
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	78
10	Bodenrichtwerte	84
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	93
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	104
Anhang	108

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Flächennutzung.....	5
3.1.2	Einwohnerstruktur	5
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur	6
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.2.1	Gewerbe und Industrie	7
3.2.2	Landwirtschaft	8
3.2.3	Tourismus.....	8
3.2.4	Bautätigkeit.....	9
3.2.5	Stadtentwicklung - Sanierung	10
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge.....	11
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	15
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	17
4.5	Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt	19
4.6	Zwangsversteigerungen	25
5	Bauland	26
5.1	Allgemeines.....	26
5.2	Individueller Wohnungsbau	27
5.2.1	Preisniveau.....	27
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
5.2.2.1	Preisentwicklung	28
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen	28
5.2.2.2.1	Allgemeines	28
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks.....	29
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks.....	30
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks	30
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)	31
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 Metropolraum	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	37
5.6	Sonstiges Bauland	38
5.6.1	Preisniveau	38
5.7	Erbbaurechte	39
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	40
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	42
6.1	Allgemeines	42
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	42
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	44
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	45
6.2.2.1	Allgemeines	45
6.2.2.2	Preisentwicklung	45
6.2.2.3	Bodenpreisindexreihen'	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	48
6.3.1	Preisniveau	48
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	48
6.3.2.1	Allgemeines	48
6.3.2.2	Preisentwicklung	49
6.3.2.3	Bodenindexreihe'	49
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	51
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
8 Bebaute Grundstücke	55
8.1 Allgemeines.....	55
8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	56
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.2.1.1 Preisniveau	56
8.2.1.2 Preisentwicklung	57
8.2.1.3 Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	58
8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	60
8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	62
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	65
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung	65
8.3.1.1 Preisniveau	65
8.3.1.2 Preisentwicklung	66
8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern	66
8.3.2 Sachwertfaktoren'	68
8.4 Mehrfamilienhäuser	70
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung	70
8.4.1.1 Preisniveau	70
8.4.1.2 Preisentwicklung	71
8.4.1.3 Wohnflächenpreise	71
8.4.2 Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	72
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.5.1.1 Preisniveau	73
8.5.1.2 Preisentwicklung	74
8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern	75
8.5.2 Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	75
8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	76
8.6.1 Preisniveau.....	76
8.7 Sonstige bebaute Grundstücke	76
8.7.1 Preisniveau.....	76
8.7.1.1 Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe	76
8.7.1.2 Erholungsgrundstücke	77
8.7.1.3 Sonstige Grundstücke.....	77
9 Wohnungs- und Teileigentum	78
9.1 Allgemeines.....	78
9.2 Preisniveau, Preisentwicklung	78
9.2.1 Preisniveau.....	78
9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum	78
9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum.....	80
9.2.2 Preisentwicklung	81

9.2.3 Wohnflächenpreise.....	81
10 Bodenrichtwerte.....	84
10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag.....	84
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte.....	85
10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	85
10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	90
10.3 Besondere Bodenrichtwerte.....	91
11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	93
11.1 Nutzungsentgelte.....	93
11.1.1 Allgemeines.....	93
11.1.2 Orientierungswerte.....	93
11.1.3 Orientierungswerte für Garagen.....	94
11.2 Mieten.....	95
11.2.1 Orientierungen zu Vergleichsmieten.....	95
11.2.2 Vergleichsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.....	95
11.2.3 Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2015.....	100
11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten.....	100
11.2.5 Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam.....	101
11.3 Pachten.....	103
12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	104
12.1 Örtlicher Gutachterausschuss.....	104
12.1.1 Allgemeines.....	104
12.1.2 Aufgaben.....	104
12.1.3 Rechtsgrundlagen.....	105
12.1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	106
12.1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	107
12.2 Oberer Gutachterausschuss.....	107
Anhang.....	108
A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	108
A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	109
A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes.....	110

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt des Landkreises Teltow-Fläming	4
Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming.....	5
Abbildung 3: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming.....	8
Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser.....	9
Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	11
Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2015 – Anteile der Teilmärkte.....	12
Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	13
Abbildung 8: Geldumsatz 2015 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	14
Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren.....	15
Abbildung 10: Flächenumsatz 2015 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	16
Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	17
Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015.....	21
Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015	22
Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015.....	23
Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015	24
Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	28
Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks	29
Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks	30
Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks.....	30
Abbildung 20: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks).....	31
Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolenraum (ohne Wohnparks).....	31
Abbildung 22: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks	33
Abbildung 23: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks.....	33

Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte	43
Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte	45
Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen	46
Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen.....	46
Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	47
Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....	47
Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen	49
Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	50
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....	58
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern	58
Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der EFH/ZFH	62
Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften	66
Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der RH	69
Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH.....	70
Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern.....	71
Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	74
Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum	79
Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	81
Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	86
Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	87
Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	88
Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	90
Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2015 im Landkreis	103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2015 im Landkreis Teltow-Fläming.....	1
Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)	7
Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser.....	9
Tabelle 4: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	10
Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2015 und Veränderung zum Vorjahr	12
Tabelle 6: Geldumsatz 2015 und Veränderung zum Vorjahr	13
Tabelle 7: Flächenumsatz 2015 und Veränderung zum Vorjahr.....	15
Tabelle 8: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum	18
Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2006	19
Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2015 im Berliner Umland	20
Tabelle 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2015 im Berliner Umland.....	20
Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“.....	21
Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“	23
Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2015 und Gegenüberstellung zu Vorjahren	25
Tabelle 15: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten.....	26
Tabelle 16: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten	27
Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.....	34
Tabelle 18: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau	36
Tabelle 19: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen	36
Tabelle 20: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau.....	37
Tabelle 21: Rohbauland – Wohnen.....	37
Tabelle 22: Rohbauland – Gewerbe.....	38
Tabelle 23: Preisniveau – sonstige Bauflächen	38

Tabelle 24: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2011 - 2015.....	39
Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2014/2015.....	40
Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	42
Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte	43
Tabelle 28: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....	44
Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte.....	44
Tabelle 30: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen	48
Tabelle 31: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen	52
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.....	56
Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken	57
Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken	57
Tabelle 39: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	59
Tabelle 40: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke	60
Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	61
Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	63
Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	64
Tabelle 44: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken.....	65
Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	65
Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	65
Tabelle 47: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	66

Tabelle 48: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	67
Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	68
Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	69
Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	70
Tabelle 52: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	71
Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäusern.....	72
Tabelle 54: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	73
Tabelle 55: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	74
Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	75
Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern	75
Tabelle 58: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	76
Tabelle 59: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....	76
Tabelle 60: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	77
Tabelle 61: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	77
Tabelle 62: Preisniveau von Wohnungseigentum	78
Tabelle 63: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart.....	79
Tabelle 64: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	80
Tabelle 65: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	81
Tabelle 66: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	83
Tabelle 67: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming.....	91
Tabelle 68: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991	96
Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	96
Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	98
Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	100

Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträgen 2014/2015	100
Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2014/2015	101
Tabelle 74: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	101
Tabelle 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	102
Tabelle 76: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	108
Tabelle 77: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben	109
Tabelle 78: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	110

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>Weiter gewachsene Nachfrage bei deutlichem Preisanstieg</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>Verknappung des Angebots verbunden mit gestiegenem Geldumsatz</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>stark rückläufiges Angebot aber erhöhte Preise</p>
---	---	---

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2015 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2015	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.826	4,5	350,2	27,5	1.951,2	-27,2
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	1.141	34,2	84,9	47,2	192,2	30,2
Wohnbauland	1.032	36,7	57,6	59,1	114,0	54,4
Gewerbliche Baufläche	55	12,2	26,4	30,5	62,7	-0,3
Sonstiges Bauland	54	17,4	0,9	-8,2	15,5	42,3
Bebaute Grundstücke	836	-7,2	240,1	24,2	173,3	-20,2
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	407	-4,0	61,1	9,2	45,1	-6,2
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	166	7,8	24,8	20,7	14,6	115,9
Mehrfamilienhäuser	94	-3,1	22,2	-39,2	13,4	-47,1
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	46	-19,3	96,3	117,6	43,5	49,2
Wochenendhäuser	37	-26,0	1,1	-29,5	2,9	-40,8
Bauernhäuser	31	-34,0	4,0	-27,4	10,1	-35,3
Sonstige Gebäude	55	-23,6	30,6	5,5	43,7	-49,9
Wohnungs- und Teileigentum	141	-20,8	13,1	9,3	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	488	-15,0	9,0	-7,4	1.473,4	-33,9
Gemeinbedarfsflächen	25	-21,9	0,3	40,2	35,0	101,4
Sonstige Flächen	195	15,4	2,8	63,7	77,3	15,9

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2015 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 30.05.2016 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.“²

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 26) ...

... sind Flächen, die gemäß Immobilienwertverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land aufweisen (§ 5 Abs. 2-4 ImmoWertV³).

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 ImmoWertV⁴).

² 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

⁴ 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 9, ab Seite 78) ...

... 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 WoEigG⁵).

Bodenrichtwerte (Kapitel 10, ab Seite 84) ...

... sind flächendeckend ermittelte durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes (§ 196 Abs. 1 S.1 BauGB⁶).

Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten (Kapitel 11, ab Seite 93)

⁵ 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).

⁶ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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 7 Gemeinden, 6 Städten und einem Amt mit 3 amtsangehörigen Gemeinden. Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming ist die Kreisstadt Luckenwalde.

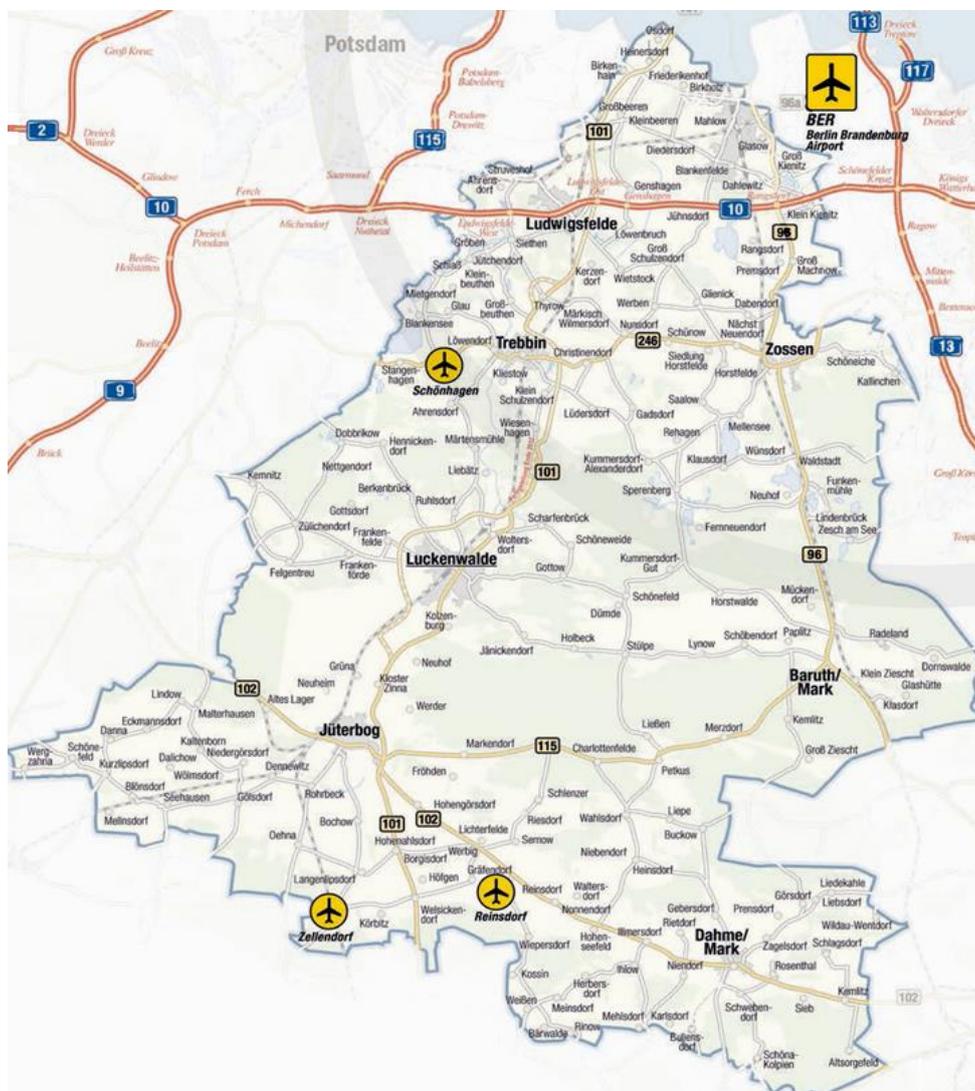


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

⁷ Kartengrundlage ist dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und steht unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0.

3.1.1 Flächennutzung

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von 210.420 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit rund 90.000 ha landwirtschaftlich und mit 80.000 ha forstwirtschaftlich genutzt.⁸ 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, darunter der ehemalige Truppenübungsplatz-West, Deutschlands größtes Totalreservat mit einer der letzten aktiven Flugsanddünen im deutschen Binnenland. Das entspricht fast 40 Prozent des gesamten Landkreises. Mehr als 30 weitere Naturschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

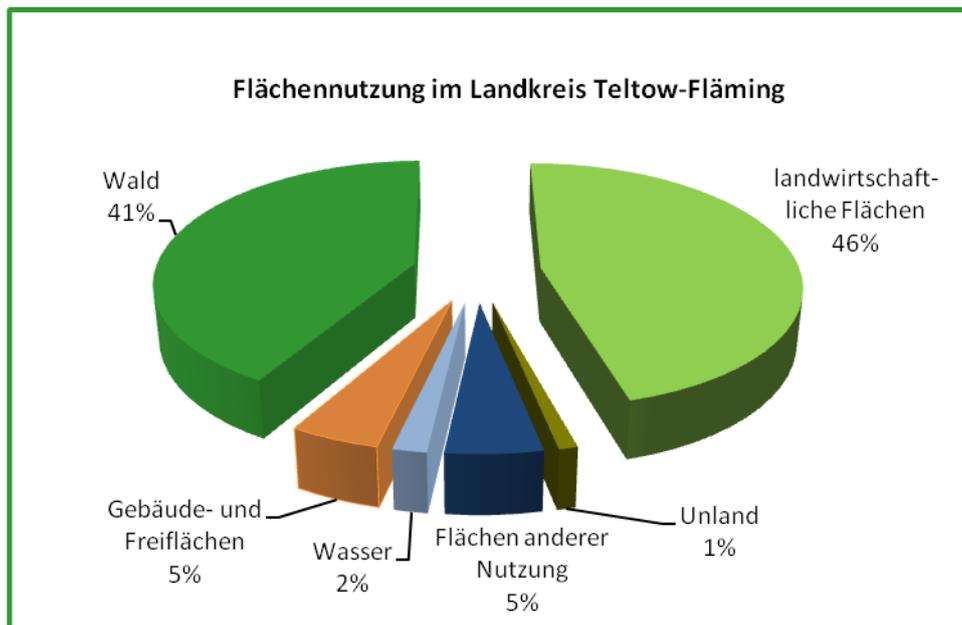


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁹

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming leben derzeit 165.320 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015,¹⁰ davon 82.800 Männer bzw. Jungen und 82.520 Frauen bzw. Mädchen.

Durchschnittlich bevölkern 79 Einwohner einen Quadratkilometer, dabei ist allerdings ein starkes Nord-Süd-Gefälle zu verzeichnen. Die geringste Bevölkerungsdichte hat Schöneweide, Gemeinde Nuthe-Urstromtal, mit 4,1 Menschen pro Quadratkilometer; am "engsten" lebt man in der Stadt Ludwigsfelde. Dort wohnen, statistisch gesehen, 1.486 Menschen auf einem Quadratkilometer.

⁸ Vgl. Imagebroschüre „Hier lässt sich’s leben - Der Landkreis Teltow-Fläming im Porträt“ (2012, S. 3 f.).

⁹ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Kataster und Vermessung.

¹⁰ Quelle: Einwohnermeldeämter des Landkreises Teltow-Fläming

Bevölkerungsmäßig kleinster Ort des Landkreises ist Höfgen in der Gemeinde Niederer Fläming. Dort leben nur 23 Menschen. Die Verwaltungseinheit mit den wenigsten Einwohnern ist die Gemeinde Dahmetal im Amt Dahme mit 497 Einwohnern.

Die Kernstadt Ludwigsfelde ist der Ort mit den meisten Einwohnern: Hier leben 20.267 Menschen. Knapp dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 19.984 Einwohnern (jeweils ohne Ortsteile). Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 26.573 Einwohnern die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl.¹¹ Die Stadt Ludwigsfelde (mit Ortsteilen) als größte Stadt im Landkreis begrüßte im November 2015 den 25.000sten Einwohner. Im Landkreis leben u.a mehr als 30.000 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 21 Jahren, rund 40.000 über 60-Jährige.¹²

3.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Durch eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist der Landkreis gut mit der Bundeshauptstadt Berlin und den anderen Ländern der Bundesrepublik verbunden. Nahezu jeder Standort innerhalb des Landkreises ist in kürzester Zeit erreichbar. So durchziehen die Bundesstraßen B 96, B 101, B 102, B 115 und B 246 das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Die fast durchgängige B 101 leistet einen entscheidenden Beitrag als Lebensader des Landkreises, sie erschließt den strukturschwachen Süden und bringt weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Mittelzentren in Luckenwalde und Jüterbog. 2015 begannen mit der Ortsumfahrung Thyrow die Bauarbeiten für den letzten Abschnitt der B 101, die in den vergangenen Jahren von der Berliner Stadtgrenze bis nach Luckenwalde Stück für Stück autobahnähnlich ausgebaut wurde. Dieses Teilstück mit einer Länge von etwa fünf Kilometern soll bis Ende 2018 für den Verkehr freigegeben werden. 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.

Damit sind die Berliner Flughäfen Tegel und Schönefeld und künftig der direkt an der Grenze zum Landkreis Teltow-Fläming entstehende neue Großflughafen Berlin-Brandenburg International (BER) bequem und schnell zu erreichen. Einen eigenen Verkehrslandeplatz für Geschäftsflugzeuge im Landkreisgebiet gibt es in Schönhagen bei Trebbin. Im Süden des Landkreises, bei Jüterbog, sind die Flugplätze Oehna-Zellendorf und Reinsdorf vor allem Ziel von Freizeitpiloten.

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.

¹¹ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Zahlen und Fakten

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

3.2 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Gewerbe und Industrie

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.

Heute gilt der Landkreis Teltow-Fläming als eine florierende Region mit einer vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von ca. 8 Prozent. Viele Unternehmen - vom Kleinbetrieb bis zum Großkonzern - haben hier hervorragende Perspektiven.

Der Landkreis Teltow-Fläming nimmt Spitzenplätze auf den Gebieten der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus ein. Ernährungswirtschaft, Holzverarbeitung, Logistik, Mechatronik, Schienenverkehrstechnik sowie die Erzeugung, Be- und Verarbeitung von Metall sowie der Tourismus sind weitere Branchenkompetenzfelder. An den Standorten Ludwigsfelde, Dahlewitz, Großbeeren, Luckenwalde und Baruth/Mark haben sich namhafte Unternehmen 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.

Aus der von der Industrie- und Handelskammer Potsdam veröffentlichten Übersicht (Tabelle 2) wird die Branchenvielfalt und große Anzahl der ansässigen Unternehmen im Landkreis deutlich.

Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)¹³

IHK-zugehörige Unternehmen	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	2015
Industrie	412	481	598	769	875	912	938	931
Bau- u. Baunebengewerbe	394	483	554	695	817	822	809	798
Groß- und Einzelhandel	2.249	2.389	2.411	2.694	2.681	2.701	2.648	2.567
Gastgewerbe	769	797	770	765	743	757	729	662
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	486	524	521	498	507	493	496	508
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	4.593	5.099	5.433	5.541	5.863	5.961	6.110	6.197
Sonstige	238	286	300	158	212	209	217	-
Insgesamt	8.616	9.141	10.587	11.129	11.698	11.863	11.947	11.663

¹³ Quelle: www.ihk-potsdam.de/servicemarken/03_regional/teltow_flaeming/downloads/HTMLs/Statistik

3.2.2 Landwirtschaft

Aber auch die regionale Landwirtschaft spielt weiterhin eine wichtige Rolle, sie prägt besonders im Süden das Bild des Landkreises.

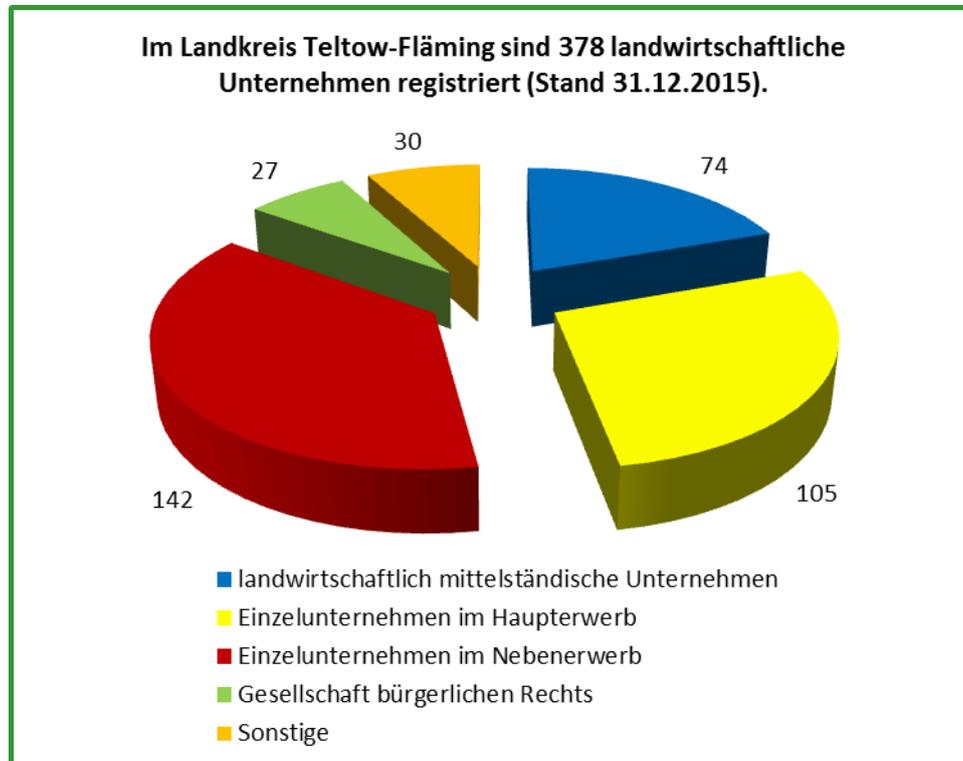


Abbildung 3: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁴

Im Landkreis Teltow-Fläming sind 378 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.

3.2.3 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.

¹⁴ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt.

3.2.4 Bautätigkeit

Der Landkreis bietet eine Vielzahl von attraktiven Wohnstandorten sowohl in historisch gewachsenen Siedlungen als auch in gut erschlossenen Baugebieten mit bezahlbaren Grundstücken.

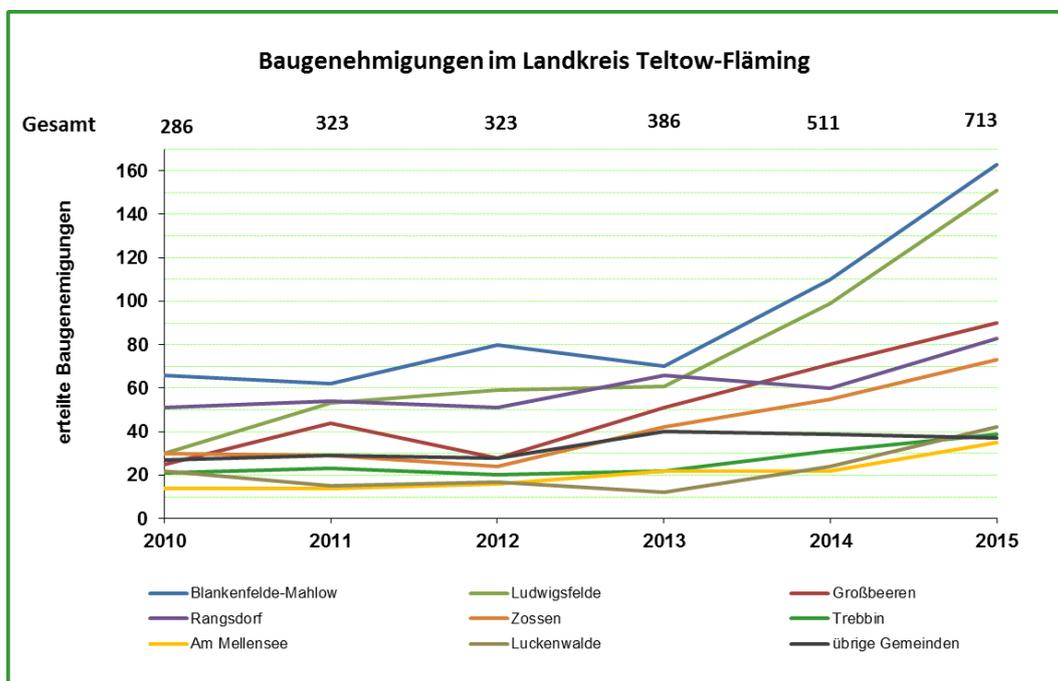


Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser¹⁵

Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen im Landkreis Teltow-Fläming					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Blankenfede-Mahlow	66	62	80	70	110	163
Ludwigsfelde	30	53	59	61	99	151
Rangsdorf	51	54	51	66	60	83
Großbeeren	25	44	28	51	71	90
Trebbin	21	23	20	22	31	39
Zossen	30	29	24	42	55	73
Am Mellensee	14	14	16	22	22	35
Luckenwalde	22	15	17	12	24	42
übrige Gemeinden	27	29	28	40	39	37
Gesamt	286	323	323	386	511	713

¹⁵ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde.

Die in den Städten und Gemeinden des Landkreises deutlich ansteigende Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser geht mit den im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten Käufen und Verkäufen für Wohnbauland konform. Wegen der verlockend niedrigen Zinsen hält der Bauboom in Teltow-Fläming weiter an und bestätigt die analysierten positiven Trends.

3.2.5 Stadtentwicklung - Sanierung

Ziel der Festlegung von Sanierungsgebieten ist die Behebung sozialer, struktureller oder städtebaulicher Missstände und damit die Verbesserung des Lebensraumes im Sanierungsgebiet.

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 Eigentümerinformationsveranstaltungen zu unterstützen, werden gern genutzt. Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 4 mit ihren jeweiligen Projektständen dargestellt. Ausführlichere Informationen gibt Kapitel 10.3 Besondere Bodenrichtwerte.

Tabelle 4: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Baruth/Mark	"Innenstadt"	12	1991	2016	1 - 7	4 - 24
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	2018	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	2020	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2016	1 - 6	7 - 20
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2016	1 - 7	4 - 20
	"Zentrum"	12	2003	2020	4 - 13	13 - 28
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2016	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	6	1991	2016	3 - 8	11 - 18

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2015 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.826 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 57 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der übersandten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,5 Prozent erhöht. Begründet durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.07.2015 konzentrierten sich die Vertragsabschlüsse auf das erste Halbjahr 2015.

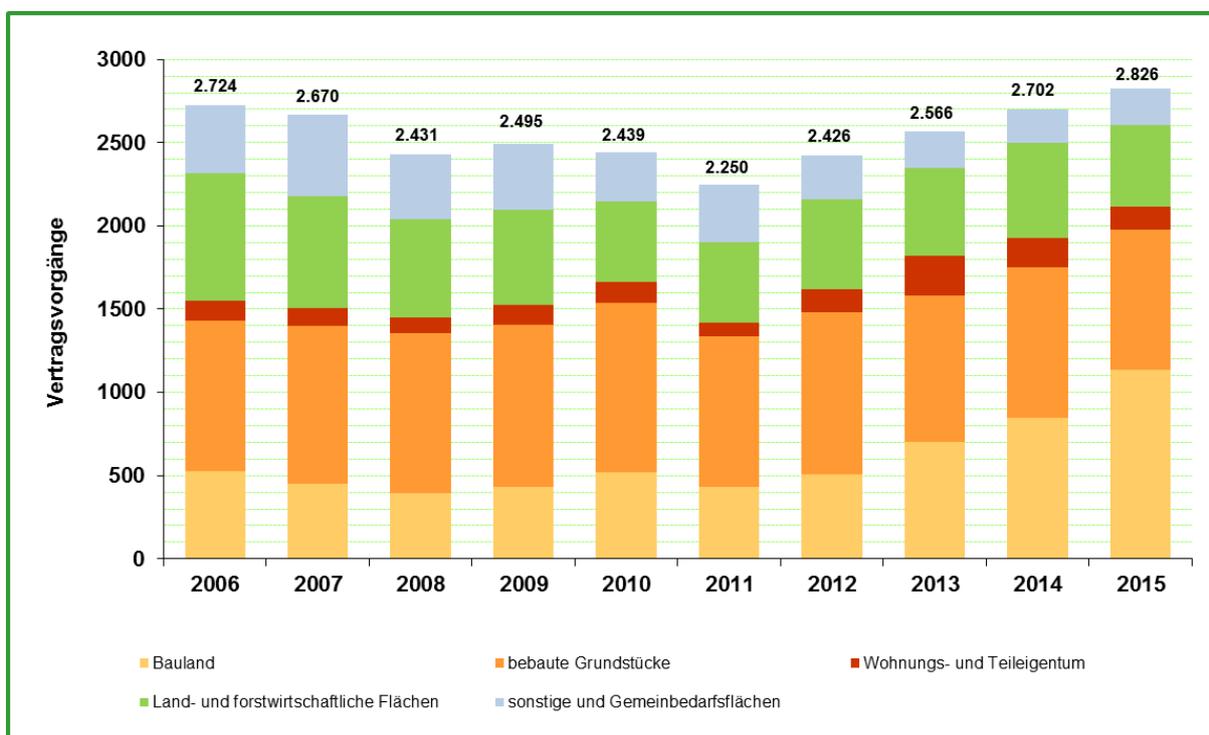


Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 5 unter „Bauland“ auch Bauerwartungsland und Rohbauland zugeordnet sind. Unter „sonstige und Gemeinbedarfsflächen“ sind Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen zusammengefasst.

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die Vertragsvorgänge des Jahres 2015 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Die Kaufverträge haben sich gegenüber dem Vorjahr für Bauland um rund ein Drittel sowie für sonstige Flächen um 15 Prozent erhöht. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge geringfügig zurückgegangen. Bei Wohnungs- und Teileigentum, den Gemeinbedarfsflächen und für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist ein deutlicher Rückgang zwischen 15 und 22 Prozent der Kaufverträge zu verzeichnen.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2015 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2015	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	1.141	+ 34,2
bebaute Grundstücke	836	- 7,2
Wohnungs- und Teileigentum	141	- 20,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	488	- 15,0
Gemeinbedarfsflächen	25	- 21,9
sonstige Flächen	195	+ 15,4
Gesamt	2.826	+ 4,5

Bei der Betrachtung der Anteile der Teilmärkte nimmt die Anzahl der Vertragsvorgänge für Bauland rund 40 Prozent und für bebaute Grundstücke rund 30 Prozent, die land- und forstwirtschaftlichen Flächen weniger als ein Fünftel und Wohnungs- und Teileigentum 5 Prozent vom Gesamtmarkt ein. Die Anteile der Verträge der sonstigen Flächen und der Gemeinbedarfsflächen sind mit 6,9 Prozent und 0,9 Prozent zusammen unter einem Zehntel des Gesamtmarktes.

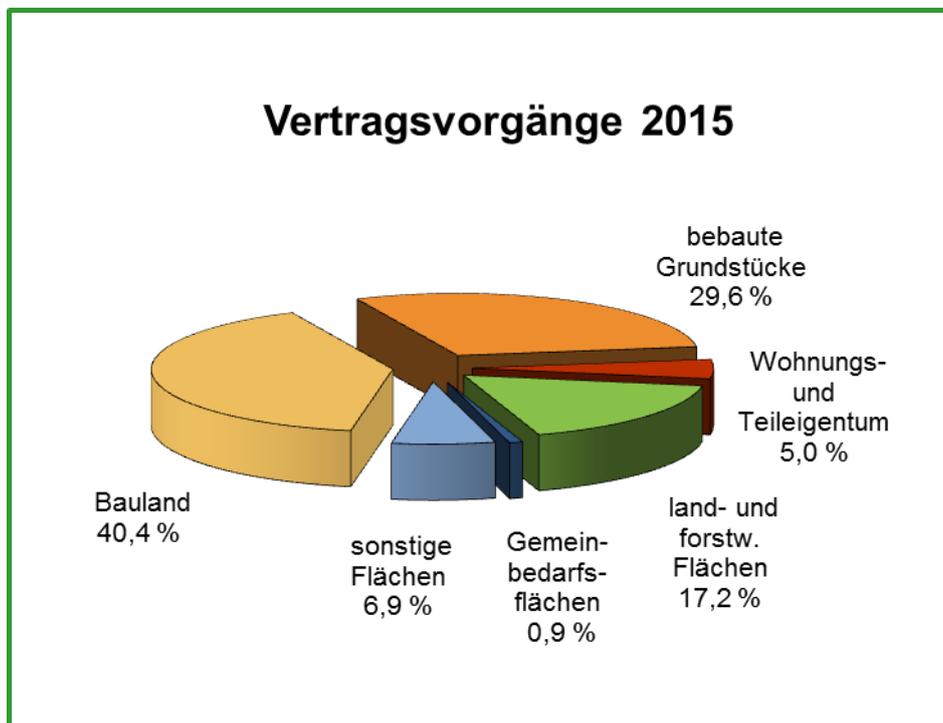


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2015 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz verzeichnet wie auch schon in den Jahren zuvor erneut einen Anstieg. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 274,6 Mio. Euro um 27,5 Prozent auf 350,2 Mio. Euro erhöht.

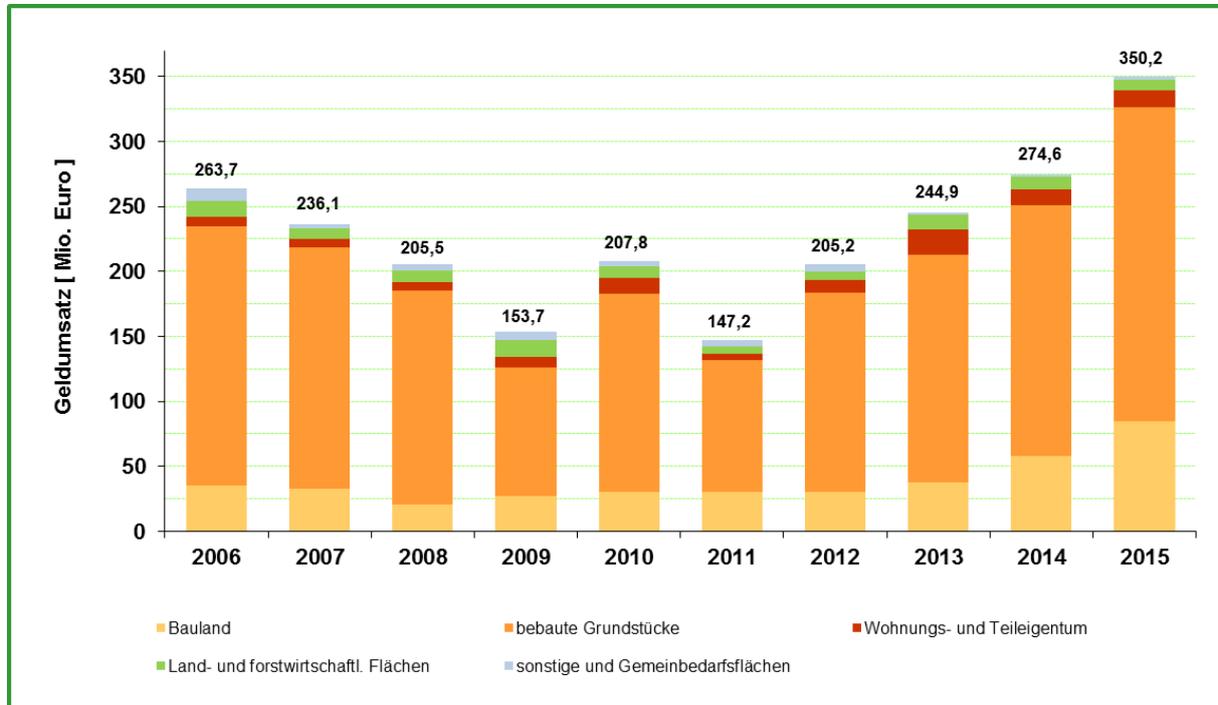


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Tabelle 6: Geldumsatz 2015 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2015	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	84,9	+ 47,2
bebaute Grundstücke	240,1	+ 24,2
Wohnungs- und Teileigentum	13,1	+ 9,3
land- und forstwirtschaftl. Flächen	9,0	- 7,4
Gemeinbedarfsflächen	0,3	+ 40,2
sonstige Flächen	2,8	+ 63,7
Gesamt	350,2	+ 27,5

Wie Tabelle 6 zeigt, sind auch die Geldumsätze den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent dargestellt.

Die Teilmärkte Bauland und bebaute Grundstücke weisen mit fast 50 Prozent und rund 25 Prozent einen wiederholt enormen Zuwachs im Geldumsatz auf.

Trotz des erneuten Rückgangs der Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum um 20 Prozent zeigt sich im Geldumsatz eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von fast 10 Prozent. Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen zeigt bei gesunkener Zahl der Kaufverträge um 15 Prozent einen Rückgang im Geldumsatz um rund 7 Prozent.

Die Teilmärkte Gemeinbedarf und sonstige Flächen nehmen zwar nur einen geringen Anteil am Gesamtgeldumsatz ein, dafür zeigen sich hier mit 40 Prozent und knapp 65 Prozent abermals enorme positive Veränderungen zum Vorjahresumsatz.

Bei der Untersuchung des Geldumsatzes der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt in Abbildung 8 nimmt der Geldumsatz des Teilmarktes bebaute Grundstücke mit knapp 70 Prozent den größten Anteil des Gesamtmarktes ein. Der Anteil des Teilmarktes Bauland hat sich aufgrund des gestiegenen absoluten Geldumsatzes um fast 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit einem Anteil von fast 25 Prozent am Gesamtumsatz leicht erhöht. Trotz des gestiegenen Geldumsatzes des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr, nimmt dieser Teilmarkt nur noch einen Anteil von 3,7 Prozent ein. Der Anteil des Geldumsatzes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist von 4,8 Prozent im Jahr 2013 auf 3,5 Prozent im Jahr 2014 weiter auf aktuell 2,6 Prozent gesunken.

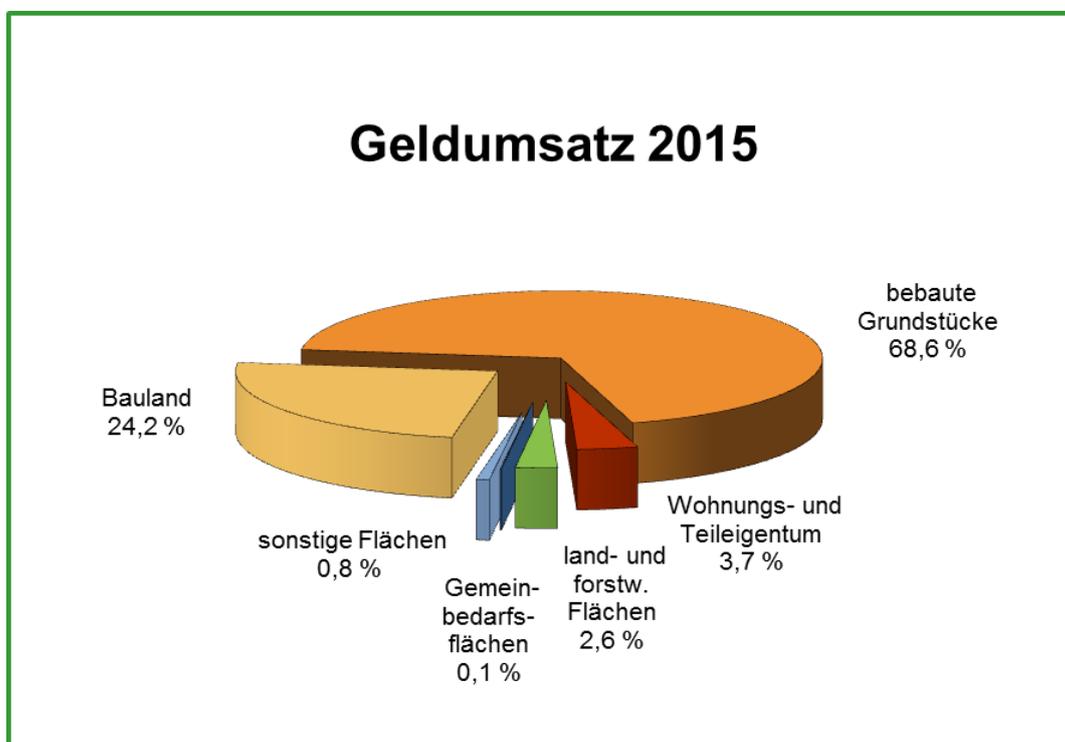


Abbildung 8: Geldumsatz 2015 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Entgegen der gestiegenen Zahl an Kaufverträgen und einem erhöhten Geldumsatz hat sich der Flächenumsatz im Jahr 2015 um 27,2 Prozent auf 1.951,2 ha verringert.

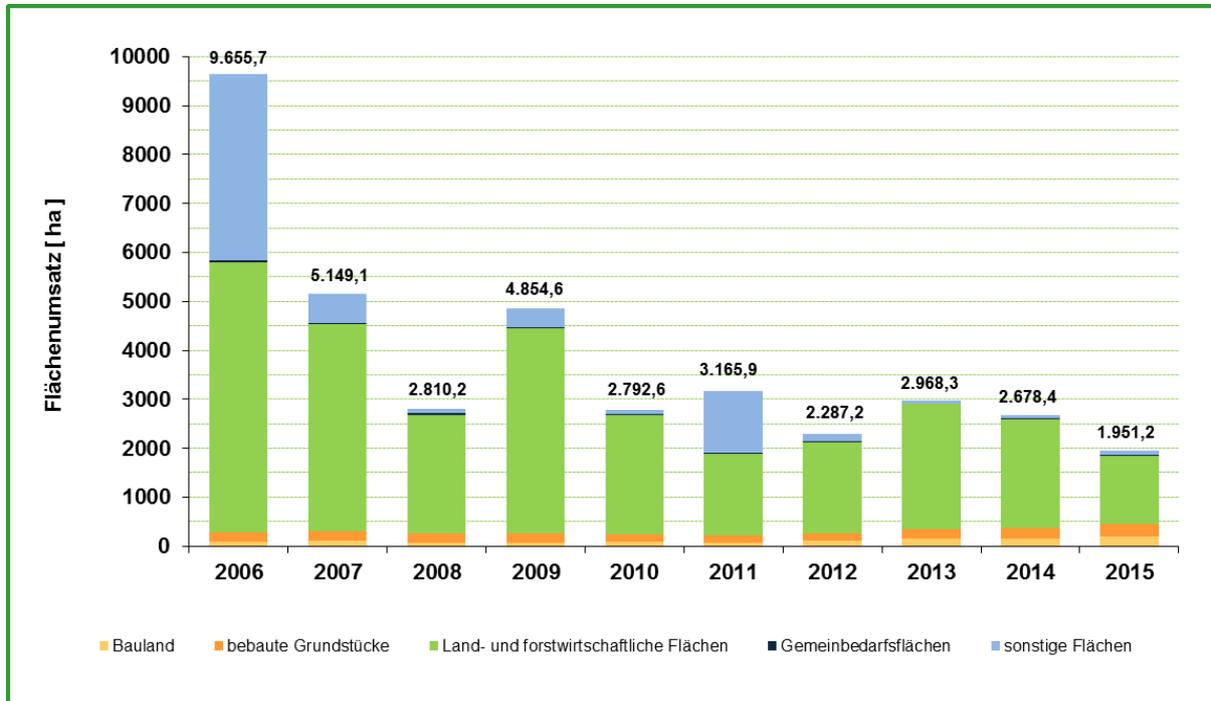


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 9 sowie der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 10 die Rubrik „Wohnungs- und Teileigentum“ nicht betrachtet wird.

Entsprechend den vorangegangenen Tabellen in diesem Kapitel zeigt auch Tabelle 7 die Zuordnung des Flächenumsatzes zu den einzelnen Teilmärkten und die Veränderungen zum Vorjahr.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2015 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2015	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	192,2	+ 30,2
bebaute Grundstücke	173,3	- 20,2
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.473,4	- 33,9
Gemeinbedarfsflächen	35,0	+ 101,4
sonstige Flächen	77,3	+ 15,9
Gesamt	1.951,2	- 27,2

Der Teilmarkt Bauland verzeichnet neben der Zunahme der Vertragsvorgänge um fast 35 Prozent und einer Erhöhung des Geldumsatzes um fast 50 Prozent auch eine Zunahme des Flächenumsatzes um 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Beim Teilmarkt bebaute Grundstücke geht eine Verringerung des Flächenumsatzes um 20 Prozent mit dem Rückgang der Vertragsvorgänge einher und steht der Zunahme des Geldumsatzes um 24 Prozent gegenüber.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen übersteigt der Rückgang des Flächenumsatzes um fast 34 Prozent die Verringerung des Geldumsatzes um 7,4 Prozent. Daraus ist erneut zu schlussfolgern, dass die veräußerten Flächen im Jahr 2015 abermals teurer geworden sind.

Der Flächenumsatz des Teilmarktes Gemeinbedarfsflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Beim Teilmarkt sonstige Flächen übersteigt die positive Änderung des Geldumsatzes mit 63 Prozent die Zunahme des Flächenumsatzes mit fast 16 Prozent bei gesteigerter Anzahl der Verträge um rund 15 Prozent. Auch hier ist zum wiederholten Mal eine Verteuerung der Grundstücke zu erkennen.

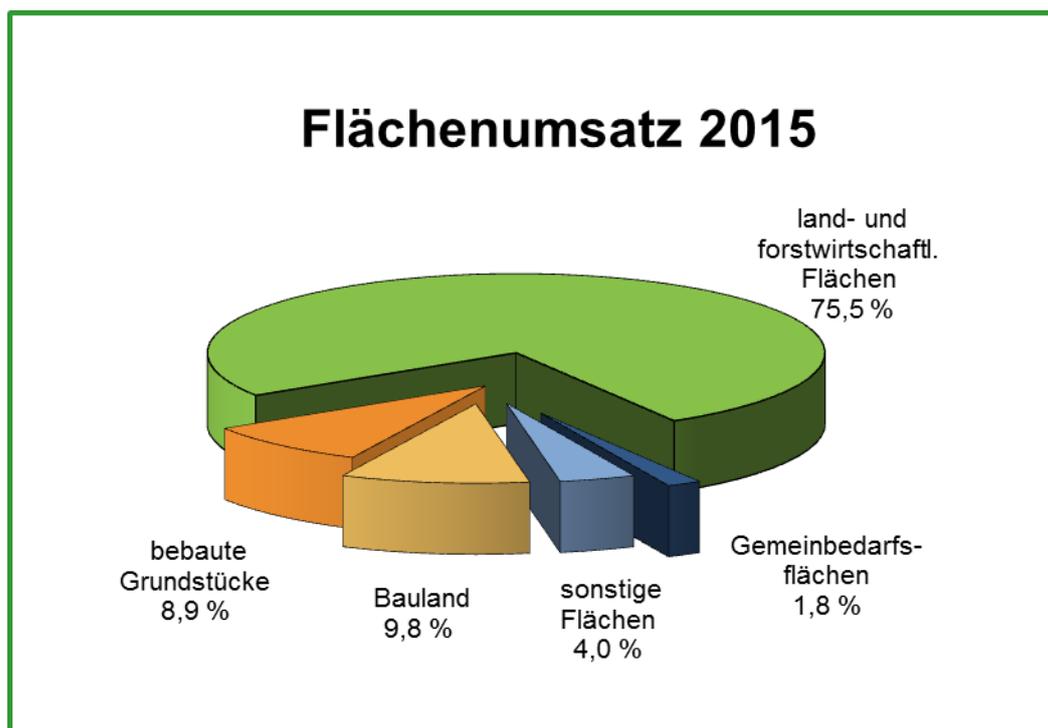


Abbildung 10: Flächenumsatz 2015 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Die meisten Anteile der Teilmärkte des Flächenumsatzes am Gesamtmarkt verhalten sich ähnlich wie in den Jahren zuvor. Der Anteil des Teilmarktes Bauland hat jedoch gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Prozent zugenommen. Hingegen ist die Ausdehnung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen um fast 8 Prozent rückläufig, woraus unter anderem auf die Umverteilung von Flächen zur Gewinnung von Bauland geschlossen werden kann.

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.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Die Landesregierung Brandenburg hat die Rechtsverordnung 2015 wieder in Kraft gesetzt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 trat im Oktober 2015 in Kraft. Er konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP B-B und greift u.a. die Thematik Siedlungsentwicklung und Daseinsvorsorge auf.

Abbildung 11 zeigt das Berliner Umland aller Landkreise im Land Brandenburg als Umring um Berlin.



Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin

Die folgende Tabelle 8 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 8: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum

Teilmärkte	Berliner Umland			Mittelzentren im weiteren Metropolenraum			weiterer Metropolenraum (ohne Mittelzentren)		
	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
Bauland	628	68,2	97,7	273	11,1	61,2	240	5,6	33,3
bebaute Grundstücke	330	173,1	55,5	282	38,7	50,4	224	28,3	67,4
Wohnungs- und Teileigentum	107	11,1	-	13	0,8	-	21	1,2	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	62	0,6	102,4	84	2,1	275,0	342	6,3	1095,9
Gemeinbedarfsflächen	13	0,1	4,2	5	0,1	30,1	7	0,1	0,6
sonstige Flächen	27	0,2	4,0	72	1,1	44,2	96	1,4	29,1
Gesamt	1167	253,3	263,8	729	53,9	460,9	930	42,9	1226,3

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming und seine Geschäftsstelle beobachten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006 die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den 4 Kommunen des Flughafenumfeldes. Für das Jahr 2015 stellt das Gremium übereinstimmend fest, dass ungeachtet der Verschiebung des Eröffnungstermins und der Diskussion um die Flugrouten, die Anzahl und das Preisniveau der Vertragsvorgänge sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke stark angestiegen ist. Die Anzahl der registrierten Kaufverträge nahm 2015 gegenüber dem Vorjahr mit 898 um fast 30 Prozent zu.

Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2006

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Blankenfelde-Mahlow	262	249	227	243	246	228	241	284	287	367
Großbeeren	88	80	74	96	90	87	111	109	106	143
Ludwigsfelde	153	140	130	137	180	158	153	186	165	238
Rangsdorf	148	145	160	141	165	111	144	152	141	150
Gesamt	651	614	591	617	681	584	649	731	699	898

Tabelle 9 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, EFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge, Arrondierungsflächen etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Region des Flughafens seit dem Jahr 2006 bis heute.

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

Tabelle 10 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, wobei die am dichtesten am künftigen Flughafen gelegene Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, sowohl bei den Vertragsvorgängen, als auch beim Geldumsatz die Spitzenposition einnimmt.

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2015 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2015					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	246	112	358	9.303.515	21.222.648	30.526.163
Großbeeren	81	51	132	4.321.081	11.669.441	15.990.522
Ludwigsfelde	175	48	223	7.348.932	9.142.665	16.491.597
Rangsdorf	90	55	145	6.036.319	11.634.300	17.670.619
Gesamt	592	266	858	27.009.847	53.669.054	80.678.901

Tabelle 11 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 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2015 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2015					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	6	3	9	2.681.972	3.694.599	6.376.571
Großbeeren	6	5	11	9.947.675	11.062.680	21.010.355
Ludwigsfelde	8	7	15	11.453.464	7.518.114	18.971.578
Rangsdorf	2	3	5	151.645	74.865.000	75.016.645
Gesamt	22	18	40	24.234.756	97.140.393	121.375.149

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist ihrer Anzahl nach weiter leicht rückläufig. Dagegen steigt der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um das 2,3-fache.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**¹⁶“ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den 4 Kommunen getroffen werden.

Tabelle 12 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2015 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den 4 Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

¹⁶ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe unter 5.2 Individueller Wohnungsbau

Zuwächse gegenüber dem Vorjahr zeigen sich in allen Kommunen sowohl bei der Anzahl der Vertragsvorgänge, beim durchschnittlichen Kaufpreisniveau pro Grundstück als auch beim durchschnittlichen Kaufpreis je Quadratmeter und verdeutlichen das weiter gewachsene Interesse im Flughafenumfeld Baugrundstücke speziell zu Wohnzwecken zu erwerben.

Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Kaufpreis je m ² €/m ²		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Blankenfelde-Mahlow	153	215	59.060	63.127	76	96	819
Großbeeren	54	72	78.879	83.759	114	132	747	641
Ludwigsfelde	93	155	71.235	82.421	108	120	674	699
Rangsdorf	74	82	67.264	81.158	79	99	878	852
Berliner Umland	374	524	66.572	74.491	90	109	784	713

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

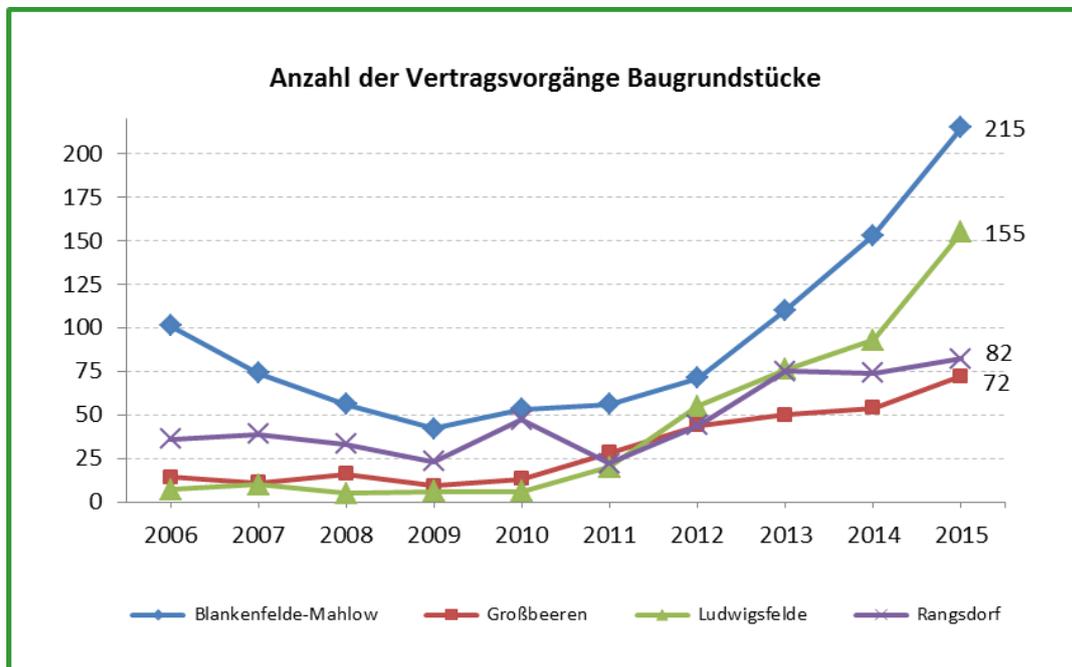


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

Aus der Abbildung geht deutlich hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen ist. Schwankungen der Vertragszahlen in der zweiten Hälfte

der 2000er Jahre sind seit dem Jahr 2011 in allen Gemeinden der Flughafenregion überwunden. Inzwischen werden überall Spitzenwerte erreicht.

Abbildung 13 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.

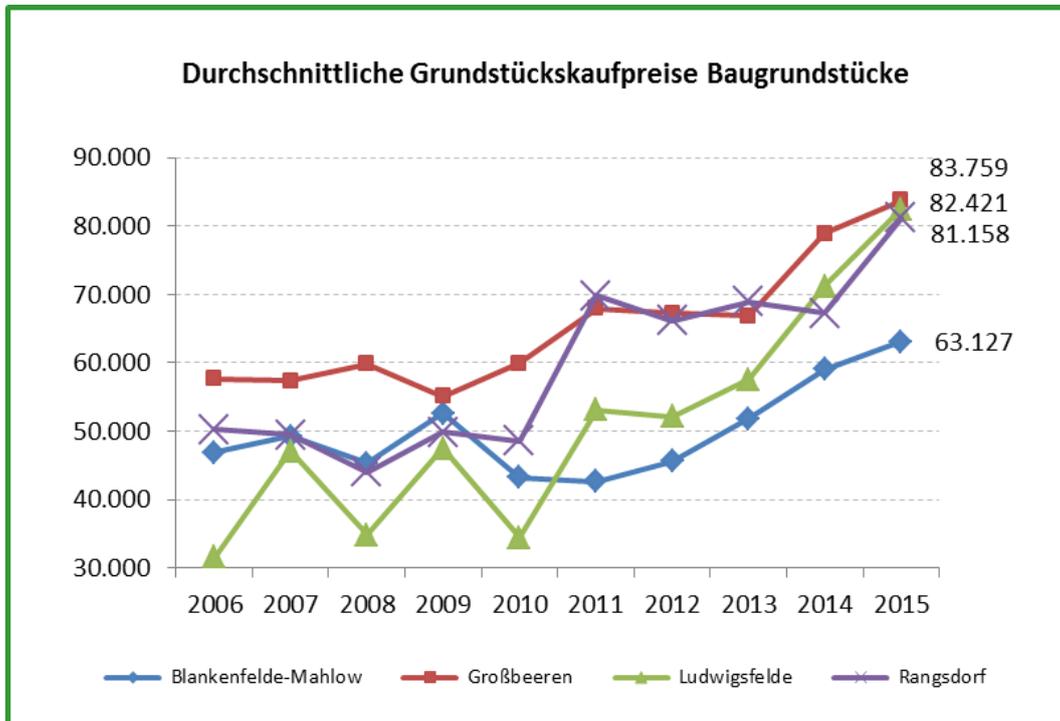


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

Auch aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, die Kaufpreise im Niveau bis heute deutlich gestiegen sind. Die Kaufpreise der Gemeinde Großbeeren, der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Rangsdorf bewegen sich im Jahr 2015 auf ungefähr gleich hohem Niveau. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow rangiert von Anbeginn an vergleichsweise auf einem niedrigeren aber ebenso stetig ansteigenden Preishorizont.

Tabelle 13 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2015 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Einhergehend mit den rasanten Entwicklungen im Segment „Bauland des individuellen Wohnungsbaus“ zeigt sich auch der Markt „bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ mit deutlichen Zuwächsen, sowohl bei der Anzahl der Kaufverträge, als auch der Preisniveaus. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen dagegen entwickeln sich leicht rückläufig.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Blankenfelde-Mahlow	88	90	174.293	207.438	777
Großbeeren	38	48	229.299	235.583	510	494
Ludwigsfelde	38	46	179.195	192.880	683	676
Rangsdorf	38	47	197.292	224.432	867	690
Berliner Umland	202	231	189.889	213.845	726	673

Abbildung 14 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**¹⁷ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2006.

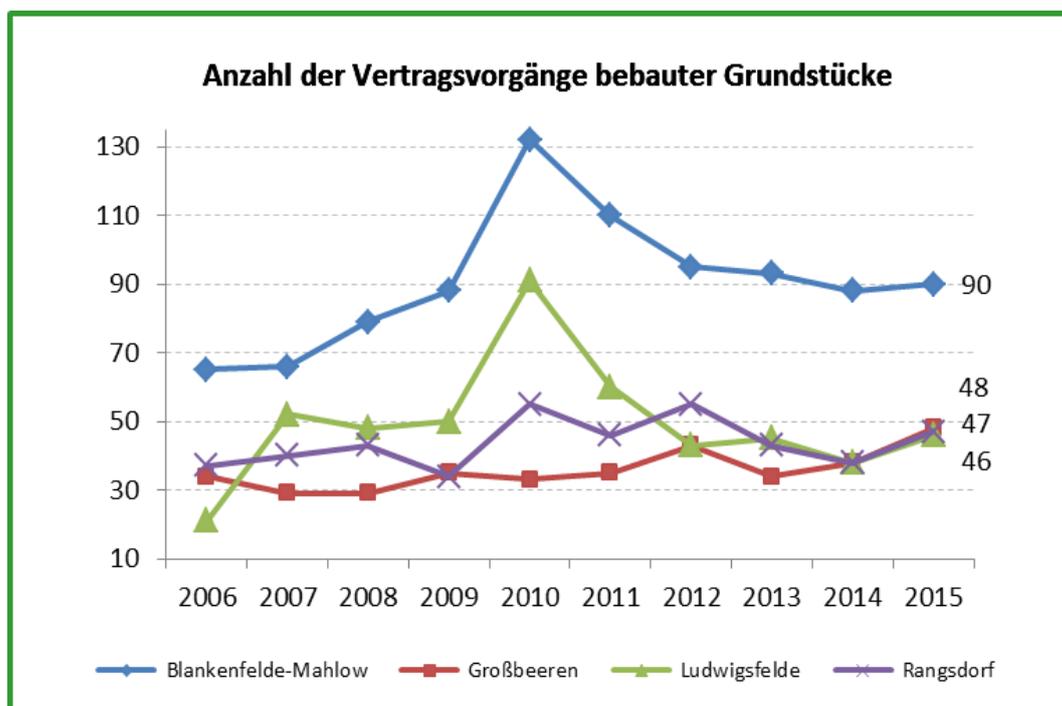


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

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 entwickelt haben. Nach wie vor wurden die meisten Eigentümerwechsel in Blankenfelde-Mahlow getätigt.

¹⁷ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus¹⁸ in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2006 bis heute auf.

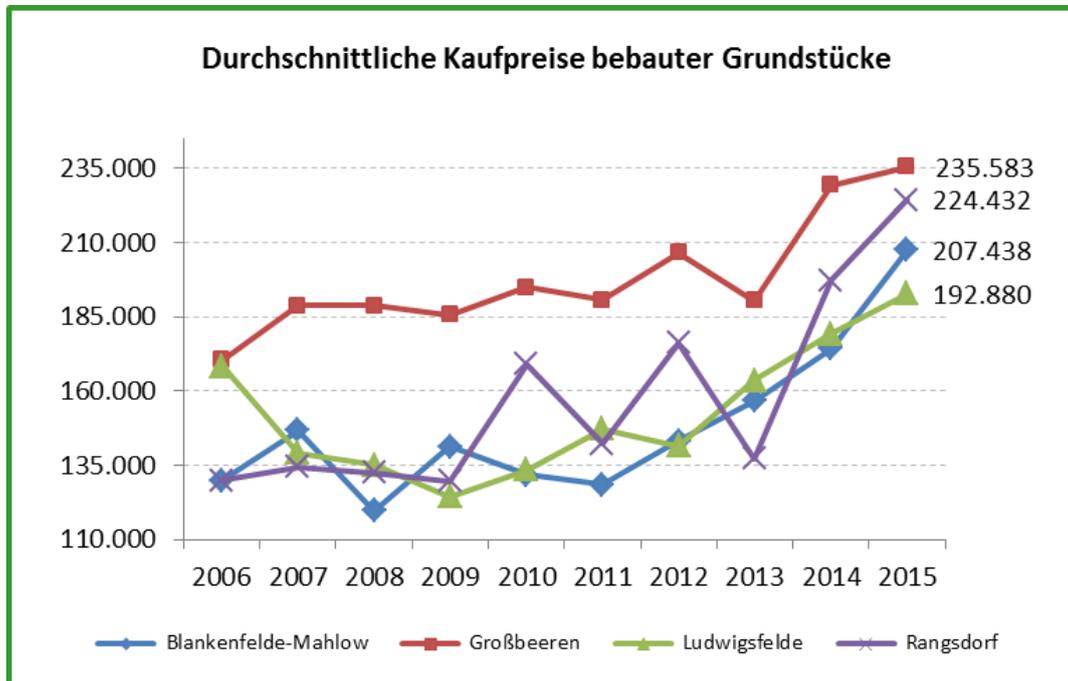


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2006 bis 2015

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten, zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene und hohe Kaufpreisniveau von rund 236.000 Euro in der Gemeinde Großbeeren. Für die Gemeinde Rangsdorf werden, gefolgt von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow und der Stadt Ludwigsfelde wieder Höchstpreise seit der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

Zusammenfassend zeigen die Analysen, dass besonders die Nachfrage nach Wohnbauimmobilien im flughafennahen Bereich rasant steigend verläuft und in den meisten Marktsegmenten Höchstwerte seit dem Jahr 2006 zu beobachten sind.

Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2015. Die prozentualen Anstiege der Bodenrichtwerte lagen im Berliner Umland zwischen 12 Prozent (Rangsdorf) und 6 Prozent (Ludwigsfelde). Als Höchstwert wurde in Mahlow-Waldblick erstmalig 200 €/m² erreicht. Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein wachsendes Käuferinteresse und damit ein weiter anziehendes Bodenrichtwertniveau aber auch eine Verknappung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

¹⁸ 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 2015. Diese sind gegenüber dem Vorjahr erneut um 13 Prozent auf insgesamt 57 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 2,0 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2015 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bauland	8	15	3	6	9	19	12	7	2	4
bebaute Grundstücke	59	99	74	81	98	83	67	51	39	27
Wohnungs- und Teileigentum	19	20	23	16	33	16	20	10	16	17
land- und forstw. Flächen	12	17	20	4	11	10	8	7	8	7
sonstige Flächen	9	2	3	0	2	0	1	1	1	2
Gesamt	107	153	123	107	153	128	108	76	66	57
Anteil an Gesamtverträgen [%]	3,9	5,7	5,1	4,3	6,3	5,7	4,5	3,0	2,4	2,0

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2015 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.¹⁹

Einen Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze baureifer Grundstücke in den Marktsegmenten Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbliche Bauflächen und sonstiges Bauland vermittelt Tabelle 15. Die einzelnen Marktsegmente werden in den nachfolgenden Abschnitten 5.2, 5.3, 5.4 und 5.6 näher untersucht.

Tabelle 15: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [m ²]
Individueller Wohnungsbau	826	49.592.730	673.967
Geschosswohnungsbau	5	855.200	14.314
Gewerbliche Bauflächen	32	25.613.124	473.118
Sonstiges Bauland	38	819.307	143.507

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“²⁰ 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“²¹ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²² (Bauerwartungsland), wird in Abschnitt 5.5 eingegangen.

In Abschnitt 5.7 werden Kaufverträge analysiert, die auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes geschlossen wurden. Abschließend werden in Abschnitt 5.8 Arrondierungsflächen näher untersucht.

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

²⁰ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²¹ Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²² 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 16 zeigt das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Teltow-Fläming.

Tabelle 16: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadratmeterpreis €/m ²		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Blankenfelde-Mahlow	153	215	59.060	63.127	76	96	819
* Großbeeren	54	72	78.879	83.759	114	132	747	641
* Ludwigsfelde	93	155	71.235	82.421	108	120	674	699
* Rangsdorf	74	82	67.264	81.158	79	99	878	852
Zossen	78	99	40.553	43.663	41	47	1.012	944
Am Mellensee	53	54	29.837	32.236	32	35	980	973
Trebbin	34	38	38.251	38.054	45	47	920	868
Nuthe-Urstromtal	5	13	20.042	32.946	19	25	965	1.410
Baruth/Mark	11	10	14.147	13.670	12	14	1.124	918
Luckenwalde	34	48	26.736	34.123	35	38	786	885
Jüterbog	8	21	12.439	30.581	16	35	792	1.129
Niederer Fläming	3	2	4.767	2.025	6	6	893	366
Niedergörsdorf	2	6	7.705	14.841	9	11	786	1.358
Dahme/Mark	5	11	6.650	10.173	8	8	920	1.718
Gesamt	607	826	53.164	60.040	69	83	848	816
* Berliner Umland	374	524	66.572	74.491	90	109	784	713
weiterer Metropolitanraum	233	302	31.641	34.965	35	38	950	995

Im Landkreis Teltow-Fläming haben sich im Jahr 2015 für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 36,1 Prozent,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 12,9 Prozent,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 20,3 Prozent,

gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht.

Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich hingegen um 3,8 Prozent verringert.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 16 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2006 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

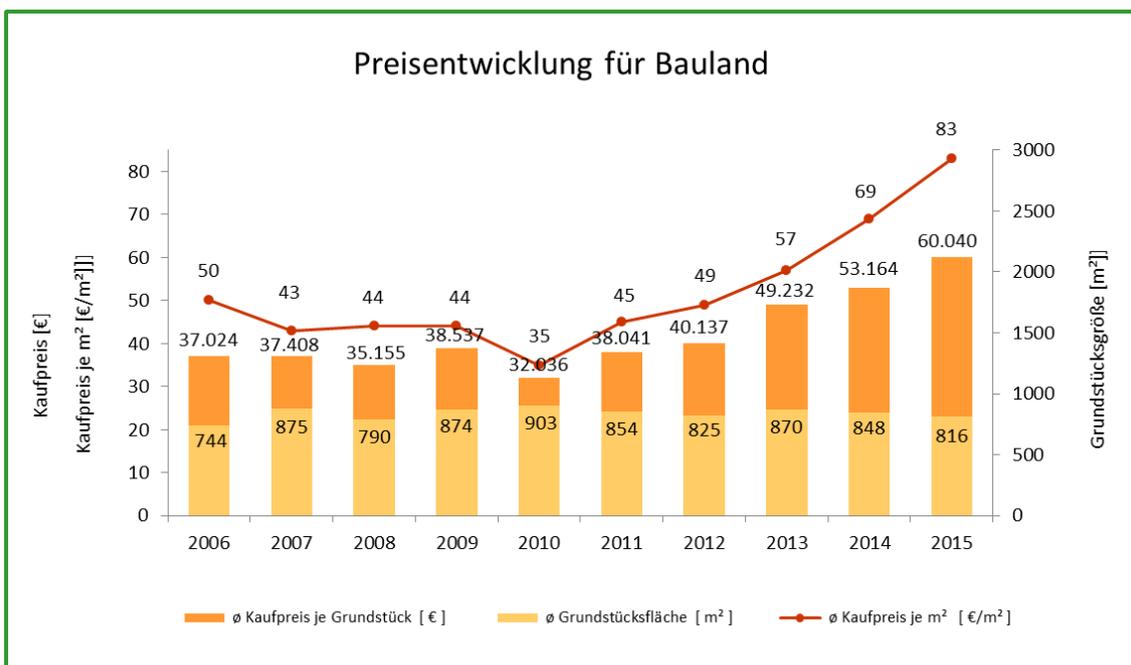


Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

5.2.2.2.1 Allgemeines

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit Hilfe von Indexreihen erfasst.²³ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis

²³ Vgl. § 11 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

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.²⁴ 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 Auswertezeitraum von **1999** bis 2015 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag zum 01.01. seit dem Jahr 2000 und zum 31.12. seit dem Jahr 2012 gewählt. Das Jahr 2005 wurde als Basisjahr festgelegt.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Abb. 17), Reihenhäuser (Abb. 18) und Doppelhaushälften (Abb. 19) in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) sowie für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes (Abb. 20) und des weiteren Metropolitanraums (Abb. 21) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe - Einfamilienhäuser in Wohnparks

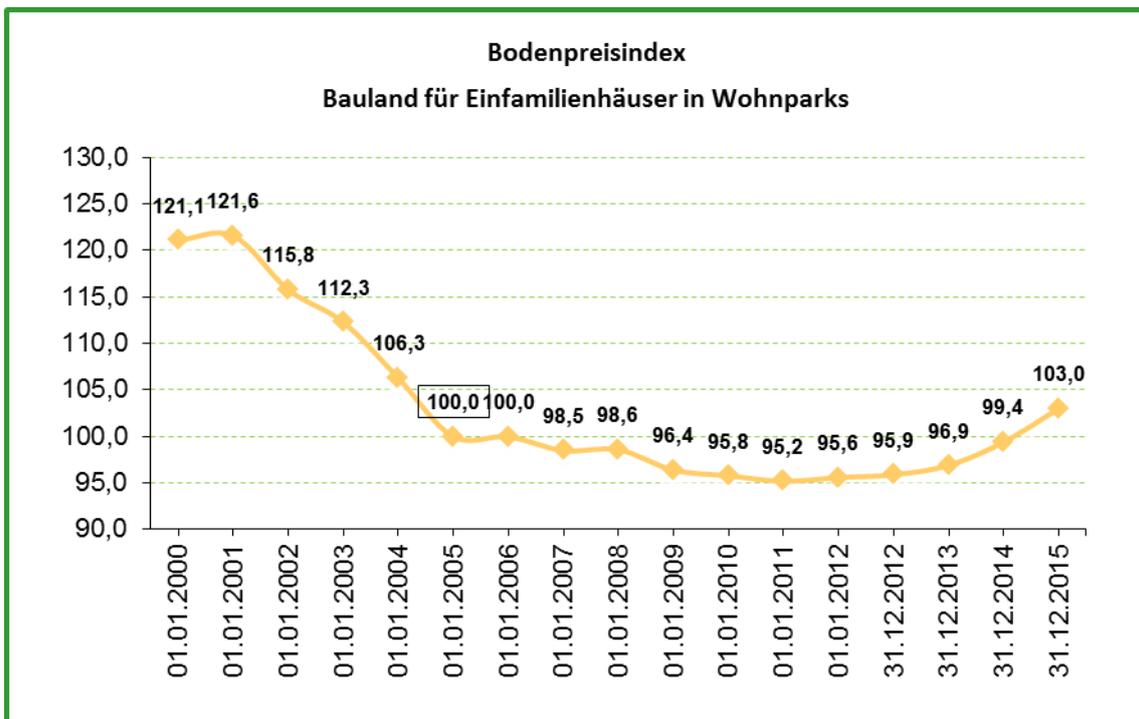


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland für Einfamilienhäuser in Wohnparks

²⁴ Vgl. § 11 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

5.2.2.2.3 **Bodenpreisindexreihe - Reihenhäuser in Wohnparks**

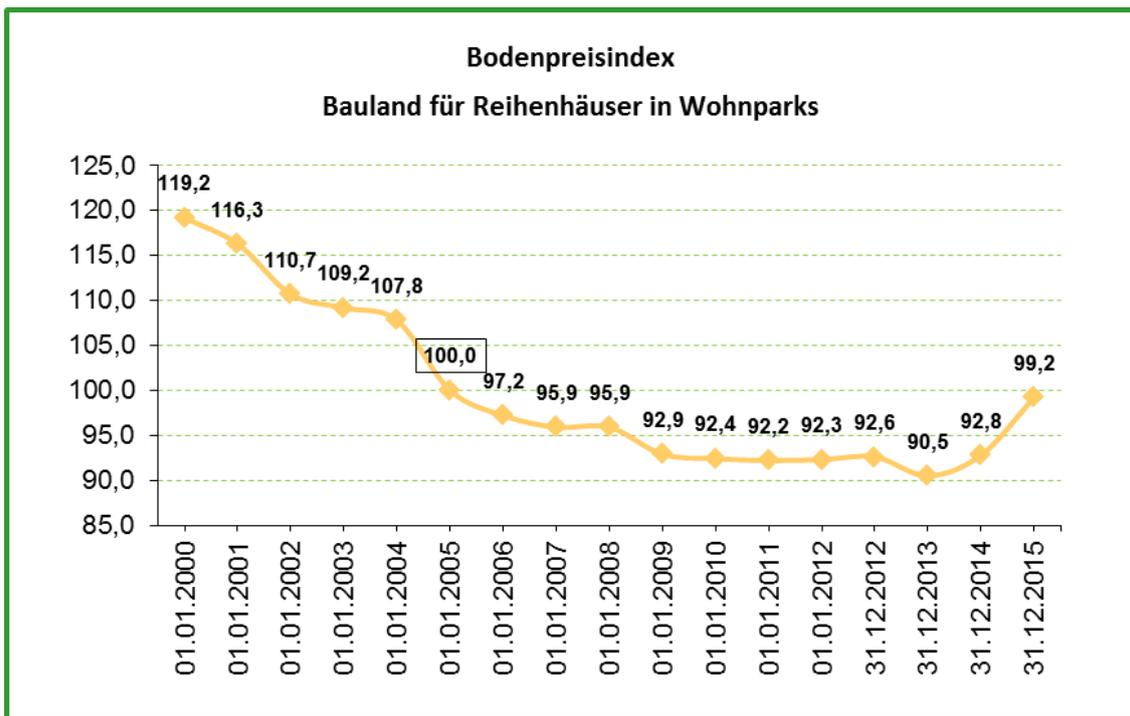


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland für Reihenhäuser in Wohnparks

5.2.2.2.4 **Bodenpreisindexreihe - Doppelhaushälften in Wohnparks**

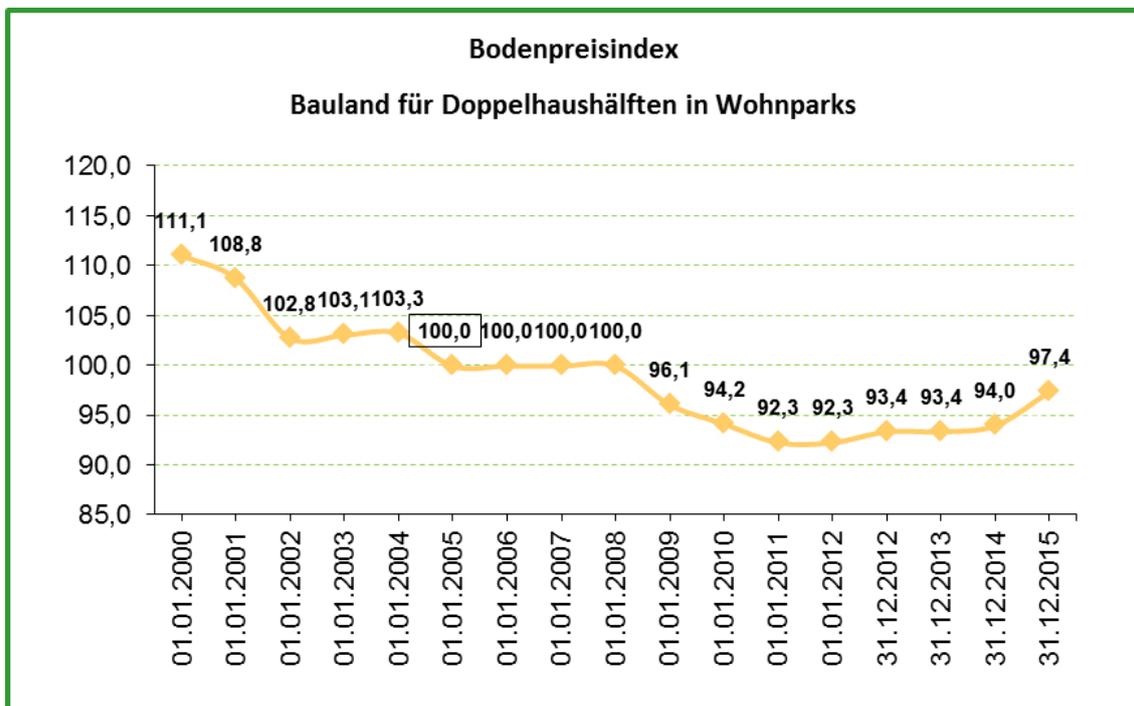


Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland für Doppelhaushälften in Wohnparks

5.2.2.2.5 Bodenpreisindexreihe - Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

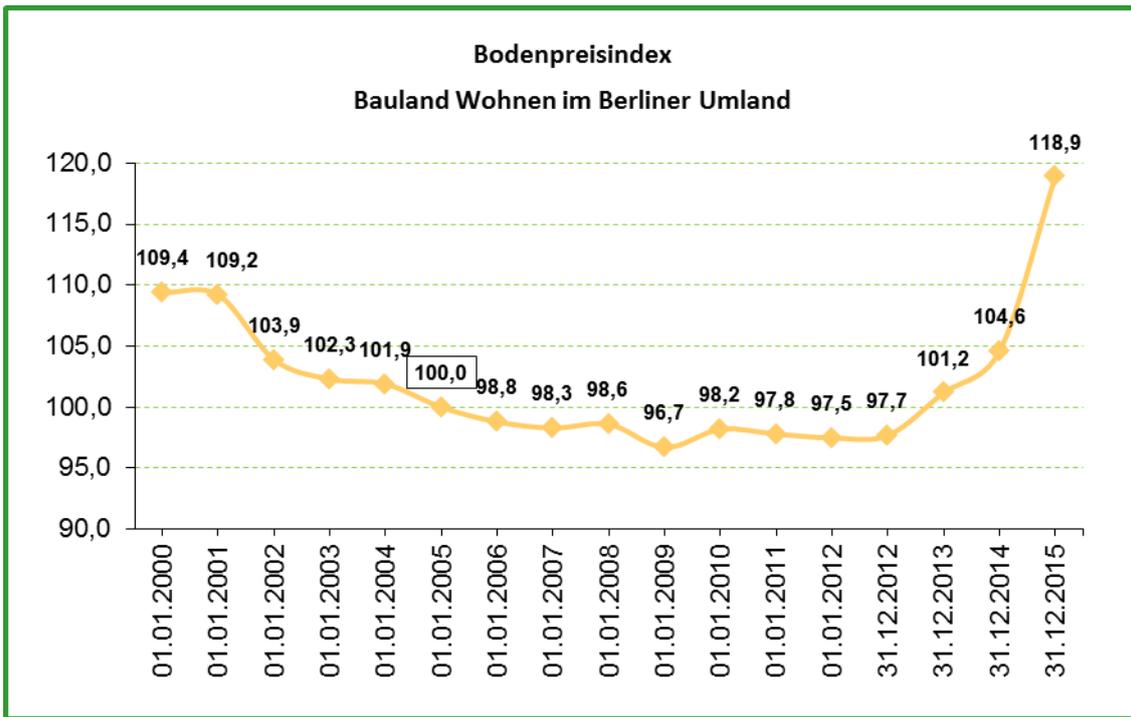


Abbildung 20: Bodenpreisindex – Bauland im Berliner Umland (ohne Wohnparks)

5.2.2.2.6 Bodenpreisindexreihe - Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

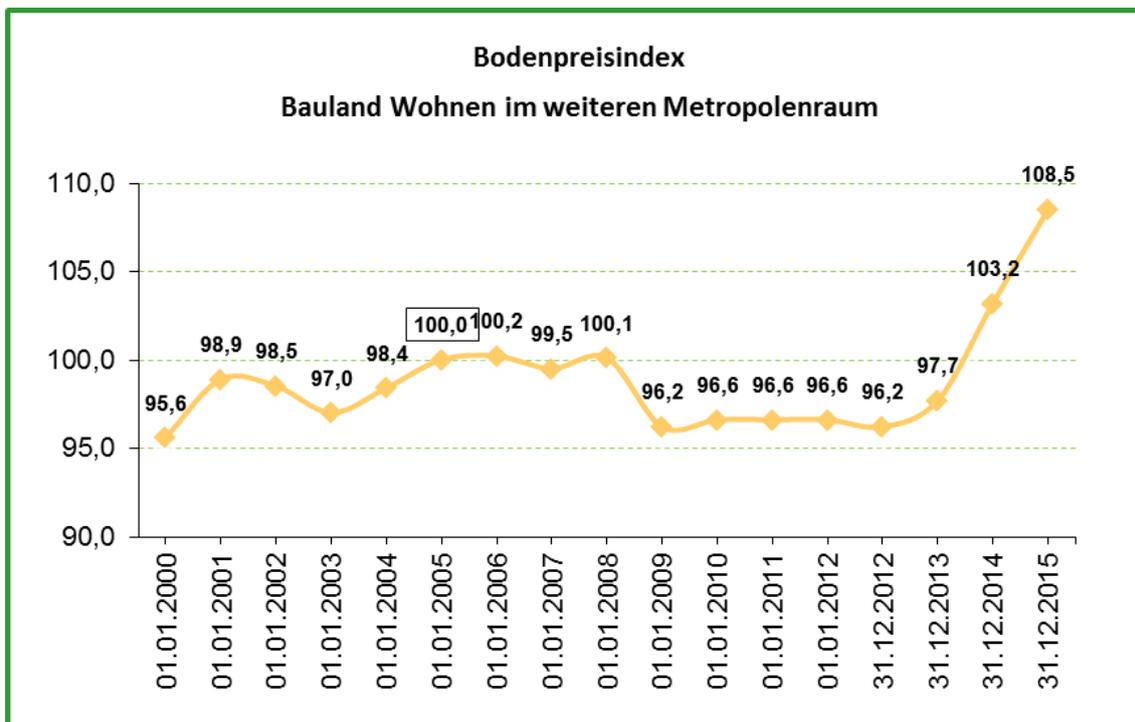


Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland im weiteren Metropolitanraum (ohne Wohnparks)

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.²⁵

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. 22) und Reihenhäuser (Abb. 23) und zum anderen nach Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) (Tab. 17) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolensraums unterschieden.

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

²⁵ 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.

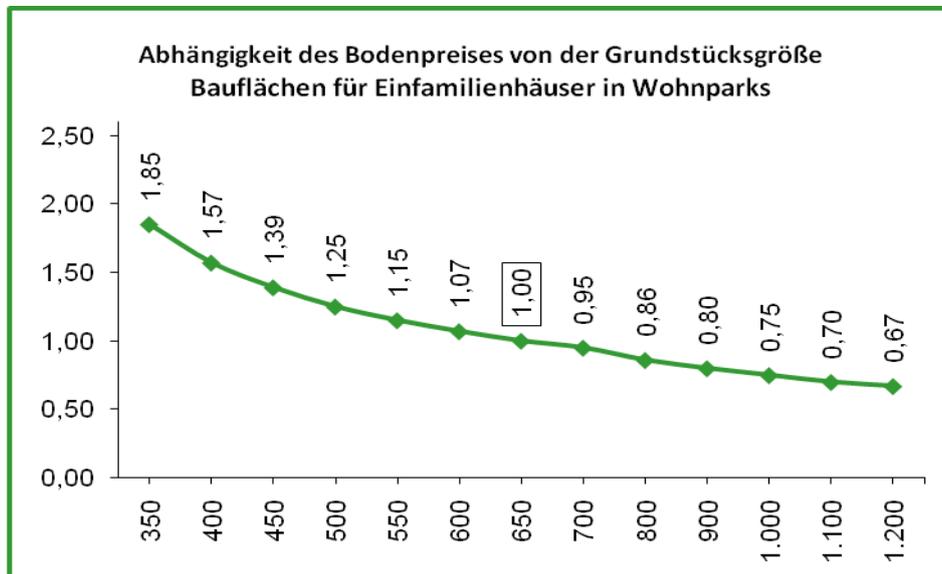


Abbildung 22: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Einfamilienhäuser in Wohnparks

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.

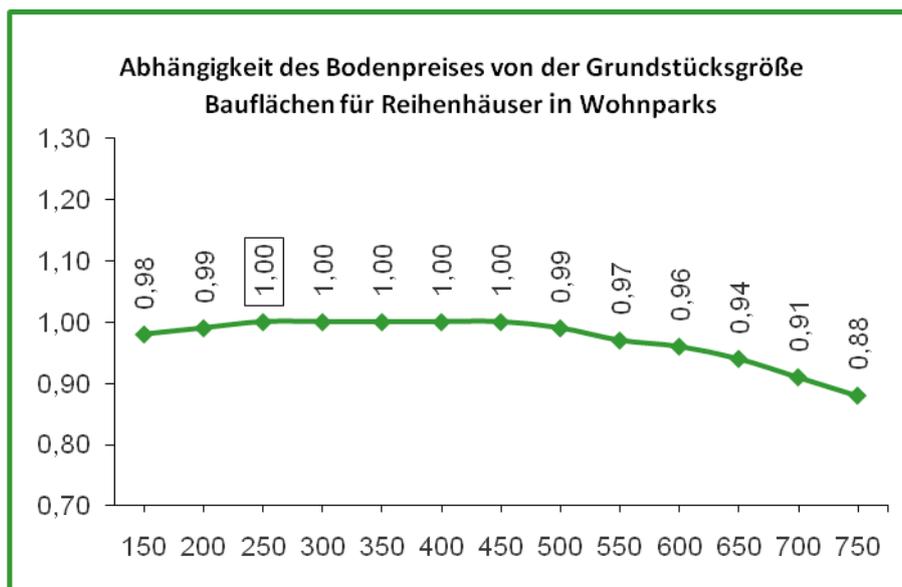


Abbildung 23: Umrechnungskoeffizienten – Bauflächen für Reihenhäuser in Wohnparks

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 17: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

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

An dieser Stelle muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Werte der Umrechnungskoeffizienten 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 Umrechnungskoeffizienten errechneten Werte auf seine individuelle Erzielbarkeit und Praxisnähe zu überprüfen. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die zu bewertende Fläche z.B. stark von der Größe des Richtwertgrundstückes abweicht oder eine Randlage aufweist.

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstückes > Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone \Rightarrow BRW = 65 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient $UK_{RW} = 1,09$
(aus Tabelle 17)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient $UK_{BW} = 0,98$
(aus Tabelle 17)
- 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 17 zu 58,44 Euro/m².

5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstückes < Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone \Rightarrow BRW = 35 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient $UK_{RW} = 1,02$
(aus Tabelle 17)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient $UK_{BW} = 1,18$
(aus Tabelle 17)
- 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 17 zu 40,49 Euro/m².

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

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

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

Tabelle 18: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Bauland für Geschosswohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		€/m ²		m ²	
			2014	2015	2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	3	2	147.024	380.000	83	80	1.668	5.682
weiterer Metropolenraum	7	3	57.821	31.733	24	31	2.461	984
Gesamter Landkreis	10	5	84.582	171.040	42	50	2.223	2.863

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Tabelle 19: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		€/m ²		m ²	
			2014	2015	2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	16	15	1.041.801	1.582.091	63	64	19.102	24.289
weiterer Metropolenraum	8	17	117.218	110.691	22	17	5.835	6.399
Gesamter Landkreis	24	32	733.607	800.410	49	39	14.679	14.785

Im Jahr 2015 lagen unter den 15 Veräußerungen im Berliner Umland 7 Kaufverträge mit einem Kaufpreisvolumen von 1,5 Mio. bis 4,5 Mio. Euro vor.

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 20: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau

Bauerwartungsland	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2013 - 2015							
Wohnen	47	14,6	0,9 - 64,1	6,75	0,53 - 57,67	7.289	830 - 34.120
Berliner Umland	17	15,4	0,9 - 64,1	10,98	0,82 - 57,67	8.734	1.120 - 26.645
weit. Metropolenraum	30	14,1	1,5 - 44,4	4,35	0,53 - 20,00	6.469	830 - 15.072
Gewerbe	10	14,7	2,2 - 37,5	5,37	1,42 - 9,75	75.997	2.720 - 605.868
Gesamter Landkreis	57	14,6	0,9 - 64,1	6,51	0,53 - 57,67	19.343	830 - 605.868

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 21: Rohbauland – Wohnen

Rohbauland Wohnen	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2013 - 2015							
Berliner Umland	25	34,1	14,3 - 58,3	33,9	10,00 - 80,20	2.700	360 - 8.975
< 1.200 m²	11	28,6	14,3 - 39,0	28,5	10,00 - 45,25	760	359 - 1.174
> 1.200 m²	14	38,5	21,6 - 58,3	38,1	16,10 - 80,20	4.220	1.469 - 8.975
weit. Metropolenraum	19	40,8	7,8 - 66,7	16,85	2,74 - 42,60	10.440	500 - 44.769
Gesamter Landkreis	44	39,4	7,8 - 66,7	30,85	2,75 - 80,20	4.920	359 - 44.769

Die beiden Tabellen 21 und 22 zeigen die Auswertung der Flächen, die für Rohbauland bestimmt sind, differenziert nach Verträgen für Wohnen und Gewerbe sowie jeweils nach Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum.

Tabelle 22: Rohbauland – Gewerbe

Rohbauland Gewerbe	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis/ BRW		Bodenwert		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2013 - 2015							
Berliner Umland	7	52,2	32,6 - 69,6	49,75	19,00 - 94,00	10.160	1.860 - 31.800
weit. Metropolitanraum	3	37,6	22,5 - 50,0	7,50	4,51 - 10,00	12.750	10.280 - 17.332
Gesamter Landkreis	10	47,8	22,6 - 69,6	37,07	4,50 - 94,00	10.940	1.860 - 31.800

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 23: Preisniveau – sonstige Bauflächen

Sonstiges Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		€/m ²		m ²	
			2014	2015	2014	2015	2014	2015
Wochenendgrundstücke	32	27	21.578	13.523	22,0	13	1.258	1.212
Garagen-/Stellplatzflächen	4	5	4.321	42.779	4,0	84	1.473	577
Soziale Einrichtungen	2	-	52.000	-	14,0	-	3.530	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	3	6	33.037	40.050	3,0	2	11.485	17.983
Gesamter Landkreis	41	38	22.217	21.561	18,0	21	2.138	37.777

Darüber hinaus finden sich in diesem Marktsegment auch Kaufverträge für Garagen- und Stellplatzflächen, für Flächen sozialer Einrichtungen und für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht²⁶ 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 bis 99 Jahre geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Erbbauberechtigte (Bauwillige) gegenüber dem Erbbaurechtsgeber (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).²⁷ 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.

In Tabelle 24 sind die in den Jahren 2011 bis 2015 im Landkreis Teltow-Fläming geschlossenen Erbbaurechtsverträge für Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und sonstige Flächen mit Angaben über die Anzahl der Verträge, die Laufzeit und den vereinbarten Erbbauzinssatz dargestellt.

Tabelle 24: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2011 - 2015

Art der Nutzung	Jahr	Vertrags- vorgänge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbau- zinssatz %
Wohnbauflächen	2011 - 2015	18	96 - 99	4,00 - 5,00
	2011	5	96 - 99	4,00 - 4,50
	2012	4	99	4,50
	2013	4	99	4,50 - 5,00
	2014	1	99	4,50
	2015	4	99	4,50
Gewerbeflächen	2011 - 2015	11	10 - 99	4,00 - 7,50
	2011	7	10 - 99	4,50 - 7,50
	2012	1	99	5,00
	2013	2	99	6,00
	2014	1	99	4,00
	2015	-	-	-
Sonstige Flächen	2011 - 2015	1	30	4,00
	2014	1	30	4,00

²⁶ 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).

²⁷ Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/ErbbauRG>

5.8 Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen

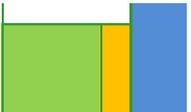
Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die nicht selbständig bebaut oder sonst wirtschaftlich genutzt werden können. In Verbindung mit einem angrenzenden Grundstück kann jedoch dessen bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöht bzw. dessen ungünstiger Grenzverlauf verbessert werden.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden insgesamt 234 Vertragsvorgänge als Arrondierungsflächen zu Grundstücken hinzugekauft. Für diese Teilflächen wird eine Unterteilung in baurechtlich notwendig - straßenseitig, seitlich und hinten gelegen - und in baurechtlich nicht notwendig – straßenseitig, seitlich und hinten gelegen – vorgenommen. Darüber hinaus werden Teilflächen, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dienen, und Teilflächen, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dienen, und Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, rechtlich kein Bauland und kleiner als 1.000 m² sind, unterschieden. Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern und damit eine direkte Wasserlage herstellen (Ufergrundstück), werden ebenfalls dargestellt.

Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2014/2015

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist					
Bauland	straßenseitig gelegene Flächen (vorn)	13	27,62 (3,60 - 75,00)	88,2 (22,1 - 125,0)	STRASSE 
	seitlich gelegene Flächen	47	34,94 (0,50 - 125,00)	98,8 (10,0 - 194,5)	STRASSE 
	hinten gelegene Flächen	10	28,20 (2,15 - 82,85)	69,8 (16,9 - 100,0)	STRASSE 
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient					
Bauland	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	37	30,96 (5,00 - 100,00)	100,3 (17,6 - 425,6)	STRASSE 

Fortsetzung Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2014/2015

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen (vorn)	18	22,30 (1,00 - 60,00)	64,8 (3,3 - 104,8)	STRASSE 
	seitlich gelegene Flächen	27	25,3 (2,15 - 80,00)	71,5 (5,40 - 106,7)	STRASSE 
	hinten gelegene Flächen	18	39,8 (3,10 - 135,00)	64,7 (6,1 - 147,5)	STRASSE 
Sonstige Fläche	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist				
	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² , z.B. Gartenflächen	58	5,15 (0,25 - 17,50)	18,2 (1,6 - 73,3)	STRASSE 
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	6	28,15 (10,00 - 73,80)	106,8 (58,8 - 147,1)	STRASSE 

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2015 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.²⁸

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Ackerland			Kaufpreis (€/m ²)		Ackerzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	15	387.022	55,0	0,74	0,30 - 1,31	27	9 - 40
Zossen	15	237.419	51,4	0,46	0,25 - 0,61	24	13 - 42
Am Mellensee	19	353.329	59,1	0,48	0,20 - 1,00	24	10 - 43
Trebbin	20	424.291	73,2	0,48	0,24 - 1,00	28	11 - 43
Nuthe-Urstromtal	29	510.912	73,6	0,71	0,30 - 1,50	25	9 - 40
Baruth/Mark	16	273.837	41,3	0,64	0,23 - 1,00	25	10 - 45
Luckenwalde	7	318.625	36,3	0,82	0,58 - 1,20	34	12 - 60
Jüterbog	3	41.500	6,3	0,53	0,36 - 0,75	25	16 - 45
Niederer Fläming	14	1.989.805	139,2	1,10	0,45 - 1,65	40	14 - 55
Niedergörsdorf	6	105.054	18,3	0,70	0,30 - 1,00	37	21 - 52
Dahme/Mark	22	485.269	75,1	0,63	0,39 - 0,95	32	16 - 59
Gesamt	166	5.127.063	628,8	0,65	0,20 - 1,65	28	9 - 60
* Berliner Umland	15	387.022	55,0	0,74	0,30 - 1,31	27	9 - 40
weiterer Metropolitanraum	151	4.740.041	573,8	0,64	0,20 - 1,65	28	9 - 60
und nach EALG	5	59.334	60,7	-	-	-	-

²⁸ Vgl. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Tabelle 26 zeigt, dass das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Berliner Umland im Mittel mit 0,74 Euro/m² über dem im weiteren Metropolenraum liegt. Ein Grund hierfür könnte in der begrenzten landwirtschaftlichen Fläche in den nördlichen Regionen des Landkreises liegen. Insgesamt betrachtet, befindet sich das Kaufpreismittel mit 0,65 Euro/m² aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolenraum auch auf dessen Preisniveau.

Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	19	0,48	0,21 - 0,91
21 - 30	97	0,62	0,20 - 1,50
31 - 40	31	0,67	0,20 - 1,50
über 40	19	0,94	0,39 - 1,65

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 27, ist bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis eine Abhängigkeit mit zunehmender Bodengüte zu erkennen. Hinsichtlich der Kaufpreisspanne ist diese Abhängigkeit hingegen nicht eindeutig.

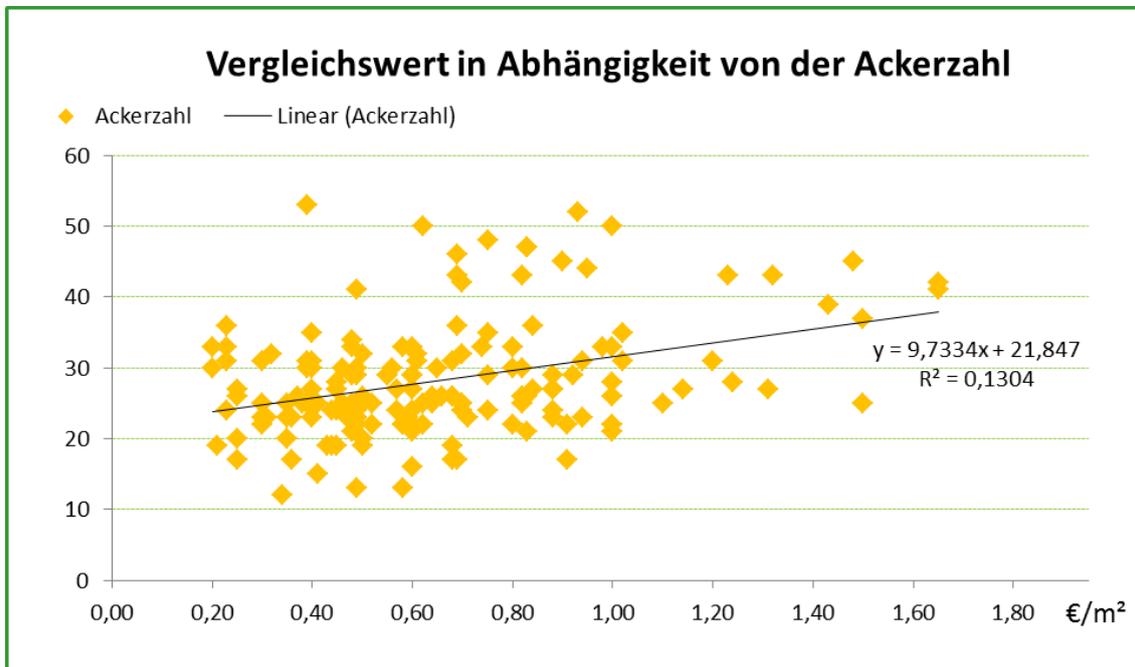


Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte

6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Tabelle 28: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Grünland			Kaufpreis (€/m ²)		Grünlandzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	11	131.725	24,2	0,57	0,24 - 1,10	33	20 - 38
Zossen	12	101.338	30,5	0,45	0,20 - 0,79	30	10 - 38
Am Mellensee	8	42.843	10,6	0,42	0,28 - 0,61	30	15 - 36
Trebbin	9	82.016	20,3	0,37	0,21 - 0,70	31	22 - 38
Nuthe-Urstromtal	28	190.327	41,4	0,49	0,25 - 0,99	32	12 - 38
Baruth/Mark	13	269.748	54,8	0,43	0,30 - 0,73	33	16 - 44
Luckenwalde	7	46.844	10,3	0,44	0,15 - 0,60	35	23 - 42
Jüterbog	1	3.000	0,8	0,37	-	33	31 - 35
Niederer Fläming	1	7.000	1,4	0,50	-	33	32 - 34
Niedergörsdorf	2	23.500	6,4	0,34	0,30 - 0,37	12	-
Dahme/Mark	5	18.670	4,5	0,43	0,13 - 0,59	34	23 - 41
Gesamt	97	917.011	205,2	0,46	0,13 - 1,10	32	10 - 44
* Berliner Umland	11	131.725	24,2	0,57	0,24 - 1,10	33	20 - 38
weiterer Metropolitanraum	86	785.286	181,0	0,44	0,13 - 0,99	32	10 - 44
und nach EALG	2	25.081	22,7	-	-	-	-

Beim Preisniveau landwirtschaftlicher Grünlandflächen ist festzustellen, dass sich im Berliner Umland der durchschnittliche Kaufpreis mit 0,57 Euro/m² gegenüber dem weiteren Metropolitanraum erhöht hat. Auch hier ist festzustellen, dass sich das Kaufpreismittel mit 0,46 Euro/m² aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum auch auf dessen Preisniveau wiederfindet.

Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	6	0,38	0,25 - 0,50
26 - 30	23	0,44	0,13 - 0,79
31 - 35	50	0,46	0,20 - 1,10
36 - 40	11	0,49	0,22 - 0,74
über 40	7	0,50	0,30 - 0,66

Im Gegensatz zu den Ackerflächen ist für das Preisniveau der Grünlandflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 29, im Landkreis Teltow-Fläming für den durchschnittlichen Kaufpreis eine leichte Abhängigkeit, für die Kaufpreisspanne jedoch kein eindeutiger Zusammenhang festzustellen.

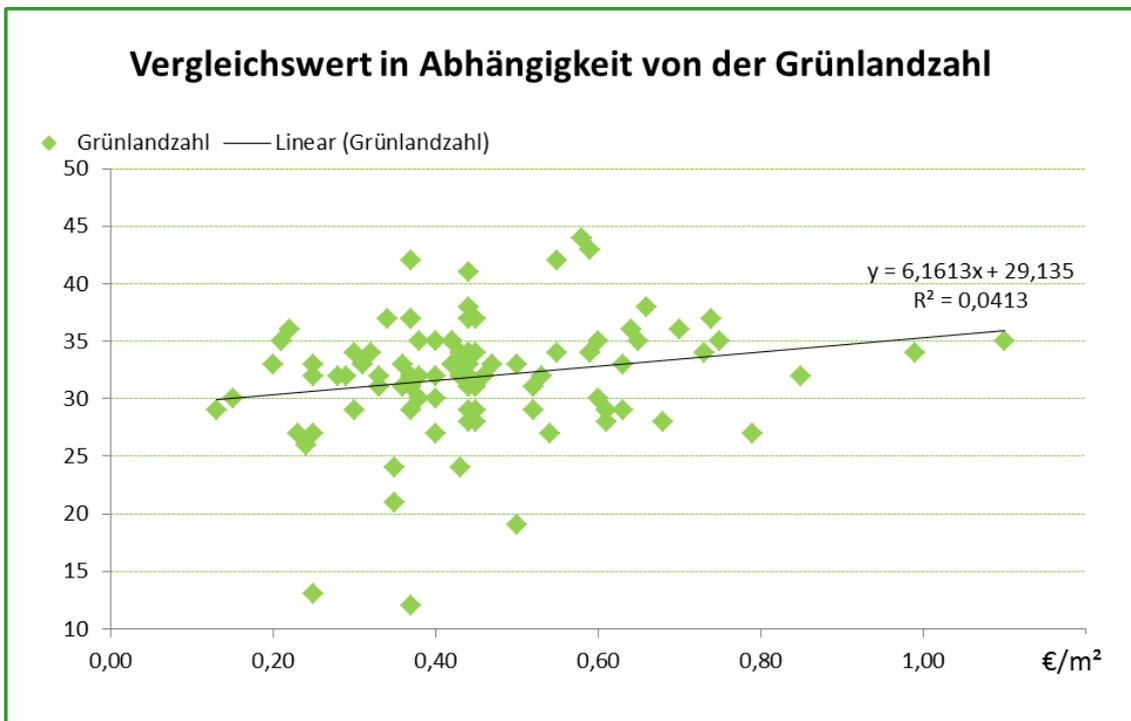


Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte

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 10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

6.2.2.2 Preisentwicklung

In den Abbildungen 26 und 27 sind die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ackerflächen und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2006 dargestellt. Während in den Jahren 2006 bis 2012 der Mittelwert aus den beschlossenen Bodenrichtwerten herangezogen wurde, ist seit dem Jahr 2013 der Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge ausgewiesen. Die Abweichungen sind zwar gering und liegen nur im einstelligen Cent-Bereich, dennoch wird durch den Gutachterausschuss das Ausweisen einer Preisentwicklung über den Vergleichswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge als sinnvoller angesehen. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

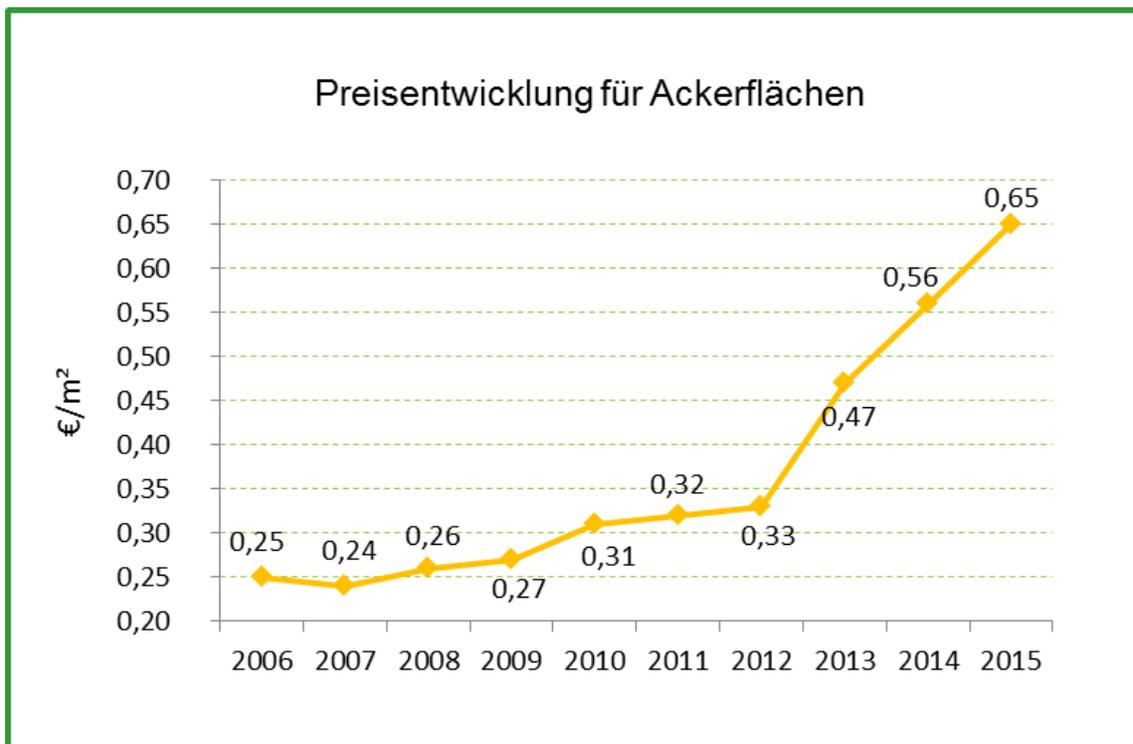


Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen

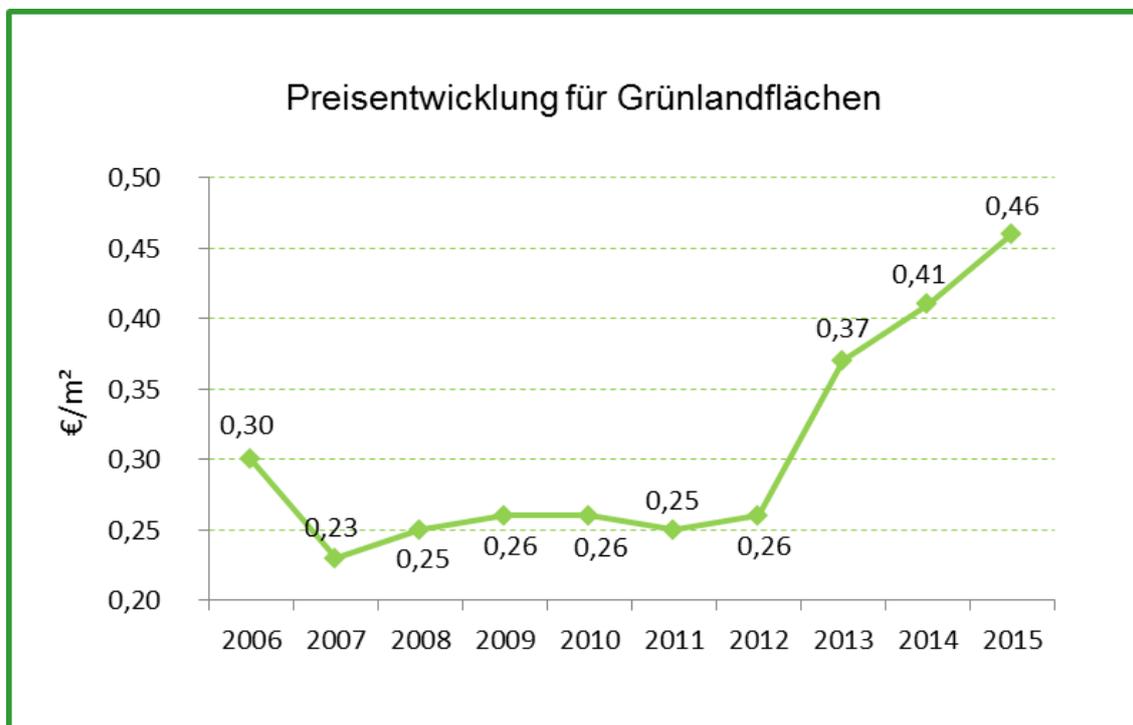


Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.3 Bodenpreisindexreihen^{29,30}

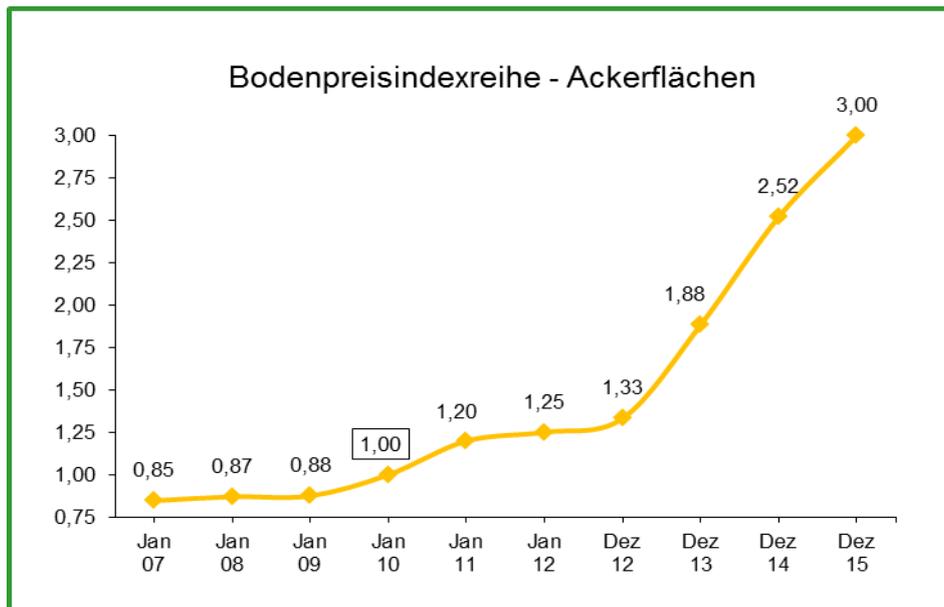


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2006 bis 2015 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2007 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

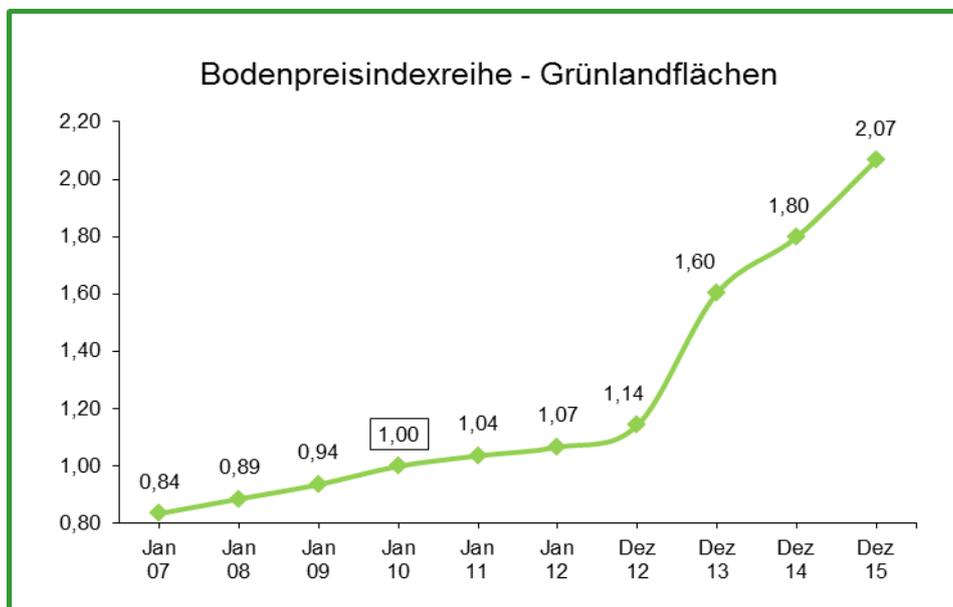


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

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

³⁰ siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen nähert sich im weiteren Metropolitanraum mit 0,52 Euro/m² dem Wert für das Berliner Umland mit 0,60 Euro/m² an. Bezogen auf den gesamten Landkreis befindet sich das mittlere Preisniveau mit 0,53 Euro/m² aufgrund der überwiegend getätigten Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum annähernd auf dessen Niveau.

Tabelle 30: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Kaufpreis (€/m ²)	
				Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	10	81.808	14,8	0,60	0,28 - 0,90
Zossen	11	120.820	23,0	0,59	0,34 - 1,50
Am Mellensee	15	102.544	20,7	0,55	0,10 - 1,35
Trebbin	7	63.028	20,1	0,34	0,21 - 0,69
Nuthe-Urstromtal	14	110.955	22,9	0,50	0,17 - 0,91
Baruth/Mark	13	186.194	34,0	0,53	0,23 - 1,24
Luckenwalde	1	3.000	0,7	0,46	-
Jüterbog	2	12.600	2,5	0,50	0,44 - 0,56
Niederer Fläming	4	32.930	6,7	0,74	0,23 - 1,13
Niedergörsdorf	3	382.000	125,3	0,32	0,10 - 0,57
Dahme/Mark	10	328.483	52,8	0,52	0,28 - 0,74
Gesamt	90	1.424.362	323,5	0,53	0,10 - 1,50
* Berliner Umland	10	81.808	14,8	0,60	0,28 - 0,90
weiterer Metropolitanraum	80	1.342.554	308,7	0,52	0,10 - 1,50
und nach EALG	1	208	0,3	-	-

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 10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

6.3.2.2 Preisentwicklung

In Abbildung 30 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2006 dargestellt. Während in den Jahren 2005 bis 2012 der Mittelwert aus den beschlossenen Bodenrichtwerten herangezogen wurde, ist seit dem Jahr 2013 der Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge ausgewiesen. Die Abweichungen sind zwar gering und liegen nur im einstelligen Cent-Bereich, dennoch wird durch den Gutachterausschuss das Ausweisen einer Preisentwicklung über den Vergleichswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge als sinnvoller angesehen. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

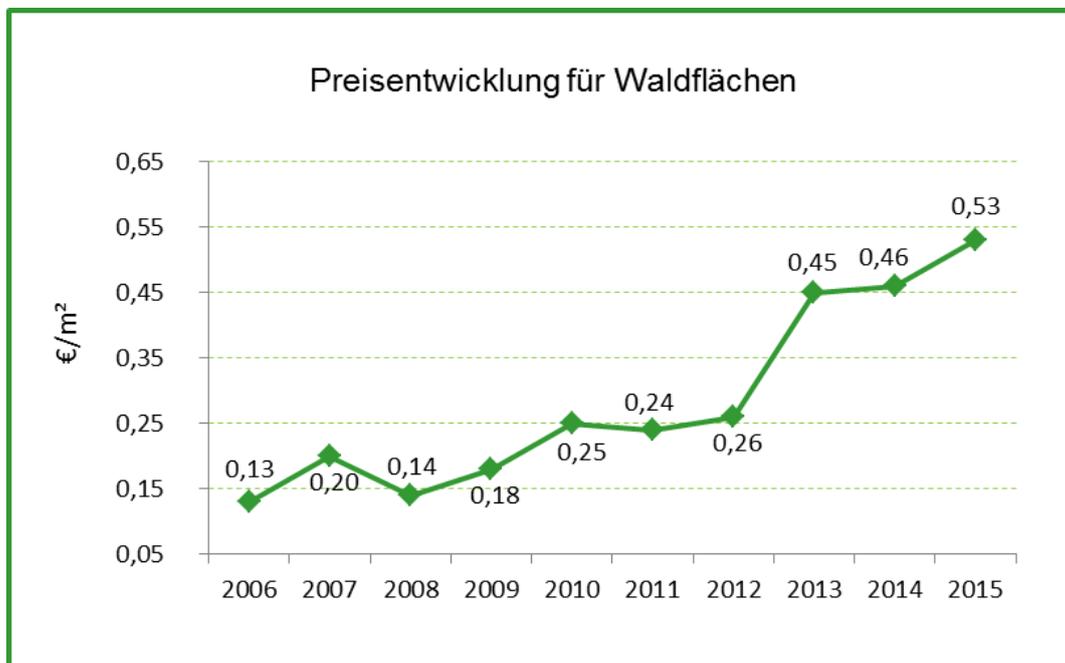


Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.3 Bodenindexreihe^{31,32}

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2006 bis 2015 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2007 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

³¹ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³² siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

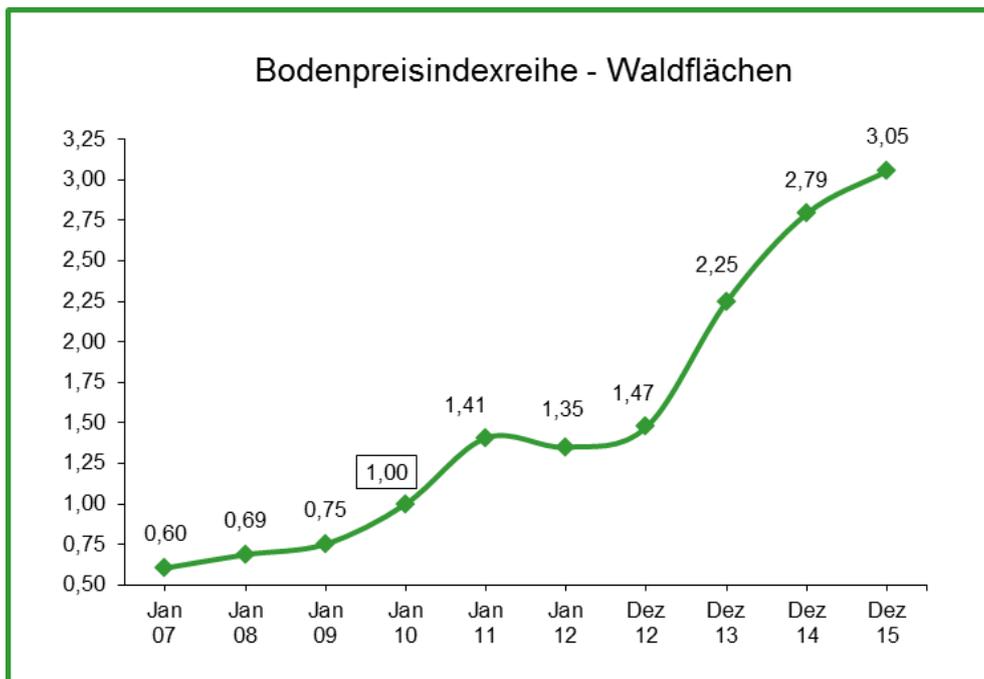


Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

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

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

rund 2,50 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 31: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2013 - 2015	Ø m ² -Preis €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
* Berliner Umland	2	3,04	33.080	12.275
weiterer Metropolitanraum	11	2,35	36.165	16.730
Gesamter Landkreis	13	2,45	35.690	16.045

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

Gartenland	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW	Bodenwert	Fläche
	Auswerte- zeitraum	Ø Spanne [%]	Ø Spanne [€/m²]	Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	19 2014 - 2015	15,5 2,7 - 31,8	9,49 1,69 - 19,05	810 92 - 2.000
weiterer Metropolitanraum	190 2014 - 2015	19,3 1,6 - 50,1	4,91 0,23 - 17,53	1.205 36 - 6.788

7.5.2 Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m² Ø (Spanne)	Fläche m² Ø (Spanne)
Umspannwerk			
Flächen für Umspannwerk	14 (2012 - 2015)	10,40 (4,00 - 14,00)	0,5 ha (0,1 ha - 2,2 ha)
Flächen für Energieübergabestation	1 (2015)	50,00	60 m ²
Zuwegung Umspannwerk	1 (2015)	2,40	0,6 ha
Windkraftanlagen			
Standort - Windkraftanlage	2 (2015)	216	0,2 ha
Flächen für Windpark	4 (2011 - 2014)	1,06 (0,48 - 1,48)	6,8 ha (2,0 ha - 12,2 ha)
Ausgleichsfläche	1 (2014)	2,40	1,5 ha
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	11 (2011 - 2014)	4,00 0,43 - 21,00	1,3 ha (0,34 ha - 4,8 ha)
Ausgleichsfläche	1 (2012)	2,98	4,9 ha
Regenerative Energien			
Photovoltaik- und Solaranlagen	8 (2011 - 2015)	4,96 (1,36 - 12,00)	5,2 ha (1,8 ha - 12,9 ha)
Erdgas / Ferngas			
Flächen für Ferngasleitungen	1 (2015)	5,00	0,1 ha
Flächen für Erdgas-Verdichterstationen	1 (2012)	9,60	4,5 ha

7.5.3 Orientierungen für sonstige Flächen

Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m ² Ø (Spanne)	Fläche m ² Ø (Spanne)
Wasserfläche	6 (2011 - 2015)	0,25 (0,10 - 0,40)	10.900 m ² (220 m ² - 25.200 m ²)
für Angel- und Fischereinutzung	8 (2011 - 2015)	1,18 (0,20 - 6,00)	10.000 m ² (900 m ² - 21.900 m ²)
als Grabenfläche	11 (2011 - 2015)	0,15 (0,05 - 0,25)	3.375 m ² (400 m ² - 9.900 m ²)
Kleingartenanlage	4 (2010 - 2015)	1,90 (1,50 - 2,35)	5.435 m ² (2.430 m ² - 8.630 m ²)
Gärten in der Kleingartenanlage	8 (2011 - 2015)	3,70 (0,64 - 7,25)	1.175 m ² (520 m ² - 2.350 m ²)
Campingplätze	3 (2011 - 2014)	2,08 (1,00 - 3,00)	50.360 m ² (9.600 m ² - 128.700 m ²)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeitflächen	14 (2011 - 2015)	2,00 (0,45 - 5,65)	30.500 m ² (1.300 m ² - 148.770 m ²)
Flächen für Funkmastanlagen	3 (2013)	6,00 (1,50 - 11,50)	3.600 m ² (1.350 m ² - 14.250 m ²)
Flächen für			
Hubschrauberlandeplatz	1 (2015)	3,60	1.700 m ²
Schallschutzwall	1 (2013)	3,75	3.000 m ²
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14 (2011 - 2015)	2,17 (0,30 - 6,50)	32.900 m ² (40 m ² - 279.000 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	4 (2015)	0,52 (0,07 - 1,08)	64.500 m ² (4.300 m ² - 192.500 m ²)
Rückhaltebecken/-flächen	11 (2011 - 2015)	3,05 (1,00 - 10,00)	1.220 m ² (25 m ² - 5.170 m ²)
Lagerflächen	9 (2011 - 2015)	1,90 (0,50 - 3,70)	3.620 m ² (1.350 m ² - 14.250 m ²)
Abbauf Flächen	5 (2010 - 2014)	0,80 (0,10 - 2,30)	99.200 m ² (21.900 m ² - 218.600 m ²)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2015 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unter Eliminierung statistischer Ausreißer herangezogen worden.

Tabelle 35: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertragsvorgänge 2015	Geldumsatz [€] 2015	Flächenumsatz [m ²] 2015
Einfamilienhäuser	294	48.041.535	311.084
Zweifamilienhäuser	27	4.192.250	31.678
Villen	10	4.019.500	37.828
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	137	21.743.460	56.962
Mehrfamilienhäuser	75	20.622.813	99.088
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	27	27.243.153	217.107
Einkaufszentren	2	61.924.599	159.542
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	10	6.968.033	46.356
Gewerbe- und Industriegebäude	18	15.041.300	201.177
Bauernhäuser	26	3.686.100	74.004
Wochenendhäuser	31	945.409	25.892
Sonstige Gebäude	23	11.389.236	96.884

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 und Villen, 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften, 8.4 Mehrfamilienhäuser, 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser, 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte und 8.7 Sonstige bebaute Grundstücke mit den Rubriken Bauernhäuser, Erholungsgrundstücke und sonstige Grundstücke ausführlicher untersucht.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Preisniveau

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

Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		2014	2015
			2014	2015		
* Blankenfelde-Mahlow	57	67	179.572	204.965	838	834
* Großbeeren	17	17	248.382	267.382	656	653
* Ludwigsfelde	14	18	198.350	207.972	936	980
* Rangsdorf	29	26	215.528	227.154	963	855
Zossen	48	33	146.835	167.209	1.327	1.102
Am Mellensee	24	16	124.644	134.297	1.205	1.072
Trebbin	16	18	130.750	139.421	885	1.015
Nuthe-Urstromtal	18	11	99.417	139.658	983	1.555
Baruth/Mark	9	11	81.978	82.600	1.984	2.138
Luckenwalde	22	29	123.500	121.034	1.502	885
Jüterbog	12	22	69.625	109.052	599	1.050
Niederer Fläming	7	5	51.714	79.480	1.596	1.657
Niedergörsdorf	9	10	68.687	56.570	1.452	1.701
Dahme/Mark	12	11	71.160	59.145	1.379	1.479
Gesamter Landkreis	294	294	148.064	163.407	1.100	1.058
* Berliner Umland	117	128	200.729	218.185	854	835
weiterer Metropolenraum	177	166	113.251	121.168	1.262	1.231

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.

Tabelle 37 zeigt für Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming die Anzahl der Kaufverträge, den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum.

Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Zweifamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	13	9	192.743	264.417	1.436
weiterer Metropolitanraum	21	18	114.069	100.694	1.573	1.242
Gesamter Landkreis	34	27	144.150	155.269	1.521	1.173

Tabelle 38 stellt die Anzahl der Kaufverträge, den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Villengrundstücke für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber.

Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Herrenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	1	7	95.000	454.357	981
weiterer Metropolitanraum	11	3	292.472	279.667	2.175	9.996
Gesamter Landkreis	12	10	276.016	401.950	2.075	3.783

8.2.1.2 Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung ist in Abbildung 32 für Einfamilienhausgrundstücke und in Abbildung 33 für Zweifamilienhausgrundstücke des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2006 dargestellt.

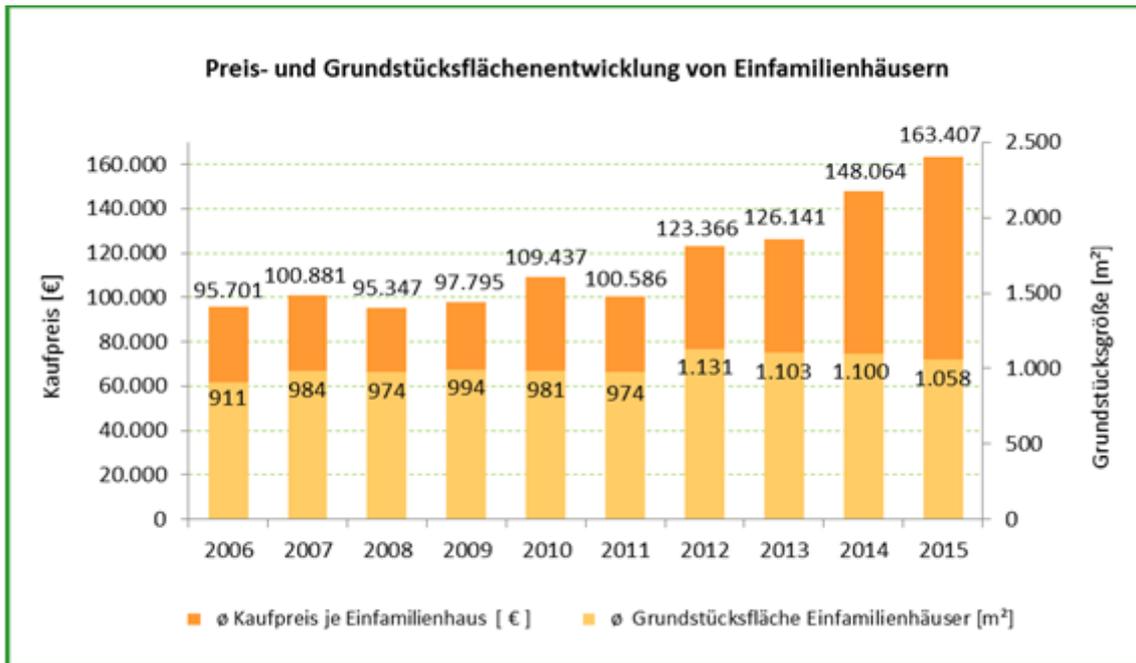


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

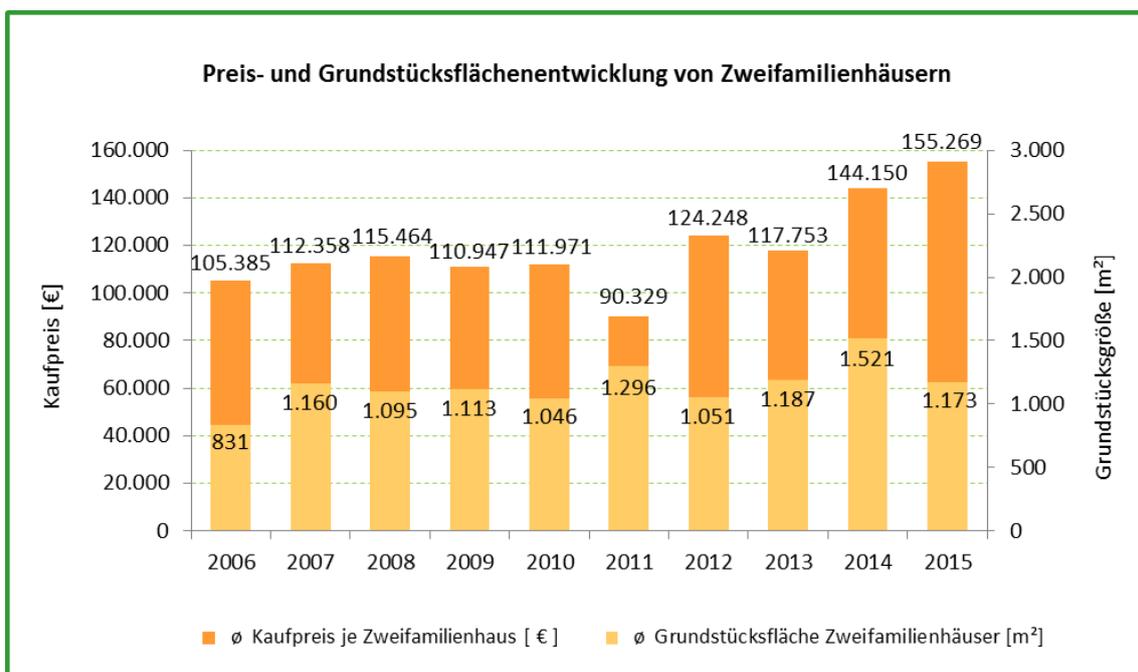


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

8.2.1.3 Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser

In der Tabelle 39 sind Wohnflächenpreise von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming, unterteilt nach Gemeindeteilen und Bodenrichtwertniveau, aufgeführt.

Tabelle 39: Wohnflächenpreise³³ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	53 (30 - 55)	1910 - 2008	111 (59 - 257)	1.418 (370 - 2.156)	18
	64 (60 - 65)	1934 - 2003	105 (56 - 223)	1.742 (862 - 2.381)	15
	70 (70 - 70)	1932 - 2004	106 (62 - 144)	1.950 (1.570 - 2.644)	9
	94 (80 - 110)	1924 - 2007	145 (76 - 240)	1.764 (1.176 - 2.607)	17
	155 (130 - 170)	1980 - 2013	144 (104 - 198)	2.358 (2.053 - 2.837)	6
Großbeeren	75 (60 - 90)	2004 - 2007	168 (142 - 194)	1.636 (1.518 - 1.754)	2
	119 (110 - 125)	1921 - 2011	142 (92 - 215)	1.860 (900 - 2.692)	11
	135 (130 - 150)	2002 - 2008	137 (120 - 160)	2.292 (2.113 - 2.429)	4
Ludwigfelde	54 (20 - 65)	1871 - 2000	151 (88 - 259)	1.104 (667 - 2.000)	7
	106 (90 - 115)	1936 - 2008	121 (93 - 178)	2.182 (1.551 - 2.806)	10
Rangsdorf	80 (30 - 95)	1931 - 2008	134 (60 - 231)	1.752 (816 - 2.530)	25
Am Mellensee	32 (15 - 40)	1890 - 2007	130 (68 - 215)	1.021 (252 - 1.938)	16
Amt Dahme/Mark	9 (5 - 17)	1834 - 1979	140 (81 - 220)	452 (147 - 969)	11
Baruth/Mark	11 (5 - 25)	1900 - 1999	142 (90 - 192)	545 (325 - 943)	11
Jüterbog	28 (5 - 45)	1790 - 2006	147 (71 - 250)	754 (172 - 1.957)	22
Luckenwalde	37 (20 - 45)	1890 - 2007	114 (48 - 209)	1.088 (414 - 2.155)	29
Niederer Fläming	5 (5 - 5)	1900 - 1982	125 (81 - 163)	624 (303 - 1.250)	7
Niedergörsdorf	6 (5 - 10)	1900 - 1968	137 (76 - 260)	442 (228 - 759)	10
Nuthe-Urstromtal	16 (5 - 25)	1900 - 2000	136 (57 - 200)	1.079 (200 - 1.587)	11
Trebbin	39 (10 - 75)	1890 - 2015	131 (84 - 220)	1.088 (319 - 2.167)	18
Zossen	40 (20 - 70)	1900 - 2010	126 (81 - 224)	1.327 (437 - 2.144)	33

³³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) wurden nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB; http://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2014-04-01_RL-SW-BB.pdf) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie Bund (SW-RL) ermittelt. Sachwertfaktoren werden für typische Einfamilienhausgrundstücke, die als Normobjekte bezeichnet werden, ermittelt und in den Modellansätzen (Modellansatz für freistehende Einfamilienhäuser; Modellansatz für Doppelhaushälften; Modellansatz für Reihenhäuser) der Tabelle 40 beschrieben.

Tabelle 40: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	<i>Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser</i>
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für baul. Außen- und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zu Grunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwertfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

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

Tabelle 41 und Abbildung 34 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 59 Vertragsvorgängen der Jahre 2014 und 2015.

Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
Beschreibung der Stichprobe			
Merkmale	Ø	Spanne	Berechnungsmodell
Bereich	Landkreis Teltow-Fläming		Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle	59	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2015	
Bodenrichtwertniveau (€/m²)	72	5 - 150	
Grundstücksfläche (m²)	949	405 - 2.500	
Bruttogrundfläche (m²)	297	152 - 636	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	21 - 73	
Sachwert (€)	247.353	99.560 - 436.095	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
5 - 40 €/m²	7	0,35 - 1,07	0,63
45 - 60 €/m²	10	0,71 - 1,10	0,89
= 65 €/m²	19	0,66 - 1,32	0,91
70 - 105 €/m²	14	0,65 - 1,20	0,91
110 - 150 €/m²	9	0,71 - 1,02	0,91
5 - 150 €/m²	59	0,35 - 1,32	0,87

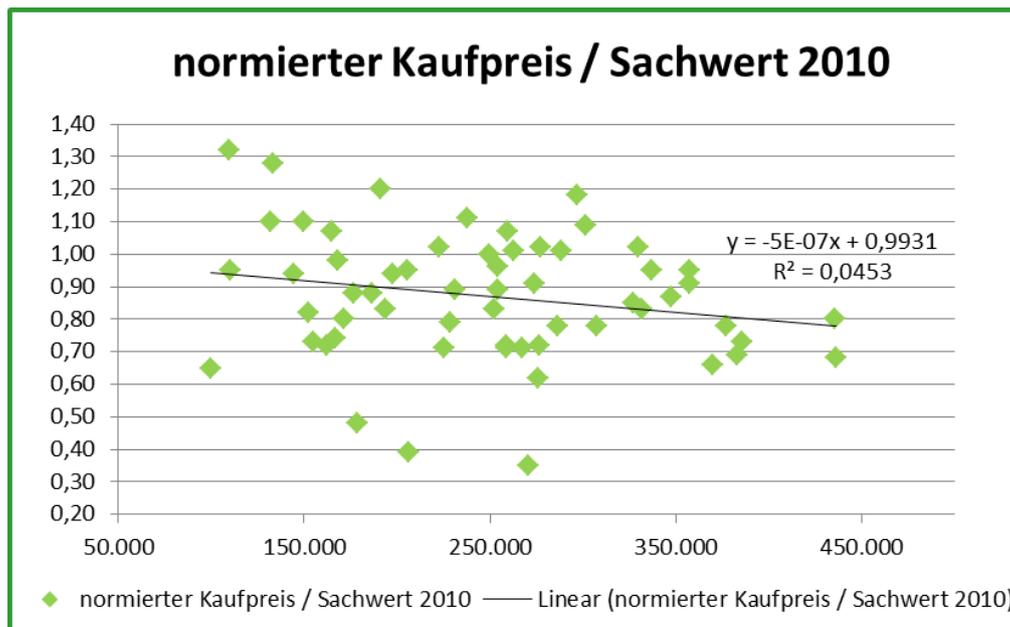


Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der EFH/ZFH

8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Mit ... Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.³⁴

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.³⁵

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.³⁶

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 2013 bis 2015.

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.

³⁴ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³⁵ 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

³⁶ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietbare Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten)
Rohertrag	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten	<p>Verwaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entspr. § 26 der II. Berechnungsverordnung³⁷ - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014 <ul style="list-style-type: none"> für gewerbliche Nutzung allg.: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto) <p>Instandhaltungskosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entspr. § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

³⁷ 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).

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. Die daraus resultierenden Liegenschaftszinssätze werden im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 43 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum auf der Grundlage von 118 bzw. 42 Kaufverträgen der Jahre 2013 bis 2015 aus.

Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2013 - 2015		EFH und ZFH 3,7 % (Spanne 1,8 - 6,8 %) 118 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2012		
Bodenrichtwert (€/m ²)	30 - 150	95	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 79	50	
Wohnfläche (m ²)	66 - 245	126	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,52 - 10,43	6,91	
Rohertragsfaktor	11,4 - 27,8	19,2	
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2013 - 2015		EFH und ZFH 4,7 % (Spanne 2,0 - 13,4 %) 42 Kauffälle
Baujahr	1870 - 2011		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 70	42	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 72	48	
Wohnfläche (m ²)	90 - 220	131	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,99 - 9,49	5,65	
Rohertragsfaktor	5,9 - 25,4	15,5	

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.3.1.1 Preisniveau

Der folgende Abschnitt betrachtet das Segment der mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücke detaillierter. Tabelle 44 zeigt die Gegenüberstellung der Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2015 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2014. In den Tabellen 45 und 46 ist das Preisniveau differenziert nach mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken.

Tabelle 44: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	71	89	172.841	184.689	381
weiterer Metropolenraum	50	48	104.089	110.545	517	493
Gesamter Landkreis	121	137	144.431	158.711	437	416

Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	43	44	173.672	204.625	466
weiterer Metropolenraum	40	33	105.311	98.884	575	601
Gesamter Landkreis	83	77	140.727	159.307	519	545

Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	28	45	171.564	165.196	251
weiterer Metropolenraum	10	15	99.200	136.200	282	257
Gesamter Landkreis	38	60	152.521	157.947	259	250

8.3.1.2 Preisentwicklung

Abbildung 35 veranschaulicht die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2006.

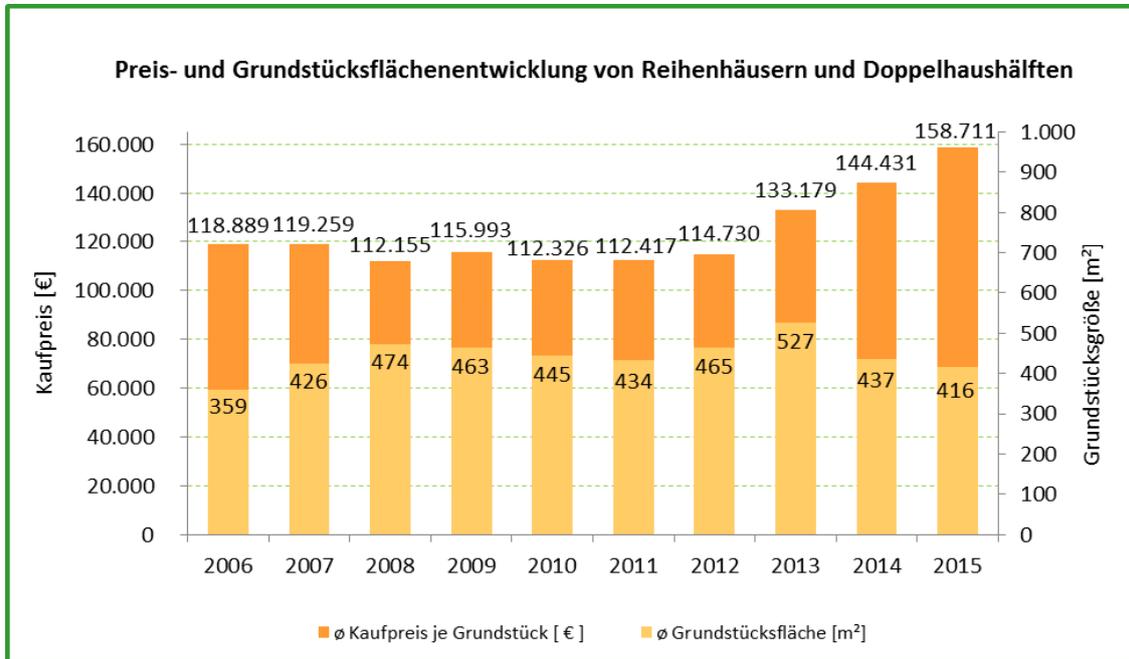


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern³⁸

In den Tabellen 47 und 48 sind Wohnflächenpreise von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum aufgeführt.

Tabelle 47: Wohnflächenpreise³⁹ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	68 (55 - 70)	1935 - 2015	98 (72 - 115)	1.649 (1.327 - 2.313)	7
	163 (150 - 170)	1996 - 1999	116 (98 - 151)	2.347 (1.914 - 2.700)	3
Großbeeren	124 (60 - 130)	1940 - 1999	108 (74 - 126)	2.146 (1.444 - 2.978)	13
Ludwigsfelde	91 (15 - 115)	1935 - 2006	120 (87 - 190)	1.661 (1.211 - 2.321)	17
Rangsdorf	87 (60 - 100)	1870 - 2001	95 (93 - 96)	2.099 (1.796 - 2.448)	3

³⁸ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 47: Wohnflächenpreise⁴⁰ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Am Mellensee	22 (15 - 40)	1880 - 2001	109 (62 - 214)	736 (296 - 1.728)	7
Amt Dahme/Mark	5	1989	122	410	1
Baruth/Mark	10	1870	65	427	1
Jüterbog	31 (30 - 35)	1927 - 1936	110 (90 - 140)	662 (269 - 1.462)	5
Luckenwalde	35 (30 - 40)	1925 - 1939	120 (90 - 155)	1.056 (700 - 1.435)	3
Niedergörsdorf	12 (5 - 15)	1935 - 1938	94 (77 - 105)	694 (488 - 974)	3
Nuthe-Urstromtal	5	2000	73	1.644	1
Trebbin	52 (35 - 60)	1936 - 1996	109 (108 - 110)	1.263 (1.080 - 1.518)	3
Zossen	44 (25 - 70)	1930 - 1996	118 (90 - 152)	1.141 (891 - 1.508)	9

Tabelle 48: Wohnflächenpreise⁴¹ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	127 (70 - 150)	1936 - 2002	103 (80 - 125)	1.552 (747 - 2.573)	7
Großbeeren	115 (90 - 130)	1993 - 2003	113 (85 - 167)	1.671 (1.126 - 2.360)	14
Ludwigfelde	92 (20 - 115)	1936 - 2000	122 (83 - 166)	1.388 (1.095 - 1.871)	10
Rangsdorf	93 (75 - 130)	1989 - 2005	116 (90 - 132)	1.288 (667 - 1.889)	14
Trebbin	53 (45 - 70)	1994 - 1998	121 (94 - 139)	1.089 (896 - 1.406)	6
Zossen	53 (15 - 70)	1984 - 1996	117 (105 - 147)	1.195 (1.000 - 1.448)	9

⁴⁰ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴¹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.3.2 Sachwertfaktoren^{42, 43}

Tabelle 49 und Abbildung 36 zeigen die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 24 Vertragsvorgängen in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser			
Beschreibung der Stichprobe			
Merkmale	Ø	Spanne	Berechnungsmodell
Bereich	Landkreis Teltow-Fläming		Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle	24	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2015	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	100	45 - 130	
Grundstücksfläche (m ²)	228	125 - 605	
Bruttogrundfläche (m ²)	212	150 - 380	
Restnutzungsdauer (Jahre)	51	26 - 60	
Sachwert (€)	160.861	84.000 - 247.043	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
45 - 70 €/m ²	6	0,58 - 1,22	0,79
75 - 105 €/m ²	8	0,77 - 1,25	0,93
110 - 130 €/m ²	10	0,68 - 1,46	1,11
45 - 130 €/m²	24	0,58 - 1,46	0,97

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

⁴³ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

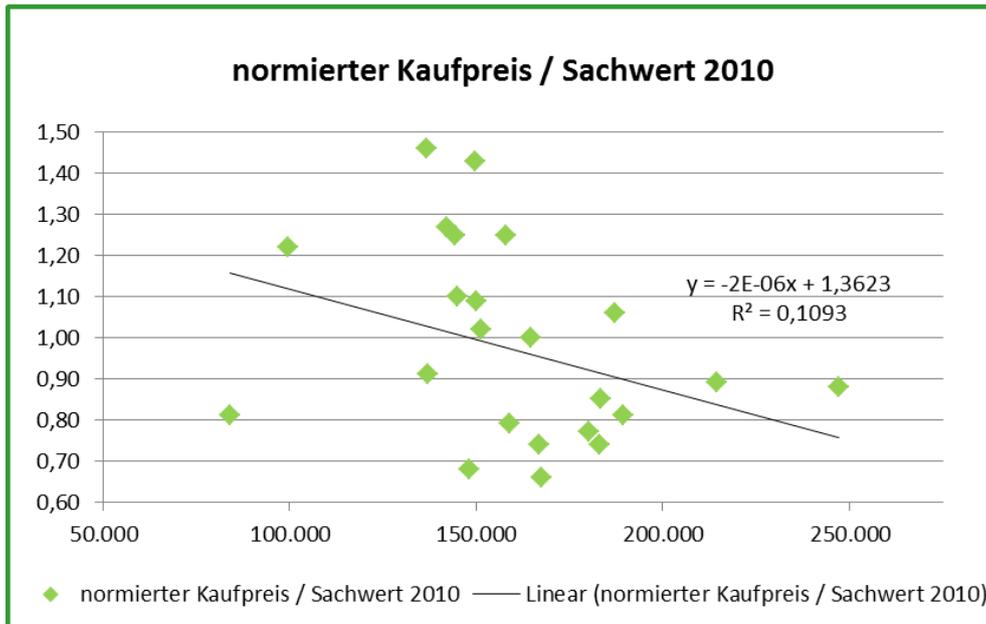


Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der RH

Tabelle 50 und Abbildung 37 zeigen die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften im Landkreis Teltow-Fläming aus 31 Vertragsvorgängen in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften			
Beschreibung der Stichprobe			
Merkmale	Ø	Spanne	Berechnungsmodell
Bereich	Landkreis Teltow-Fläming		Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle	31	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2015	
Bodenrichtwertniveau (€/m²)	100	30 - 145	
Grundstücksfläche (m²)	416	140 - 953	
Bruttogrundfläche (m²)	211	130 - 360	
Restnutzungsdauer (Jahre)	49	26 - 67	
Sachwert (€)	190.918	107.803 - 315.672	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
30 - 70 €/m²	7	0,30 - 1,17	0,84
75 - 105 €/m²	13	0,78 - 1,46	1,01
110 - 145 €/m²	11	0,86 - 1,34	1,09
30 - 145 €/m²	31	0,30 - 1,46	1,00

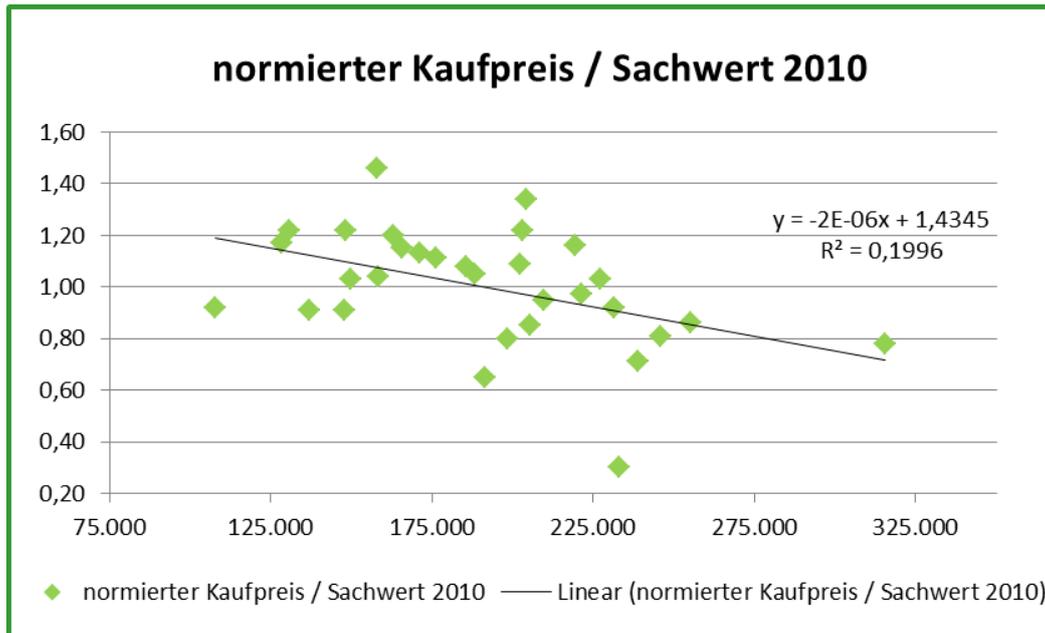


Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

Im Folgenden wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert. Im Jahr 2015 waren unter den Veräußerungen der Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland 2 Kauffälle mit einem Preisvolumen von insgesamt mehr als 2 Mio. Euro.

Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	9	19	462.205	642.288	560 (232 - 1.372)	500 (196 - 672)
weiterer Metropolitanraum	61	56	327.319	150.346	716 (212 - 4.831)	507 (155 - 1.776)
Gesamter Landkreis	70	75	344.661	274.971	696 (212 - 4.831)	505 (155 - 1.776)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 38 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2006 bis 2015 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

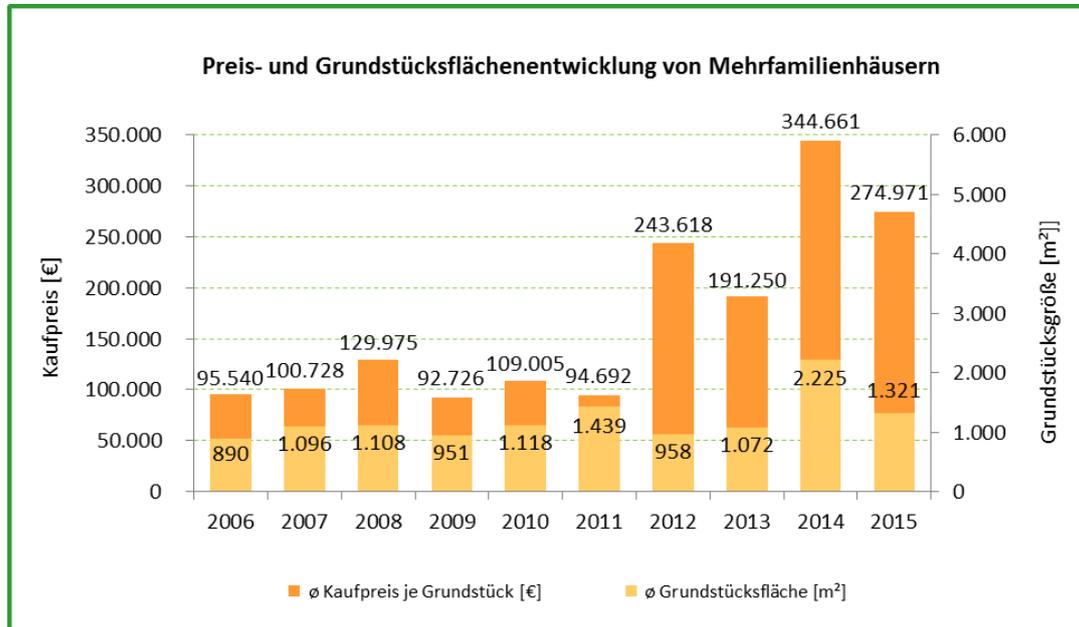


Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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.

8.4.1.3 Wohnflächenpreise

In Tabelle 52 sind die Wohnflächenpreise von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und der Gemeinden des weiteren Metropolenraumes dargestellt.

Tabelle 52: Wohnflächenpreise⁴⁴ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	63 (25 - 90)	1904 - 1930	311 (196 - 419)	862 (663 - 1.083)	4
	100	1998	550 (430 - 672)	1.385 (1.030 - 1.895)	15

⁴⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 52: Wohnflächenpreise⁴⁵ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wofl.* [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Amt Dahme/Mark	13 (5 - 15)	1871 - 1983	298 (155 - 467)	183 (64 - 298)	5
Jüterbog	33 (31 - 35)	1900 - 1940	678 (271 - 1.607)	367 (131 - 493)	5
Luckenwalde	46 (28 - 60)	1800 - 1980	457 (182 - 1.591)	312 (41 - 950)	31
Niedergörsdorf	11 (10 - 12)	1930 - 1972	454 (253 - 643)	320 (178 - 655)	5
Nuthe-Urstromtal	8	1920	230	403	1
Zossen	33 (25 - 55)	1900 - 1930	833 (246 - 1.776)	363 (139 - 889)	7

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{46, 47}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 53 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 91 Kaufverträgen der Jahre 2013 bis 2015, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, aus.

Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2013 - 2014		Berliner Umland MFH 4,9 % (Spanne 1,7 - 8,4 %) 28 Kauffälle
Baujahr	1904 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m ²)	25 - 130	87	
Restnutzungsdauer (Jahre)	26 - 65	58	
Wohnfläche (m ²)	196 - 2.706	603	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,28 - 8,33	6,11	
Rohertragsfaktor	6,5 - 25,2	15,8	

⁴⁵ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁶ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴⁷ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

Fortsetzung Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2013 - 2015		weiterer Metropolitanraum MFH 6,4 % (Spanne 2,4 - 10,6 %) 63 Kauffälle
Baujahr	1800 - 2004		
Bodenwert (€/m ²)	5 - 60	31	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 71	45	
Wohnfläche (m ²)	230 - 4.831	758	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,13 - 6,88	4,16	
Rohertragsfaktor	5,1 - 17,0	9,2	

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.5.1.1 Preisniveau

Im Mittelpunkt dieses Abschnittes stehen die mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke. In Tabelle 54 sind für jede Rubrik die durchschnittlichen Grundstückspreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) abgebildet.

Tabelle 54: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern

Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude, Geschäftshäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2014	2015	€		m ²	
			2014	2015	2014	2015
Wohn- u. Geschäftshäuser	28	18	182.130	144.847	417 * (118 - 955)	400 * (268 - 865)
Büros, Geschäftshäuser	9	9	340.918	2.737.323	479 * (180 - 866)	2.313 * (621 - 4.657)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	6	10	310.833	696.803	1.802 * (1.678 - 2.050)	1.031 * (965 - 1.089)
Einkaufszentren	2	2	16.758.935	30.962.300	8.900 - 45.200	2.850 - 41.350
Gesamter Landkreis	45	39	967.795	2.465.020	-	-
* Berliner Umland	6	9	3.304.156	9.134.400	-	-
weiterer Metropolitanraum	39	30	608.355	464.206	-	-

Tabelle 55 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland, weiteren Metropolenraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2014 und 2015 sind nicht die gesamten Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 55: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken

Wohn- und Geschäftshäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche) m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	1	1	149.000	370.000	230 *	313 *
weiterer Metropolenraum	27	17	183.357	131.603	427 * (118 - 955)	411 * (268 - 865)
Gesamter Landkreis	28	18	182.130	144.847	417 * (118 - 955)	400 * (268 - 865)

8.5.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 39 ist die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftshäusern im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt. 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.

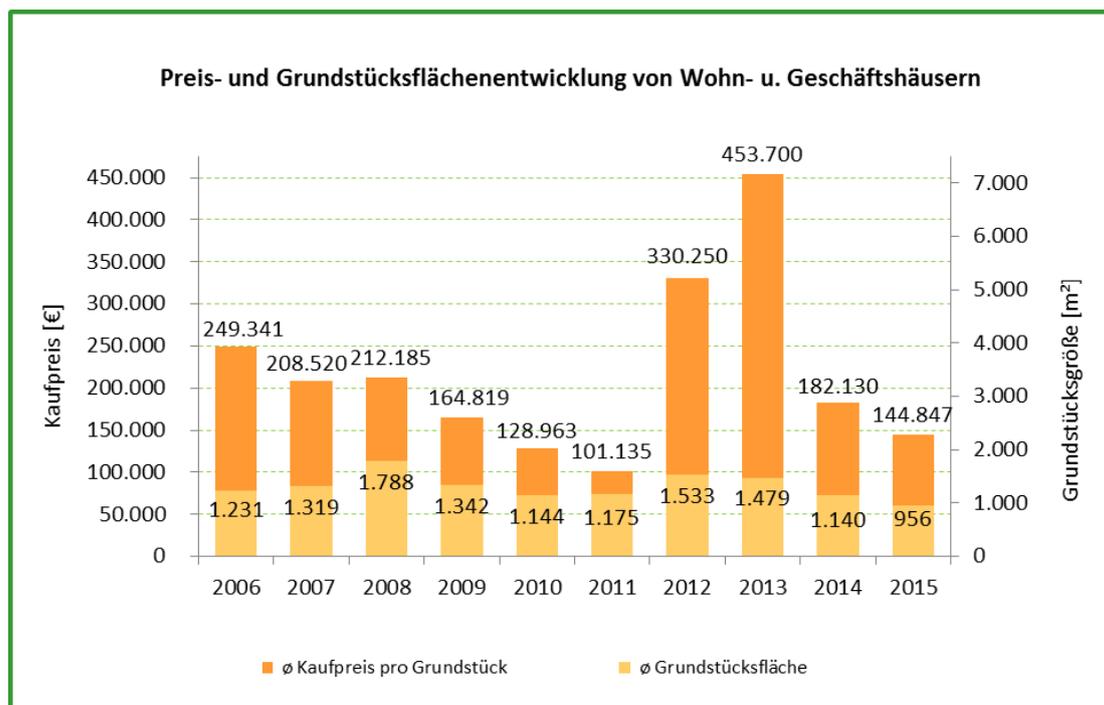


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 56 zeigt die Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für ausgewählte Gemeinden im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise⁴⁸ für Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohn- und Nutzfläche [m ²] Mittel (Spanne)	Wohn- und Nutzflächenpreis [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	140	1930	313	1.182	1
Am Mellensee	30	1910	440	341	1
Amt Dahme/Mark	14	1905	268	343	1
Jüterbog	35	1955	865	329	1
Luckenwalde	57 (40 - 65)	1900 - 1930	346 (277 - 462)	461 (210 - 597)	3
Trebbin	45	1991	321	545	1
Zossen	40	1994	356	835	1

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{49, 50}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 36 Kaufverträgen der Jahre 2013 bis 2015 aus.

Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2013 - 2015		Wohn- und Geschäftshaus 7,3 % (Spanne 2,5 - 15,2 %) 36 Kauffälle
Baujahr	1610 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 140	53	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 67	51	
Wohnfläche (m ²)	48 - 2.557	353	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	40 - 2.085	453	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,08 - 8,01	5,01	
Rohertragsfaktor	5,0 - 18,2	10,0	

⁴⁸ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁹ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁰ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 58 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 58: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		m ²	
			2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	9	9	1.708.367	1.780.900	10.130	8.059
weiterer Metropolitanraum	19	19	215.447	234.091	20.021	13.160
Gesamter Landkreis	28	18	695.314	835.628	16.841	11.177

8.7 Sonstige bebaute Grundstücke

8.7.1 Preisniveau

8.7.1.1 Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe

In diesem Abschnitt werden veräußerte Grundstücke, die mit Bauernhäusern, Scheunen und Stallungen, sogenannte Dreiseit- oder Vierseithöfe, bebaut sind, untersucht.

Tabelle 59: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken

Bauernhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2014	2015	€		m ²	
			2014	2015	2014	2015
* Berliner Umland	4	4	404.000	294.375	1.629	2.985
weiterer Metropolitanraum	28	22	127.866	114.027	3.232	2.821
Gesamter Landkreis	32	26	162.383	141.773	3.032	2.846

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 60 zeigt die Übersicht über das Kaufpreinsniveau der Erholung dienenden Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind, im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 60: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	* Berliner Umland	6	3	49.833	41.000	730
weiterer Metropolitanraum	36	28	34.289	29.372	1.119	853
Gesamter Landkreis	42	31	36.510	30.497	1.064	835

8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 61 ist eine Übersicht über bebaute Grundstücke dargestellt, deren Gebäude keiner der vorherigen Rubriken zugeordnet werden konnte. In dieser Kategorie finden sich beispielsweise Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung, für kulturelle und soziale Einrichtungen, Garagen und Garagenhöfe sowie ehemalige Kasernen.

Tabelle 61: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	8	7	297.697	668.571	24.648
Gebäude für kulturelle u. soziale Einrichtungen	4	4	57.000	1.198.751	2.740	3.123
Einzelgarage, Garagenhof, Carport, Remise	4	5	9.513	14.200	173	479
Übrige Gebäude	6	7	622.766	263.319	9.921	4.630
Gesamter Landkreis	22	23	290.192	495.184	12.198	4.212

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵¹] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.⁵² Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Hierbei werden zum einen die mit einem oder mehreren Gebäuden bebauten Grundstücke und weiterhin die mit Gebäuden bebauten Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz⁵³ aufgeteilt sind, betrachtet.

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

9.2.1 Preisniveau

9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum

Tabelle 62 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2014 und 2015 der durchschnittlichen Wohnfläche sind mit einem * versehen, da nicht für jede Wohnung eine Wohnfläche aus den Kaufverträgen hervorging bzw. ermittelt werden konnte und nicht die gesamte Kaufvertragsanzahl in die Wohnflächenberechnung eingegangen ist.

Tabelle 62: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014 *	2015 *
* Berliner Umland	99	81	86.923	111.613	72	71
weiterer Metropolenraum	30	18	37.670	62.342	73	80
Gesamter Landkreis	129	99	75.469	102.654	72	73

⁵¹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

⁵² Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

⁵³ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

In Tabelle 63 ist das Preisniveau von Wohnungseigentum differenziert nach Gebäudeart und Vertragsart dargestellt. Auch an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass nicht aus jedem Kaufvertrag eine Wohnfläche (*) hervorgeht und in die durchschnittliche Wohnflächenberechnung eingeflossen ist.

Tabelle 63: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge 2015	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	13	176.000	78.000 - 330.000	122	98 - 160
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	86	91.567	8.830 - 183.122	67	32 - 134
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	99	102.654	8.830 - 330.000	73	32 - 160

In Abbildung 40 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2006 dargestellt.

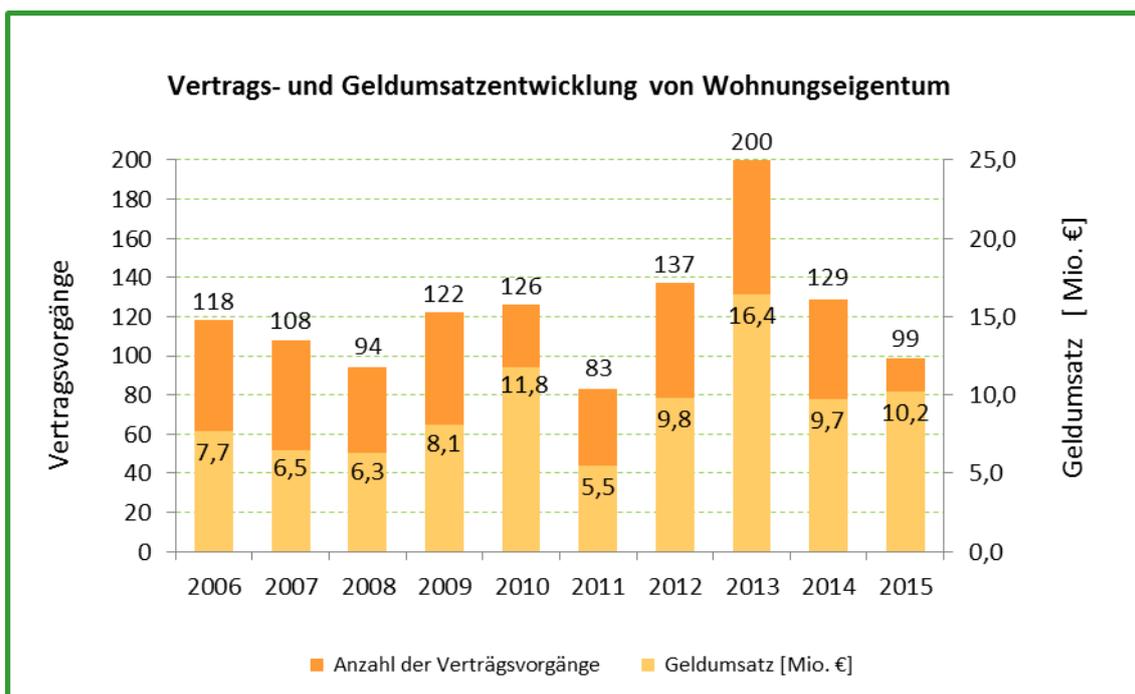


Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁴] kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden⁵⁵. Teileigentum ist das Sonder Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Tabelle 64: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2015	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	2	10.500	6.000 - 15.000	323	250 - 396
Weiterverkauf	1	96.000	-	106	-
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	2	5.950	5.000 - 6.900	k.A.	k.A.
Doppelfertigarage	1	15.000	15.000	k.A.	k.A.
Gesamter Landkreis	6	23.983	5.000 - 96.000	k.A.	k.A.

Für dieses Segment weist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Preisspannen für **Tiefgaragenstellplätze** und für **offene Stellplätze** folgende **Orientierungswerte** aus

Tiefgaragenstellplätze	2.500 bis 7.500 Euro
offene Stellplätze	1.600 bis 3.000 Euro

⁵⁴ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

⁵⁵ Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

9.2.2 Preisentwicklung

Abbildung 41 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2006.



Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁵⁶

In Tabelle 65 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

Tabelle 65: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁵⁷

Lage der Eigentumswohnungen	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Blankenfelde Erich-Klausener-Straße	DHH	2002	X	1.720 *	1.720 *	125	1
Dahlewitz Bahnhofstraße	MFH	1995	x	1.143	1.143	70	1

⁵⁶ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁷ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 65: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe

Lage der Eigentumswohnungen	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Groß Kienitz Groß Kienitzer Dorfstraße	DHH	1994	x	1.517 *	1.470 - 1.565 *	115	2
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH	1996	x	1.292 *	1.140 - 1.548 *	44 - 84	15
			x	1.488	1.488	84	1
WP "Am Fuchsberg"	MFH	1998	x	1.076 *	1.076 *	66	1
WP "Musikerviertel"	MFH	1998	x	1.800 *	1.800 *	65	1
WP "Roter Dudel"	MFH	1996	x	1.276	1.276	67	1
			x	1.351 *	1.351 *	67	1
Mahlow Ort	MFH	1995	x	1.555 *	1.382 - 1.729 *	72 - 76	2
	MFH	1995	x	1.660	1.660	72	1
	DHH	1995	x	1.935 *	1.935 *	123	1
Goethestraße/ Am Lückefeld	MFH	1997	x	1.281 *	1.164 - 1.397 *	73 - 78	2
Akazienweg	MFH	1995	x	1.480	1.480	54	1
Gemeinde Großbeeren							
WP "Kleinbeeren"	MFH	1996	x	2.324 *	2.324 *	142	1
OT Birkenhain	MFH	1995	x	1.134 *	873 - 1.378 *	36 - 66	5
Stadt Ludwigsfelde							
Ludwigsfelde August-Bebel-Straße	MFH	1966	x	1.259	1.259	58	1
Dachsweg	MFH	1996	x	1.471	1.471	68	1
Hirschweg	MFH	1997	x	1.627 *	1.627 *	83	1
Gartenstadt	MFH	1996	x	1.592 *	1.588 - 1.595 *	59 - 85	2
Genshagen WP "Am Steineberg"	MFH	1995	x	1.426 *	1.292 - 1.611 *	45 - 85	9
Gröben Am See	ZFH	2000	x	902 *	876 - 929 *	84 - 89	2
Gemeinde Rangsdorf							
Groß Machnow WP "Gartenstraße"	MFH	1995	x	1.230 *	1.123 - 1.396 *	53 - 69	3
	MFH	1994	x	1.101	1.101	79	1
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	REH	1999	x	1.800 *	1.800 *	100	1
	REH	2007	x	1.839 *	1.839 *	98	1
	MFH	2003	x	1.167 *	1.167 *	72	1
WP "Friedensallee"	MFH	1996	x	1.892	1.697 - 2.313	46 - 77	15
			x	1.951 *	1.762 - 2.378 *	46 - 77	15
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1999	x	1.992	1.992	63	1
		1998	x	1.433 *	1.384 - 1.481 *	54 - 112	1
Sachsenkorso	DHH	2000	x	1.790 *	1.790 *	100	1

Die Tabelle 66 zeigt Wohnflächenpreisen von ausgewählten Eigentumswohnungen des weiteren Metro-
 polenraumes im Landkreises Teltow-Fläming. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz
 und/oder Garage.

Tabelle 66: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁵⁸

Lage der Eigentumswohnung	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Am Mellensee							
Rehagen	MFH	1935	x	138 *	138 *	79	1
Stadt Luckenwalde							
Luckenwalde	ZFH	1996	x	923 *	923 *	130	1
Gemeinde Niedergörsdorf							
Altes Lager	MFH	1936	x	261 *	135 - 452 *	32 - 134	5
Gemeinde Nuthe-Urstromtal							
Hennickendorf	MFH	1964	x	1.111 *	1.111 *	60	3
Stadt Trebbin							
Klein Schulzendorf	MFH	1996	x	927 *	927 *	61	1
Stangenhagen	MFH	1995	x	1.463 *	1.463 *	80	1
	REH	1999	x	1.156 *	1.156 *	128	1
Trebbin	MFH	1997	x	994 *	994 *	88	1
Stadt Zossen							
Zossen Kurfürst-Joachim-Straße Straße der Jugend	MFH	1996	x	601 *	601 *	79	1
	MFH	1800	x	1.392 *	1.250 - 1.533 *	75 - 96	2

⁵⁸ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch⁵⁹ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁶⁰ 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.⁶¹

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁶² 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.⁶³ Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.⁶⁴ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁶⁵ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁶⁶

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

⁵⁹ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

⁶⁰ 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 16. März 2016, Az.: 13 - 584 - 81).

⁶¹ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27).

⁶² Vgl. § 1 Abs. 2 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 16. März 2016, Az.: 13 - 584 - 81).

⁶³ Vgl. § 2 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 16. März 2016, Az.: 13 - 584 - 81).

⁶⁴ Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁶⁵ Vgl. § 4 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 16. März 2016; Az.: 13 - 584 - 81).

⁶⁶ Vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert am 16. März 2016; Az.: 13 - 584 - 81).

betrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Geoportal Brandenburg-Viewer zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.⁶⁷

Das Bodenrichtwertportal „BORIS Brandenburg“ ist seit Januar 2016 das amtliche Internetangebot der Gutachterausschüsse zur automatisierten Einsichtnahme und zum Abruf für registrierte Nutzer von digitalen Bodenrichtwertinformationen ab dem 01.01.2010 (BORIS).

Die Bodenrichtwertinformationen zum Stichtag 31.12.2015 können nach wie vor auch im BRANDENBURGVIEWER eingesehen werden (BRANDENBURGVIEWER).

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming haben in ihrer Beratung am 03.02.2016 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2015 insgesamt 371 Bodenrichtwerte für Bauland, Gewerbe- und Erholungsgebiete und 33 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen 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.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ging einher mit einer Modifizierung des Ermittlungsverfahrens 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 Stichtagsprinzip genügenden und geforderten Berücksichtigung möglichst zeitnaher Kaufpreise. Gerade in

⁶⁷ 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).

Zeiten großer Preisdynamik in den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmärkten führt diese Vorgehensweise zu Ungenauigkeiten.

Aufgrunddessen erfolgt die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming über nachstehend beschriebenes Modell.

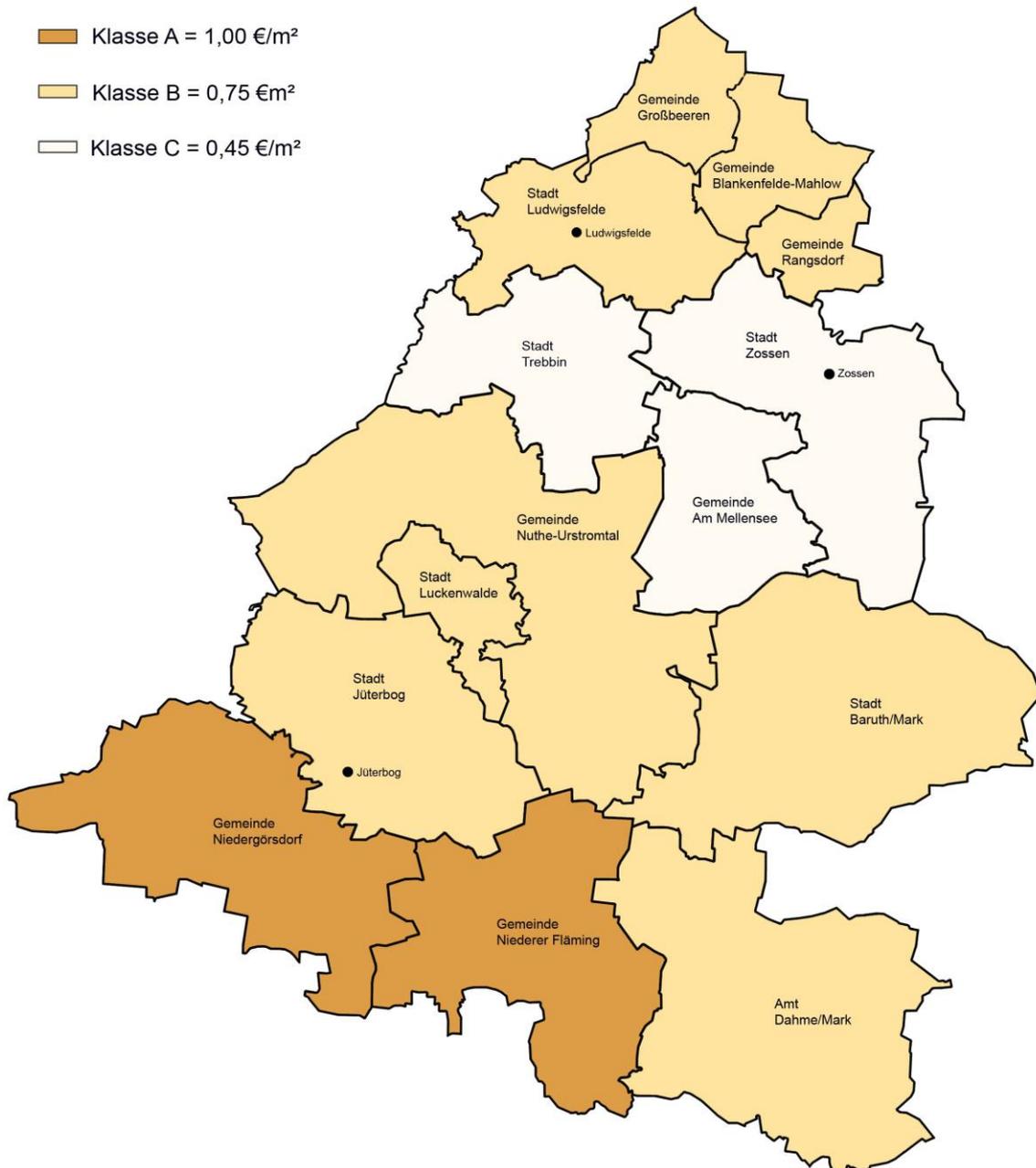


Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁶⁸ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁸ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2015

In einem ersten Schritt wurden Klassen 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 Klassenbildung vorgenommen werden konnte. Je Nutzungsart wurden diejenigen Gemeinden einer Klasse zugeordnet, in denen das Preisniveau der Mittelwerte jeweils sehr ähnlich liegt.

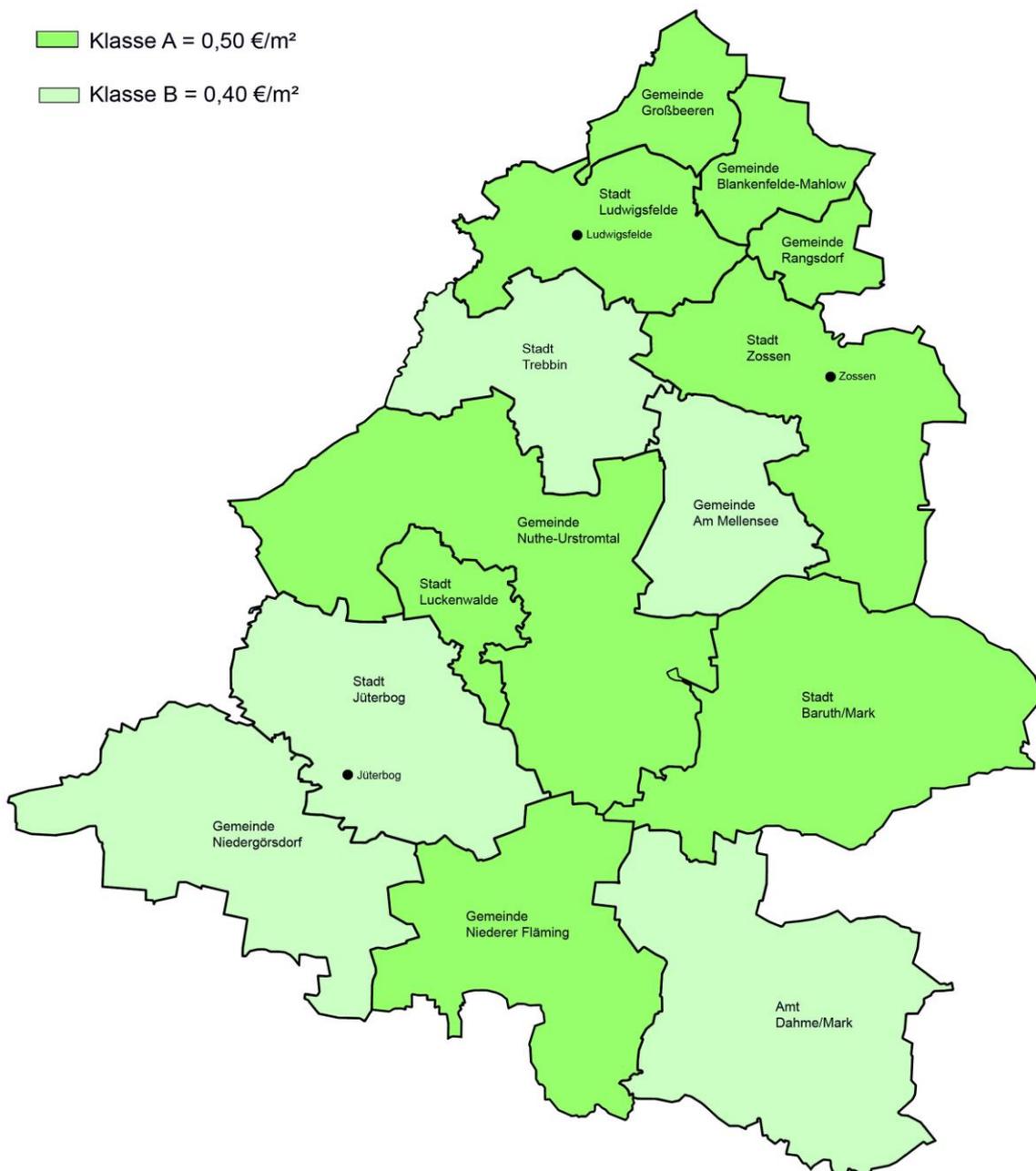


Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁶⁹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁹ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2015

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2015 der die jeweilige Klasse 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.

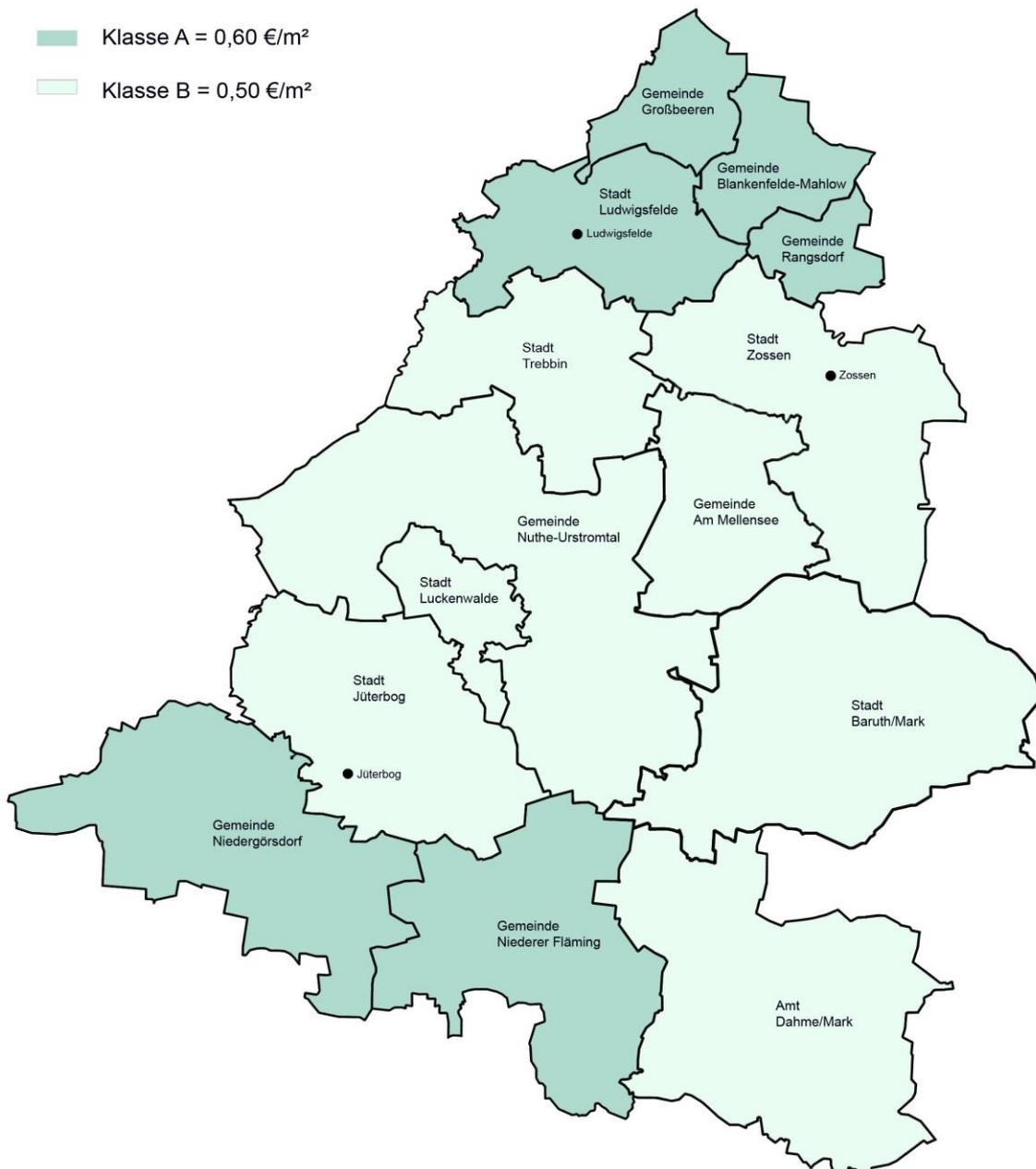


Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁰ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁰ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2015

Im 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 2015 zu untersuchen und dem Stichtagsprinzip gerecht zu werden, wurden die mittleren Kaufpreise des ganzen Jahres mit denen des zweiten Halbjahres ermittelt und miteinander verglichen. In den meisten Fällen war eine steigende oder fallende Tendenz im zweiten Halbjahr oder im vierten Quartal eindeutig erkennbar, weswegen in den Bodenrichtwertklassen für Acker und Grünland jeweils das zweite Kalenderhalbjahr als Datengrundlage für die Feststellung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte verwendet wurde. Allein für die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte musste aufgrund einer zu geringen Datenbasis das ganze Kalenderjahr betrachtet werden.

Die Analyse der Daten aus dem Auswertejahr 2015 ergab, dass für Ackerland drei Gruppen gebildet wurden. Für Grünland und Forstflächen waren aufgrund des jeweils sehr ähnlichen mittleren Preisniveaus zwei Klassen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ausreichend.

In den kommenden Jahren wird die beschriebene Verfahrensweise insbesondere für die Bildung von Auswertungsklassen 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.

10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

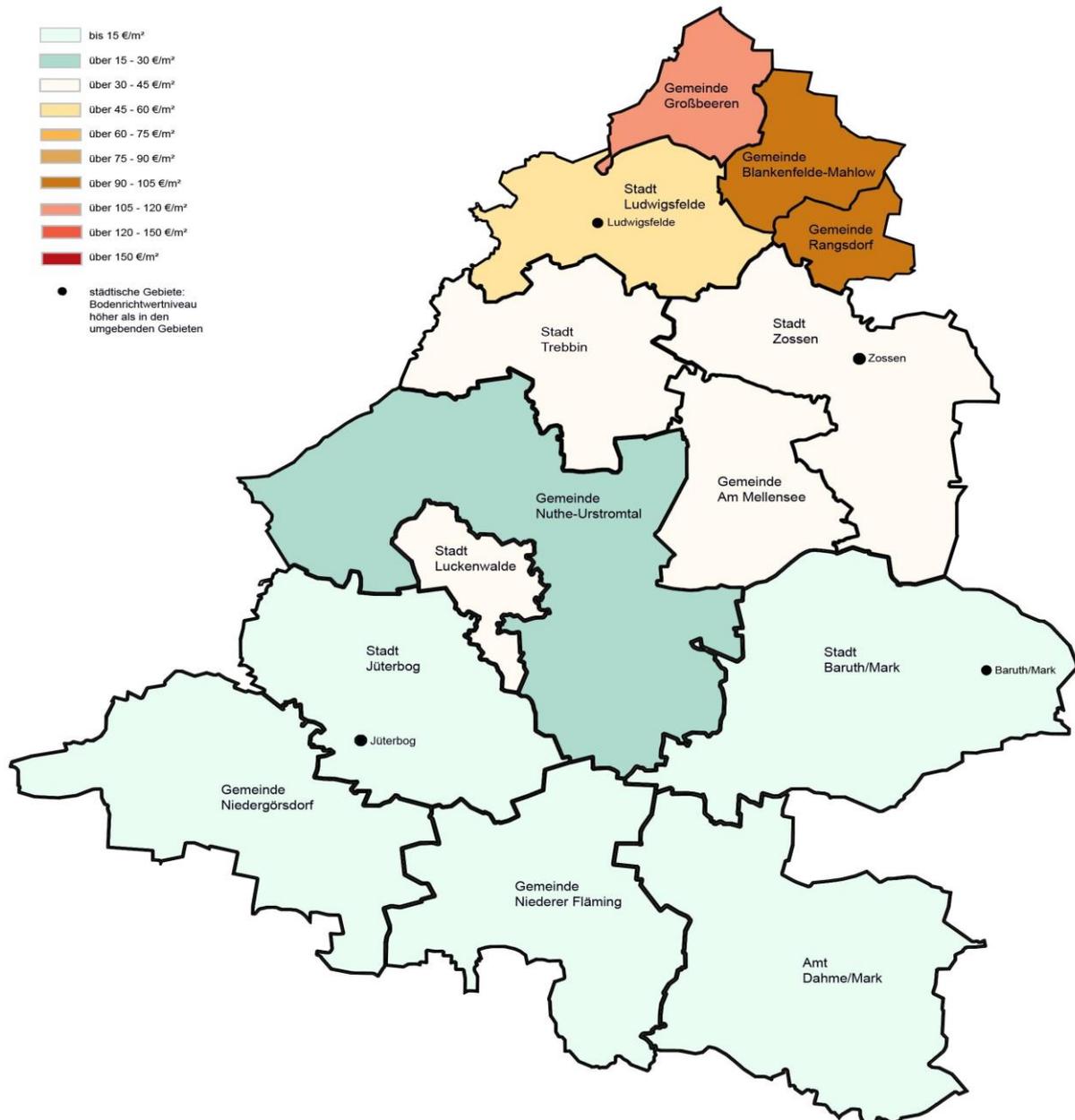


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau⁷¹ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷¹ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2015

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden auf Antrag einer zuständigen Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet sog. „Besondere Bodenrichtwerte“ ermittelt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.⁷² Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.⁷³

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

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 67 dargestellt. In allen Verfahren wurden sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert. Zum Stichtag 31.12.2015 wurden die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog, Dahme/Mark, Baruth/Mark, Luckenwalde und Zossen konjunkturell fortgeschrieben.

Tabelle 67: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Baruth/Mark	"Innenstadt"	12	1991	2016	1 - 7	4 - 24
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	2018	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	2020	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2016	1 - 6	7 - 20
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2016	1 - 7	4 - 20
	"Zentrum"	12	2003	2020	4 - 13	13 - 28
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2016	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	6	1991	2016	3 - 8	11 - 18

⁷² Vgl. § 136 Abs. 2 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

⁷³ Vgl. § 165 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

Die Präzisierung des Umfangs der Sanierungsmaßnahmen macht darüber hinaus die Überprüfung der Anfangs- und Endwerte in folgenden Sanierungsgebieten notwendig:

- Im Sanierungsgebiet Luckenwalde „Zentrum“ wurden aktualisierte besondere Bodenrichtwerte zum 31.12.2015 beschlossen.
- Für das neue Sanierungsgebiet Luckenwalde „Dahmer Straße“ wurde seit dem Jahr 2014 die vorbereitende Untersuchung eingeleitet.
- Gegenwärtig wird im Auftrag der Stadt Baruth/Mark das Basisgutachten aus dem Jahr 2007 überprüft.

Der Gutachterausschuss arbeitet jeweils in enger Zusammenarbeit mit den sanierungsbetroffenen Städten.

11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

11.1.1 Allgemeines

Im Landkreis Teltow-Fläming wird eine große Anzahl von Grundstücken zur Erholung genutzt. Um einen angemessenen Pachtzins zu erzielen, war es Ziel der Nutzungsentgeltverordnung, die Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte an die Höhe der frei vereinbarten ortsüblichen Pachtzinsen für vergleichbar genutzte Grundstücke heranzuführen.

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung 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 vergleichwertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Für die Vergleichbarkeit sind neben der tatsächlichen Nutzung insbesondere die Erholungsqualität, die Erreichbarkeit, die Versorgungsmöglichkeit und die umgebende Bebauungsstruktur maßgebend.

Die Grenzen der Ortsüblichkeit bei den geforderten Nutzungsentgelten sind offenbar in vielen Regionen entweder fast oder schon ganz erreicht oder die Eigentümer bleiben mit ihrem Erhöhungsverlangen moderat. Die Qualität der Pachtpreissammlung in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hat viele anfragende Bürger davon überzeugt, von der Durchsetzung ihrer persönlichen Auffassung zur Höhe des Nutzungsentgeltes Abstand zu nehmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte sammelte seit 1994 rund 1.100 Ergebnisse von neu abgeschlossenen Pachtverträgen und analysierte deren Einfluss auf das Wertniveau der Nutzungsentgelte.

Im Sinne der gewünschten Transparenz ist es weiterhin geboten, regionale, als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen. Durch eine seit dem Jahr 2010 initiierte erweiterte Abfrage bei Eigentümern und Nutzern liegen dem Gutachterausschuss rund 160 umfassend ausgewertete Pachtverträge mit Angaben über die tatsächliche Nutzung, Art und Maß der zulässigen Nutzung und über die Größe der Nutzungsgrundstücke vor.

11.1.2 Orientierungswerte

Aus dem Datenmaterial der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können für den Zeitraum 2010 – 2015 die folgenden Orientierungswerte, untergliedert in jeweils drei Kategorien, in Bezug auf das Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke 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 unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke von ortstypischem Erholungswert - ohne ufer- und gewässernahe Lagen! - derzeit in Spannen von

- unbebaut 0,20 – 2,00 €/m²/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,61 – 1,50 €/m²/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 1,02 – 2,05 €/m²/Jahr.

Im Bereich des Übergangs vom Berliner Umland zum weiteren Metropolenraum ist für ortstypische Erholungswerte ein in Bezug zum berlinnahen Raum tendenziell abnehmendes Entgeltniveau festzustellen. Die aus der Datensammlung abzuleitenden Preisspanne rangieren hier in Spannen von

- unbebaut 0,05 – 1,50 €/m²/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,31 – 1,50 €/m²/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 0,10 – 0,63 €/m²/Jahr.

Einige für Erholung genutzte ufer- und gewässernahe Grundstücke im Landkreis Teltow-Fläming bekannt gewordene Nutzungsentgelte erreichen infolge ihrer hohen Lagegunst und der damit verbundenen Angebotsknappheit Entgeltansätze in einer Spanne von

1,10 – 2,25 €/m²/Jahr.

11.1.3 Orientierungswerte für Garagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen für den Zeitraum 2010 bis 2015 rund 40 Pachtwerte für Einzelgaragen, Garagen im Garagenkomplex und Stellplätze vor.

Aus 13 Verträgen kann für Garagenstandplätze folgende Preisspanne im Bereich

- **Berliner Umland** 0,90 – 30,00 €/m²/Jahr

und aus 29 Vertragsabschlüssen im Umfeld

- **weiterer Metropolenraum** 0,42 – 13,33 €/m²/Jahr

abgeleitet werden.

11.2 Mieten

11.2.1 Orientierungen zu Vergleichsmieten

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Berliner Umland aus regionalwirtschaftlichen Gründen hoch. In den Kommunen des Berliner Umlandes zeigt sich ein angespannter Wohnungsmarkt insofern, dass es kaum noch freie Wohnungen gibt. Angesichts der hohen Nachfrage steigen hier die Mieten kontinuierlich. Dagegen kann im weiteren Metropolenraum ein großes Angebot an freien Wohnungen mit einem entspannten Mietpreisniveau präsentiert werden.

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 2015 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 4,70 – 10,60 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2015 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 1,73 – 5,36 €/m ² /mtl.
vor 1991	teil- bzw. saniert	ca. 2,06 – 8,91 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 3,32 – 9,97 €/m ² /mtl.

11.2.2 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 Baualtersklassen abgelesen werden kann. Die Mietangaben sind den ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2015 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 68: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Friedrich-Engels-Straße	1938	102	4,00	Mehrfamilienhaus
Hennickendorf	Berkenbücker Straße	1964	3 à 60	2,60 - 2,80	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Fuchsberge	1937	45	5,15	Mehrfamilienhaus
Klausdorf	Bahnhofstraße	1910	40	2,25	Mehrfamilienhaus
		1969	55 - 58	4,59 - 4,80	Mehrfamilienhaus
		1969	62	5,00	Mehrfamilienhaus
		1930	66	2,26	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Lindenstraße	1890	50	2,00	Mehrfamilienhaus
			2 à 75	1,73 - 3,07	Mehrfamilienhaus
Mellensee	Luckenwalder Straße	1930	109	4,13	Zweifamilienhaus
Rehagen	Chausseestraße	1950	56	5,36	Mehrfamilienhaus
			2 à 64	1,08 - 4,69	Mehrfamilienhaus
Saalow	Schadowstraße	1933	32	4,16	Mehrfamilienhaus
Sperenberg	Gipsstraße	1930	47	3,57	Mehrfamilienhaus
		1895	64	2,34	Mehrfamilienhaus
		1936	89	2,73	Mehrfamilienhaus
Wahlsdorf	Wahlsdorf	1983	56	2,66	Mehrfamilienhaus
Zossen	Luckenwalder Straße	1950	52	4,81	Mehrfamilienhaus

Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Friedrich-Engels-Straße	1938	65	3,80	Mehrfamilienhaus
			65	4,00	Mehrfamilienhaus
			70	3,80	Mehrfamilienhaus
			82 - 87	3,51 - 4,00	Mehrfamilienhaus
	Heinrich-v.-Kleist-Straße	1935	134	3,73	Mehrfamilienhaus
			32	8,91	Mehrfamilienhaus
	Lessingweg	1911	37	4,00	Mehrfamilienhaus
Blankenfelde	Brandenburger Platz	1936	2 à 46	5,42	Zweifamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1920	34 - 38	5,00 - 5,50	Mehrfamilienhaus
			65	4,35	Mehrfamilienhaus
			84	5,75	Mehrfamilienhaus
			128	5,75	Mehrfamilienhaus
Dahme	Jüterbogger Straße	1871	60	3,50	Mehrfamilienhaus
			100	2,27	Mehrfamilienhaus
	Luckauer Chaussee	1904	120 - 125	3,33 - 4,00	Mehrfamilienhaus
Glienicke	Dorfaue	1914	2 à 59	4,51 - 4,71	Mehrfamilienhaus
			80 - 81	3,82 - 4,48	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tab. 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Glienick	Zossener Straße	1930	56	4,95	Mehrfamilienhaus	
			61 - 62	4,86 - 4,89	Mehrfamilienhaus	
Jüterbog	Fuchsberge	1937	35 - 39	3,32 - 4,00	Mehrfamilienhaus	
			40 - 45	3,50 - 5,24	Mehrfamilienhaus	
			50 - 55	3,26 - 4,44	Mehrfamilienhaus	
			87	5,00	Mehrfamilienhaus	
			100 - 107	3,37 - 4,92	Mehrfamilienhaus	
			122 - 126	3,69 - 3,76	Mehrfamilienhaus	
			136	3,34	Mehrfamilienhaus	
	Große Straße	1900	85	4,47	Mehrfamilienhaus	
			101	3,46	Mehrfamilienhaus	
			110 - 119	3,43 - 4,54	Mehrfamilienhaus	
	Schloßstraße	1955	56	5,09	Wohn- & Geschäftshaus	
			65	4,83	Wohn- & Geschäftshaus	
			75	4,56	Wohn- & Geschäftshaus	
			83 - 85	3,73 - 4,47	Wohn- & Geschäftshaus	
			93 - 94	4,46 - 4,52	Wohn- & Geschäftshaus	
Ziegelstraße	1925	60	5,00	Mehrfamilienhaus		
		96	4,50	Mehrfamilienhaus		
		106	4,00	Mehrfamilienhaus		
Klausdorf	Bahnhofstraße	1983	38	3,95	Mehrfamilienhaus	
			40 - 43	2,40 - 5,12	Mehrfamilienhaus	
			54 - 58	3,09 - 4,48	Mehrfamilienhaus	
			72	3,31	Mehrfamilienhaus	
Kummersdorf	Schulstraße	1900	53	4,19	Mehrfamilienhaus	
Kummersdorf-Gut	Konsumstraße	1928	33 - 45	5,82 - 5,98	Mehrfamilienhaus	
			70 - 77	4,86 - 5,17	Mehrfamilienhaus	
	Schulzestraße	1930	68	3,49	Mehrfamilienhaus	
Luckenwalde	Auf dem Sande	1930	50 - 52	4,19 - 4,20	Mehrfamilienhaus	
			64	5,19	Mehrfamilienhaus	
			83 - 90	4,67 - 4,70	Mehrfamilienhaus	
	Baruther Straße	1900	106	2,36	Wohn- & Geschäftshaus	
	Grünstraße	1907	50 - 53	4,86 - 5,00	Mehrfamilienhaus	
			2 à 69	4,62	Mehrfamilienhaus	
	Poststraße	1910	36 - 40	4,49 - 6,00	Mehrfamilienhaus	
			52	4,50	Mehrfamilienhaus	
			61 - 63	5,06 - 5,28	Mehrfamilienhaus	
			70 - 75	4,09 - 4,62	Mehrfamilienhaus	
			86	4,50	Mehrfamilienhaus	
	Puschkinstraße	1890	88	3,30	Zweifamilienhaus	
		1890	87	3,45	Mehrfamilienhaus	
	Mahlow	Berliner Straße	1927	53	9,23	Mehrfamilienhaus
				95 - 97	3,58 - 6,50	Mehrfamilienhaus
Mahlower Dorfstraße		1904	51 - 54	2,06 - 5,00	Mehrfamilienhaus	
Teltower Straße		1920	109	7,52	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Oehna	Hinter den Gärten	1972	4 à 61	3,22 - 3,39	Mehrfamilienhaus
			8 à 70	2,76 - 3,09	Mehrfamilienhaus
Rehagen	Am Busenberg	1932	49	4,59	Mehrfamilienhaus
			73	3,97	Mehrfamilienhaus
			103	5,17	Mehrfamilienhaus
	Rehagener Bahnhofstr.	1957	76	3,95	Mehrfamilienhaus
Saalow	Horstweg Saalow	1957	33	5,67	Mehrfamilienhaus
			49	5,16	Mehrfamilienhaus
			64	5,03	Mehrfamilienhaus
Sperenberg	Klausdorfer Chaussee	1983	44	5,50	Mehrfamilienhaus
			54 - 59	5,24 - 5,93	Mehrfamilienhaus
	Neuendorfer Chaussee	1927	60	4,75	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Beelitzer Straße	1910	2 à 70	5,11	Zweifamilienhaus
Zossen	Straße der Jugend	1800	75	6,00	Mehrfamilienhaus

Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Baruth	Luckenwalder Straße	1997	3 à 59	3,56 - 8,02	Mehrfamilienhaus
			3 à 62	4,92 - 8,00	Mehrfamilienhaus
			88	3,64	Mehrfamilienhaus
Blankenfelde	Kastanienstraße	1999	69	7,41	Mehrfamilienhaus
			86	7,20	Mehrfamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1995	88	5,68	Mehrfamilienhaus
Diedersdorf	Chausseestraße	2004	84	6,43	Zweifamilienhaus
Genshagen	Ludwigsfelder Straße	1997	54 - 64	6,94	Mehrfamilienhaus
		1997	79	7,45	Mehrfamilienhaus
	Steinebergstraße	1995	45	5,76	Mehrfamilienhaus
		1997	3 à 60	6,07 - 6,45	Mehrfamilienhaus
		1995	75	6,95	Mehrfamilienhaus
	Waldblick	1995	63	6,90	Mehrfamilienhaus
			75	6,44	Mehrfamilienhaus
			83 - 85	5,53 - 6,70	Mehrfamilienhaus
	Zur Waldschneise	1997	60	6,48	Mehrfamilienhaus
1998			80	7,11	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	69	7,17	Mehrfamilienhaus
			79	6,46	Mehrfamilienhaus
Klausdorf	Bahnhofstraße	2013	2 à 54	5,46 - 6,11	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Eichenstraße	1996	130	4,00	Zweifamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1996	68	8,32	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1997	83	6,87	Mehrfamilienhaus
	Walther-Rathenau-Straße	1996	59	8,85	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Mahlow	Am Lückefeld	1998	73	5,85	Mehrfamilienhaus	
	Birkenhof	1996	54 - 55	7,09 - 8,50	Mehrfamilienhaus	
	Eichenhof	1996	47	8,38	Mehrfamilienhaus	
			57 - 59	6,62 - 7,13	Mehrfamilienhaus	
	Kastanienhof	1996	46	7,37	Mehrfamilienhaus	
			56	6,95	Mehrfamilienhaus	
	Leonard-Bernstein-Ring	1998	65	7,68	Mehrfamilienhaus	
	Lindenhof	1996	44 - 47	7,17 - 8,66	Mehrfamilienhaus	
			50	6,26	Mehrfamilienhaus	
			64	7,03	Mehrfamilienhaus	
			70	5,89	Mehrfamilienhaus	
	Ludwig-Uhland-Straße	1998	66	7,56	Mehrfamilienhaus	
	Marktplatz	1996	73	6,01	Mehrfamilienhaus	
	Rathenausstraße	1998	108	6,86	Zweifamilienhaus	
Trebbiner Straße	1994	63	6,00	Mehrfamilienhaus		
		93	6,22	Mehrfamilienhaus		
		100	5,60	Mehrfamilienhaus		
Niedergörsdorf	Oehna	1910	59 - 71	3,32 - 3,45	Zweifamilienhaus	
Osdorf	Birkenhainer Ring	1995	36	5,58	Mehrfamilienhaus	
			43	5,13	Mehrfamilienhaus	
			56 - 58	4,92 - 6,66	Mehrfamilienhaus	
			65	4,00	Mehrfamilienhaus	
Rangsdorf	Clematisring	2003	72	5,83	Mehrfamilienhaus	
	Friedensallee	1997	2 à 46	5,63 - 7,35	Mehrfamilienhaus	
			1998	2 à 55	6,32 - 7,49	Mehrfamilienhaus
			71 - 78	5,60 - 9,97	Mehrfamilienhaus	
	Georg-Hansen-Straße	1998	2 à 46	6,00 - 6,31	Mehrfamilienhaus	
			51 - 58	6,00 - 7,49	Mehrfamilienhaus	
			8 à 62	4,86 - 7,55	Mehrfamilienhaus	
			71 - 78	5,60 - 7,29	Mehrfamilienhaus	
	Tannenweg	1998	6 à 46	6,00 - 7,54	Mehrfamilienhaus	
			51 - 58	5,64 - 7,49	Mehrfamilienhaus	
2 à 62			4,86 - 5,53	Mehrfamilienhaus		
71 - 78			5,00 - 7,29	Mehrfamilienhaus		
Trebbin	Bahnhofstraße	1991	137	4,71	Wohn- & Geschäftshaus	
	Weinberg	1997	88	4,77	Mehrfamilienhaus	
Zossen	Fischerstraße	1994	42 - 48	5,79 - 6,00	Mehrfamilienhaus	
			57	6,32	Mehrfamilienhaus	
			62 - 67	5,61 - 6,72	Mehrfamilienhaus	
			79	5,76	Mehrfamilienhaus	
	Kürfürst-Joachim-Straße	1996	2 à 67	5,66 - 6,72	Mehrfamilienhaus	
			79	5,76	Mehrfamilienhaus	
	Zillebogen	1994	57	6,32	Mehrfamilienhaus	

11.2.3 Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2015

Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Ahrendorf	Birkenweg	1995	126	6,71	REH
Blankenfelde	Ebereschering	1996	100	8,67	REH
	Tiliastraße	1997	128	7,48	DHH
Dabendorf	Uhlenhost	2005	98	9,49	EFH
Genshagen	Zum Storchenhorst	1998	136	5,51	EFH
		1997	101	8,61	REH
Großbeeren	An den Buchen	2004	160	10,59	EFH
	Rotdornweg	1997	86	8,00	REH
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1998	94	5,32	RMH
Mahlow	Arnold-Böcklin-Straße	1951	92	2,03	EFH
	Kleinziethener Straße	2004	195	7,69	EFH
Nächst Neuendorf	Ernst-Henecke-Ring	1996	168	4,70	EFH
Zossen	Clauertstraße	1993	112	6,61	REH
	Johnepark	1994	110	5,00	RMH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten

In den Tabellen 72 und 73 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2014 und 2015 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträgen 2014/2015

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	5,90 - 12,90	6,00 - 11,20	15,00 - 47,20	-
großflächige Verkaufsflächen	11,75	3,75	4,90 - 12,20	-
pro Automatenstellfläche	-	-	605,00 - 715,00	-
Büro- / Praxisräume	2,50 - 10,25	2,00 - 18,90	1,95 - 45,15	5,60 - 6,50
Gaststättenräume / Imbiss	5,25	-	30,15 - 35,50	-
Werkstatt	-	-	-	3,90
Lagerhallen	-	-	-	1,20 - 4,40
Freilagerflächen, befestigt	-	-	2,00	0,60 - 2,00
Autowaschanlage	-	-	-	16,50
pro Antennenanlage	-	416,00	-	-
pro Werbefläche	-	30,00	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	10,00 - 48,00	15,00 - 41,00	20,00 - 45,00	20,00

Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2014/2015

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat				
	Jüterbog	Luckenwalde	Trebbin	Zossen	Dahme/Mark
Einzelhandel / Ladenfläche	4,00	2,90 - 16,60	6,50	4,50 - 25,00	-
großflächige Verkaufsflächen	8,00	-	7,60	9,95 - 11,50	8,50
Büro- / Praxisräume	3,65	3,00 - 9,65	18,65	4,20 - 10,35	4,10
Fitness/Sportstudio		2,15	-	4,80	-
Lagerräume / Archiv	-	2,00 - 5,00	-	0,75 - 4,00	-
Gaststättenräume / Imbiss	2,70	1,15 - 8,10	-	9,65	-
Werkstatt	-	1,00 - 3,20	-	1,85	-
Lagerhallen	-	1,00	-	-	-
pro Antennenanlage	205,00	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	-	6,00 - 50,00	14,00 - 26,00	-	-

11.2.5 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 75 der aktuelle Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2016) für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 74 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. Bei Einzelhandelsobjekten spielt in Lagen mit hohem Mietpreis die Objektgröße eine wichtige Rolle. In der Regel nimmt bei abnehmender Größe der Mietpreis je Quadratmeter zu.

Tabelle 74: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten

Lage bzw. Nutzwert	Einzelhandel	Büro
einfach	Lage in einem Wohngebiet ohne direkte Verbindung zu einem Nebenzentrum	Altbau oder älterer Neubau in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne Anspruch auf Repräsentation
gut	Nebenkernlage im innerstädtischen Bereich oder in einer Ladenzone außerhalb des Ortskerns	Durchschnittlich ausgestatteter Neubau bzw. sanierter Altbau, gute verkehrliche Erreichbarkeit
sehr gut	Lage im Geschäftskern (in größeren Städten 1a- und 1b-Lage unterscheidbar) mit hoher Kundenfrequenz, oft innerhalb einer Fußgängerzone	Moderne Ausstattung, Räume gut geschnitten (ggf. flexibel nutzbar) und repräsentativ angelegt im Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage

Tabelle 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁷⁵

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

⁷⁵ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2016 – Teltow-Fläming

11.3 Pachten

In Abbildung 46 ist die Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Landkreis Teltow-Fläming zusammengestellt. Die Daten stammen vom Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

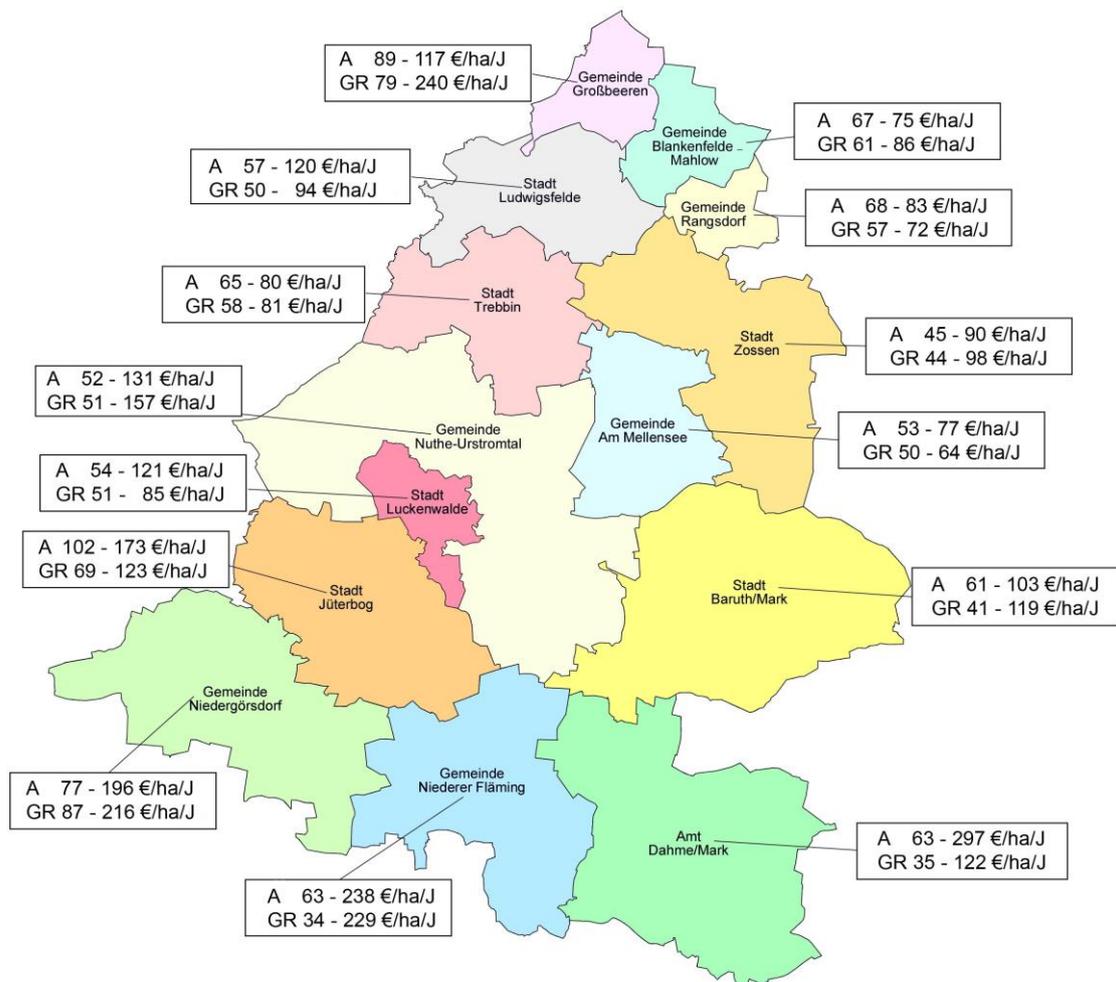


Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2015 im Landkreis

12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

12.1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.⁷⁶ 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.⁷⁷

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.⁷⁸

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erfolgte zum 01. Januar 2014. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird zum 01. Januar 2019 neu gebildet werden.

12.1.2 Aufgaben

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),
- 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.⁷⁹ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁷⁶ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷⁷ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷⁸ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

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.⁸⁰

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.

12.1.3 Rechtsgrundlagen

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).

⁷⁹ 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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

⁸⁰ Vgl. § 16 Abs. 3 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

12.1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming befindet sich 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
------------	------------------	-----------------------------------	---------

Allgemein:	(03371) 608-4299	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
------------	------------------	---------------------------------------

Telefax:	(03371) 608-9221
----------	------------------

12.2 Oberer Gutachterausschuss

Der Aufbau des **Oberen Gutachterausschusses** gleicht dem der regionalen Gutachterausschüsse. Eine seiner wichtigsten Aufgaben liegt in der Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde.⁸¹ Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit. Der Obere Gutachterausschuss erarbeitet den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben sowie überregionale Analysen und Auswertungen vornehmen.

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

⁸¹ Vgl. § 23 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

Anhang

A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Tabelle 76: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
GAA für Grundstückswerte Landkreis/kreisfrei	Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1	Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	(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	Am Flugplatz 11a 15344 Strausberg	(033 46) 8 50 74 61 8 50 74 69	geschaeftsstelle-gaa@ landkreis-mol.de
6	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(033 01) 6 01 55 81 6 01 55 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7	Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 Beeskow	(033 66) 35 17 10 35 17 18	gaa-los-ff@ landkreis-oder-spree.de
8	Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(033 91) 688 62 11 688 62 09	gutachter@opr.de
9	Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18a 14513 Teltow	(033 28) 31 83 11 31 83 15	GAA @ potsdam-mittelmark.de
10	Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	(038 76) 71 37 91 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
11	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 49 91 21 11	gaa-spn-osl@lkspn.de
12	Teltow -Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(033 71) 6 08 42 99 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
13	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	(033 32) 44 18 16 44 18 50	gaa@ uckermark.de
14	Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	(033 81) 58 62 03 58 62 04	gutachter@ stadt-brandenburg.de
15	Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 612 42 13 612 13 4203	gutachterausschuss@ cottbus.de
16	Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 2 89 84 3183	gutachterausschuss@ rathaus.potsdam.de
Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg.		Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice		Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8844 123 8844 16 123	vertrieb@geobasis-bb.de

A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 77: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben

Verwaltungseinheiten	Einwohner 31.12.2015	Fläche in km² 31.12.2015	Einwohner je km²
Gemeinde Am Mellensee Tel.: 033 703 / 959- 0 Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee	6.649	104,41	63,68
Stadt Baruth/Mark Tel.: 033 704 / 972- 0 Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	4.153	231,87	17,91
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Tel.: 033 79 / 333-0 Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde	26.573	54,89	484,11
Amt Dahme/Mark Tel.: 035 451 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	6.305	251,06	25,11
Gemeinde Großbeeren Tel.: 033 701 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	8.539	51,89	164,56
Stadt Jüterbog Tel.: 033 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	12.582	175,64	71,64
Stadt Luckenwalde Tel.: 033 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	20.682	46,46	445,16
Stadt Ludwigsfelde Tel.: 033 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	25.246	109,32	230,94
Gemeinde Niederer Fläming Tel.: 033 746 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	3.174	185,36	17,12
Gemeinde Niedergörsdorf Tel.: 033 741 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	6.147	204,67	30,03
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Tel.: 033 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	6.728	337,72	19,92
Stadt Trebbin Tel.: 033 731 / 842-0 Markt 1-3 14959 Trebbin	9.403	125,66	74,83
Gemeinde Rangsdorf Tel.: 033 708 / 236- 11 Seebadallee 30 15834 Rangsdorf	10.925	33,73	323,90
Stadt Zossen Tel.:033 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	18.214	179,57	101,43
Landkreis Teltow-Fläming	165.320	2.092,25	79,0

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 78: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz

Verwaltungseinheiten	Ortsteil	Gemeindeteil	Wohnplatz
Gemeinde Am Mellensee	Gadsdorf, Klausdorf, Kummersdorf-Alexanderdorf, Kummersdorf-Gut, Mellensee, Rehagen, Saalow, Sperenberg	-	Alexanderdorf, Fernneuendorf, Hanschenland, Kummersdorf, Mönninghausen, Waldkater
Stadt Baruth/Mark	Baruth/Mark, Dornswalde, Groß Ziescht, Horstwalde, Klasdorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz, Petkus, Radeland, Schöbendorf	Charlottenfelde, Glashütte, Kemlitz, Klein Ziescht	Am Bahnhof, Bernhardsmüh, Bombachhaus, Forsthaus Brand, Forsthaus Johannismühle, Forsthaus Wunder, Horstmühle, Lochow, Mühlenberg, Pechhütte, Radelandsiedlung, Siedlung
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	Blankenfelde, Dahlewitz, Groß Kienitz, Jühnsdorf, Mahlow	Glasow, Roter Dudel	Fuchsberg, Mahlow Dorf
Amt Dahme/Mark	Gemeinde Dahme/Mark Buckow, Dahme/Mark, Gebersdorf, Kemlitz, Niebendorf-Heinsdorf, Rosenthal, Schöna-Kolpien, Schwebendorf, Sieb, Wahlsdorf, Zagelsdorf Gemeinde Dahmetal Görsdorf, Prensorf, Wildau-Wentdorf Gemeinde Ihlow Bollensdorf, Ihlow, Ilmersdorf, Mehlsdorf, Niendorf, Rietdorf	Gemeinde Dahme/Mark Altsorgefeld, Liepe Gemeinde Dahmetal Liebsdorf, Liedekahle Gemeinde Ihlow Karlsdorf	Gemeinde Dahme/Mark Feldschlößchen, Forsthaus Rochau, Forsthaus Wahlsdorf, Heinsdorf, Kolonie Rosenthal, Kolpien, Niebendorf, Schöna Gemeinde Dahmetal Haidemühle, Neumühle, Rothemühle
Gemeinde Großbeeren	Diedersdorf, <i>Großbeeren</i> Heinersdorf, Kleinbeeren	Birkenhain, Birkenholz, Friederikenhof, Neubeeren	Altes Forsthaus
Stadt Jüterbog	Fröhden, Grüna, <i>Jüterbog</i> , Kloster Zinna, Markendorf, Neuheim, Neuhof, Werder	-	Bürgermühle, Damm, Kaltenhausen, Neue Häuser, Neues Lager, Neumarkt, Quellenhof, Waldau, Waldsiedlung, Ziegelei
Stadt Luckenwalde	Frankenfelde, Kolzenburg, <i>Luckenwalde</i>	-	Elsthal, Lindenberg, Neu Frankenfelde, Vor dem Baruther Tor, Vor dem Trebbiner Tor
Stadt Ludwigsfelde	Ahrensdorf, Genshagen, Gröben, Groß Schulzendorf, Jütchendorf, Kerzendorf, Löwenbruch, <i>Ludwigsfelde</i> , Mietgendorf, Schiaß, Siethen, Wietstock	-	Am Fischerkietz, Am Walde, Struveshof, Weinberg
Gemeinde Niederer Fläming	Bärwalde, Borgisdorf, Gräfendorf, Herbersdorf, Höfgen, Hohenahlsdorf, Hohengörsdorf, Hohenseefeld, Körbitz, Kossin, Lichterfelde, Meinsdorf, Nonnendorf, Reinsdorf, Riesdorf, Rinow, Schlenzer, Semow, Waltersdorf, Weißen, Welsickendorf, Werbig, Wiepersdorf	-	Forsthaus Riesdorfer Heide, Marienhof, Niederseefeld
Gemeinde Niedergörsdorf	Altes Lager, Blönsdorf, Bochow, Dalichow, Danna, Dennewitz, Eckmannsdorf, Gölsdorf, Kaltenborn, Kurzlippsdorf, Langenlippsdorf, Lindow, Malterhausen, Mellsdorf, Niedergörsdorf, Oehna, Rohrbeck, Schönefeld, Seehausen, Wergazhna, Wölmsdorf, Zellendorf	-	Bahnhof, Flugplatz, Weidmannsruh
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	Ahrensdorf, Berkenbrück, Dobbrükow, Dümde, Felgentreu, Frankenförde, Gottow, Gottsdorf, Hennickendorf, Holbeck, Jänickendorf, Kemnitz, Liebätz, Lynow, Märtensmühle, Nettgendorf, Ruhlsdorf, Scharfenbrück, Schönefeld, Schöne-weide, Stülpe, Woltersdorf, Zülichendorf	-	Birkhorst, Bleiche, Forsthaus Holbeck West, Forsthaus Lindhorst, Forsthaus Märtensmühle, Forsthaus Teerofen, Hammer, Klinkenmühle, Moldenhütten, Obermühle, Unterhammer, Walkmühle, Woltersdorf Siedlung
Stadt Trebbin	Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen	Kleinbeuthen	Ebelshof, Eichenhof, Finkenbergr, Forsthaus Altlenzburg, Forsthaus Lenzburg, Freie-Scholle-Siedlung, Kolonie Thyrow, Paulshöhe, Plantage, Priedel, Schönblick, Seeblick, Ziegelei
Gemeinde Rangsdorf	Groß Machnow, Klein Kienitz, <i>Rangsdorf</i>	-	Fenne, Pramsdorf, Theresenhof
Stadt Zossen	Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Lindenbrück Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Schünow, Wünsdorf, Zossen	Dabendorf, Funkenmühle, Neuhof, Waldstadt, Werben, Zesch am See	Ausbau, Buckowbrücke, Schöneicher Plan, Siedlung am Motzener See, Siedlung Horstfelde, Waldsiedlung