

Grundstücksmarktbericht 2016



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	1.1.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2017
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titel	Die Fertigstellung des Bauprojektes „Neue Mitte“ der Stadt Ludwigsfelde
Urheberrechtsschutz	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

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	25
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	50
8	Bebaute Grundstücke	54
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	77
10	Bodenrichtwerte	83
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	91
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	102
Anhang	106

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.....	14
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	16
4.5	Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt	18
4.6	Zwangsversteigerungen	24
5	Bauland.....	25
5.1	Allgemeines.....	25
5.2	Individueller Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau.....	26
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	27
5.2.2.1	Preisentwicklung	27
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen	27
5.2.2.2.1	Allgemeines	27
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow- Fläming.....	28
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland ..	29
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	30
5.2.3.1	Allgemeines	30
5.2.3.2	Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten	31
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	33

5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten	34
5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes	34
5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes	34
5.3	Geschosswohnungsbau	35
5.3.1	Preisniveau.....	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	35
5.4.1	Preisniveau.....	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	36
5.5.1	Bauerwartungsland	36
5.5.2	Rohbauland	36
5.6	Sonstiges Bauland	37
5.6.1	Preisniveau.....	37
5.7	Erbbaurechte.....	38
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1	Allgemeines.....	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.2.1	Preisniveau.....	41
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....	41
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	43
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	44
6.2.2.1	Allgemeines	44
6.2.2.2	Preisentwicklung	44
6.2.2.3	Bodenpreisindexreihen'	46
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	47
6.3.1	Preisniveau.....	47
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	47
6.3.2.1	Allgemeines	47
6.3.2.2	Preisentwicklung	48
6.3.2.3	Bodenindexreihe'	48
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1	Allgemeines.....	50
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen	50
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	51
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	51
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	52
7.5.1	Orientierungen für Gartenland	52
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	52
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen	53

8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines.....	54
8.2	Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.1.1	Preisniveau	55
8.2.1.2	Preisentwicklung.....	56
8.2.1.3	Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	57
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	61
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	64
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	64
8.3.1.1	Preisniveau	64
8.3.1.2	Preisentwicklung.....	65
8.3.1.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern	65
8.3.2	Sachwertfaktoren'	67
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	69
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
8.4.1.1	Preisniveau	69
8.4.1.2	Preisentwicklung.....	70
8.4.1.3	Wohnflächenpreise	70
8.4.2	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	71
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.5.1.1	Preisniveau	72
8.5.1.2	Preisentwicklung.....	73
8.5.1.3	Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern	74
8.5.2	Liegenschaftszinssätze', Rohertragsfaktoren.....	74
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	75
8.6.1	Preisniveau.....	75
8.7	Sonstige bebaute Grundstücke	75
8.7.1	Preisniveau.....	75
8.7.1.1	Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe	75
8.7.1.2	Erholungsgrundstücke	75
8.7.1.3	Sonstige Grundstücke.....	76
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	77
9.1	Allgemeines.....	77
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	77
9.2.1	Preisniveau.....	77
9.2.1.1	Preisniveau von Wohnungseigentum	77
9.2.1.2	Preisniveau von Teileigentum.....	79
9.2.2	Preisentwicklung	80
9.2.3	Wohnflächenpreise.....	80
10	Bodenrichtwerte.....	83

10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag	83
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	84
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	84
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	89
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	90
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	91
11.1	Nutzungsentgelte	91
11.1.1	Allgemeines	91
11.1.2	Orientierungswerte	91
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen.....	92
11.2	Mieten	93
11.2.1	Orientierungen zu Vergleichsmieten	93
11.2.2	Vergleichsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	93
11.2.3	Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2016.....	97
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten.....	98
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	99
11.3	Pachten	101
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	102
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	102
12.1.1	Allgemeines	102
12.1.2	Aufgaben	102
12.1.3	Rechtsgrundlagen	103
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	104
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	105
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	105
Anhang	106
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	106
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	107
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	108

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 2016 – Anteile der Teilmärkte.....	12
Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	13
Abbildung 8: Geldumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	14
Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren	14
Abbildung 10: Flächenumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	15
Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	16
Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016.....	20
Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016	21
Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016.....	22
Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016	23
Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	27
Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....	28
Abbildung 18: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks.....	29
Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland	29
Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen.....	29
Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	30
Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	31
Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum	32

Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2016	42
Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2016	44
Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen	45
Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen.....	45
Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	46
Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....	46
Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen	48
Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	49
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....	57
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern	57
Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der EFH/ZFH	61
Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften	65
Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der RH	68
Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH.....	69
Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern.....	70
Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	73
Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum	78
Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	80
Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	85
Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	86
Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	87
Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	89
Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2016 im Landkreis	101

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2016 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 2016 und Veränderung zum Vorjahr	12
Tabelle 6: Geldumsatz 2016 und Veränderung zum Vorjahr	13
Tabelle 7: Flächenumsatz 2016 und Veränderung zum Vorjahr.....	15
Tabelle 8: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum	17
Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2007	18
Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2016 im Berliner Umland	19
Tabelle 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2016 im Berliner Umland.....	19
Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“.....	20
Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“	22
Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2016 und Gegenüberstellung zu Vorjahren	24
Tabelle 15: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	25
Tabelle 16: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten	26
Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum.....	33
Tabelle 18: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau	35
Tabelle 19: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen	35
Tabelle 20: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau.....	36
Tabelle 21: Rohbauland – Wohnen.....	36
Tabelle 22: Rohbauland – Gewerbe.....	37
Tabelle 23: Preisniveau – sonstige Bauflächen	37

Tabelle 24: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2012 - 2016.....	38
Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2015/2016.....	39
Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	41
Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte	42
Tabelle 28: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....	43
Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte.....	43
Tabelle 30: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen	47
Tabelle 31: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen	51
Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland	52
Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	52
Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen.....	53
Tabelle 35: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	54
Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	55
Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken	56
Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken	56
Tabelle 39: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	58
Tabelle 40: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke	59
Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	60
Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	62
Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern.....	63
Tabelle 44: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken.....	64
Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	64
Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	64
Tabelle 47: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	65

Tabelle 48: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	66
Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	67
Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	68
Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	69
Tabelle 52: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	70
Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäusern.....	71
Tabelle 54: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	72
Tabelle 55: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	73
Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	74
Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern	74
Tabelle 58: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	75
Tabelle 59: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....	75
Tabelle 60: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	76
Tabelle 61: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	76
Tabelle 62: Preisniveau von Wohnungseigentum	77
Tabelle 63: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart.....	78
Tabelle 64: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	79
Tabelle 65: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	80
Tabelle 66: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	82
Tabelle 67: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming.....	90
Tabelle 68: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991	94
Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	94
Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	96
Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	97

Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2015/2016	98
Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2015/2016	99
Tabelle 74: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	99
Tabelle 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	100
Tabelle 76: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	106
Tabelle 77: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben	107
Tabelle 78: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	108

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>Verknappung des Angebotes individueller Wohnungsbau</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>Kontinuierlicher Preisanstieg</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>gewachsene Nachfrage bei deutlichem Umsatzanstieg</p>
---	---	--

Ausweichbewegungen auf infrastrukturell gut angebundene Standorte im weiteren Metropolenraum

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2016 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2016	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.640	-6,6	321,6	-8,1	1.498,7	-23,2
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	977	-14,4	76,1	-10,4	237,2	23,4
Wohnbauland	851	-17,5	54,3	-5,7	119,5	4,8
Gewerbliche Baufläche	61	10,9	19,9	-24,6	101,1	61,2
Sonstiges Bauland	65	20,4	1,9	100,8	16,6	7,0
Bebaute Grundstücke	851	1,8	221,3	-7,8	181,1	4,5
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	412	1,2	65,5	7,3	44,5	-1,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	170	2,4	27,4	10,6	8,1	-44,5
Mehrfamilienhäuser	73	-22,3	15,8	-29,0	11,9	-11,2
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	48	4,3	32,8	-66,0	21,1	-51,5
Wochenendhäuser	47	27,0	1,5	36,6	5,6	93,1
Bauernhäuser	50	61,3	4,5	13,8	14,0	38,6
Sonstige Gebäude	51	-7,3	73,8	141,2	75,9	73,7
Wohnungs- und Teileigentum	190	34,8	15,7	19,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	428	-12,3	6,2	-31,3	1.007,5	-31,6
Gemeinbedarfsflächen	20	-20,0	0,3	11,5	19,0	-45,5
Sonstige Flächen	174	-10,8	2,0	-25,4	53,9	-30,3

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2016 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 30.05.2017 beraten und beschlossen.

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

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

Diese durch die Geschäftsstelle des 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 ImmoWertV²).

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 ImmoWertV³).

¹ 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).

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

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

Sonstige unbebaute Grundstücke (Kapitel 7, ab Seite 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 WoEigG⁴).

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

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

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

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

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

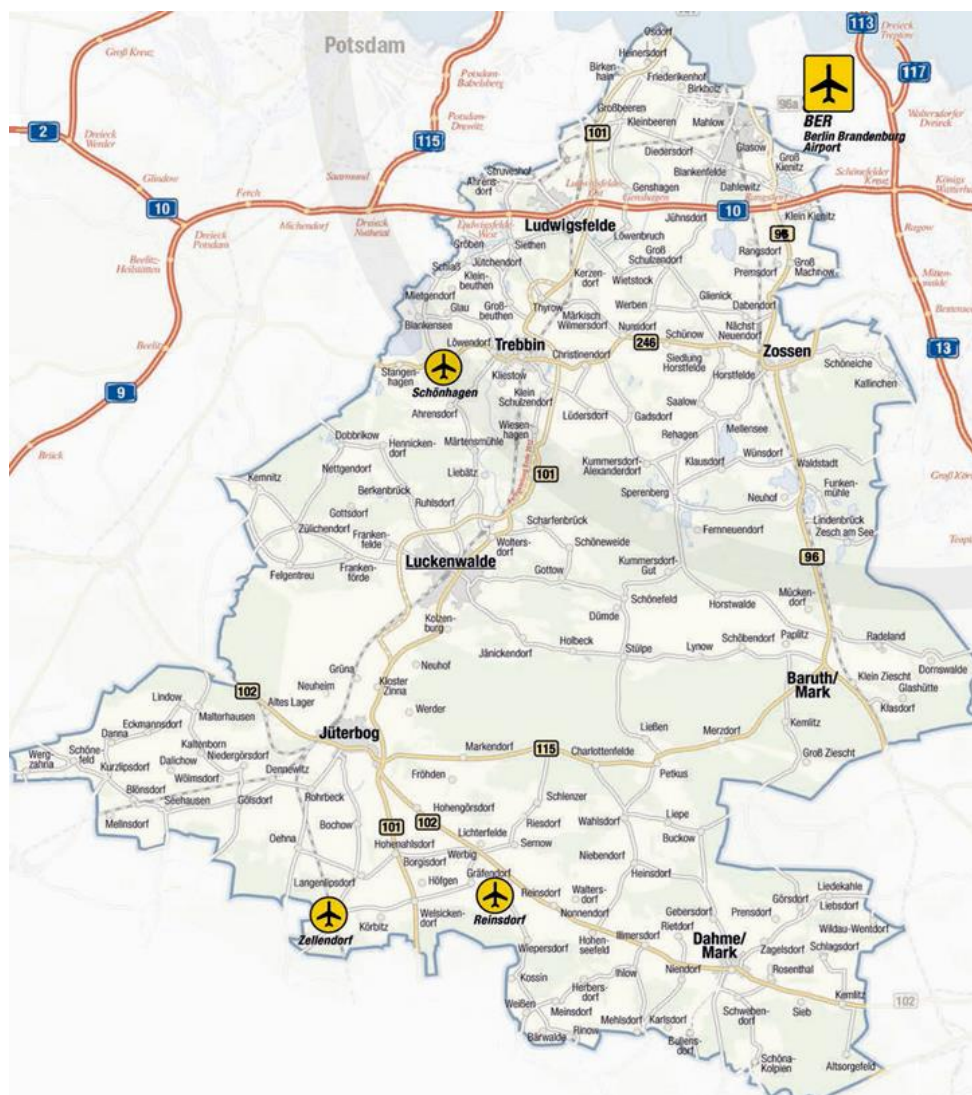


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁶ des Landkreises Teltow-Fläming

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

3.1.1 Flächennutzung

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von 209.225 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit rund 90.000 ha landwirtschaftlich und mit 80.000 ha forstwirtschaftlich genutzt.⁷ Weitere 10 ha Fläche entfallen auf die 23 Seen im Gebiet. Durch die Region fließen 11 Flüsse, darunter Nieplitz, Nuthe und Dahme, sowie zwei Kanäle. 15 Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich über eine Fläche von mehr als 83.000 ha, 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.

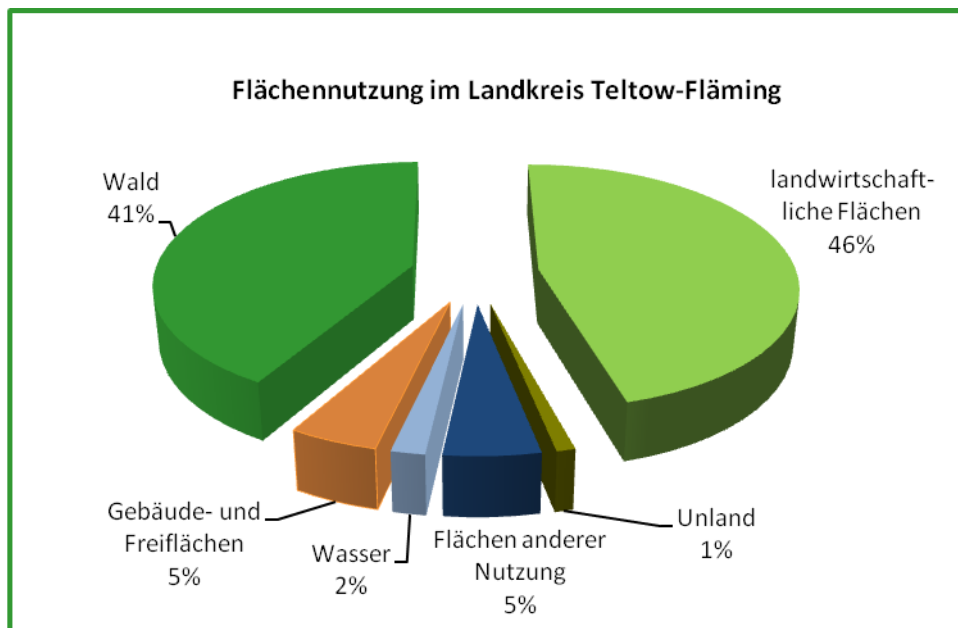


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁸

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming leben derzeit 166.993 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016)⁹, davon sind 83.597 Männer bzw. Jungen und 83.396 Frauen bzw. Mädchen. Zum Vergleich: 2015 waren es 165.320 Einwohner.

Durchschnittlich bevölkern 79,8 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, 1.504,3 Menschen auf einem Quadratkilometer.

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

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

⁹ 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 20.516 Menschen. Knapp dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 20.189 Einwohnern (jeweils ohne Ortsteile). Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 27.249 Einwohnern die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl.¹⁰ Die Stadt Ludwigsfelde (mit Ortsteilen) als größte Stadt im Landkreis begrüßte im November 2015 den 25.000sten Einwohner und wuchs bis Ende 2016 um weitere 500 Einwohner. Im Landkreis leben u.a mehr als 30.000 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 21 Jahren, rund 40.000 über 60-Jährige.¹¹

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.

¹⁰ Quelle: www.teltow-flaeming.de/de/landkreis/wissenswertes/zahlen-und-fakten/bevoelkerung

¹¹ 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. 6 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 zu einem der leistungsstärksten Güterverkehrszentren 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)¹²

IHK-zugehörige Unternehmen	2006	2008	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Industrie	481	598	769	875	912	938	931	940
Bau- u. Baunebengewerbe	483	554	695	817	822	809	798	818
Groß- und Einzelhandel	2.389	2.411	2.694	2.681	2.701	2.648	2.567	2.534
Gastgewerbe	797	770	765	743	757	729	662	635
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	524	521	498	507	493	496	508	502
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	5.099	5.433	5.541	5.863	5.961	6.110	6.025	6.083
Sonstige	286	300	158	212	209	217	172	129
Insgesamt	9.141	10.587	11.129	11.698	11.863	11.947	11.663	11.663

¹² Quelle: www.ihk-potsdam.de/produktmarken/Unternehmer/STANDORT/KONJUNKTUR-UND-STATISTIK/IHK-STATISTIK/Statistik-der-IHK/3312260

3.2.2 Landwirtschaft

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

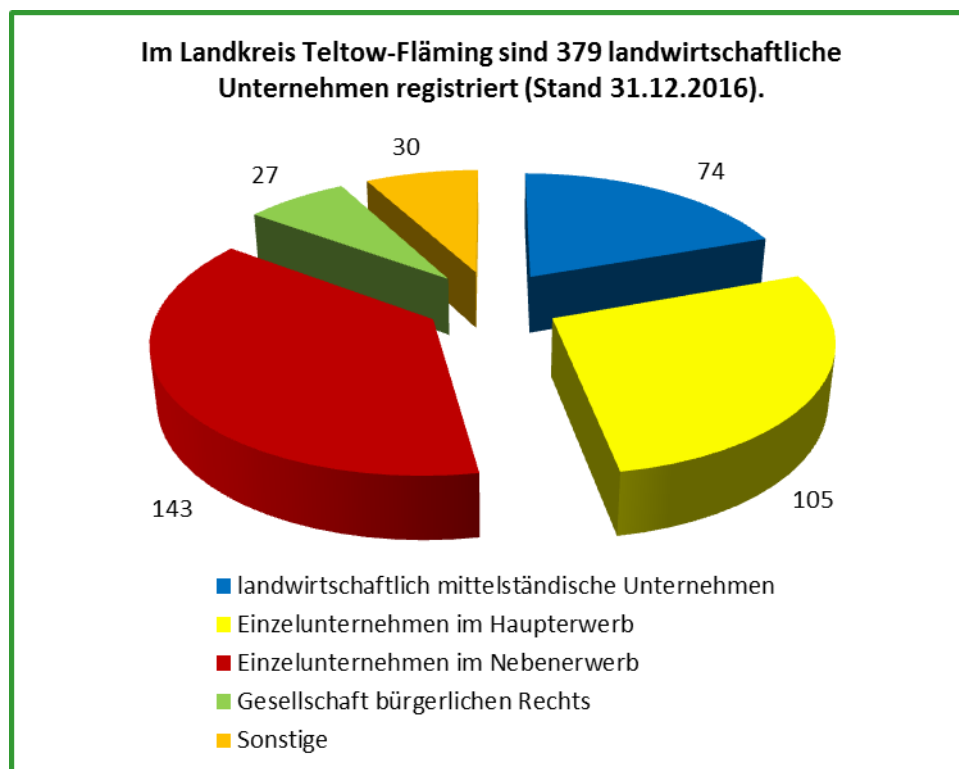


Abbildung 3: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹³

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.

¹³ 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.

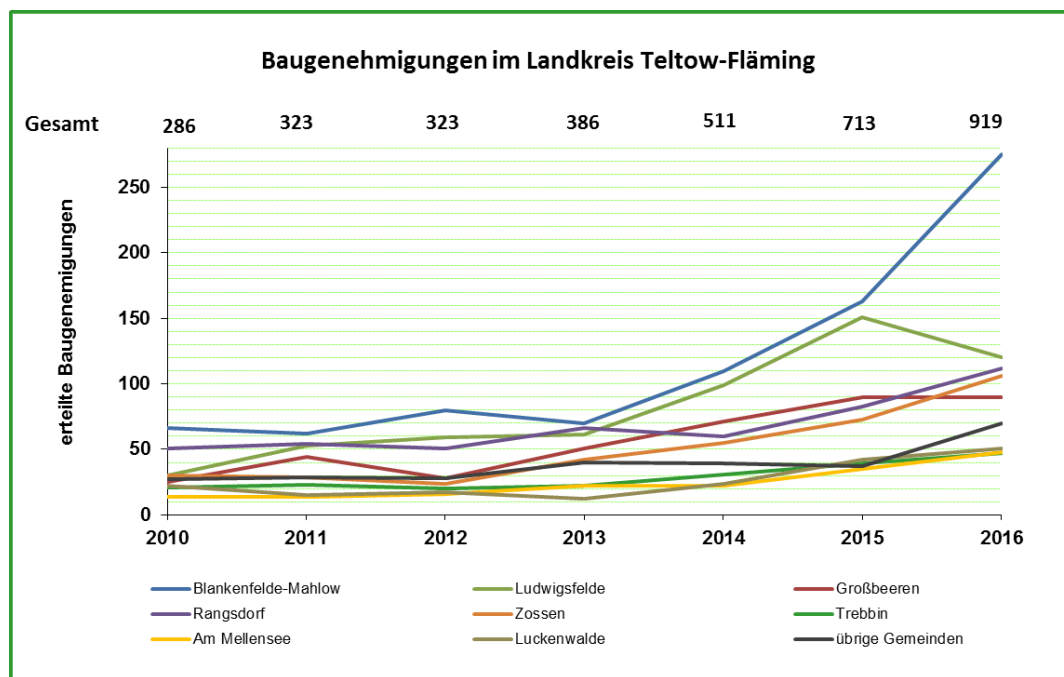


Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser¹⁴

Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen im Landkreis Teltow-Fläming						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Blankenfelde-Mahlow	66	62	80	70	110	163	275
Ludwigsfelde	30	53	59	61	99	151	120
Rangsdorf	51	54	51	66	60	83	112
Großbeeren	25	44	28	51	71	90	90
Trebbin	21	23	20	22	31	39	47
Zossen	30	29	24	42	55	73	106
Am Mellensee	14	14	16	22	22	35	48
Luckenwalde	22	15	17	12	24	42	51
übrige Gemeinden	27	29	28	40	39	37	70
Gesamt	286	323	323	386	511	713	919

¹⁴ 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 positive 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 2016 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.640 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 38 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der übersandten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Prozent verringert.

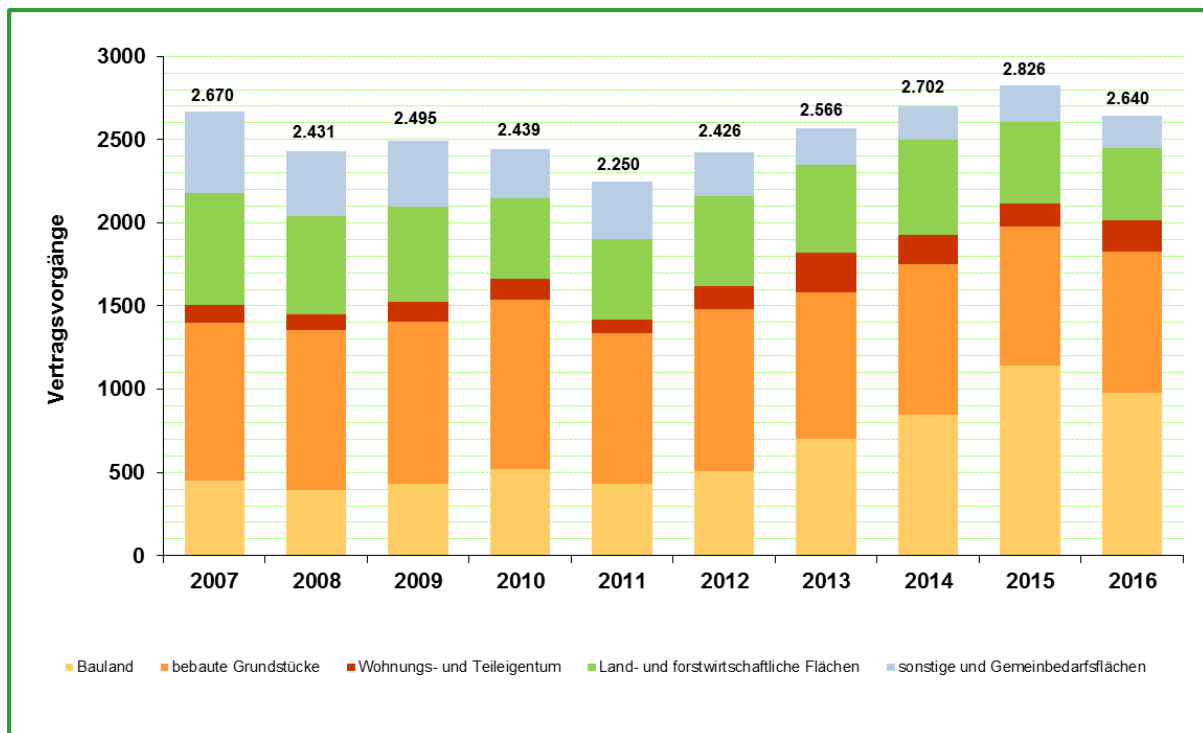


Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

📖 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 2016 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	977	- 14,4
bebaute Grundstücke	851	+ 1,8
Wohnungs- und Teileigentum	190	+ 34,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	428	- 12,3
Gemeinbedarfsflächen	20	- 20,0
sonstige Flächen	174	- 10,8
Gesamt	2.640	- 6,6

Die Kaufverträge für Bauland sind aufgrund der Angebotsverknappung am Markt um rund 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge annähernd stabil geblieben. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist ein Zuwachs um rund ein Drittel zu verzeichnen.

Abbildung 6 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt der Vertragsvorgänge in Prozent.

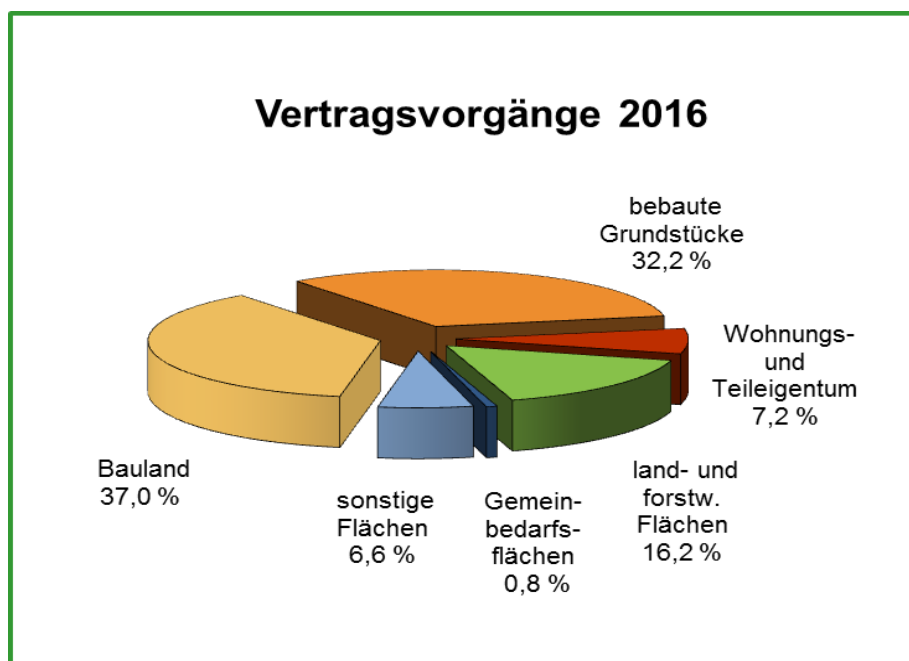


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2016 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt nach Jahren des Anstiegs erstmalig einen leichten Rückgang. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 350,2 Mio. Euro um 8,1 Prozent auf 321,6 Mio. Euro verringert. Die Umsatzniveaus der Jahre vor 2015 waren dennoch niedriger.

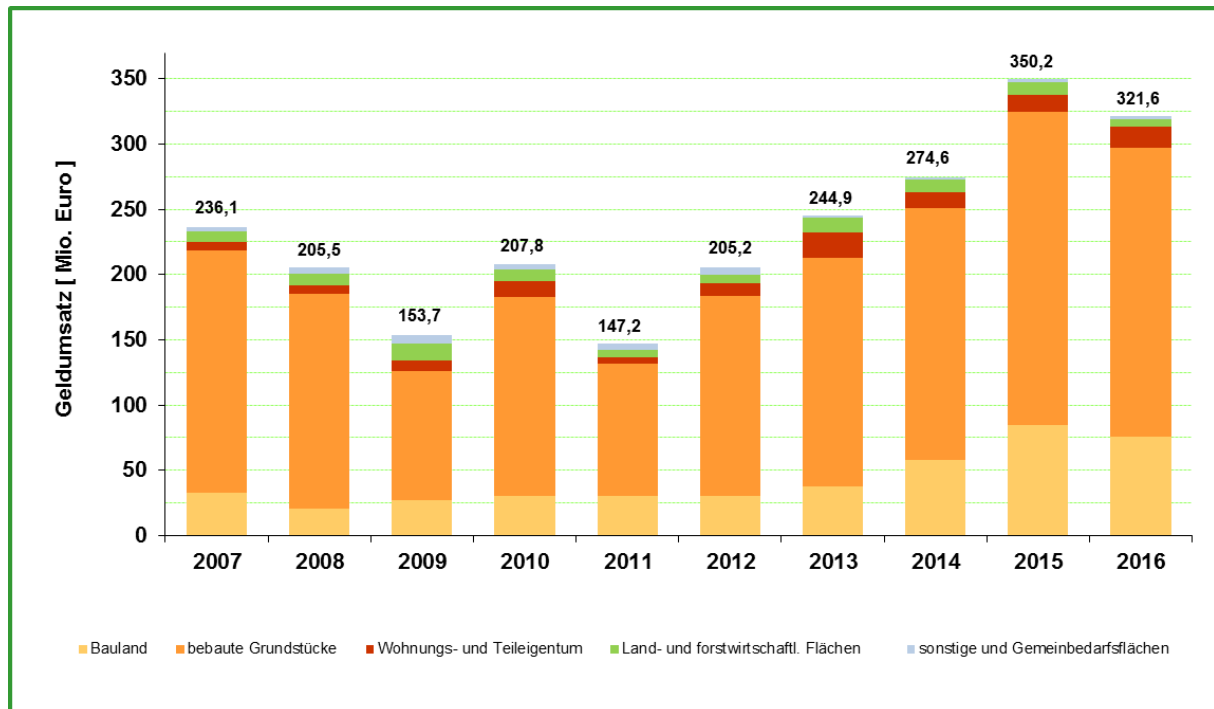


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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

Tabelle 6: Geldumsatz 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	76,1	- 10,4
bebaute Grundstücke	221,3	- 7,8
Wohnungs- und Teileigentum	15,7	+ 19,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	6,2	- 31,3
Gemeinbedarfsflächen	0,3	+ 11,5
sonstige Flächen	2,0	- 25,7
Gesamt	321,6	- 8,1

Abbildung 8 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt des Geldumsatzes in Prozent.

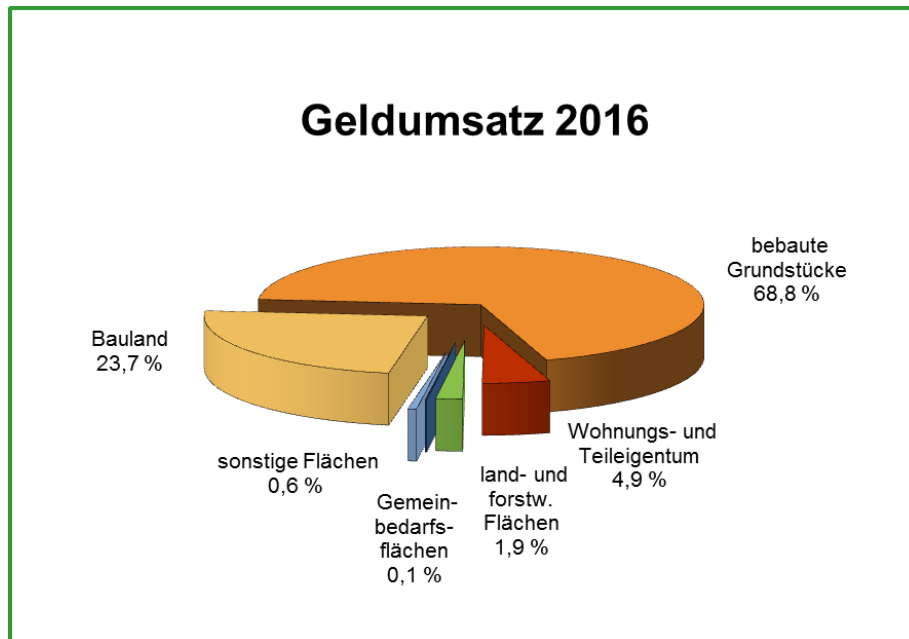


Abbildung 8: Geldumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich um 23,2 Prozent im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr weiterhin verringert.

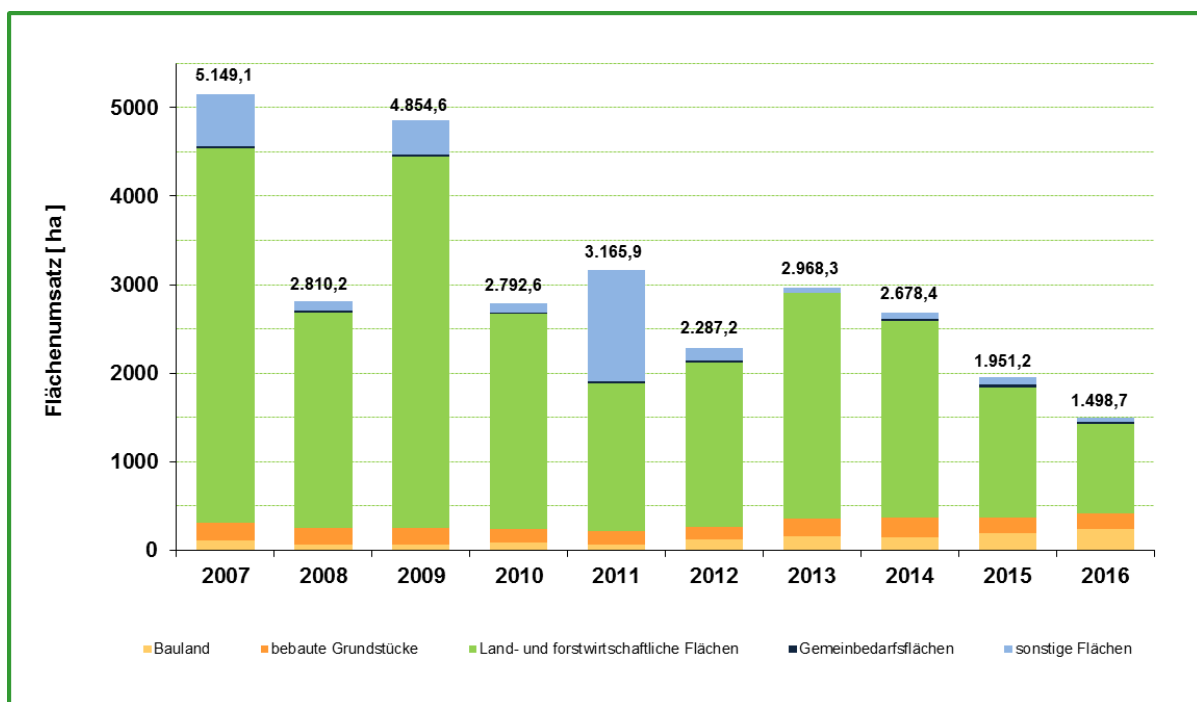



Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren

 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 2016 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2016	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	237,2	+ 23,4
bebaute Grundstücke	181,1	+ 4,5
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.007,5	- 31,6
Gemeinbedarfsflächen	19,0	- 45,5
sonstige Flächen	53,9	- 30,3
Gesamt	1.498,7	- 23,2

Abbildung 10 stellt die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt des Flächenumsatzes in Prozent dar.

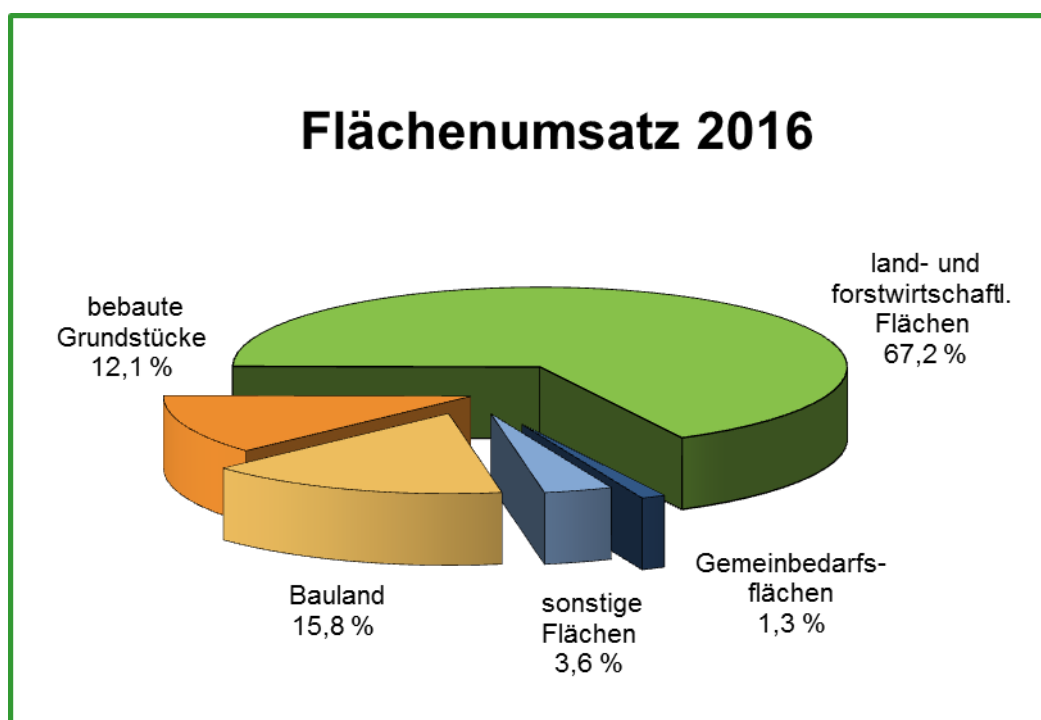


Abbildung 10: Flächenumsatz 2016 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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	474	58,0	137,0	214	8,7	39,4	289	9,3	60,9
bebaute Grundstücke	314	143,9	72,7	252	46,1	57,1	285	31,4	51,1
Wohnungs- und Teileigentum	129	13,4	-	20	0,9	-	41	1,3	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	45	0,5	99,9	79	1,0	184,1	304	4,7	723,5
Gemeinbedarfsflächen	8	0,3	18,3	2	0,0	0,2	10	0,0	0,6
sonstige Flächen	41	0,5	7,3	58	0,6	16,3	75	1,0	30,3
Gesamt	1.011	216,6	335,2	625	57,3	297,1	1.004	47,7	866,4

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 vier 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 vier Kommunen des Flughafenumfeldes. Die Sachverständigen des Gutachterausschusses sind sicher, dass die im Jahr 2016 beobachtete leicht rückläufige Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge mit der offensichtlichen Verknappung der in den Gemeinden verfügbaren Bauflächen begründet werden kann. Denn ungeachtet der Verschiebung des Eröffnungstermins und der Diskussion um die Flugrouten stieg das Preisniveau der Vertragsvorgänge sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke weiter stark an.

Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2007

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Blankenfelde-Mahlow	249	227	243	246	228	241	284	287	367	377
Großbeeren	80	74	96	90	87	111	109	106	143	84
Ludwigsfelde	140	130	137	180	158	153	186	165	238	173
Rangsdorf	145	160	141	165	111	144	152	141	150	103
Gesamt	614	591	617	681	584	649	731	699	898	737

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 für die Jahre 2007 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 2016 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2016					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	235	129	364	22.595.487	26.850.981	49.446.468
Großbeeren	36	36	72	4.441.562	8.941.000	13.382.562
Ludwigsfelde	101	52	153	7.902.812	10.924.427	18.827.239
Rangsdorf	63	34	97	5.983.390	8.303.019	14.286.409
Gesamt	435	251	686	40.923.251	55.019.427	95.942.678

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 2016 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2016					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	6	7	13	1.890.225	10.253.811	12.144.036
Großbeeren	6	6	12	7.349.088	24.034.311	31.383.399
Ludwigsfelde	11	9	20	4.392.155	16.832.000	21.224.155
Rangsdorf	1	5	6	50.000	28.066.000	28.116.000
Gesamt	22	27	51	13.681.468	79.186.122	92.867.590

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist dagegen insbesondere für bebaute Flächen ihrer Anzahl nach angestiegen. Dagegen sank der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 %.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**¹⁵“ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den vier Kommunen einschließlich aller Ortsteile getroffen werden.

Tabelle 12 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2016 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

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

Wenn auch in allen Kommunen keine Zuwächse bei der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr beobachtet wurden, erhöhten sich sowohl die durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus pro Grundstück, die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter (außer in der Gemeinde Großbeeren) und die durchschnittlichen Grundstücksflächen (außer in der Stadt Ludwigsfelde) 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	Blankenfelde-Mahlow	215	189	63.127	80.670	96	112	694
Großbeeren	72	27	83.759	89.740	132	115	641	860
Ludwigsfelde	155	83	82.421	92.235	120	148	699	675
Rangsdorf	82	51	81.158	99.580	99	120	852	855
Berliner Umland	524	350	74.491	86.870	109	122	713	760

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2007.

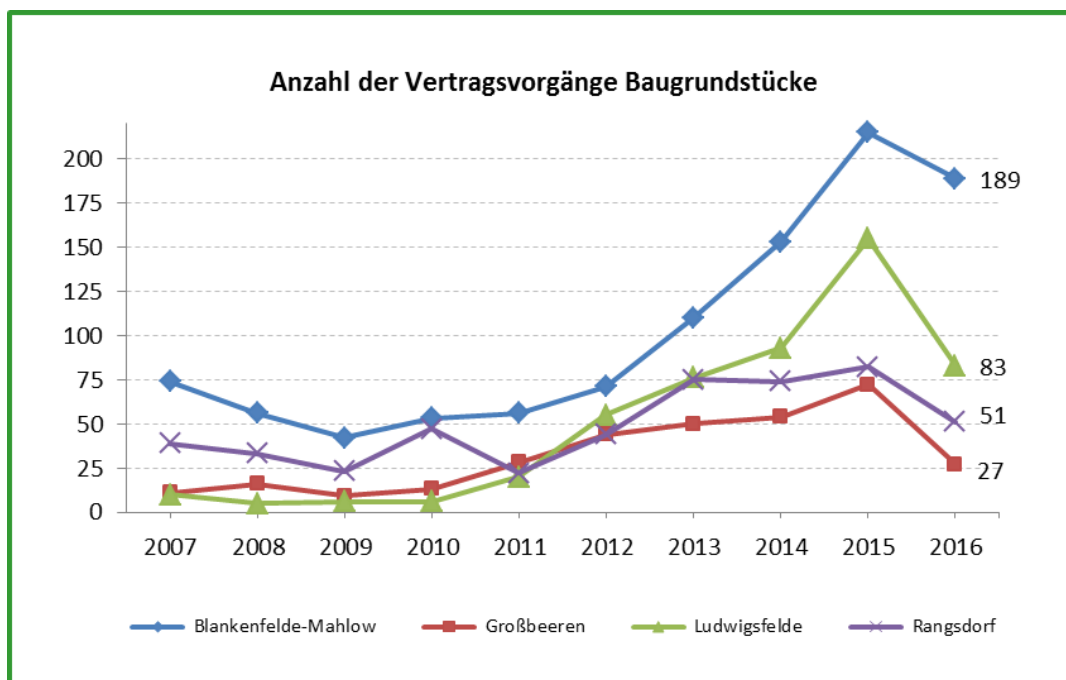


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

Aus der Abbildung geht hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen ist, obwohl die Spitzenwerte des Jahres 2015 aufgrund der Angebotsverknappung für baureifes Land am Markt derzeit nicht erreicht werden. Schwankungen der Vertragszahlen in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre sind seit dem Jahr 2011 in allen Gemeinden der Flughafenregion überwunden.

Abbildung 13 stellt die zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2007 bis heute dar.

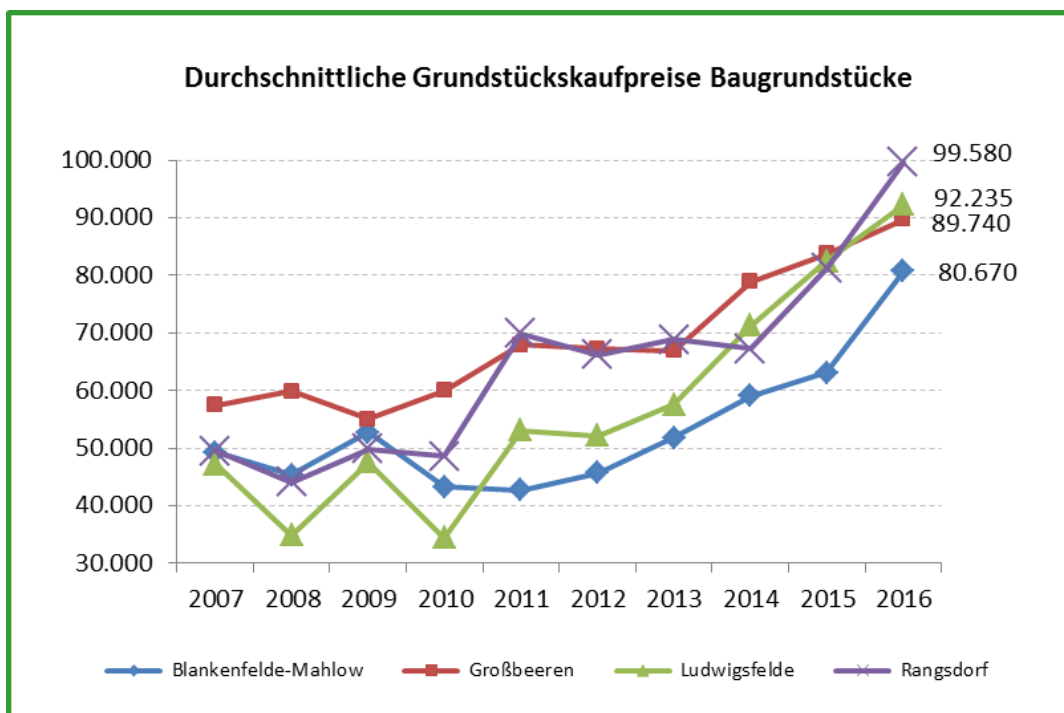


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

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 Rangsdorf bewegen sich im Jahr 2016 auf dem höchsten Niveau, dicht gefolgt von der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Großbeeren. 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 2016 für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Einhergehend mit den rasanten preislichen Entwicklungen im Segment „Bauland des individuellen Wohnungsbaus“ zeigt sich auch der Markt „bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus“ mit deutlichen Zuwächsen, insbesondere bei der Höhe der Preisniveaus aber auch bei den durchschnittlichen Grundstücksgrößen.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	Blankenfelde-Mahlow	90	111	207.438	220.730	759
Großbeeren	48	34	235.583	253.706	494	545
Ludwigsfelde	46	44	192.880	234.119	676	640
Rangsdorf	47	30	224.432	255.312	690	795
Berliner Umland	231	219	213.845	233.277	673	715

Abbildung 14 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**¹⁶ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2007.

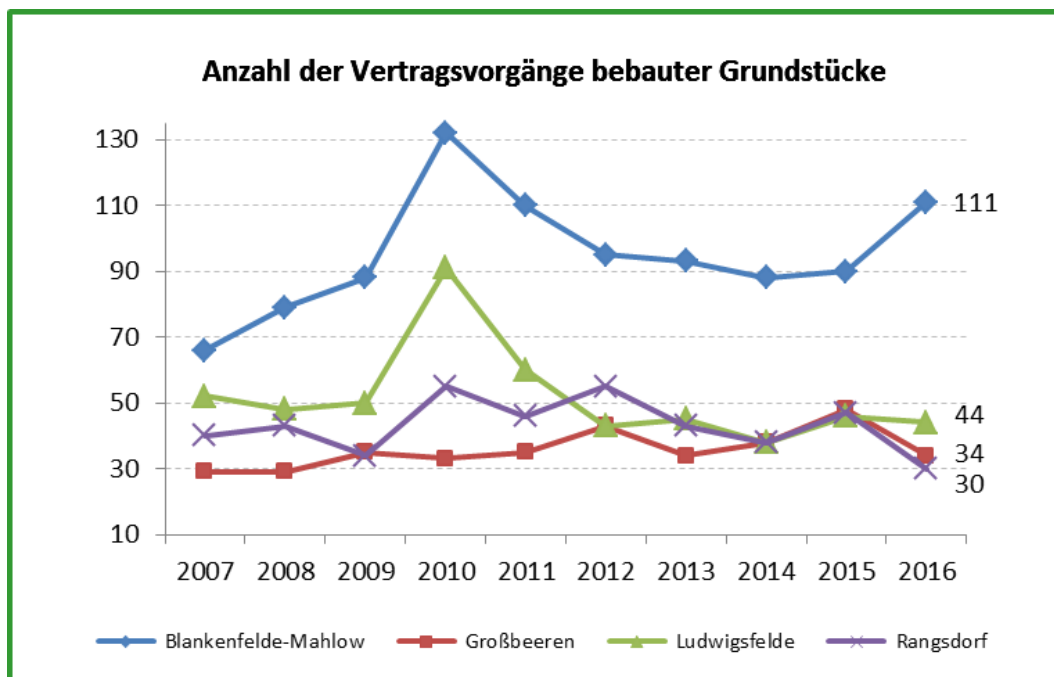


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

In der Abbildung ist ersichtlich, dass sich die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow in Richtung des Spitzenwertes im Jahre 2010 bewegen. Die Anzahl der Vertragsvorgänge in der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf liegen im Normalbereich.

¹⁶ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus¹⁷ in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2007 bis heute auf.

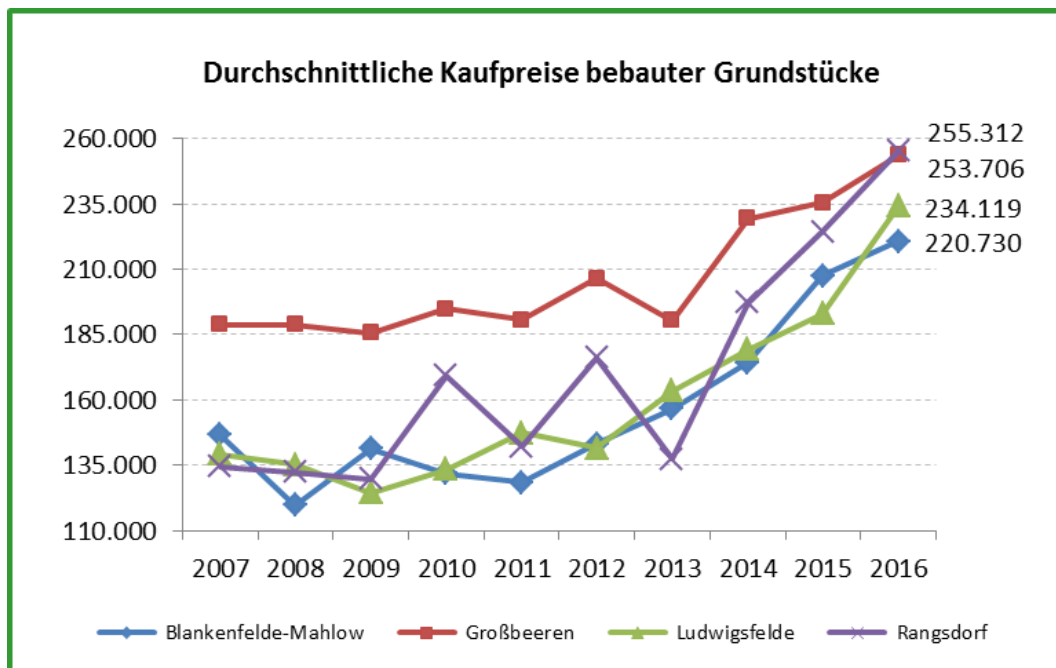


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2007 bis 2016

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Im Jahr 2016 wird ein Führungswechsel der Spitzenposition deutlich. Die Gemeinde Rangsdorf übernimmt diese mit einer durchschnittlichen Kaufpreishöhe von rd. 255.000 € von der Gemeinde Großbeeren. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen 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 31.12.2016. Von den 96 im Berliner Umland liegenden Bodenrichtwertzonen wurde die Bodenrichtwerte in 87 Zonen teilweise deutlich angehoben. Die prozentualen Anstiege der Bodenrichtwerte lagen bei 26 Prozent in Ludwigsfelde, bei 25 Prozent in Rangsdorf, bei 17 Prozent in Blankenfelde-Mahlow und bei 10 Prozent in Großbeeren. Als höchster Bodenrichtwert wurde in Mahlow-Waldblick im Jahr 2015 erstmals 200 €/m² erreicht, im Jahr 2016 wurde dieser nunmehr auf 250 €/m² erhöht. Die Sachverständigen erwarten besonders im Umfeld des künftigen Hauptstadtflughafens BER ein weiter anziehendes Bodenrichtwertniveau aber auch eine Verknappung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen.

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

4.6 Zwangsversteigerungen

In den zurückliegenden Jahren ist die Zahl der Zwangsversteigerungen im Landkreis Teltow-Fläming stetig zurückgegangen. Grundlage für die Auswertung sind die Mitteilungen des Amtsgerichtes über die vollzogenen Zwangsversteigerungen im Jahr 2016. Diese sind gegenüber dem Vorjahr nochmals um 32 Prozent auf insgesamt 38 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 1,4 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2016 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bauland	15	3	6	9	19	12	7	2	4	4
bebaute Grundstücke	99	74	81	98	83	67	51	39	27	21
Wohnungs- und Teileigentum	20	23	16	33	16	20	10	16	17	11
land- und forstw. Flächen	17	20	4	11	10	8	7	8	7	2
sonstige Flächen	2	3	0	2	0	1	1	1	2	0
Gesamt	153	123	107	153	128	108	76	66	57	38
Anteil an Gesamtverträgen [%]	5,7	5,1	4,3	6,3	5,7	4,5	3,0	2,4	2,0	1,4

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2016 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.¹⁸

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	620	40.871.913	523.021
Geschosswohnungsbau	12	1.696.748	14.097
Gewerbliche Bauflächen	32	15.345.635	318.249
Sonstiges Bauland	51	1.524.684	140.026

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“¹⁹ 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“²⁰ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²¹ (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.

¹⁸ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

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

²⁰ Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²¹ 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	* Blankenfelde-Mahlow	215	189	63.127	80.670	96	112	694
* Großbeeren	72	27	83.759	89.740	132	115	641	860
* Ludwigsfelde	155	83	82.421	92.235	120	148	699	675
* Rangsdorf	82	51	81.158	99.580	99	120	852	855
Zossen	99	78	43.663	45.415	47	49	944	990
Am Mellensee	54	74	32.236	38.980	35	41	973	950
Trebbin	38	31	38.054	49.520	47	50	868	1.030
Nuthe-Urstromtal	13	10	32.946	24.030	25	26	1.410	920
Baruth/Mark	10	11	13.670	20.750	14	19	918	1.060
Luckenwalde	48	33	34.123	35.250	38	43	885	840
Jüterbog	21	17	30.581	40.675	35	52	1.129	780
Niederer Fläming	2	3	2.025	4.700	6	6	366	675
Niedergörsdorf	6	7	14.841	15.700	11	14	1.358	1.165
Dahme/Mark	11	6	10.173	9.845	8	12	1.718	1.050
Gesamt	826	620	60.040	65.920	83	87	816	845
* Berliner Umland	524	350	74.491	86.870	109	122	713	760
weiterer Metropolitanraum	302	270	34.965	38.770	38	42	995	955

Im Landkreis Teltow-Fläming haben sich im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baulandgrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um knapp 25 Prozent verringert,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 9,8 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 4,8 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich um 3,5 Prozent vergrößert.

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 2007 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

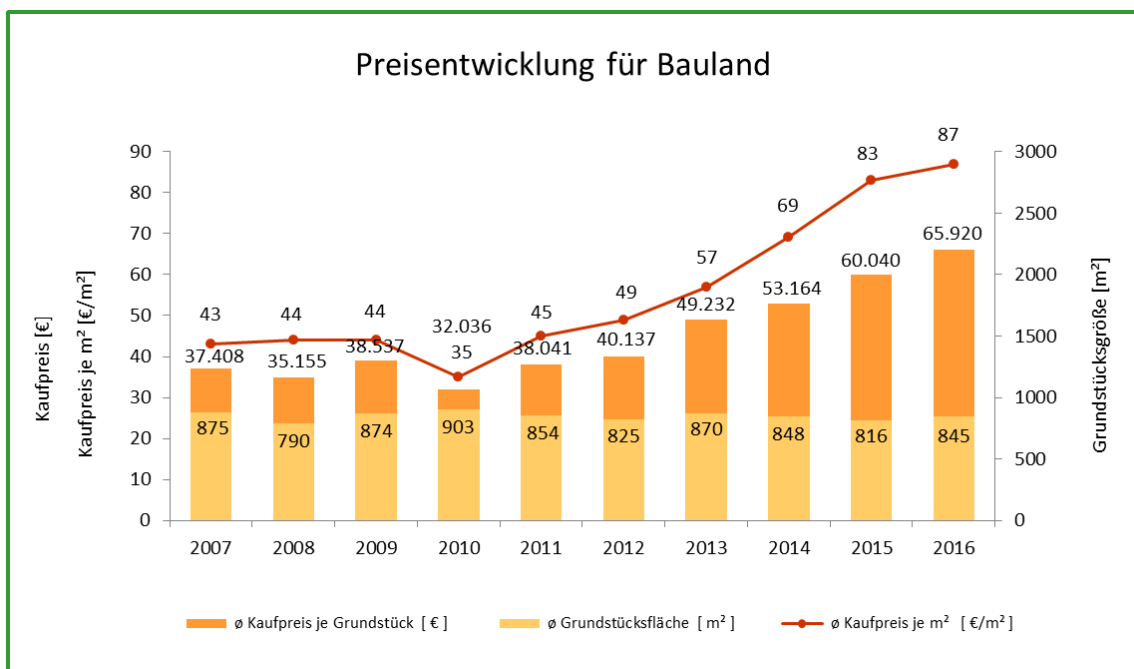


Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²² Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

²² Vgl. § 11 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

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.²³ Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis im Auswertzeitraum von 2001 bis 2016 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag zum 01.01. seit dem Jahr 2002 und zum 31.12. seit dem Jahr 2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) in Wohnparks (Bebauungsplangebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Landkreises Teltow-Fläming (Abb. 17) sowie für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 19) und des weiteren Metropolitanraums (Abb. 21) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

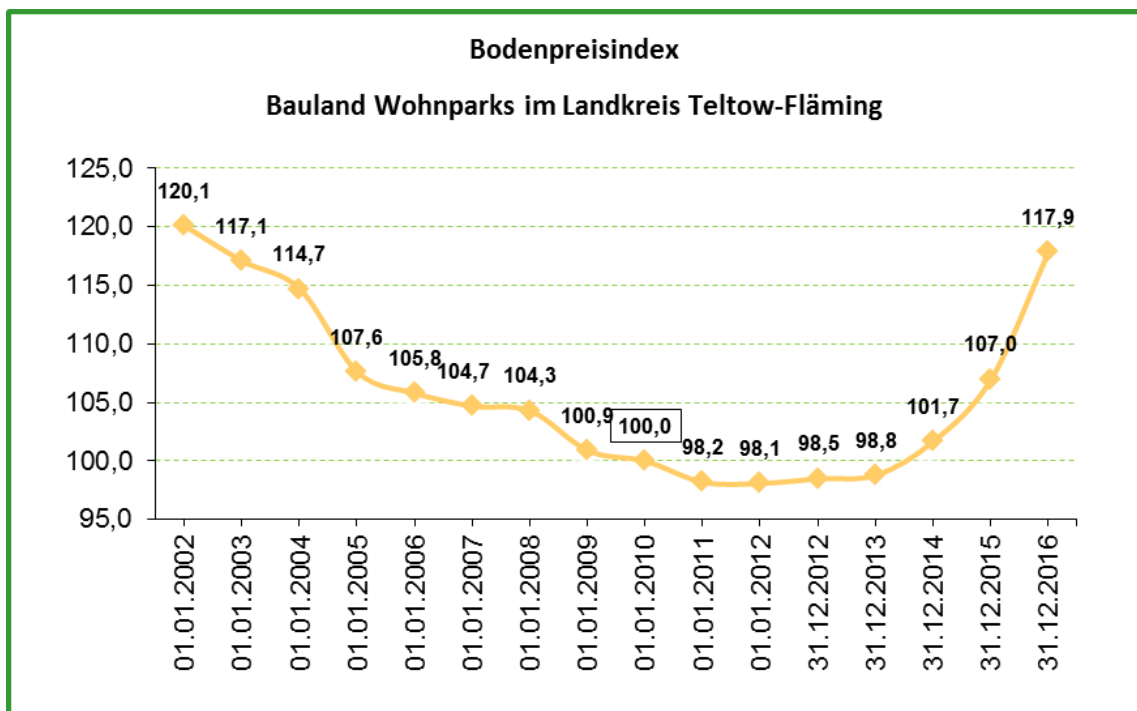


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²³ Vgl. § 11 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland Wohnparks

- im Bezugsjahr 2010:
 - 55 Bodenrichtwertzonen des Landkreises Teltow-Fläming
 - Spanne der Bodenrichtwerte von 30 bis 145 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabefrei nach KAG

Abbildung 18: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland

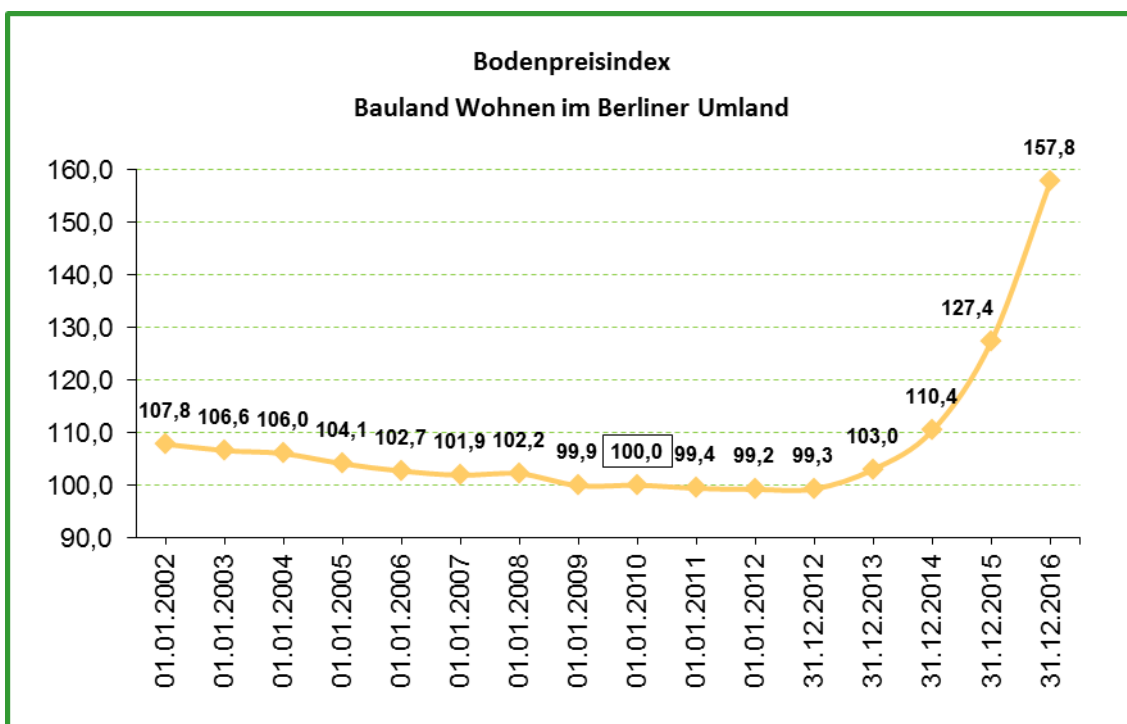


Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland

Wohnen im Berliner Umland

- im Bezugsjahr 2010
 - 40 Bodenrichtwertzonen
 - Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 140 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

Wohnen im weiteren Metropolitanraum

- im Bezugsjahr 2010
 - 83 Bodenrichtwertzonen
 - Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 70 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

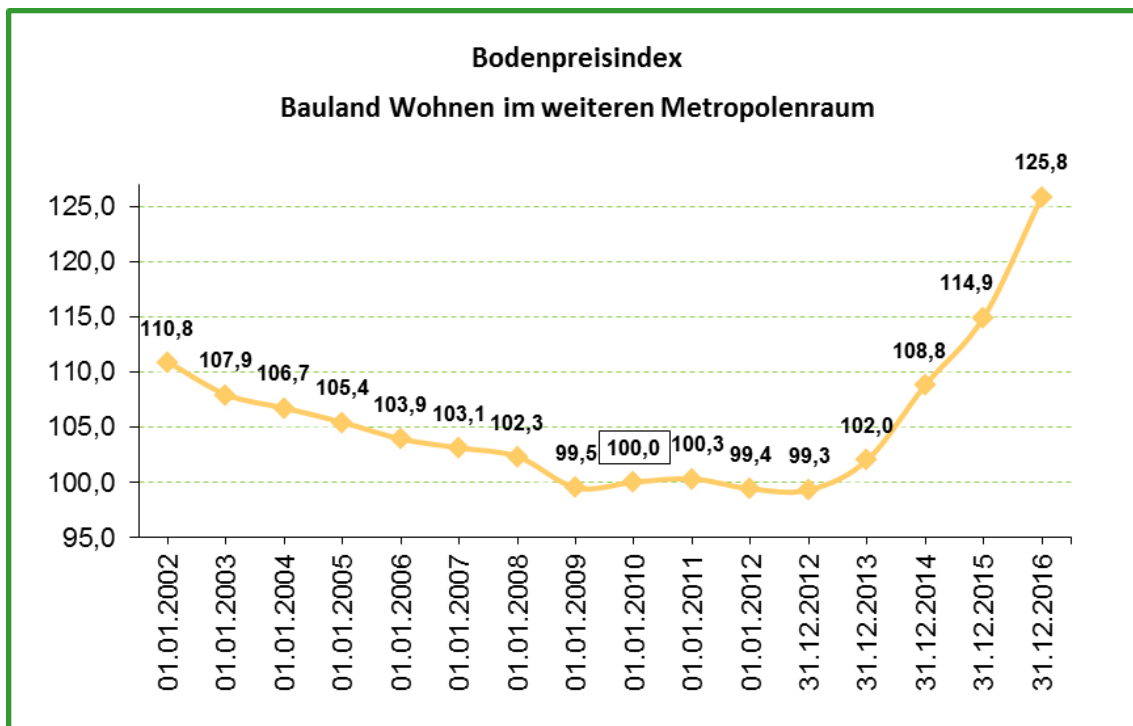


Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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.²⁴

Der Gutachterausschuss hat die bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten überprüft. Mit Hilfe des statistischen Verfahrens der Regressionsanalyse wurden geeignete in der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS)“ registrierte Kauffälle von baureifen Flächen des Marktsegmentes „Individueller Wohnungsbau“ der Jahre 2013 bis 2016 hinsichtlich ihrer **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche** analysiert. Bei dem Modell handelt es sich um eine durch Ausgleichung berechnete lineare Funktion zwischen Zielgröße (Preis in €/m²) und der Einflussgröße (Fläche in m²).

Die Überprüfung der Umrechnungskoeffizienten wurde zum einen nach baureifen Flächen in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) für Einfamilienhäuser und

²⁴ Vgl. § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Reihenhäuser und zum anderen nach Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraums unterschieden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass für die baureifen Flächen in Wohnparks (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG, B-Plan-Gebiete) keine Flächenabhängigkeit vorliegt. Umrechnungskoeffizienten können nicht ausgewiesen werden.

Die Wohnbaulandgrundstücke (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, § 34 BauGB Innenbereich) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraums unterliegen einer Flächenabhängigkeit. Diese wird mit Hilfe von Korrelationskoeffizienten, die den statistischen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grundstücksfläche wiedergeben, aufgezeigt. Für das Segment Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum liegen die Koeffizienten jeweils bei $r=0,45$. Die schwache Ausprägung der aktualisierten Umrechnungskoeffizienten im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ist u.a. auf die derzeitige Situation am Immobilienmarkt, insbesondere die Niedrigzinspolitik und die damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen.

Aufgrund dessen hat sich der Gutachterausschuss dazu entschieden, die bestehenden Umrechnungskoeffizienten sowohl für das Berliner Umland als auch für den weiteren Metropolitanraum bestehen zu lassen.

5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

Die Untersuchung erfolgte auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 375 Kauffällen im Innenbereich (§ 34 BauGB) des Berliner Umlandes innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m² bis 175 €/m².

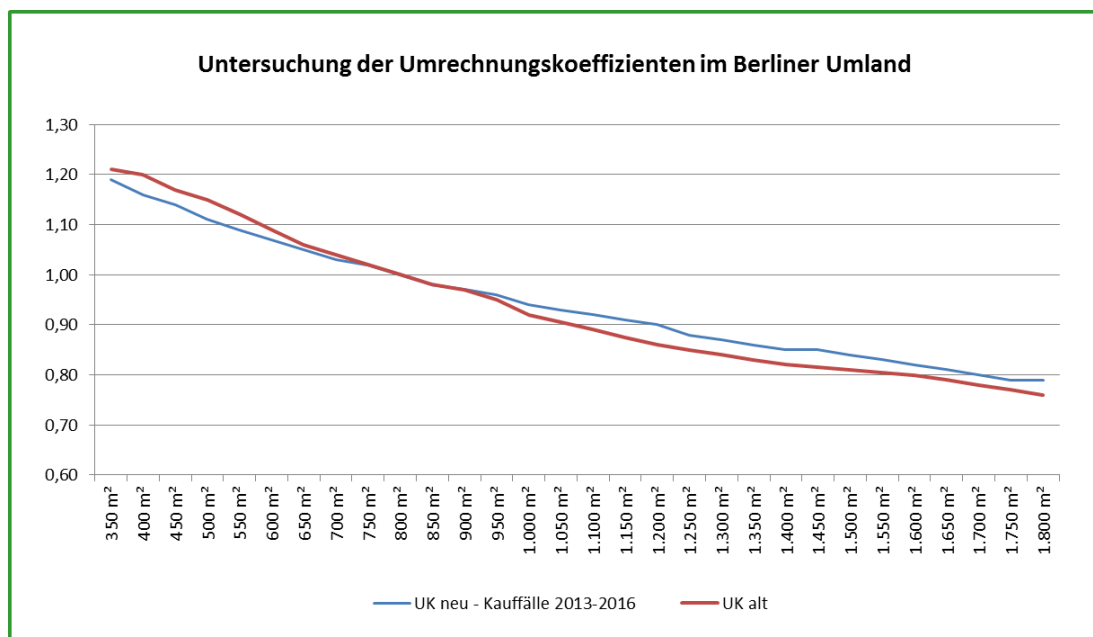


Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

Im Vergleich zu den bisher verwendeten Umrechnungskoeffizienten zeigen sich nachfolgend aufgeführte minimale und maximale Streuungen:

- von -3,5 % bis 0 % im Bereich zwischen 350 m² bis 750 m²,
- 0 % im Bereich zwischen 750 m² und 900 m²,
- 0 % bis 4,4 % im Bereich ab 900 m² bis 1.800 m².

Daraus ergibt sich die graphische Darstellung der Verläufe der UK alt und neu in Abhängigkeit zu dem jeweiligen Niveau der Bodenrichtwerte.

Im weiteren Metropolenraum erfolgte die Untersuchung auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 320 Kauffällen im Innenbereich (§ 34 BauGB) innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m² bis 85 €/m².

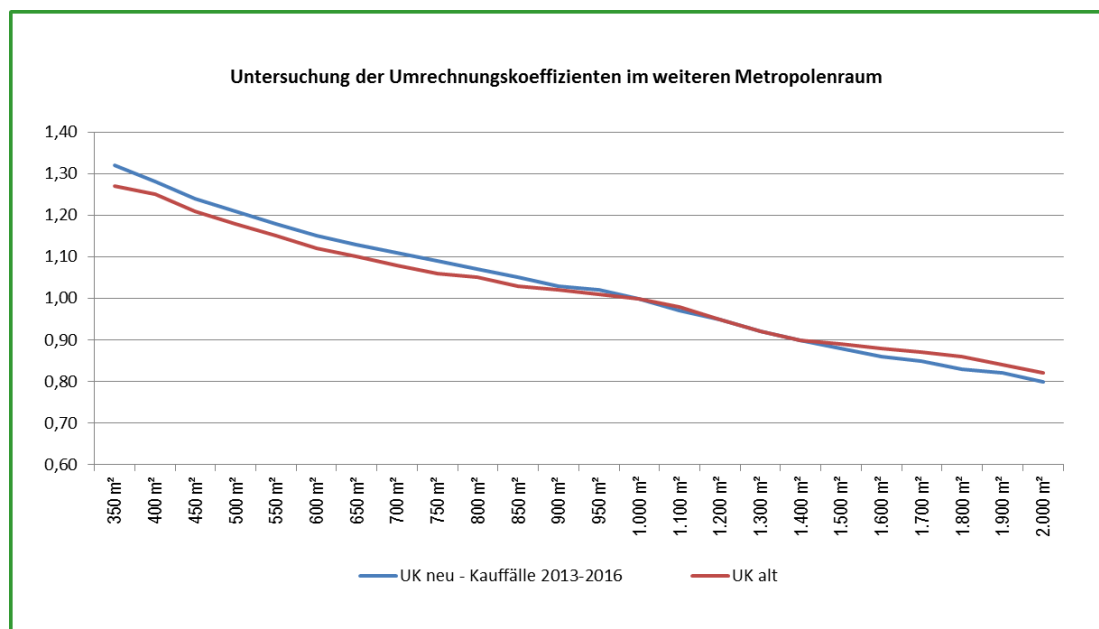


Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

Im Vergleich zu den bisher verwendeten Umrechnungskoeffizienten zeigen sich nachfolgend aufgeführte minimale und maximale Streuungen:

- von 3,8 % bis 0 % im Bereich zwischen 350 m² bis 1.000 m²,
- 0 % im Bereich zwischen 1.000 m² und 1.400 m²,
- 0 % bis -3,6 % im Bereich ab 1.400 m² bis 2.000 m².

Daraus ergibt sich die graphische Darstellung der Verläufe der UK alt und neu in Abhängigkeit zu dem jeweiligen Niveau der Bodenrichtwerte.

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.

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

Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Fläche [m ²]	Berliner Umland BRW 20 bis 175 €/m ²	weiterer Metropolenraum BRW 20 bis 85 €/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 = 65,00 €/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 = 35,00 €/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	
	2015	2016	€		€/m ²		m ²	
			2015	2016	2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	2	10	380.000	166.350	80	141	5.682	1.180
weiterer Metropolitanraum	3	2	31.733	16.625	31	15	984	1.145
Gesamter Landkreis	5	12	171.040	141.400	50	120	2.863	1.175

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	
	2015	2016	€		€/m ²		m ²	
			2015	2016	2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	15	19	1.582.091	680.250	64	78	24.289	9.810
weiterer Metropolitanraum	17	13	110.691	186.220	17	17	6.399	10.140
Gesamter Landkreis	32	32	800.410	479.550	39	53	14.785	9.945

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 2014 - 2016							
Wohnen	57	15,2	0,9 - 64,1	9,45	0,53 - 57,67	11.955	544 - 181.065
Berliner Umland	27	14,1	0,9 - 64,1	14,30	0,82 - 57,67	11.280	817 - 111.515
weit. Metropolitanraum	30	16,2	1,5 - 52,6	5,15	0,53 - 21,00	12.560	544 - 181.065
Gewerbe	23	12,8	2,2 - 66,7	6,1	1,42 - 40,00	34.380	940 - 399.215
Gesamter Landkreis	80	14,5	0,9 - 66,7	8,5	0,53 - 57,67	186.400	544 - 399.215

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 2014 - 2016							
Berliner Umland	38	44,0	14,3 - 74,6	58,50	10,00 - 135,20	3.600	75 - 28.350
< 1.200 m²	15	40,3	14,3 - 63,1	47,45	10,00 - 85,35	720	75 - 1.174
≥ 1.200 m²	23	46,5	21,6 - 74,6	65,70	17,25 - 135,20	5.480	1.375 - 28.350
weit. Metropolitanraum	24	42,7	7,8 - 90,3	19,00	2,75 - 53,70	7.500	500 - 37.550
Gesamter Landkreis	62	43,5	7,8 - 90,3	43,20	2,75 - 135,20	5.110	75 - 37.550

Die beiden Tabellen 21 und 22 zeigen die Auswertung der Flächen, die als Rohbauland erworben wurden, 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 2014 - 2016							
Berliner Umland	7	53,4	34,0 - 69,6	61,9	19,00 - 94,00	5.470	19 - 12.190
weit. Metropolitanraum	5	40,0	22,6 - 62,2	9,25	4,50 - 18,65	9.075	155 - 17.330
Gesamter Landkreis	12	47,8	22,6 - 69,6	39,95	4,50 - 94,00	6.915	19 - 17.330

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	
	2015	2016	€		€/m ²		m ²	
			2015	2016	2015	2016	2015	2016
Wochenendgrundstücke	27	42	13.523	16.880	13	13	1.212	1.765
Garagen-/Stellplatzflächen	5	4	42.779	9.325	84	21	577	1.640
Soziale Einrichtungen	-	1	-	720.000	-	105	-	6.830
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	6	4	40.050	14.600	2	1	17.983	13.110
Gesamter Landkreis	38	51	21.561	29.900	21	15	37.777	2.750

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 Erbbaurecht²⁵ 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 Erbbauzinses 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).²⁶ 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 2012 bis 2016 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 2012 - 2016

Art der Nutzung	Jahr	Vertrags- vorgänge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbau- zinssatz %
Wohnbauflächen	2012 - 2016	22	99	4,50 - 5,00
	2012	4	99	4,50
	2013	4	99	4,50 - 5,00
	2014	1	99	4,50
	2015	4	99	4,50
	2016	9	99	4,50
Gewerbeflächen	2012 - 2016	6	50 - 99	4,00 - 6,00
	2012	1	99	5,00
	2013	2	99	6,00
	2014	1	99	4,00
	2015	-	-	-
	2016	2	50 - 60	4,00 - 7,50
Sonstige Flächen	2012 - 2016	3	30 - 99	4,00
	2014	1	30	4,00
	2016	2	30 - 99	4,00 - 4,50

²⁵ 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).^^





²⁶ 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 2015 und 2016 wurden insgesamt 205 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 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 2015/2016

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist					
Bauland	straßenseitig gelegene Flächen (vorn)	14	34,65 (8,00 - 110,00)	91,0 (22,1 - 125,0)	STRASSE 
	seitlich gelegene Flächen	54	29,25 (5,00 - 125,00)	98,5 (9,1 - 555,6)	STRASSE 
	hinten gelegene Flächen	11	31,60 (2,15 - 82,85)	80,4 (34,8 - 200,0)	STRASSE 
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient					
Bauland	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	28	33,50 (1,00 - 118,35)	97,2 (5,0 - 425,6)	STRASSE 

Fortsetzung Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2015/2016

Art der unselbständigen Teilflächen	Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist				
Bauland	straßenseitig gelegene Flächen (vorn)	20 22,30 (1,00 - 118,65)	60,2 (3,3 - 139,6)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	31 31,4 (2,25 - 150,00)	75,0 (24,3 - 120,0)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	16 35,35 (3,30 - 135,00)	67,4 (6,1 - 112,5)	STRASSE
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist				
Sonstige Fläche	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² , z.B. Gartenflächen	22 4,65 (0,40 - 11,65)	20,1 (1,3 - 43,8)	STRASSE
Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
Bauland/Sonst. Fläche	Teilflächen an Gewässern	9 17,70 (8,00 - 25,00)	104,2 (47,1 - 147,1)	STRASSE

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2016 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.²⁷

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	12	367.981	64,0	0,70	0,41 - 1,20	26	10 - 39
Zossen	9	94.200	21,9	0,47	0,25 - 0,88	27	14 - 38
Am Mellensee	15	318.593	52,6	0,53	0,21 - 1,08	21	10 - 40
Trebbin	12	287.121	42,2	0,64	0,36 - 1,42	26	15 - 38
Nuthe-Urstromtal	20	419.398	57,4	0,67	0,41 - 1,17	25	8 - 42
Baruth/Mark	11	307.261	51,5	0,56	0,25 - 0,89	23	11 - 41
Luckenwalde	1	3.000	0,6	0,52	-	44	39 - 47
Jüterbog	10	270.361	35,5	0,74	0,21 - 1,29	32	18 - 54
Niederer Fläming	15	998.536	79,4	0,94	0,25 - 2,00	36	15 - 58
Niedergörsdorf	13	348.120	39,3	0,87	0,63 - 1,06	32	12 - 61
Dahme/Mark	19	428.259	66,9	0,58	0,20 - 0,90	31	14 - 50
Gesamt	137	3.842.830	511,3	0,67	0,20 - 2,00	28	8 - 61
* Berliner Umland	12	367.981	64,0	0,70	0,41 - 1,20	26	10 - 39
weiterer Metropolitanraum	125	3.474.849	447,3	0,67	0,20 - 2,00	28	8 - 61
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

²⁷ 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 0,70 Euro/m² geringfügig über dem des weiteren Metropolitanraums liegt. Mit 0,67 Euro/m² nähert sich das mittlere Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes dem des Berliner Umlandes an. Bezogen auf den gesamten Landkreis, befindet sich das Kaufpreismittel mit 0,67 Euro/m² aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum auch in im Jahr 2016 abermals auf dessen Preisniveau.

Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	23	0,67	0,21 - 1,08
21 - 30	75	0,63	0,21 - 1,90
31 - 40	25	0,69	0,20 - 1,35
über 40	14	0,89	0,51 - 2,00

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 27, ist bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis und die Kaufpreisspanne keine eindeutige Abhängigkeit mit zunehmender Bodengüte zu erkennen.

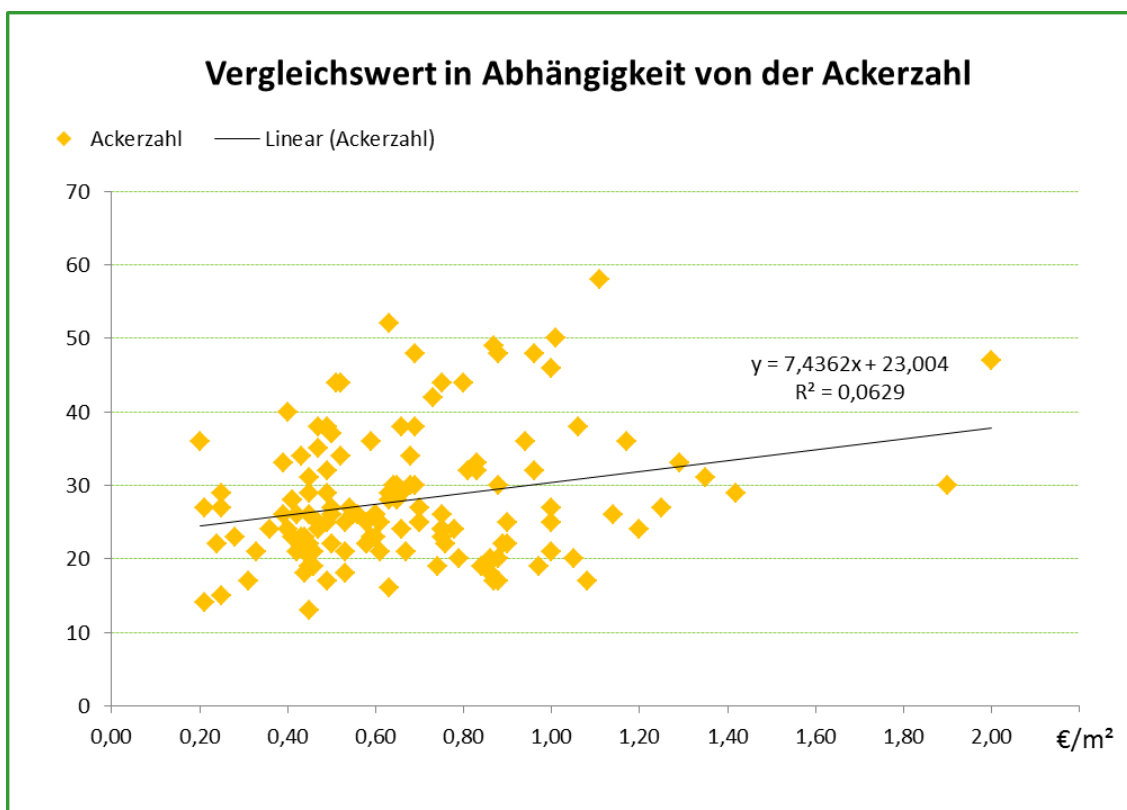


Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2016

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	8	96.960	18,3	0,48	0,21 - 0,69	31	17 - 35
Zossen	7	37.300	10,5	0,36	0,20 - 0,53	31	26 - 38
Am Mellensee	6	47.358	9,8	0,45	0,25 - 1,00	32	14 - 39
Trebbin	12	116.567	23,1	0,48	0,32 - 0,70	31	16 - 36
Nuthe-Urstromtal	21	208.993	40,9	0,50	0,29 - 0,93	31	14 - 39
Baruth/Mark	8	110.698	22,9	0,50	0,42 - 0,68	33	23 - 44
Luckenwalde	1	3.000	0,6	0,50	-	15	-
Jüterbog	8	29.099	7,9	0,41	0,25 - 0,87	34	29 - 41
Niederer Fläming	2	15.225	3,3	0,45	0,39 - 0,51	32	26 - 37
Niedergörsdorf	0	-	-	-	-	-	-
Dahme/Mark	4	14.190	4,1	0,36	0,30 - 0,40	33	24 - 41
Gesamt	77	679.390	141,4	0,46	0,20 - 1,00	32	14 - 44
* Berliner Umland	8	96.960	18,3	0,48	0,21 - 0,69	31	17 - 35
weiterer Metropolitanraum	69	582.430	123,1	0,46	0,20 - 1,00	32	14 - 44
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist ebenfalls festzustellen, dass sich das durchschnittliche Preisniveau des Berliner Umlandes im Mittel mit 0,48 Euro/m² dem des weiteren Metropolitanraumes annähert. Auch hier ist festzustellen, dass sich das Kaufpreismittel des gesamten Landkreises mit 0,46 Euro/m² aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum auf dessen Preisniveau von 0,46 Euro/m² wiederfindet.

Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	4	0,43	0,25 - 0,50
26 - 30	20	0,48	0,25 - 0,68
31 - 35	44	0,47	0,20 - 1,00
über 40	9	0,43	0,25 - 0,93

Im Vergleich zu den Ackerflächen ist für das Preisniveau der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 29, für den durchschnittlichen Kaufpreis wie auch für die Kaufpreisspanne kein eindeutiger Zusammenhang festzustellen.

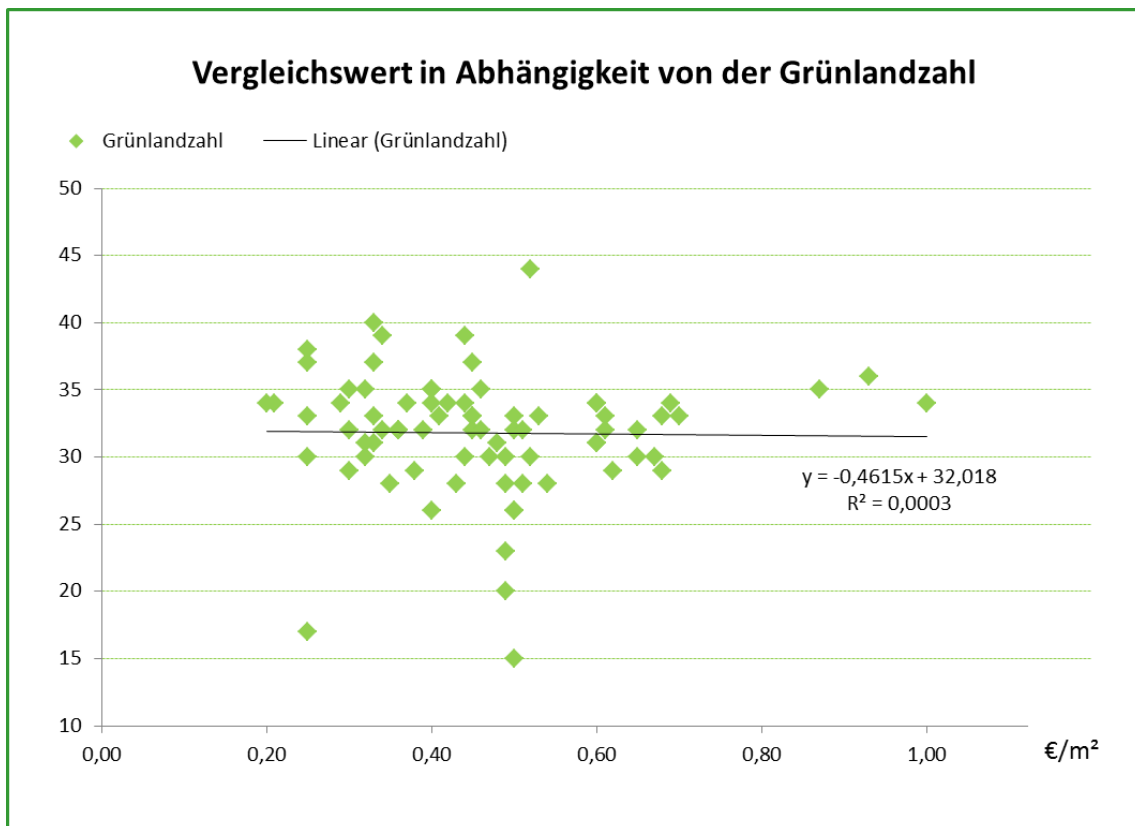


Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2016

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 2007 dargestellt. Während in den Jahren 2007 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 Land-

kreis getätigten Kaufverträge als sinnvoller angesehen. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

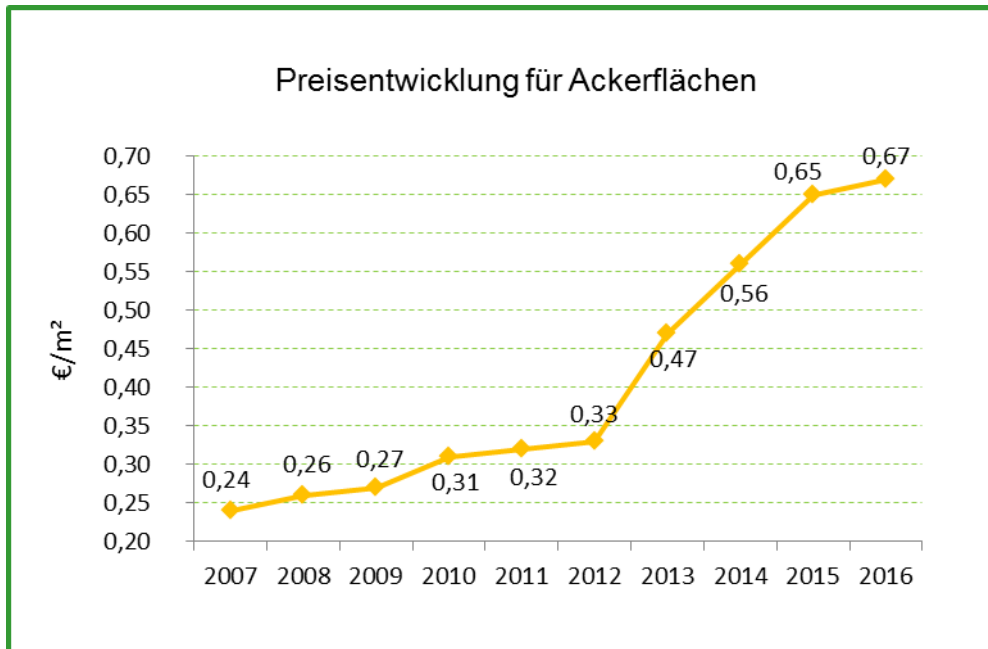


Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen

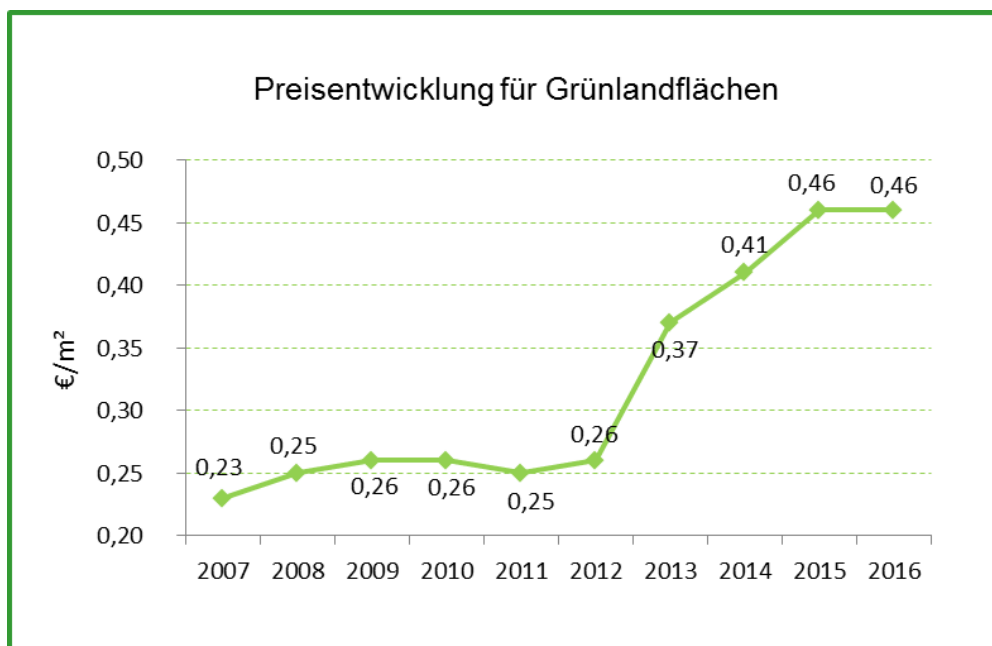


Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.3 Bodenpreisindexreihen^{28,29}

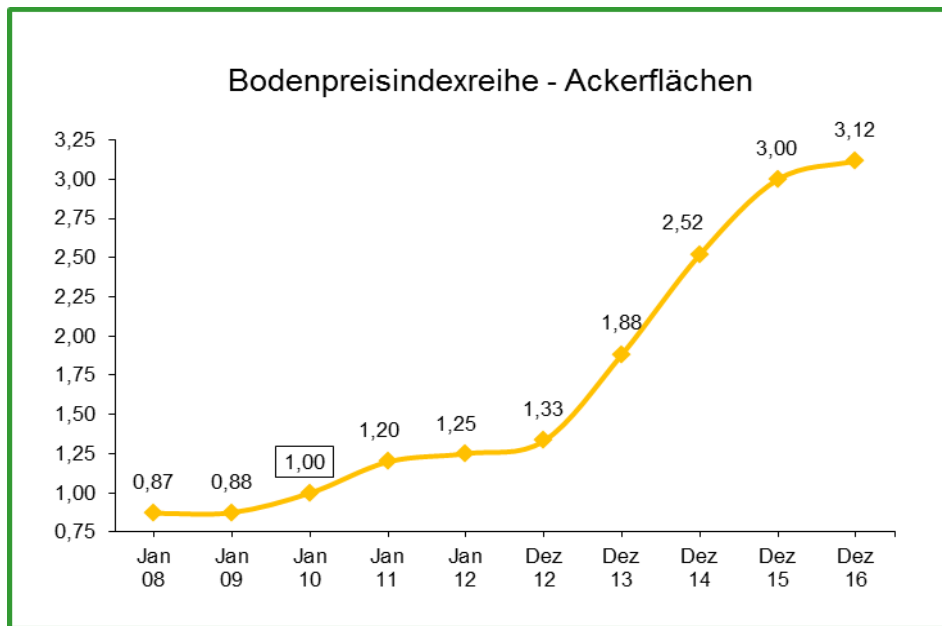


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2007 bis 2016 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2008 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

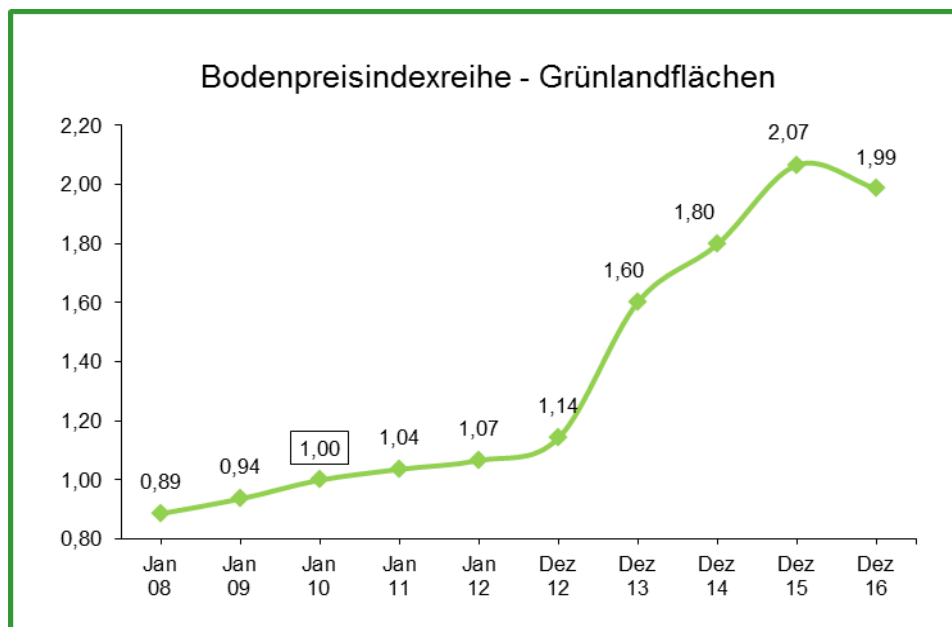


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

²⁸ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

²⁹ siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt im weiteren Metropolitanraum mit 0,56 Euro/m² geringfügig über dem des Berliner Umlandes mit durchschnittlich 0,53 Euro/m². Auch bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Annäherung beider Kaufpreismittel zu erkennen. Bezogen auf den gesamten Landkreis befindet sich das mittlere Preisniveau mit 0,56 Euro/m² aufgrund der überwiegend getätigten Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum ebenfalls 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	4	32.874	6,4	0,53	0,45 - 0,63
Zossen	15	205.766	42,3	0,69	0,33 - 1,50
Am Mellensee	8	142.345	27,6	0,54	0,35 - 1,00
Trebbin	7	77.985	13,1	0,62	0,36 - 1,12
Nuthe-Urstromtal	14	182.118	43,5	0,41	0,26 - 0,80
Baruth/Mark	10	153.655	29,0	0,59	0,35 - 1,04
Luckenwalde	4	228.281	41,2	0,48	0,29 - 0,59
Jüterbog	2	35.050	9,5	0,36	0,21 - 0,50
Niederer Fläming	10	93.323	18,1	0,57	0,28 - 0,97
Niedergörsdorf	6	65.939	8,9	0,74	0,66 - 0,88
Dahme/Mark	9	153.998	33,9	0,47	0,20 - 0,88
Gesamt	89	1.371.334	273,5	0,56	0,20 - 1,50
* Berliner Umland	4	32.874	6,4	0,53	0,45 - 0,63
weiterer Metropolitanraum	85	1.338.460	267,1	0,56	0,20 - 1,50
und nach EALG	4	11.372	18,2	-	-

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 ver-

gleichbar 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 2007 dargestellt. Während in den Jahren 2007 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.

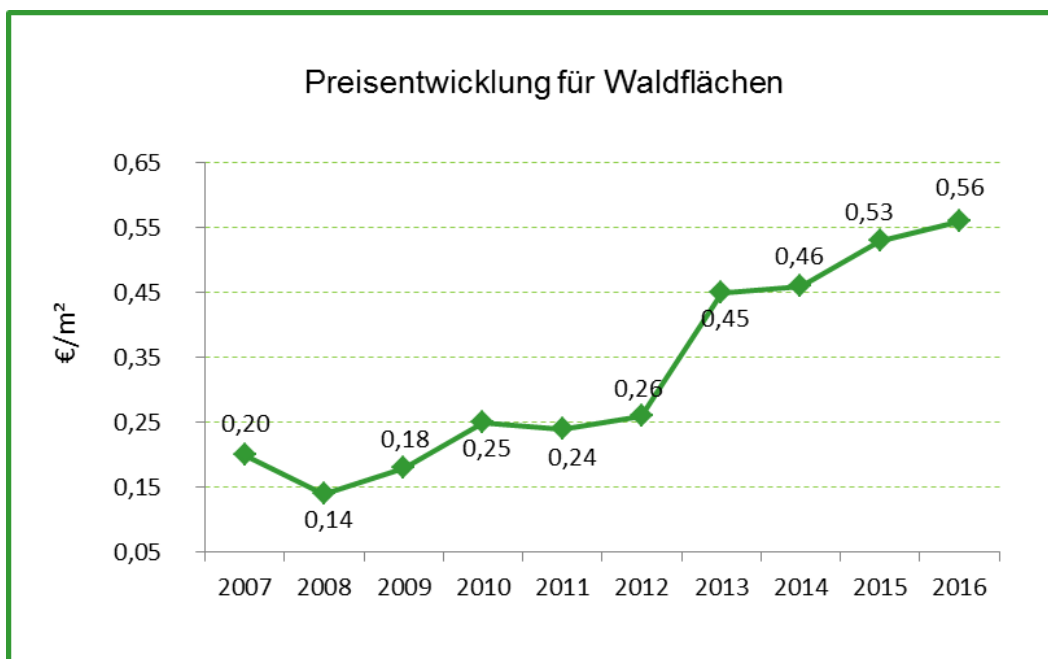


Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.3 Bodenindexreihe^{30,31}

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2007 bis 2016 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2008 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

³⁰ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

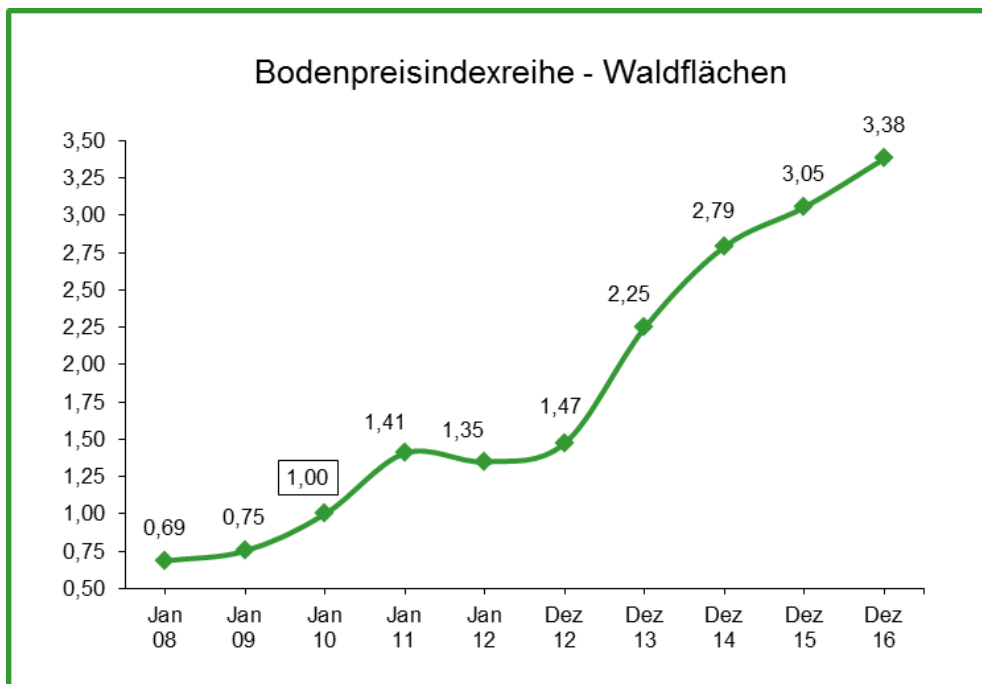


Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

³¹ siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

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 2014 - 2016	Ø m ² -Preis €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
* Berliner Umland	2	2,85	24.185	8.865
weiterer Metropolenraum	15	2,25	29.449	14.585
Gesamter Landkreis	17	2,30	28.829	13.912

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 Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW Ø Spanne [%]	Bodenwert Ø Spanne [€/m²]	Fläche Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	32 2015 - 2016	16,2 3,8 - 31,8	11,30 1,70 - 19,60	1.085 265 - 6.900
weiterer Metropolenraum	153 2015 - 2016	19,8 1,4 - 51,0	6,20 0,50 - 33,45	1.525 120 - 16.200

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	15 (2012 - 2015)	10,00 (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	7 (2011 - 2016)	2,75 (0,48 - 10,05)	4,9 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	9 (2011 - 2016)	4,50 (0,95 - 12,00)	4,9 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	4,6 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	7 (2012 - 2016)	0,25 (0,10 - 0,40)	11.370 m ² (225 m ² - 25.200 m ²)
für Angel- und Fischereinutzung	8 (2012 - 2016)	1,10 (0,20 - 6,00)	10.560 m ² (4.750 m ² - 21.900 m ²)
als Grabenfläche	10 (2012 - 2015)	0,15 (0,05 - 0,40)	3.820 m ² (400 m ² - 9.900 m ²)
Kleingartenanlage	4 (2014 - 2016)	4,60 (2,10 - 8,10)	5.300 m ² (2.540 m ² - 8.630 m ²)
Gärten in der Kleingartenanlage	7 (2011 - 2015)	3,40 (0,65 - 7,25)	1.160 m ² (520 m ² - 2.350 m ²)
Campingplätze	5 (2011 - 2016)	2,30 (1,00 - 5,00)	33.100 m ² (2.460 m ² - 128.700 m ²)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen	18 (2011 - 2016)	2,05 (0,45 - 6,00)	28.265 m ² (535 m ² - 148.770 m ²)
Flächen für Funkmastanlagen	3 (2013)	6,00 (1,50 - 10,50)	2.440 m ² (410 m ² - 4.335 m ²)
Flächen für			
Hubschrauberlandeplatz	1 (2015)	3,60	1.700 m ²
Schutzwall, -streifen (Schall, Wind)	1 (2013 - 2014)	2,85 (1,95 - 3,75)	2.010 m ² (1.025 m ² - 3.000 m ²)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25 (2012 - 2016)	2,20 (0,30 - 8,60)	25.215 m ² (40 m ² - 279.000 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	7 (2015 - 2016)	0,58 (0,07 - 1,08)	38.850 m ² (1.880 m ² - 192.500 m ²)
Rückhaltebecken/-flächen	10 (2013 - 2016)	3,25 (1,00 - 10,00)	1.270 m ² (25 m ² - 5.170 m ²)
Lagerflächen	13 (2012 - 2016)	2,75 (0,70 - 6,55)	5.010 m ² (1.350 m ² - 14.255 m ²)
Abbauf Flächen	4 (2012 - 2014)	0,40 (0,05 - 1,15)	69.350 m ² (21.900 m ² - 124.850 m ²)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2016 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 2016	Geldumsatz [€] 2016	Flächenumsatz [m ²] 2016
Einfamilienhäuser	300	53.144.420	317.925
Zweifamilienhäuser	19	4.081.500	24.358
Villen	4	1.675.000	4.860
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	149	24.304.525	72.408
Mehrfamilienhäuser	55	13.885.100	69.716
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	26	10.842.342	47.265
Einkaufszentren	-	-	-
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	13	19.950.178	84.219
Gewerbe- und Industriegebäude	19	60.324.104	445.233
Bauernhäuser	35	4.044.900	89.298
Wochenendhäuser	37	1.175.720	47.702
Sonstige Gebäude	20	7.716.908	221.894

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	
	2015	2016	€		2015	2016
			2015	2016		
* Blankenfelde-Mahlow	67	69	204.965	236.821	834	920
* Großbeeren	17	12	267.382	301.375	653	715
* Ludwigsfelde	18	22	207.972	246.624	980	790
* Rangsdorf	26	21	227.154	251.040	855	995
Zossen	33	26	167.209	183.771	1.102	1.160
Am Mellensee	16	38	134.297	127.326	1.072	1.025
Trebbin	18	13	139.421	189.115	1.015	1.415
Nuthe-Urstromtal	11	12	139.658	129.833	1.555	1.185
Baruth/Mark	11	14	82.600	102.709	2.138	1.520
Luckenwalde	29	17	121.034	120.735	885	950
Jüterbog	22	25	109.052	127.052	1.050	785
Niederer Fläming	5	6	79.480	85.667	1.657	1.430
Niedergörsdorf	10	15	56.570	69.867	1.701	1.615
Dahme/Mark	11	10	59.145	62.800	1.479	1.610
Gesamter Landkreis	294	300	163.407	177.148	1.058	1.060
* Berliner Umland	128	124	218.185	247.216	835	890
weiterer Metropolitanraum	166	176	121.168	127.782	1.231	1.180

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 Metropolitanraum 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	
	2015	2016	€		m ²	
			2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	9	7	264.417	296.000	1.036	1.445
weiterer Metropolitanraum	18	12	100.694	167.458	1.242	1.185
Gesamter Landkreis	27	19	155.269	214.816	1.173	1.280

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	
	2015	2016	€		m ²	
			2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	7	2	454.357	742.500	1.120	1.450
weiterer Metropolitanraum	3	2	279.667	95.000	9.996	980
Gesamter Landkreis	10	4	401.950	418.750	3.783	1.215

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 2007 dargestellt.

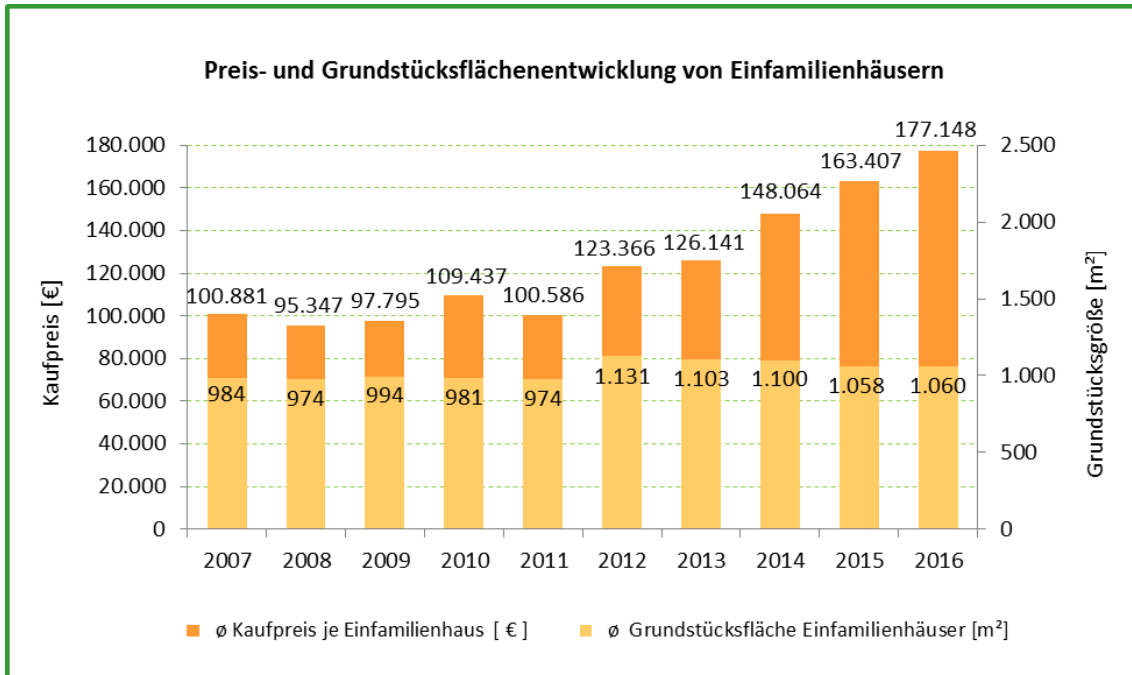


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

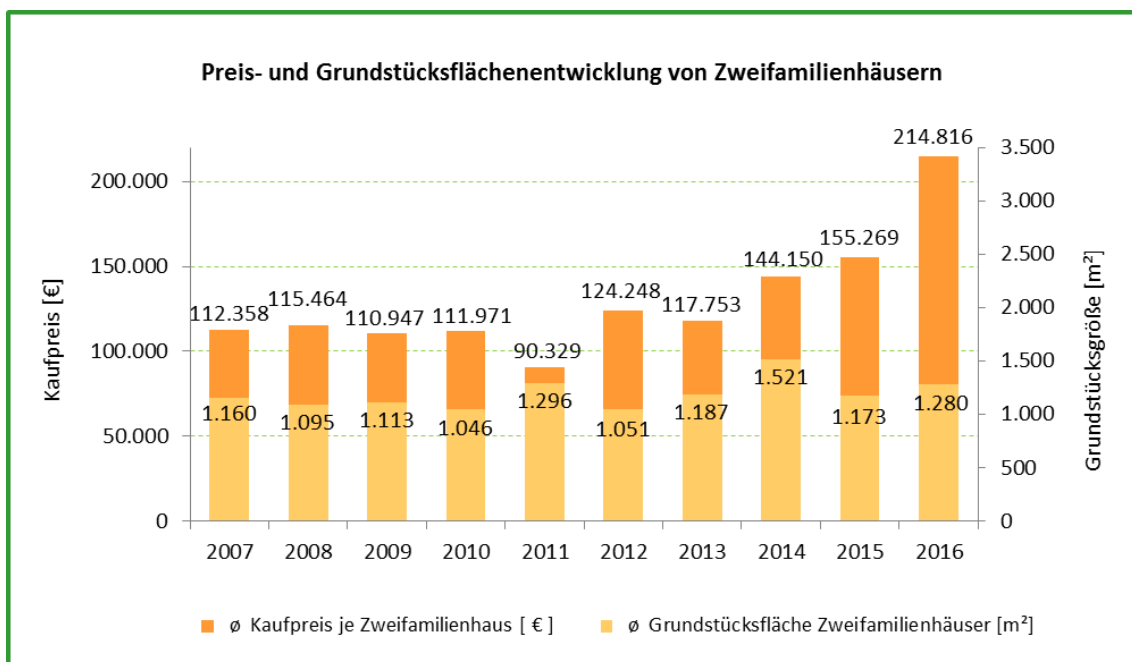


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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: Wohnflächenpreise³² für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	53 (50 - 55)	1905 - 2006	130 (46 - 260)	1.860 (960 - 2.855)	9
	61 (60 - 65)	1935 - 2007	135 (73 - 237)	1.915 (1.265 - 2.610)	5
	80 (80 - 80)	1936 - 2013	115 (72 - 200)	1.860 (1.025 - 2.695)	17
	85 (85 - 85)	1934 - 2003	135 (82 - 198)	1.640 (765 - 2.975)	16
	105 (90 - 110)	1898 - 2013	135 (105 - 175)	1.945 (1.045 - 2.520)	10
	187 (140 - 200)	1929 - 2014	140 (110 - 190)	2.425 (1.290 - 3.075)	9
Großbeeren	128 (110 - 145)	1900 - 2012	150 (115 - 200)	2.045 (1.140 - 3.100)	12
Ludwigsfelde	46 (20 - 80)	1900 - 1996	180 (135 - 270)	975 (855 - 1.100)	4
	107 (95 - 115)	1935 - 2016	125 (85 - 170)	2.250 (1.925 - 2.660)	10
	126 (125 - 135)	1933 - 2011	125 (83 - 165)	1.880 (1.195 - 2.630)	8
Rangsdorf	53 (30 - 65)	1999 - 2012	122 (115 - 135)	2.840 (2.000 - 3.455)	3
	103 (100 - 115)	1932 - 2016	115 (42 - 190)	2.145 (920 - 3.690)	18
Am Mellensee	33 (15 - 50)	1888 - 2008	120 (53 - 298)	1.035 (360 - 2.305)	38
Amt Dahme/Mark	11 (5 - 30)	1872 - 1996	140 (70 - 195)	495 (105 - 1.145)	10
Baruth/Mark	12 (5 - 27)	1900 - 2006	130 (60 - 215)	830 (290 - 1.780)	14
Jüterbog	27 (6 - 40)	1790 - 2002	130 (70 - 215)	985 (115 - 1.740)	25
Luckenwalde	39 (20 - 60)	1875 - 2006	114 (70 - 175)	1.165 (440 - 2.060)	17
Niederer Fläming	5 (5 - 5)	1936 - 1988	130 (90 - 195)	690 (400 - 1.130)	6
Niedergörsdorf	8 (5 - 15)	1900 - 1997	110 (50 - 165)	640 (300 - 1.385)	15
Nuthe-Urstromtal	22 (8 - 30)	1900 - 1998	140 (65 - 230)	955 (235 - 1.675)	12
Trebbin	36 (15 - 85)	1850 - 2014	135 (80 - 220)	1.400 (315 - 2.400)	12
Zossen	42 (25 - 70)	1900 - 2013	125 (65 - 225)	1.515 (500 - 2.945)	26

³² 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 124 Vertragsvorgängen der Jahre 2014 bis 2016.

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	124	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2016	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	68	5 - 150	
Grundstücksfläche (m ²)	939	171 - 4.380	
Bruttogrundfläche (m ²)	268	79 - 636	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	21 - 73	
Sachwert (€)	227.200	62.650 - 436.095	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
5 - 15 €/m ²	12	0,35 - 0,87	0,68
20 - 40 €/m ²	21	0,28 - 1,46	0,77
45 - 60 €/m ²	18	0,71 - 1,40	1,00
= 65 €/m ²	20	0,66 - 1,32	0,91
70 - 85 €/m ²	16	0,50 - 1,20	0,91
90 - 115 €/m ²	24	0,64 - 1,57	1,00
120 - 150 €/m ²	13	0,69 - 1,17	0,91
5 - 150 €/m²	124	0,28 - 1,57	0,90

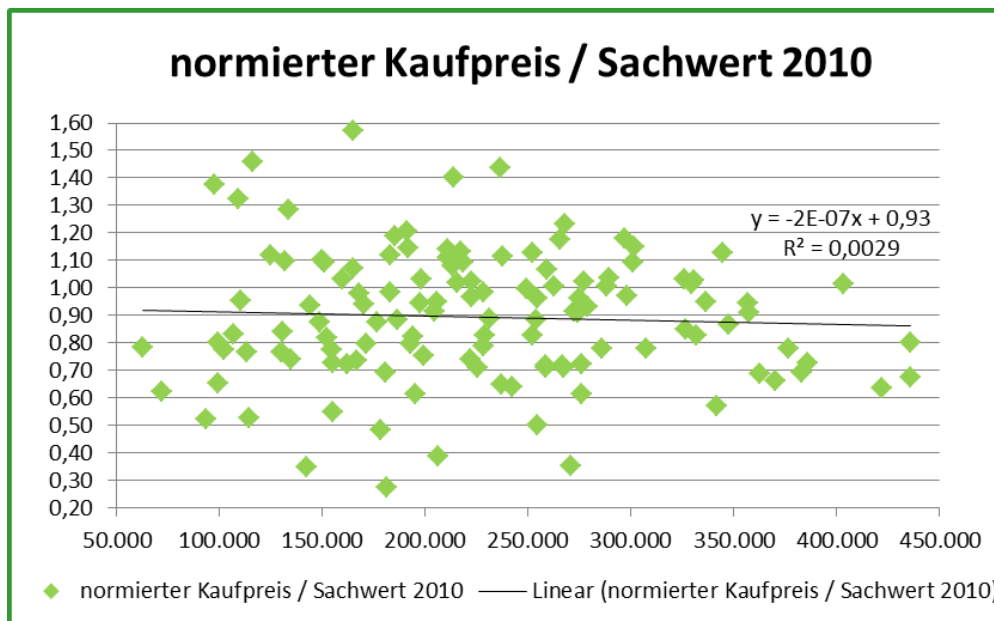


Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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.³³

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.³⁴

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.³⁵

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 2014 bis 2016.

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.

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

³⁴ 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).

³⁵ 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. Berechnungsverordnung³⁶ - 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 %

³⁶ 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 2016 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 113 bzw. 47 Kaufverträgen der Jahre 2014 bis 2016 aus.

Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2014 - 2016		EFH und ZFH 3,6 % (Spanne 1,8 - 6,8 %) 113 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2012		
Bodenrichtwert (€/m ²)	30 - 145	95	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 73	49	
Wohnfläche (m ²)	66 - 245	128	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,52 - 10,43	6,85	
Rohertragsfaktor	11,4 - 27,8	19,3	
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2014 - 2016		EFH und ZFH 4,2 % (Spanne 1,9 - 8,6 %) 47 Kauffälle
Baujahr	1870 - 2011		
Bodenrichtwert (€/m ²)	5 - 70	42	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 72	48	
Wohnfläche (m ²)	90 - 238	138	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,99 - 9,49	5,50	
Rohertragsfaktor	6,7 - 25,4	16,4	

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 2016 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2015. 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	* Berliner Umland	89	86	184.689	196.231	374
weiterer Metropolenraum	48	63	110.545	117.916	493	620
Gesamter Landkreis	137	149	158.711	163.118	416	485

Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	* Berliner Umland	44	45	204.625	209.163	503
weiterer Metropolenraum	33	46	98.884	113.157	601	725
Gesamter Landkreis	77	91	159.307	160.632	545	620

Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	* Berliner Umland	45	41	165.196	182.037	248
weiterer Metropolenraum	15	17	136.200	130.794	257	340
Gesamter Landkreis	60	58	157.947	167.017	250	275

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 2007.

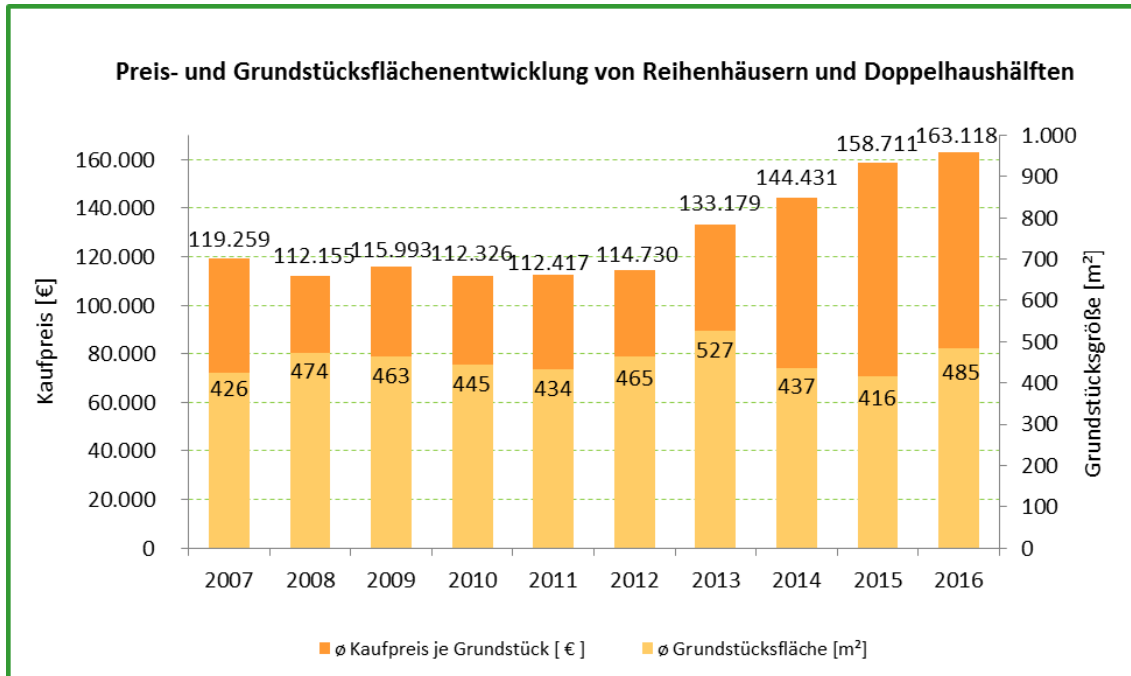


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern³⁷

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: Wohnflächenpreise³⁸ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	71 (25 - 80)	1920 - 2015	105 (65 - 210)	1.685 (1.030 - 2.525)	14
	122 (105 - 150)	1996 - 2016	110 (100 - 120)	2.040 (1.965 - 2.615)	8
Großbeeren	90 (90 - 90)	1996 - 1998	118 (114 - 125)	1.810 (1.720 - 1.990)	4
	139 (125 - 145)	1994 - 2004	114 (100 - 125)	2.310 (1.680 - 2.500)	8

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

³⁸ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 47: Wohnflächenpreise³⁹ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Ludwigfelde	102 (65 - 125)	1938 - 2002	130 (90 - 160)	1.645 (905 - 2.335)	17
Rangsdorf	100	1998	100	2.255	1
Am Mellensee	21 (15 - 40)	1932 - 1953	120 (90 - 165)	800 (585 - 1.055)	4
Amt Dahme/Mark	5	1931	140	385	1
Baruth/Mark	5	1955	135	1.015	1
Jüterbog	31 (30 - 35)	1900 - 1937	110 (90 - 150)	935 (465 - 1.725)	11
Luckenwalde	35 (30 - 45)	1925 - 1997	90 (80 - 105)	1.165 (960 - 1.480)	7
Niedergörsdorf	7 (5 - 15)	1909 - 1962	105 (75 - 135)	505 (185 - 1.155)	5
Nuthe-Urstromtal	18 (5 - 30)	1954 - 2003	90 (85 - 95)	1.080 (530 - 1.630)	2
Trebbin	60 (35 - 70)	1933 - 1999	125 (110 - 130)	1.305 (910 - 2.045)	10
Zossen	55 (40 - 70)	1890 - 1996	120 (95 - 160)	1.215 (935 - 1.545)	5

Tabelle 48: Wohnflächenpreise⁴⁰ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	112 (80 - 130)	1936 - 2002	113 (80 - 140)	1.595 (1.080 - 2.200)	18
Großbeeren	110 (70 - 140)	1996 - 2001	115 (100 - 162)	1.710 (1.115 - 2.595)	9
Ludwigfelde	111 (80 - 125)	1935 - 1999	120 (65 - 160)	1.560 (1.160 - 2.035)	7
Rangsdorf	124 (85 - 140)	1994 - 1998	120 (100 - 140)	1.425 (915 - 2.015)	7
Luckenwalde	40 (35 - 45)	1925 - 1989	95 (70 - 120)	900 (320 - 1.480)	2

³⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 48: Wohnflächenpreise⁴¹ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Niederer Fläming	7 (7 - 7)	1935 - 1935	120 (110 - 125)	440 (235 - 645)	2
Trebbin	60 (50 - 70)	1994 - 1998	135 (125 - 145)	1.195 (845 - 1.580)	4
Zossen	57 (45 - 70)	1993 - 1997	115 (100 - 130)	1.295 (1.090 - 1.710)	9

8.3.2 Sachwertfaktoren^{42, 43}

Tabelle 49 und Abbildung 36 zeigen die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 29 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	29	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2016	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	99	45 - 140	
Grundstücksfläche (m ²)	217	108 - 605	
Bruttogrundfläche (m ²)	207	144 - 380	
Restnutzungsdauer (Jahre)	51	26 - 60	
Sachwert (€)	157.540	84.000 - 247.043	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
45 - 70 €/m ²	7	0,58 - 1,22	0,80
75 - 105 €/m ²	10	0,77 - 1,25	0,93
110 - 130 €/m ²	12	0,68 - 1,46	1,14
45 - 130 €/m²	29	0,58 - 1,46	0,99

⁴⁰ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴¹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

⁴³ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

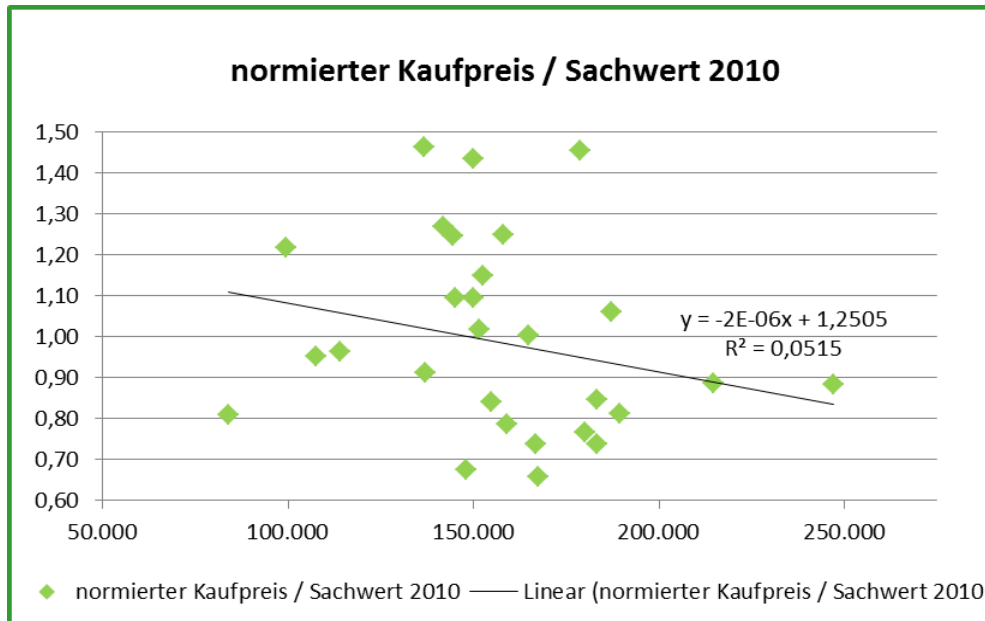


Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der RH

Tabelle 50 und Abbildung 37 zeigen die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften im Landkreis Teltow-Fläming aus 61 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	61	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2014 - 2016	
Bodenrichtwertniveau (€/m²)	90	30 - 150	
Grundstücksfläche (m²)	398	140 - 953	
Bruttogrundfläche (m²)	207	130 - 360	
Restnutzungsdauer (Jahre)	48	22 - 75	
Sachwert (€)	176.930	100.965 - 315.672	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
30 - 70 €/m²	23	0,30 - 1,28	0,89
75 - 105 €/m²	20	0,78 - 1,46	1,11
110 - 145 €/m²	18	0,86 - 1,39	1,12
30 - 145 €/m²	61	0,30 - 1,46	1,03

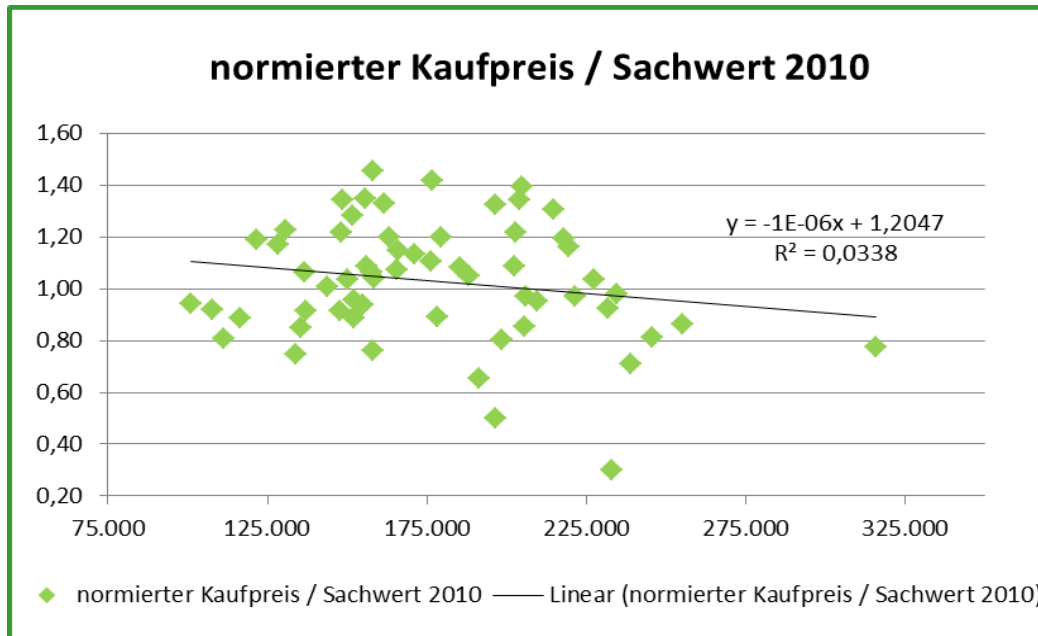


Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH

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 2016 war unter den Veräußerungen der Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ein Kauffall mit einem Preisvolumen von mehr als 1 Mio. Euro.

Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	19	9	642.288	469.222	500 (196 - 672)	411 (235 - 725)
weiterer Metropolenraum	56	46	150.346	210.046	507 (155 - 1.776)	410 (185 - 1.150)
Gesamter Landkreis	75	55	274.971	252.456	505 (155 - 1.776)	410 (185 - 1.150)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 38 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2007 bis 2016 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

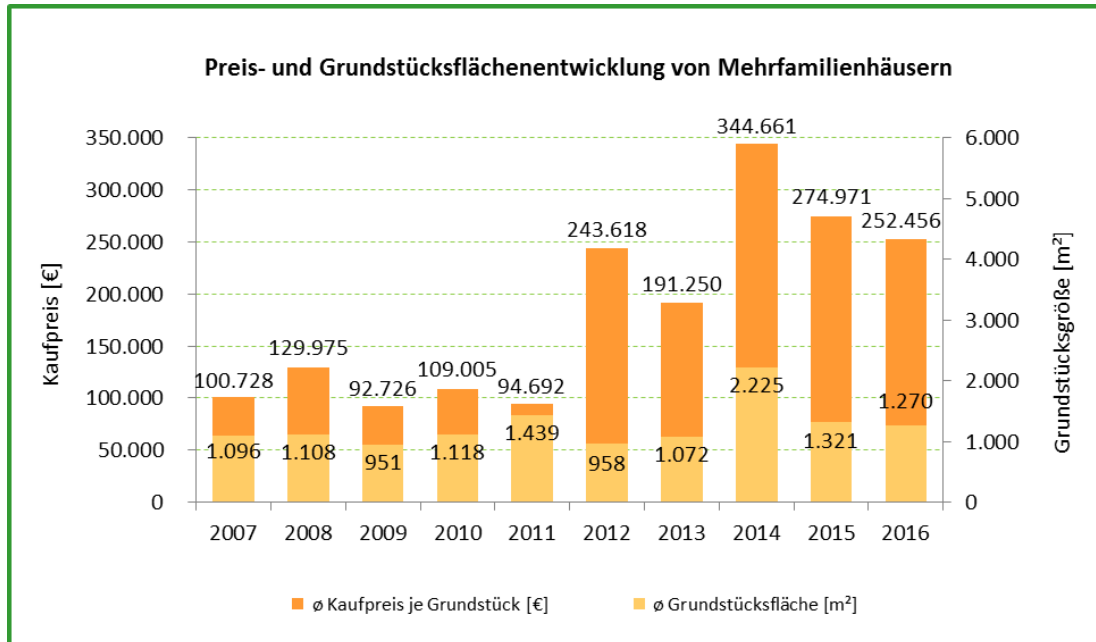


Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	98 (65 - 120)	1820 - 1996	410 (230 - 725)	1.195 (410 - 1.840)	9
Am Mellensee	35 (30 - 40)	1905 - 1935	380 (320 - 435)	730 (685 - 775)	2
Amt Dahme/Mark	15 (14 - 15)	1890 - 1930	220 (190 - 240)	105 (95 - 115)	4

⁴⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 52: Wohnflächenpreise⁴⁵ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Jüterbog	36 (32 - 40)	1900 - 1937	315 (225 - 515)	550 (150 - 820)	6
Luckenwalde	40 (26 - 60)	1870 - 1929	380 (185 - 1.145)	440 (195 - 845)	17
Niederer Fläming	7 (7 - 7)	1960 - 1981	420 (230 - 610)	180 (50 - 310)	2
Niedergörsdorf	10	1935	475	315	1
Nuthe-Urstromtal	30	1920	350	715	1
Trebbin	41 (35 - 50)	1900 - 1968	435 (225 - 640)	630 (200 - 1.010)	5
Zossen	42 (30 - 55)	1895 - 2004	630 (260 - 1.080)	665 (75 - 1.130)	8

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{46, 47}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 53 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 105 Kaufverträgen der Jahre 2014 bis 2016, 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	2014 - 2016		Berliner Umland MFH 4,9 % (Spanne 1,7 - 8,4 %) 32 Kauffälle
Baujahr	1900 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m ²)	25 - 130	89	
Restnutzungsdauer (Jahre)	26 - 65	56	
Wohnfläche (m ²)	196 - 1.372	603	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,28 - 7,61	6,11	
Rohertragsfaktor	6,5 - 25,2	16,4	

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
Zeitraum	2014 - 2016		weiterer Metropolraum MFH 6,1 % (Spanne 2,4 - 9,2 %) 73 Kauffälle
Baujahr	1885 - 2004		
Bodenwert (€/m ²)	5 - 60	33	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 62	42	
Wohnfläche (m ²)	227 - 4.831	637	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,50 - 6,95	4,40	
Rohertragsfaktor	5,1 - 17,0	9,6	
2014	2,4 - 9,2	6,4	35 Kauffälle
2015	3,1 - 9,0	6,5	15 Kauffälle
2016	2,5 - 8,8	5,5	23 Kauffälle

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	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche) m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Wohn- u. Geschäftshäuser	18	20	144.847	446.502	400 * (268 - 865)	690 * (140 - 2.560)
Büros, Geschäftshäuser	9	6	2.737.323	318.717	2.313 * (621 - 4.657)	870 * (230 - 1.800)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	10	13	696.803	1.534.629	1.031 * (965 - 1.089)	1.320 * (850 - 2.430)
Einkaufszentren	2	-	30.962.300	-	2.850 - 41.350	-
Gesamter Landkreis	39	39	2.465.020	789.552	-	-
* Berliner Umland	9	11	9.134.400	1.416.936	-	-
weiterer Metropolitanraum	30	28	464.206	543.079	-	-

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 2015 und 2016 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	1	3	370.000	1.415.000	313 *	2.015 *
weiterer Metropolenraum	17	17	131.603	275.591	411 * (268 - 865)	655 * (140 - 2.560)
Gesamter Landkreis	18	18	144.847	446.502	400 * (268 - 865)	690 * (140 - 2.560)

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.

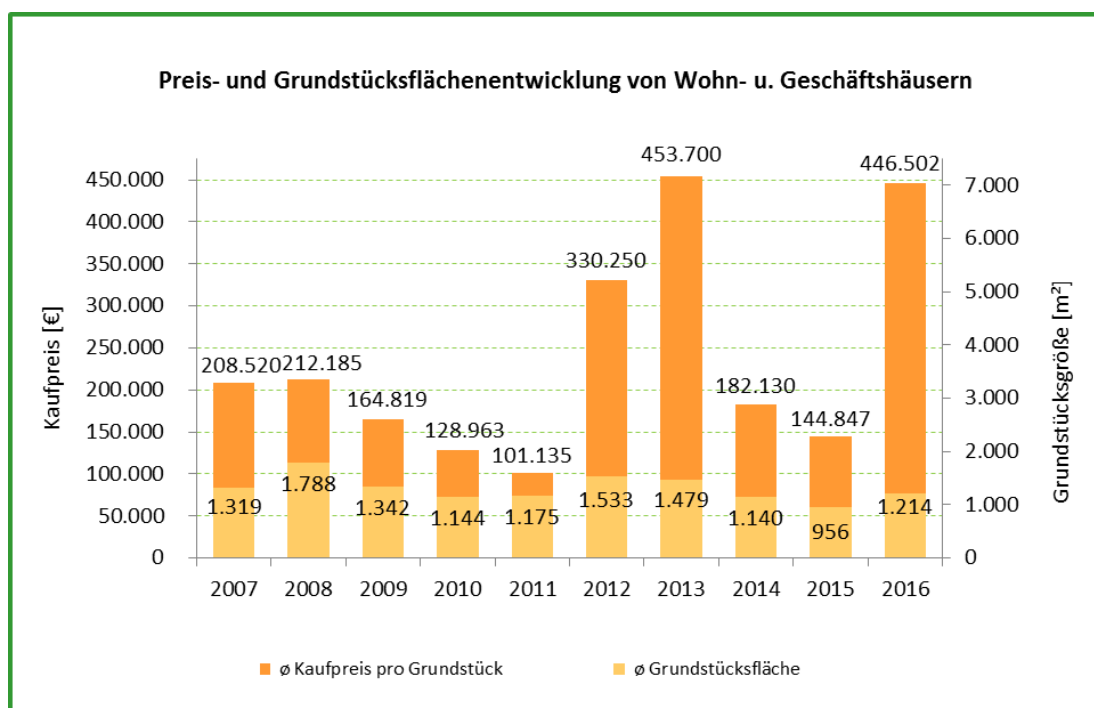


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 56 zeigt die Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für die Bereiche Berliner Umland und weiterer Metropolenraum 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
* Berliner Umland	95	1995	2.015	1.140	1
weiterer Metropolenraum	35 (14 - 58)	1882 - 2000	655 (140 - 2.560)	630 (40 - 1.540)	15
Landkreis Teltow-Fläming	48 (14 - 95)	1882 - 2000	690 (140 - 2.560)	690 (40 - 1.540)	16

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{49, 50}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 24 Kaufverträgen der Jahre 2014 bis 2016 aus.

Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2014 - 2016		Wohn- und Geschäftshäuser 8,2 % (Spanne 3,1 - 15,2 %) 24 Kauffälle
Baujahr	1610 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 140	53	
Restnutzungsdauer (Jahre)	28 - 65	44	
Wohnfläche (m ²)	48 - 655	258	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	60 - 2.124	397	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,35 - 9,53	5,01	
Rohertragsfaktor	5,0 - 16,4	9,1	

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	
	2015	2016	€		m ²	
			2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	7	13	1.780.900	4.479.931	8.059	26.025
weiterer Metropolitanraum	11	6	234.091	347.500	13.160	17.815
Gesamter Landkreis	18	19	835.628	3.174.953	11.177	23.430

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	
	2015	2016	€		m ²	
			2015	2016	2015	2016
* Berliner Umland	4	-	294.375	-	2.985	-
weiterer Metropolitanraum	22	35	114.027	115.569	2.821	2.550
Gesamter Landkreis	26	35	141.773	115.569	2.846	2.550

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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	* Berliner Umland	3	5	41.000	40.900	672
weiterer Metropolitanraum	28	32	29.372	30.351	853	1.350
Gesamter Landkreis	31	37	30.497	31.776	835	1.290

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 und übrige Gebäude u.a. Tankstelle, Feuerwehr, Schloss, Biogasanlage, Garagen und Scheunen.

Tabelle 61: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
	Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	7	9	668.571	294.101	7.084
Übrige Gebäude	7	11	263.319	460.909	4.630	10.170
Gesamter Landkreis	23	20	495.184	385.845	4.212	11.095

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 2015 und 2016 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	
	2015	2016	2015	2016	2015 *	2016 *
* Berliner Umland	81	93	111.613	105.131	71	70
weiterer Metropolenraum	18	42	62.342	32.438	80	72
Gesamter Landkreis	99	135	102.654	82.515	73	71

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 2016	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	10	173.050	50.000 - 326.000	118	98 - 134
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser					
Erstverkauf	1	260.000	-	63	-
Weiterverkauf	124	73.783	6.890 - 177.000	67	37 - 197
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	135	82.515	6.890 - 326.000	71	37 - 197

In Abbildung 40 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2007 dargestellt.

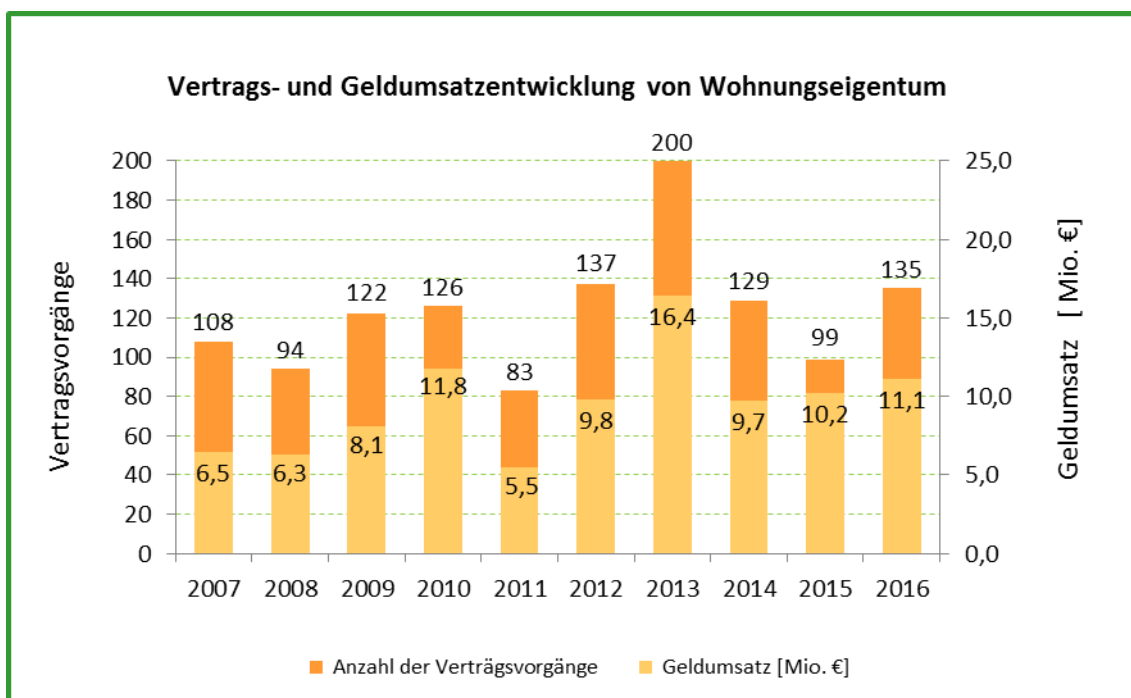


Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

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 2016	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	2	30.000	10.000 - 50.000	61	58 - 63
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	10	4.620	1.500 - 8.000	k.A.	k.A.
Doppelfertigarage	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	12	8.850	1.500 - 50.000	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 8.000 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 2007.

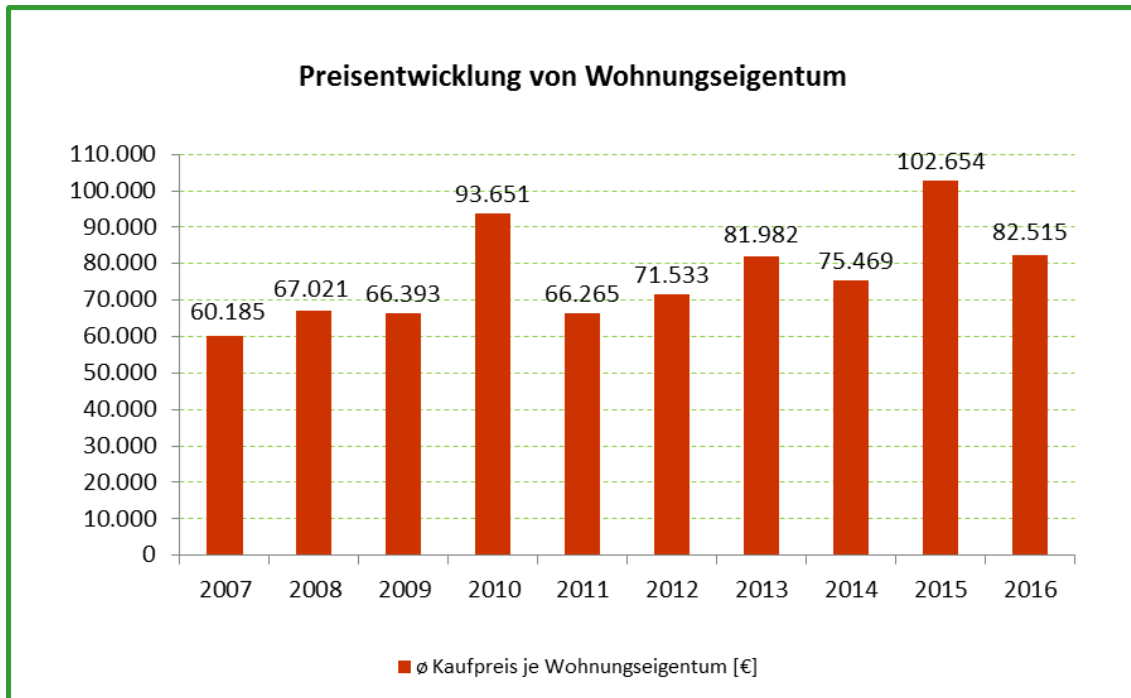


Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

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 WP "Wilma"	DHH	1999	x	1.038 *	1.038 *	130	1
	RH	1997	x	1.625 *	1.624 - 1.627 *	117 - 126	2
Groß Kienitz Priesterweg	MFH	2012	-	4.127 *	4.127 *	63	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
Mahlow WP "Berliner Straße"	MFH	1996	x	1.353 *	1.033 - 1.566 *	47 - 90	20
		1996	x	1.519	1.353 - 1.847	47 - 84	7
	WGH	1996	x	1.305 *	1.207 - 1.500 *	70 - 72	3
		1996	x	1.471	1.471	70	1
WP "Am Fuchsberg"	MFH	1997	x	1.320 *	1.288 - 1.352 *	54 - 66	2
WP "Roter Dudel"	MFH	1996	x	1.392 *	1.392 *	79	1
			x	1.291	1.291	79	1
Mahlow Ort	MFH	1996	x	1.370 *	1.085 - 1.679 *	37 - 106	6
	MFH	1996	x	1.233	900 - 1.566	99 - 100	2
Goethestraße/ Am Lückefeld	MFH	1998	x	1.416 *	1.164 - 1.699 *	49 - 79	5
		1997	x	1.163	1.163	49	1
Mahlow Zentrum	WGH	1996	x	1.831 *	1.831 *	71	1
Gemeinde Großbeeren							
OT Großbeeren	EFH	1948	x	1.462 *	1.462 *	130	1
OT Birkenhain	MFH	1994	x	1.237 *	1.068 - 1.526 *	37 - 77	3
Stadt Ludwigsfelde							
Ludwigsfelde Bebel- / Liebknecht-Straße	MFH	1965	x	1.233	1.172 - 1.293	58	2
Dachweg / Hirschweg	MFH	1996	x	1.620 *	1.314 - 1.800 *	40 - 83	5
	MFH	1996	x	1.568	1.540 - 1.596	63 - 67	2
Flußviertel	DHH	1999	x	2.373 *	2.373 *	134	1
Gartenstadt	MFH	1996	x	1.478 *	1.333 - 1.588 *	60 - 85	4
WP "Am Preußenpark"	RMH	1999	x	1.480 *	1.480 *	98	1
Zentrum	MFH	1954	x	1.167	960 - 1.600	59 - 74	5
Genshagen WP "Am Steinberg"	MFH	1995	x	1.557 *	1.333 - 1.709 *	56 - 79	6
Gemeinde Rangsdorf							
Groß Machnow WP "Gartenstraße"	MFH	1995	x	1.388 *	1.132 - 1.658 *	53 - 80	3
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	RMH	2005	x	1.689 *	1.687 - 1.692 *	99	2
WP "See Enden"	ZFH	1997	x	1.623 *	1.623 *	61	1
WP "Friedensallee"	MFH	1996	x	1.690 *	1.210 - 1.966 *	46 - 75	10
			x	1.849	1.843 - 1.856	62 - 75	6
Rangsdorf Ost	MFH	1996	x	1.945 *	1.945 *	91	1
	MFH	1996	x	1.868 *	1.868 *	91	1
	EFH	1987	x	417 *	417 *	100	1

Die Tabelle 66 zeigt Wohnflächenpreisen von ausgewählten Eigentumswohnungen des weiteren Metropolitanraumes 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	1930	x	451 *	451 *	71	1
Stadt Jüterbog							
Jüterbog	MFH	1996	x	671 *	671 *	85	1
	MFH	1992	x	947	947	57	1
	MFH	1979	x	739	739	46	1
Stadt Luckenwalde							
Luckenwalde	WGH	1920	x	224 *	224 *	58	1
	MFH	1908	x	304 *	286 - 355 *	58 - 197	4
Gemeinde Niedergörsdorf							
Altes Lager	MFH	1936	x	181 *	136 - 216 *	39 - 102	22
Stadt Trebbin							
Klein Schulzendorf	MFH	1996	x	886 *	783 - 952 *	60 - 65	3
Stangenhagen	RMH	1997	x	1.230 *	1.230 *	122	1
Thyrow	MFH	1998	x	1.453 *	1.339 - 1.567 *	41 - 67	2
Trebbin	MFH	1960	x	689 *	689 *	61	1
Stadt Zossen							
Zossen	MFH	1999	x	964 *	964 *	56	1
Wünsdorf	ZFH	2004	x	1.160 *	1.160 *	75	1
	ZFH	2004	x	1.074	1.074	54	1

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 31.12.2016 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 08.02.2017 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 372 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.

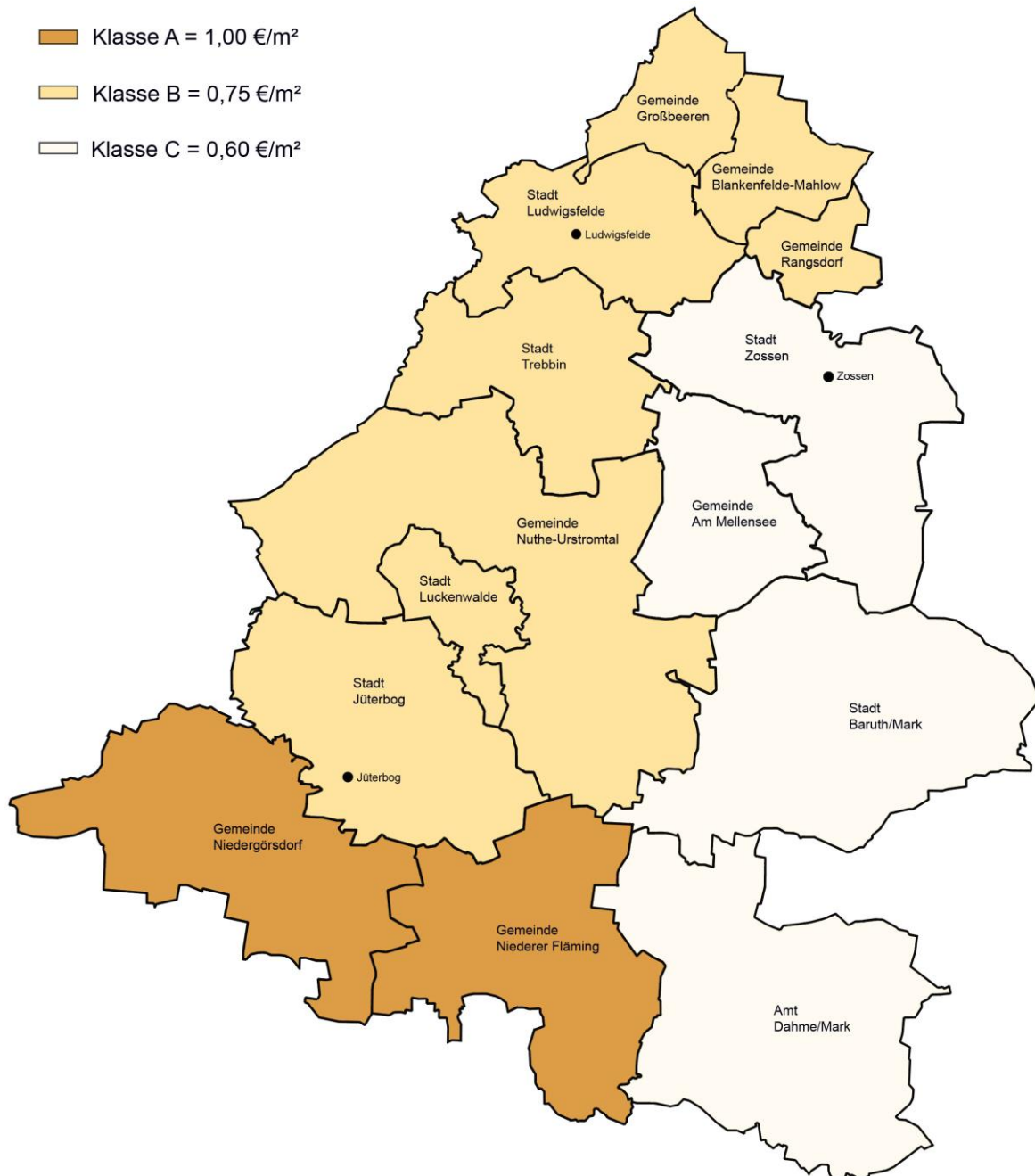


Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁶⁸ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁸ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2016

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.

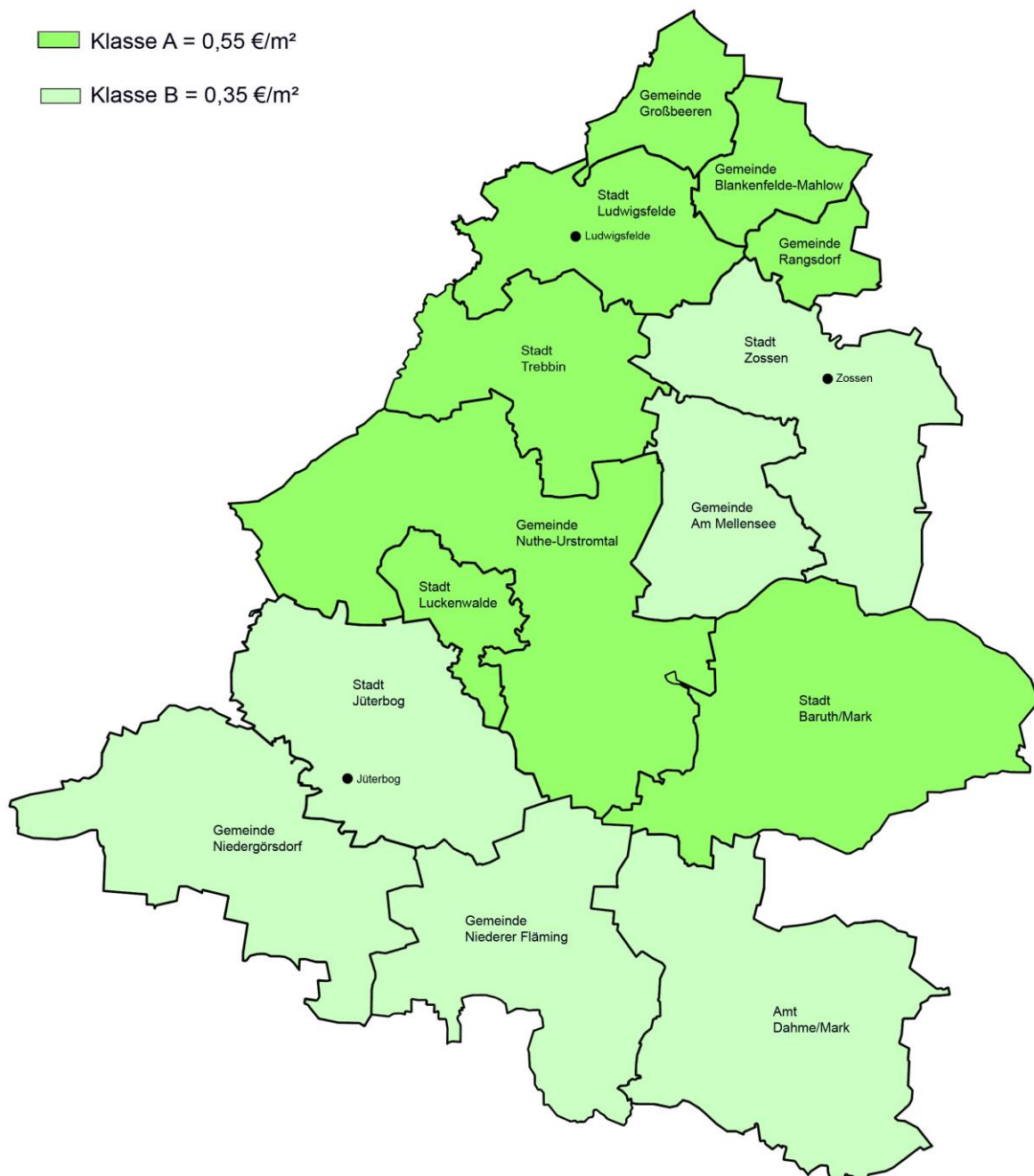


Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁶⁹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁹ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2016

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2016 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.

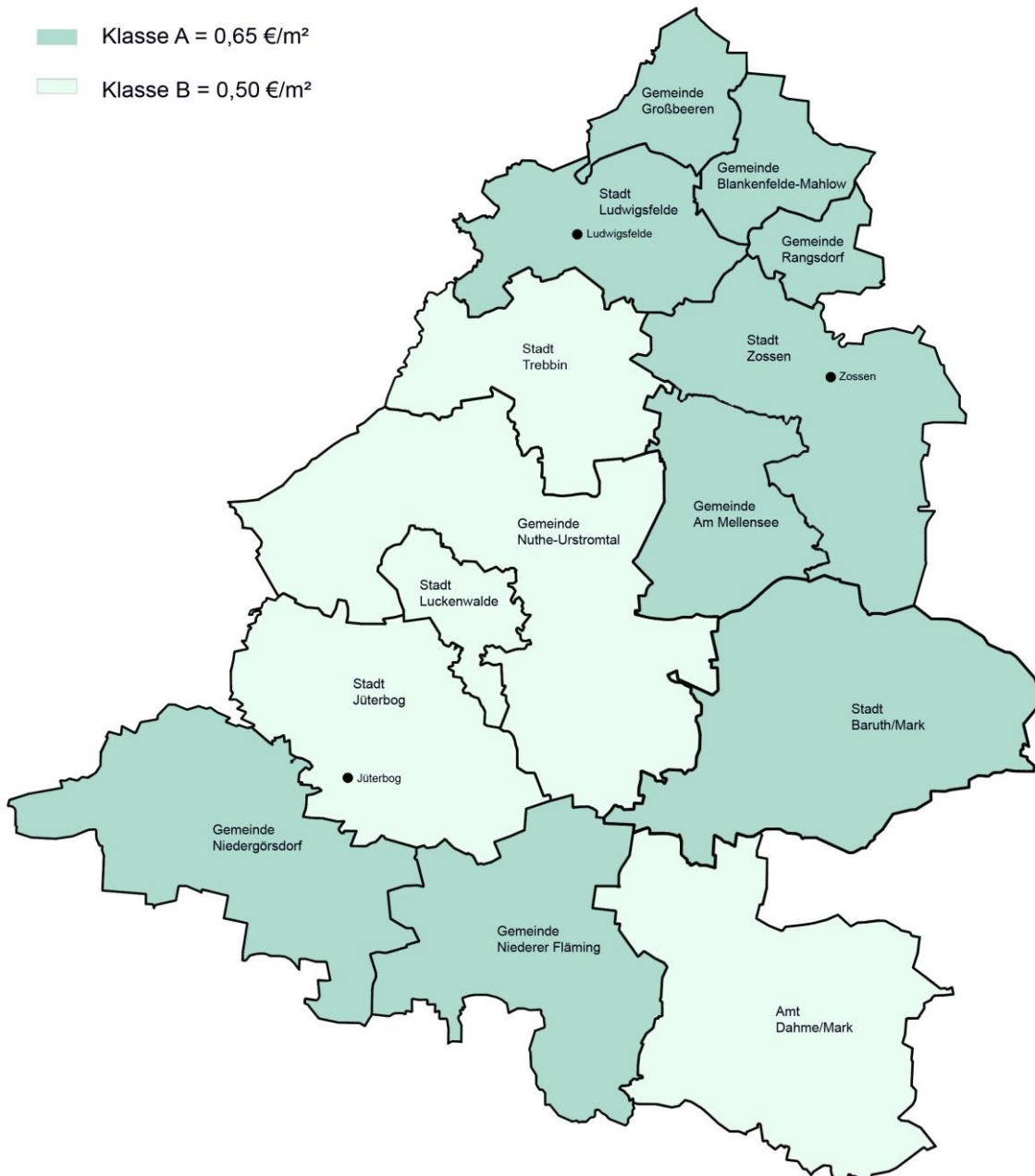


Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁰ im Landkreis Teltow-Fläming

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 2016 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 sich der jeweilige Bodenrichtwertbeschluss an dieser Entwicklung orientierte.

Die Analyse der Daten aus dem Auswertejahr 2016 ergab, dass für Ackerland drei Klassen 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.

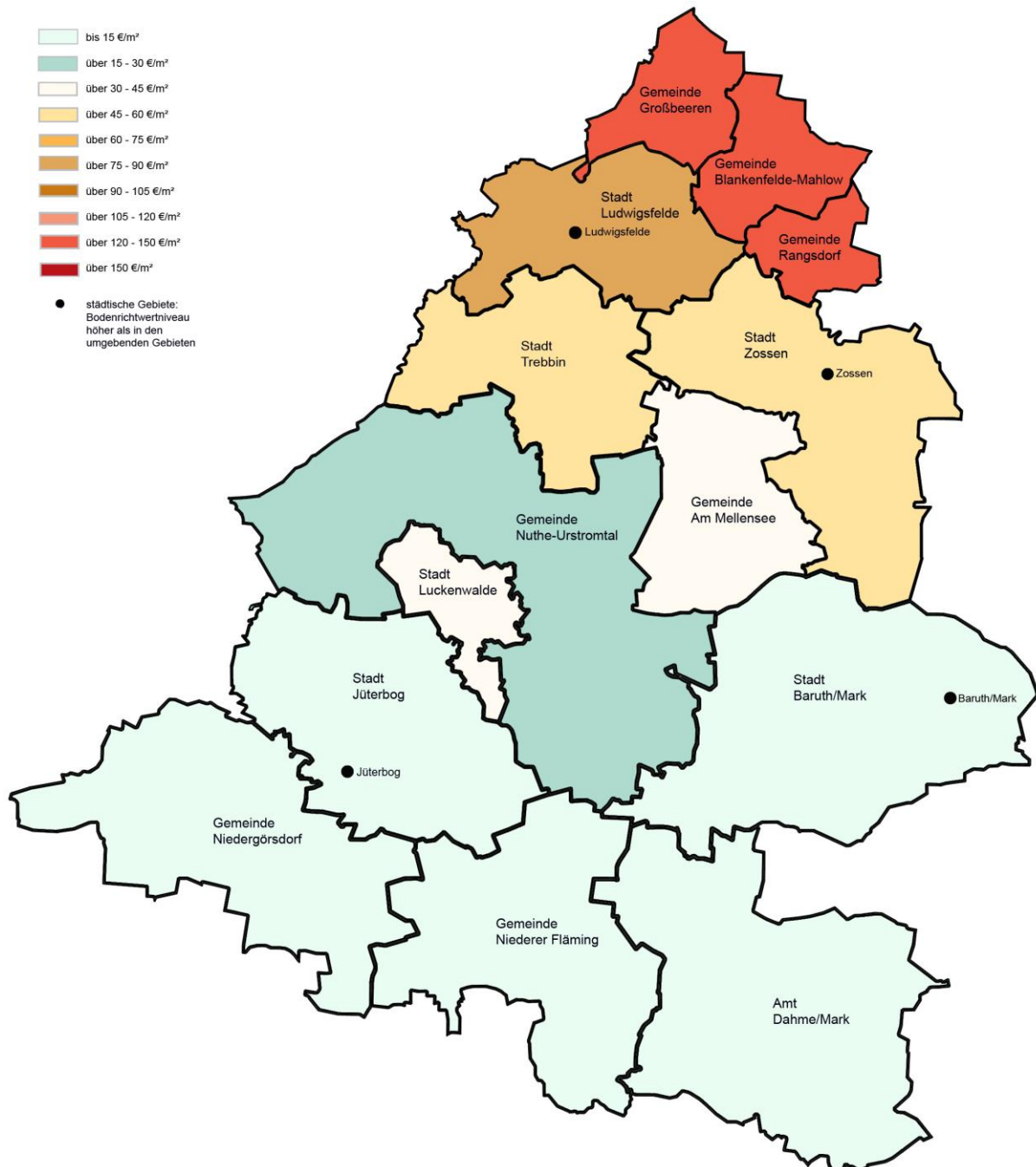


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau⁷¹ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷¹ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2016

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 31.12.2016 wurden die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog, Dahme/Mark, Baruth/Mark und Zossen konjunkturrell 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.

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

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

Die Grenzen der Ortsüblichkeit bei den geforderten Nutzungsentgelten sind offenbar in vielen Regionen entweder fast oder schon ganz erreicht oder die Eigentümer bleiben mit ihrem Erhöhungsverlangen moderat. 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 170 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 bis 2016 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 0,60 – 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 0,30 – 2,40 €/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 2016 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 30 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 2016 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 2,56 – 9,26 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2016 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 2,20 – 3,33 €/m ² /mtl.
vor 1991	teil- bzw. saniert	ca. 2,22 – 8,41 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,31 – 9,56 €/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 2016 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
Luckenwalde	Rudolf-Breitscheid-Straße	1922	30	3,33	Mehrfamilienhaus
			186	2,77	Mehrfamilienhaus
Sperenberg	Gipsstraße	1895	95 - 99	2,20	Mehrfamilienhaus
			132 - 150	2,20	Mehrfamilienhaus

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Breitscheidstraße	1930	44	4,80	Mehrfamilienhaus
	Friedrich-Engels-Straße	1938	62	4,00 - 4,35	Mehrfamilienhaus
			4 à 93	3,20	Mehrfamilienhaus
			102	4,00	Mehrfamilienhaus
	Heinrich-v.-Kleist-Straße	1935	58	4,11	Mehrfamilienhaus
			90	4,09	Mehrfamilienhaus
2 à 90			4,11	Mehrfamilienhaus	
Blankenfelde	Brandenburger Platz	1936	44	8,41	Zweifamilienhaus
Blankensee	Am Grössinsee	1968	34	5,48 - 6,50	Mehrfamilienhaus
			50	6,12 - 6,80	Mehrfamilienhaus
			66	5,84 - 6,21	Mehrfamilienhaus
			92	6,20	Mehrfamilienhaus
	Blankenseer Dorfstraße	1928	100	3,60	Zweifamilienhaus
Dabendorf	Glienicke Straße	1900	41 - 49	5,27 - 5,47	Mehrfamilienhaus
			54 - 55	4,72 - 5,22	Mehrfamilienhaus
			69	5,47	Mehrfamilienhaus
		1900	48	4,91	Wohn- & Geschäftshaus
			66	5,32	Wohn- & Geschäftshaus
			82	5,18	Wohn- & Geschäftshaus
	Machnower Chaussee	1998	31 - 37	5,26 - 5,84	Mehrfamilienhaus
			53	5,98	Mehrfamilienhaus
			75	4,60	Mehrfamilienhaus
			90	3,84	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Genshagener Dorfstraße	1900	80	7,25 - 7,50	Mehrfamilienhaus
Hohenseefeld	Niederseefelder Straße	1960	58	3,61 - 3,65	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Dennewitzer Straße	1908	30 -34	2,57 - 3,52	Mehrfamilienhaus
			77	4,04	Mehrfamilienhaus
	Große Straße	1900	63 - 66	4,55 - 4,98	Mehrfamilienhaus
			73	4,79	Mehrfamilienhaus
			99	4,39	Mehrfamilienhaus
			101	4,75	Mehrfamilienhaus
			111	4,14	Mehrfamilienhaus
	Hefterstraße	1936	72	4,61	Mehrfamilienhaus
	Leopoldring	1980	91	5,49	Zweifamilienhaus
	Triftstraße	1937	73 - 75	4,77 - 4,80	Mehrfamilienhaus
Waldauer Weg	1979	46	5,43	Mehrfamilienhaus	

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Jüterbog	Ziegelstraße	1925	60	5,00	Mehrfamilienhaus
			96	4,50	Mehrfamilienhaus
			106	4,00	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Baruther Straße	1920	90	2,22	Wohn- & Geschäftshaus
	Beelitzer Straße	1870	129	4,64	Mehrfamilienhaus
	Breite Straße	1900	44	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
			77	4,68	Wohn- & Geschäftshaus
			89	4,18	Wohn- & Geschäftshaus
	Burg	1910	48 - 50	4,68 - 5,03	Mehrfamilienhaus
			62 - 70	4,66 - 7,25	Mehrfamilienhaus
	Dahmer Straße	1910	6 à 41	5,50	Mehrfamilienhaus
	Haag	1910	33	4,09 - 7,00	Mehrfamilienhaus
			52 - 60	4,09 - 5,20	Mehrfamilienhaus
			65 - 66	4,09 - 4,50	Mehrfamilienhaus
			73 - 74	4,09	Mehrfamilienhaus
	Puschkinstraße	1928	49	5,69	Mehrfamilienhaus
			51	3,37	Mehrfamilienhaus
			75	5,85	Mehrfamilienhaus
Rudolf-Breitscheid-Straße	1922	58	3,45	Mehrfamilienhaus	
		63	4,76	Mehrfamilienhaus	
		129 - 130	3,23 - 3,26	Mehrfamilienhaus	
Ludwigsfelde	Albert-Tanneur-Straße	1950	59	4,16 - 6,54	Mehrfamilienhaus
Niedergörsdorf	Ahornweg	1930	50	3,70	Zweifamilienhaus
Nonnendorf	Wiepersdorfer Weg	1900	66	3,32	Zweifamilienhaus
			78	3,83	Zweifamilienhaus
Rehagen	Am Busenberg	1930	71	4,30	Mehrfamilienhaus
	Rehagener Dorfau	1890	90 - 100	3,83 - 4,00	Mehrfamilienhaus
			126	4,41	Mehrfamilienhaus
Sperenberg	Trebbiner Straße	1905	50	4,48	Mehrfamilienhaus
			85 - 88	4,50 - 5,20	Mehrfamilienhaus
			94	3,93	Mehrfamilienhaus
			120	4,37	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Bahnhofstraße	1901	55 - 59	4,65 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			63 - 70	4,43 - 4,92	Mehrfamilienhaus
	Beelitzer Straße	1914	30	5,00	Mehrfamilienhaus
			52 - 58	3,19 - 4,62	Mehrfamilienhaus
			87	3,45	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Kirchplatz	1920	3 à 35	6,67	Mehrfamilienhaus
			36	6,50	Mehrfamilienhaus
			50	4,10 - 5,66	Mehrfamilienhaus
			60	4,98	Mehrfamilienhaus
			80	3,99	Mehrfamilienhaus
Zossen	Berliner Straße	1900	126	3,96	Wohn- & Geschäftshaus
	Mittenwalder Straße	1895	44	4,66	Mehrfamilienhaus
			62 - 65	3,69 - 4,61	Mehrfamilienhaus

Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Baruth	Hauptstraße	1996	41 - 47	5,35 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			51 - 52	5,07 - 5,11	Mehrfamilienhaus
			68	4,82	Mehrfamilienhaus
Blankenfelde	Kastanienstraße	1999	50	7,59 - 7,62	Mehrfamilienhaus
			64 - 69	7,10 - 8,10	Mehrfamilienhaus
			83 - 90	6,97 - 7,64	Mehrfamilienhaus
			107 - 114	7,72 - 7,82	Mehrfamilienhaus
Dabendorf	Dorfanger	1995	71	6,78	Mehrfamilienhaus
	Dorfaue	1995	44	6,53	Mehrfamilienhaus
			71 - 77	5,31 - 6,53	Mehrfamilienhaus
	Glienicke r Straße	1995	55	5,38	Mehrfamilienhaus
			68	4,54	Mehrfamilienhaus
			71 - 76	5,26 - 7,66	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Ludwigsfelder Straße	1995	56 - 59	6,96 - 7,37	Mehrfamilienhaus
		1997	46 - 53	5,67 - 6,35	Mehrfamilienhaus
	Waldblick	1995	60	9,17	Mehrfamilienhaus
	Zur Waldwiese	1995	75	6,60	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1996	53	7,08	Mehrfamilienhaus
		1994	80	6,56	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Schloßstraße	1992	57	6,32	Mehrfamilienhaus
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1996	60 - 63	5,00 - 5,71	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1996	40 - 41	7,29 - 7,45	Mehrfamilienhaus
			63	7,14	Mehrfamilienhaus
			78	6,54	Mehrfamilienhaus
	Gartenstraße	2001	82	9,20	Mehrfamilienhaus
			105	6,67	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1997	83	7,11	Mehrfamilienhaus
	Meisenweg	1997	60	7,00	Mehrfamilienhaus
	Straße der Jugend	1995	40	7,40	Mehrfamilienhaus
			68	6,29	Mehrfamilienhaus
			71 - 78	5,13 - 6,69	Mehrfamilienhaus
			85 - 87	5,65 - 6,02	Mehrfamilienhaus
Walther-Rathenau-Straße	1996	60	7,23	Mehrfamilienhaus	
Mahlow	Ahornhof	1996	68	8,81	Mehrfamilienhaus
	Am Lückefeld	1998	73 - 79	5,85 - 6,01	Mehrfamilienhaus
	Bahnhofstraße	1996	71	7,39	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1996	55	9,56	Mehrfamilienhaus
			74	6,74	Mehrfamilienhaus
	Bodelschwinghstraße	1996	100	5,03	Mehrfamilienhaus
	Eichenhof	1996	53 - 57	9,04 - 9,54	Mehrfamilienhaus
	Kastanienhof	1996	54	7,67	Mehrfamilienhaus
			72 - 74	5,29 - 7,08	Mehrfamilienhaus
			90	6,88	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1996	58 - 59	6,81 - 7,27	Mehrfamilienhaus
	Ludwig-Uhland-Straße	1997	66	5,83	Mehrfamilienhaus
	Marillenhof	1996	67	7,13	Mehrfamilienhaus
			84	7,19	Mehrfamilienhaus
Markplatz	1996	70 - 72	5,28 - 8,13	Wohn- & Geschäftshaus	

Fortsetzung Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Mahlow	Maxim-Gorki-Straße	1996	82	6,65	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1996	57	7,58	Mehrfamilienhaus
			74	6,96	Mehrfamilienhaus
			37	7,30	Mehrfamilienhaus
	Virchowstraße	1996	60	7,02 - 7,74	Mehrfamilienhaus
			83	7,95	Mehrfamilienhaus
			102 - 106	5,85 - 7,50	Mehrfamilienhaus
			115	7,50	Mehrfamilienhaus
			54 - 60	6,27 - 7,26	Mehrfamilienhaus
Weidenhof	1996	54 - 60	6,27 - 7,26	Mehrfamilienhaus	
Osdorf	Birkenhainer Ring	1994	37	6,76	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Friedensallee	1996	71 - 75	6,15 - 6,74	Mehrfamilienhaus
		1997	78	5,20	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Reuter-Gasse	1995	33	8,94	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1996	58	7,81	Mehrfamilienhaus
			61 - 70	5,00 - 7,95	Mehrfamilienhaus
			71 - 77	5,29 - 6,87	Mehrfamilienhaus
	Jühnsdorfer Straße	1996	45 - 48	6,98 - 7,50	Mehrfamilienhaus
			51	6,29	Mehrfamilienhaus
			61	9,26	Mehrfamilienhaus
			73 - 77	5,83 - 7,65	Mehrfamilienhaus
Ladestraße	1994	99	5,11	Mehrfamilienhaus	
Trebbin	Obere Mühlenstraße	1998	98	7,14	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Puschkinstraße	2004	54	5,06	Zweifamilienhaus
Zossen	Johnepark	2004	47	7,98	Mehrfamilienhaus
			63 - 70	4,31 - 5,86	Mehrfamilienhaus
			71 - 80	4,43 - 5,70	Mehrfamilienhaus
			93	5,40	Mehrfamilienhaus
	Kürfürst-Joachim-Straße	1999	56	6,70	Mehrfamilienhaus
		1996	59	5,76	Mehrfamilienhaus
	Marktstraße	1998	59	5,90	Wohn- & Geschäftshaus
			73 - 80	4,38 - 4,79	Wohn- & Geschäftshaus
			94	5,17	Wohn- & Geschäftshaus

11.2.3 Vergleichsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2016

Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Blankenfelde	Kastanienstraße	1995	140	6,79	REH
Blönsdorf	Dalichow	1900	90	5,55	Bauernhaus
Diedersdorf	Feldstraße	1998	125	7,52	DHH
Großbeeren	Akazienstraße	1998	119	7,14	DHH

Fortsetzung Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Jühnsdorf	Dorfstraße	1920	160	5,94	DHH
			210	4,52	DHH
Mahlow	Alt Glasow	1940	72	7,08	EFH
			152	6,30	EFH
	Arnold-Böcklin-Straße	1996	100	8,00	DHH
Nunsdorf	Dorfstraße	1870	97	2,56	Bauernhaus unsaniert
Rangsdorf	Hochwaldpromenade	1987	120	6,00	EFH
	Jühnsdorfer Straße	1997	61	9,26	DHH
	Wacholderstraße	1996	112	5,85	RMH
Thyrow	Emanuel-Lasker-Straße	1999	132	4,70	DHH
Trebbin	Obere Mühlenstraße	1998	98	7,14	RMH
Zossen	Am Scheunenviertel	1997	99	5,79	DHH
		1997	82	6,09	DHH
		1997	99	5,46 - 5,50	REH
	Kürfürst-Joachim-Straße	1996	115	5,22	RMH
	Wittlicher Straße	1996	116	5,26	DHH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Vergleichsmieten

In den Tabellen 72 und 73 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2015 und 2016 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2015/2016

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	9,00 - 12,90	10,25 - 18,90	17,00 - 20,00	-
großflächige Verkaufsflächen	11,75 - 12,00	3,75	10,45	-
Büro- / Praxisräume	2,75 - 10,25	4,00 - 10,90	2,50 - 4,75	-
Fitness/Sportstudio/Solarium	-	5,75	-	-
Lagerräume / Archiv	2,50	3,35	1,50 - 2,85	-
Gaststättenräume / Imbiss	5,25	8,40	-	-
Werkstatt	-	3,00	-	-
Lagerhallen	-	-	1,50 - 2,85	4,00 - 6,00
Freilagerflächen, befestigt	-	-	0,10 - 2,05	-
pro Antennenanlage	-	416,00	-	-
pro Werbefläche	-	30,00	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	10,00 - 52,00	15,00 - 41,00	20,00 - 35,00	20,00

Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2015/2016

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat					
	Jüterbog	Luckenwalde	Trebbin	Zossen	Dahme/Mark	Baruth/Mark
Einzelhandel / Ladenfläche	8,40	2,90 - 19,60	-	4,50 - 8,40	-	8,25 - 19,30
großflächige Verkaufsflächen	8,00	8,35	7,60	-	8,50	5,15 - 7,20
Büro- / Praxisräume	3,65	4,50 - 8,10	-	4,20 - 10,90	-	4,00 - 7,00
Fitness/Sportstudio/Solarium	-	2,15	-	4,80 - 5,40	-	-
Lagerräume / Archiv	-	1,50	-	0,75 - 4,30	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	2,70	-	-	9,65	-	-
Werkstatt/Produktionshalle	-	1,15 - 3,20	-	3,50	-	-
Lagerhallen	-	1,10	-	-	-	-
pro Antennenanlage	205,00	-	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	8,00 - 12,00	10,00 - 80,00	25,00 - 60,00	10,00 - 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.

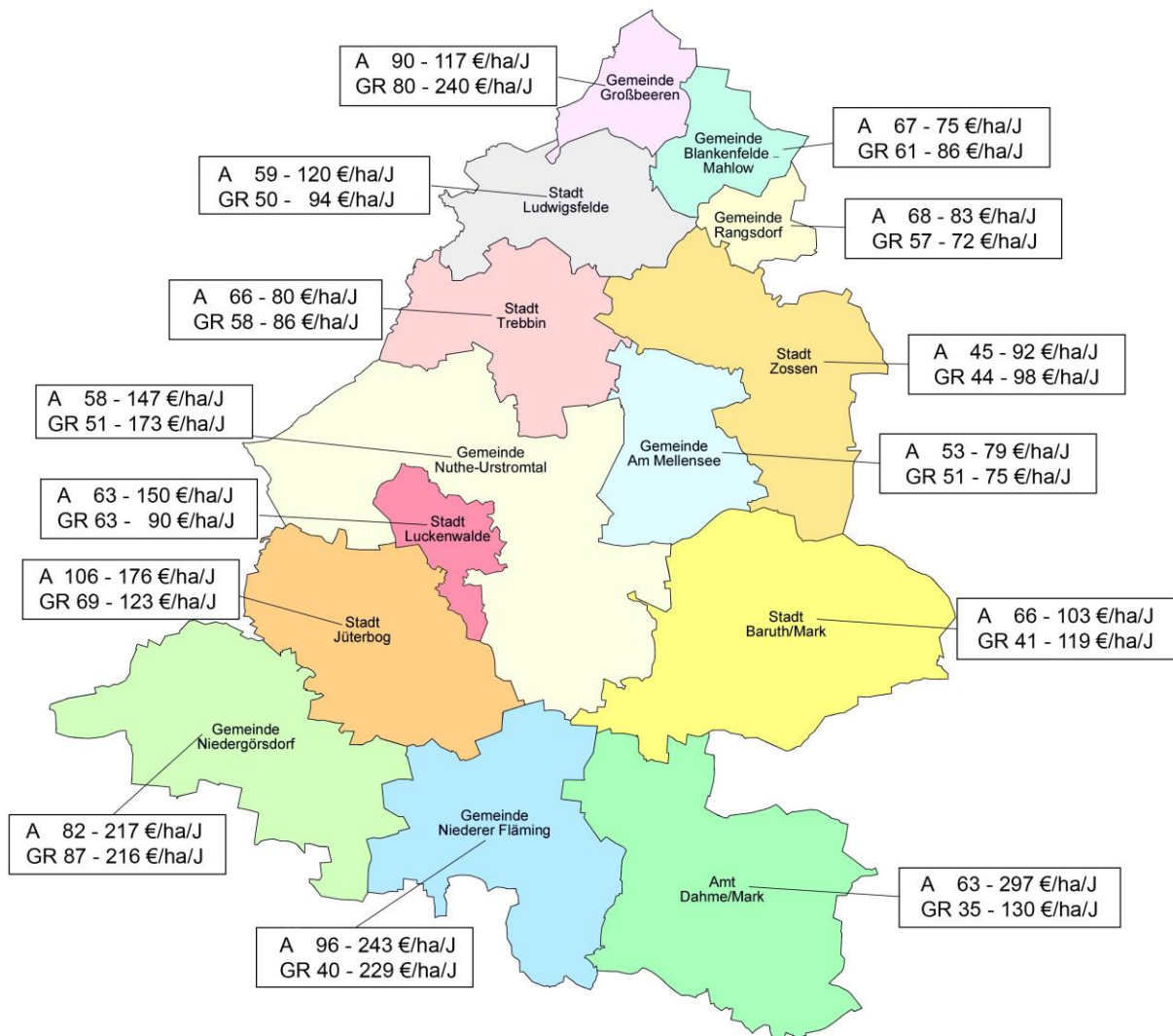


Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2016 im Landkreis

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 58 20 12 64	gaa@ dahme-spreewald.de
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(035 35) 46 27 06 46 27 30	Gutachterausschuss@ lkee.de
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(033 21) 4 03 61 81 40 33 61 81	gaa@ havelland.de
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(033 46) 8 50 74 61 8 50 74 69	geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de
6	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(033 01) 6 01 55 81 6 01 55 80	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7	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 18 A 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 Nuthefieß 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) 5 80 23 13 5 80 23 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 Landesvermessg. 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 31.12.2016	Fläche in km² 31.12.2016	Einwohner je km²
Gemeinde Am Mellensee Tel.: 033 703 / 959- 0 Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee	6.719	104,41	64,35
Stadt Baruth/Mark Tel.: 033 704 / 972- 0 Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	4.139	231,87	17,85
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Tel.: 033 79 / 333-0 Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde-Mahlow	27.249	54,89	496,43
Amt Dahme/Mark Tel.: 035 451 / 981- 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	6.217	251,06	24,76
Gemeinde Großbeeren Tel.: 033 701 / 32 88- 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	8.509	51,89	163,98
Stadt Jüterbog Tel.: 033 72 / 463- 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	12.566	175,64	71,54
Stadt Luckenwalde Tel.: 033 71 / 672- 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	20.906	46,46	449,98
Stadt Ludwigsfelde Tel.: 033 78 / 827- 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	25.481	109,32	233,09
Gemeinde Niederer Fläming Tel.: 033 746 / 696- 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	3.127	185,36	16,87
Gemeinde Niedergörsdorf Tel.: 033 741 / 697- 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	6.187	204,67	30,23
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Tel.: 033 71 / 686-0 OT Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	6.673	337,72	19,76
Stadt Trebbin Tel.: 033 731 / 842-0 Markt 1-3 14959 Trebbin	9.516	125,66	75,73
Gemeinde Rangsdorf Tel.: 033 708 / 236- 11 Seebadallee 30 15834 Rangsdorf	11.244	33,73	333,35
Stadt Zossen Tel.:033 77 / 304- 0 Marktplatz 20-21 15806 Zossen	18.460	179,57	102,80
Landkreis Teltow-Fläming	166.993	2.092,25	79,8

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, Wiesenhagen	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