

Grundstücksmarktbericht 2017



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	1.1.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2018
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titel	Baustelle „Boulevard Luckenwalde“ fertiggestellter erster Bauabschnitt und Arbeiten am zweiten Bauabschnitt Bildquelle „Stadt Luckenwalde“
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	85
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	94
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	105
Anhang	109

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	48
6.3.2.1	Allgemeines	48
6.3.2.2	Preisentwicklung	48
6.3.2.3	Bodenindexreihe'	49
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	58
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	66
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	76
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
9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	83

10 Bodenrichtwerte	85
10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag	85
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	86
10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	86
10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauland	91
10.3 Besondere Bodenrichtwerte	92
11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	94
11.1 Nutzungsentgelte	94
11.1.1 Allgemeines	94
11.1.2 Orientierungswerte	94
11.1.3 Orientierungswerte für Garagen	95
11.2 Mieten	96
11.2.1 Orientierungen zu Bestandsmieten	96
11.2.2 Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	96
11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2017	100
11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	101
11.2.5 Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	102
11.3 Pachten	104
12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss	105
12.1 Örtlicher Gutachterausschuss	105
12.1.1 Allgemeines	105
12.1.2 Aufgaben	105
12.1.3 Rechtsgrundlagen	106
12.1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming	107
12.1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	108
12.2 Oberer Gutachterausschuss	108
Anhang	109
A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	110
A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsbereiches	111

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 2017 – Anteile der Teilmärkte.....	12
Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	13
Abbildung 8: Geldumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	14
Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren	14
Abbildung 10: Flächenumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	15
Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	16
Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017.....	20
Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017	21
Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017.....	22
Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017	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 Metropolitanraum	30
Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	31
Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolitanraum	32

Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2017	42
Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2017	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	67
Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH.....	68
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.....	87
Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	88
Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	89
Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	91
Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2017 im Landkreis	104

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2017 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 2017 und Veränderung zum Vorjahr	12
Tabelle 6: Geldumsatz 2017 und Veränderung zum Vorjahr	13
Tabelle 7: Flächenumsatz 2017 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 2017 im Berliner Umland	19
Tabelle 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2017 im Berliner Umland	19
Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“	20
Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“	22
Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2017 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 2013 - 2017	38
Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2016/2017	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	65
Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	65
Tabelle 47: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	66
Tabelle 48: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	66

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	68
Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften	69
Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	69
Tabelle 52: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	70
Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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 Rothertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern	74
Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	75
Tabelle 59: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	75
Tabelle 60: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken	76
Tabelle 61: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	76
Tabelle 62: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	76
Tabelle 63: Preisniveau von Wohnungseigentum.....	77
Tabelle 64: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart.....	78
Tabelle 65: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	79
Tabelle 66: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	80
Tabelle 67: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	82
Tabelle 68: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohneigentum	84
Tabelle 69: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming.....	92
Tabelle 70: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991	97
Tabelle 71: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991.....	97
Tabelle 72: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	99
Tabelle 73: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	100

Tabelle 74: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2016/2017	101
Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2016/2017	102
Tabelle 76: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	102
Tabelle 77: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	103
Tabelle 78: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
Tabelle 79: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben	110
Tabelle 80: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	111

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>weiterhin große Nachfrage bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>beständiger Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>deutlich gestiegene Nachfrage bei gleichzeitigem Umsatzanstieg</p>
---	--	---

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2017 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2017	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.642*)	0,1	365,4	13,6	1.353,0	-9,7
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	1.053	7,8	120,3	58,2	194,9	-17,8
Wohnbauland	956	12,5	84,2	55,4	117,5	-1,5
Gewerbliche Baufläche	59	-4,8	35,3	76,1	73,0	-27,9
Sonstiges Bauland	38	-41,5	0,8	-54,6	4,4	-73,7
Bebaute Grundstücke	868	2,0	198,9	-10,1	174,2	-3,9
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	410	-0,5	76,3	16,5	50,0	11,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	197	15,9	38,5	40,8	10,0	23,3
Mehrfamilienhäuser	75	2,7	23,3	47,6	12,2	3,2
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	46	-4,2	26,4	-19,5	14,6	-30,8
Wochenendhäuser	40	-14,9	2,1	37,5	5,4	-4,6
Bauernhäuser	51	2,0	4,9	8,3	17,5	24,8
Sonstige Gebäude	49	-3,9	27,4	-62,9	64,5	-14,7
Wohnungs- und Teileigentum	315	65,8	37,4	138,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	280	-34,6	7,1	14,5	941,1	-6,6
Gemeinbedarfsflächen	18	-10,0	0,4	11,4	9,6	-49,8
Sonstige Flächen	108	-37,9	1,3	-36,4	33,2	-38,5

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

*) ca. 200 Kaufverträge nicht in Automatisierter Kaufpreissammlung erfasst

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2017 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 29.06.2018 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 25) ...

... 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 41) ...

... 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 50) ...

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

bebaute Grundstücke – differenziert nach Bebauungsart (Kapitel 8, ab Seite 54) ...

... 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 77) ...

... 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 85) ...

... 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 94)

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, dem im Bundesland Sachsen-Anhalt gelegenen Landkreis 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.

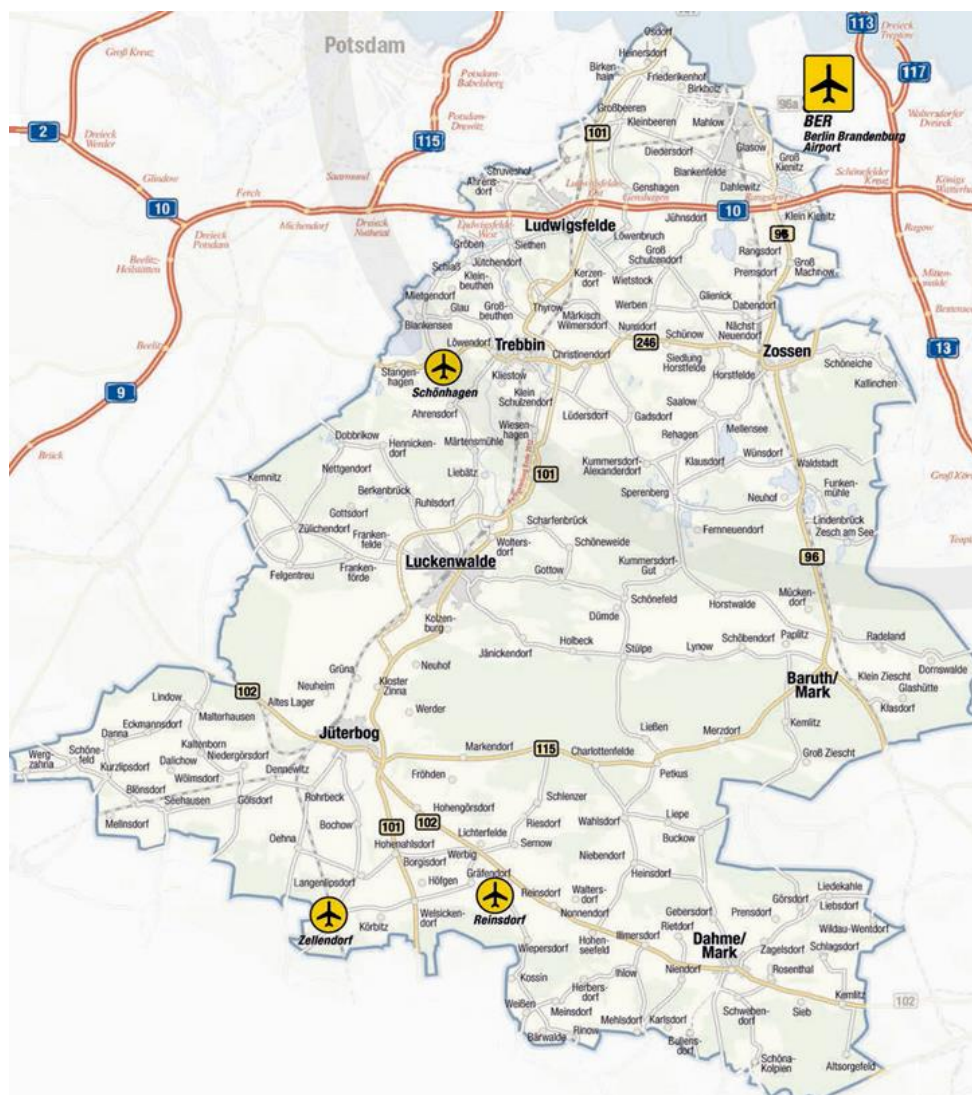


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁶ des Landkreises Teltow-Fläming

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.

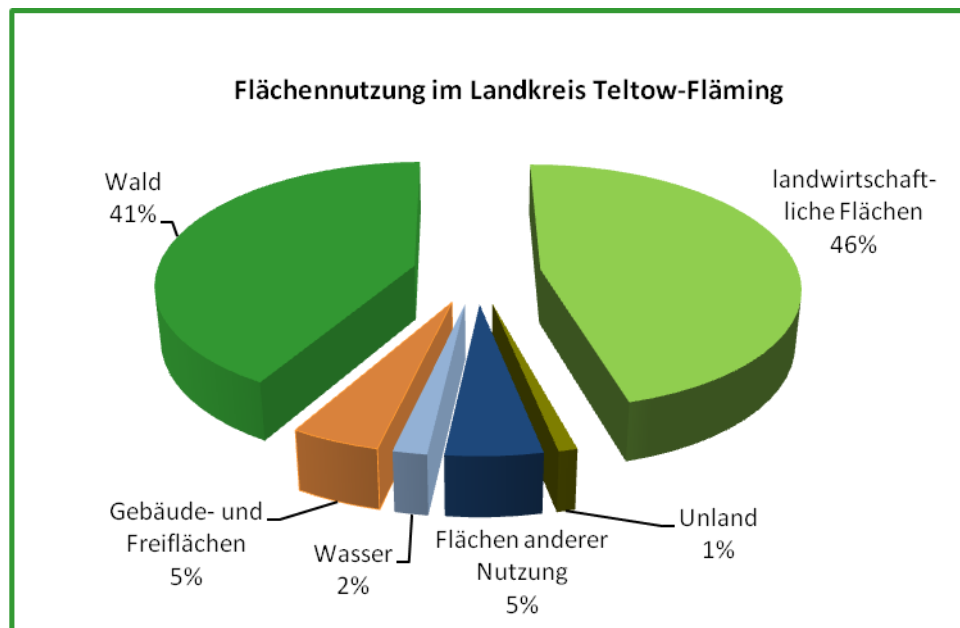


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁸

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming leben derzeit 169.453 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017)⁹, rund 2.500 Menschen mehr, als im Vorjahr. Noch Ende des Jahres 2011 lag die Einwohnerzahl von Teltow-Fläming unter 160.000. Damit hat der Landkreis innerhalb von sechs Jahren rund 10.000 Einwohner hinzugewonnen.

Durchschnittlich bevölkern 81 Einwohner einen Quadratkilometer, dabei ist allerdings ein starkes Nord-Süd-Gefälle zu verzeichnen. Die Wachstumsmotoren von Teltow-Fläming liegen im Berliner Umland: Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren. Die Entwicklungspotenziale in der „zweiten Reihe“, zwischen dem boomenden Berliner Umland und der Peripherie, machen sich auch beim

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

Einwohnerzuwachs bemerkbar. Beispielsweise legen Städte wie Luckenwalde, Zossen, Trebbin, Jüterbog, aufgrund der guten Bahn- und Straßenanbindung an Berlin, als Alternative zum teuren Speckgürtel, als Wohnstandort, kräftig zu.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 27.729 Einwohnern die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl.¹⁰ Die Stadt Ludwigsfelde, mit 11 Ortsteilen, als größte Stadt im Landkreis, wuchs bis Ende 2017 auf 25.889 Einwohner und überschritt im Februar 2018 bereits die 26.000. Knapp dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 21.065 Einwohnern.

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, die in den vergangenen Jahren von der Berliner Stadtgrenze bis nach Jüterbog Stück für Stück autobahnähnlich ausgebaut wurde, leistet einen entscheidenden Beitrag als Lebensader des Landkreises. Sie erschließt den strukturschwachen Süden und bringt weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Mittelzentren in Luckenwalde und Jüterbog. Die Ortsumfahrung Thyrow, als letzte Baustelle der neuen B 101, 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 regional und überregional gute Anbindung Teltow-Flämings auf dem Schienenweg sorgen die Eisenbahnstrecken der Anhalter Bahn und der Dresdner Bahn, von Berlin kommend, in Richtung Berlin, Halle, Leipzig und Dresden. Die Mobilität im Nahverkehr mit Bus und Bahn gewährleistet der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) über vielfältige Verkehrsverbindungen und aufeinander abgestimmte Fahrpläne von Haltepunkten wie Ludwigsfelde, Trebbin, Luckenwalde, Jüterbog, 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. 5 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. Die Entstehung von weiteren flächenintensiven Industrie- und Gewerbeflächen im städtebaulichen Entwicklungsbereich „An der Eichspitze“ geben derzeit der Stadt Ludwigsfelde neue Impulse.

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	2017
Industrie	481	598	769	875	912	938	931	940	983
Bau- u. Baunebengewerbe	483	554	695	817	822	809	798	818	816
Groß- und Einzelhandel	2.389	2.411	2.694	2.681	2.701	2.648	2.567	2.534	2.613
Gastgewerbe	797	770	765	743	757	729	662	635	646
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	524	521	498	507	493	496	508	502	503
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	5.099	5.433	5.541	5.863	5.961	6.110	6.025	6.083	6.381
Sonstige	286	300	158	212	209	217	172	129	133
Insgesamt	9.141	10.587	11.129	11.698	11.863	11.947	11.663	11.663	12.075

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.

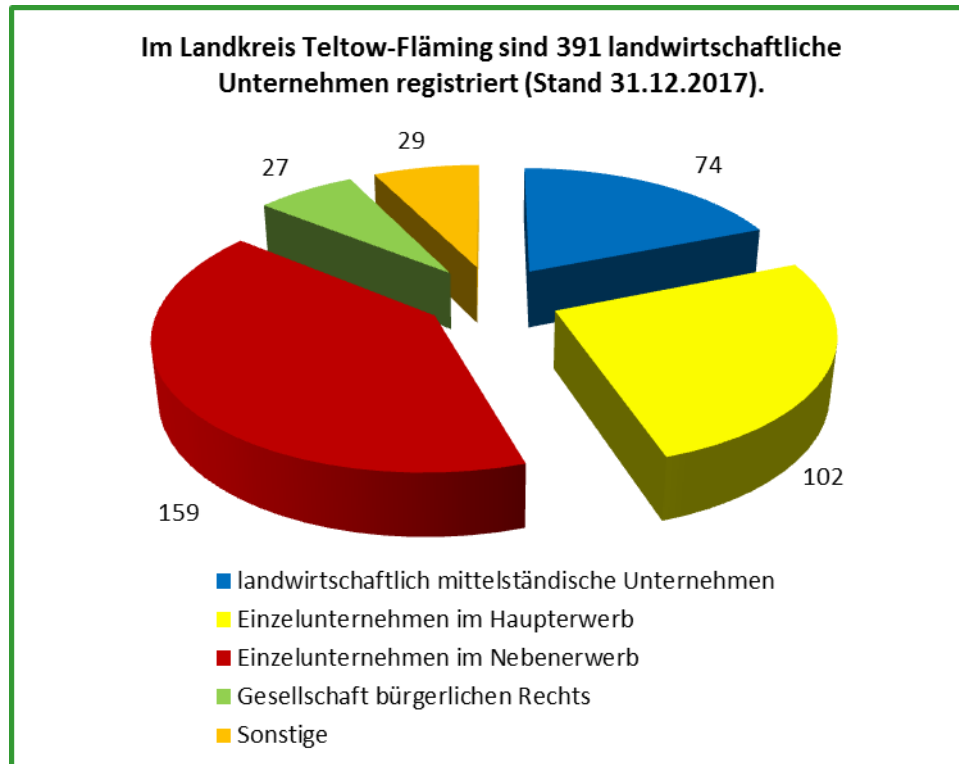


Abbildung 3: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹³

Im Landkreis Teltow-Fläming sind 391 landwirtschaftliche Unternehmen registriert. Davon bearbeiten 300 Betriebe rund 90.250 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.

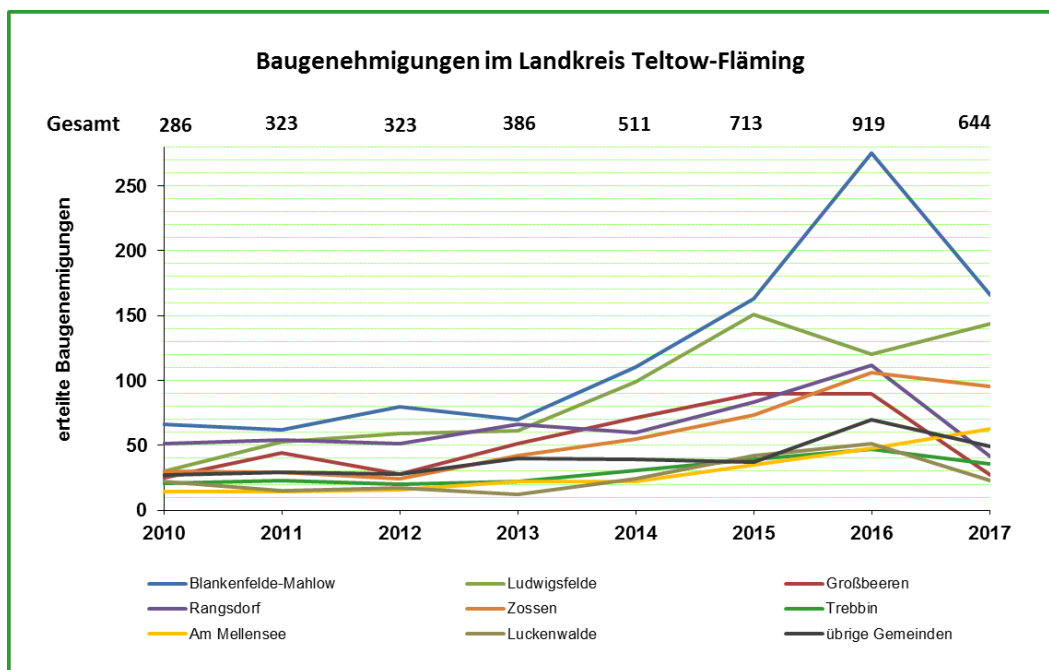


Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser¹⁴

Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen im Landkreis Teltow-Fläming							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Blankenfelde-Mahlow	66	62	80	70	110	163	275	166
Ludwigsfelde	30	53	59	61	99	151	120	144
Rangsdorf	51	54	51	66	60	83	112	41
Großbeeren	25	44	28	51	71	90	90	27
Trebbin	21	23	20	22	31	39	47	36
Zossen	30	29	24	42	55	73	106	95
Am Mellensee	14	14	16	22	22	35	48	63
Luckenwalde	22	15	17	12	24	42	51	23
übrige Gemeinden	27	29	28	40	39	37	70	49
Gesamt	286	323	323	386	511	713	919	644

¹⁴ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde.

Für die Stadt Ludwigsfelde wird wiederum eine deutlich gestiegene Anzahl der Baugenehmigungen verzeichnet. Ebenso steht die Gemeinde Am Mellensee anhaltend im Fokus von Bauwilligen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in den weiteren Städten und Gemeinden des Landkreises bleibt, obwohl leicht rückläufig, auf dem hohem Niveau der letzten drei Jahre. Da besonders im Berliner Umland die Nachfrage nach Wohnraum konstant hoch ist, setzt der Markt seinen Aufwärtstrend nunmehr im Segment der Mehrfamilienhäuser fort und stellt die Kommunen vor neue Herausforderungen. Während es in Teltow-Fläming im Jahr 2016 lediglich 15 Anträge für den Bau von Mehrfamilienhäusern gab, waren es im Jahr 2017 bereits 40.

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	%	
Dahme/Mark "Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15	
Jüterbog "Altstadt"	16	1991	offen	2 - 7	7 - 28	
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2019	1 - 6	7 - 20
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2019	1 - 7	4 - 20
	"Zentrum"	12	2003	2020	4 - 13	13 - 28
	"Dahmer Straße"	-	2016	offen	vereinfachtes Verfahren	
Trebbin "Stadtzentrum"	4	1991	2019	1 - 4	3 - 8	
Zossen "Innenstadt"	6	1991	offen	3 - 8	11 - 18	

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2017 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ca. 2.840 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge eingegangen. In die automatisierte Kaufpreissammlung sind davon 2.642 Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingearbeitet worden. Unter diesen Verträgen waren 43 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozent erhöht.

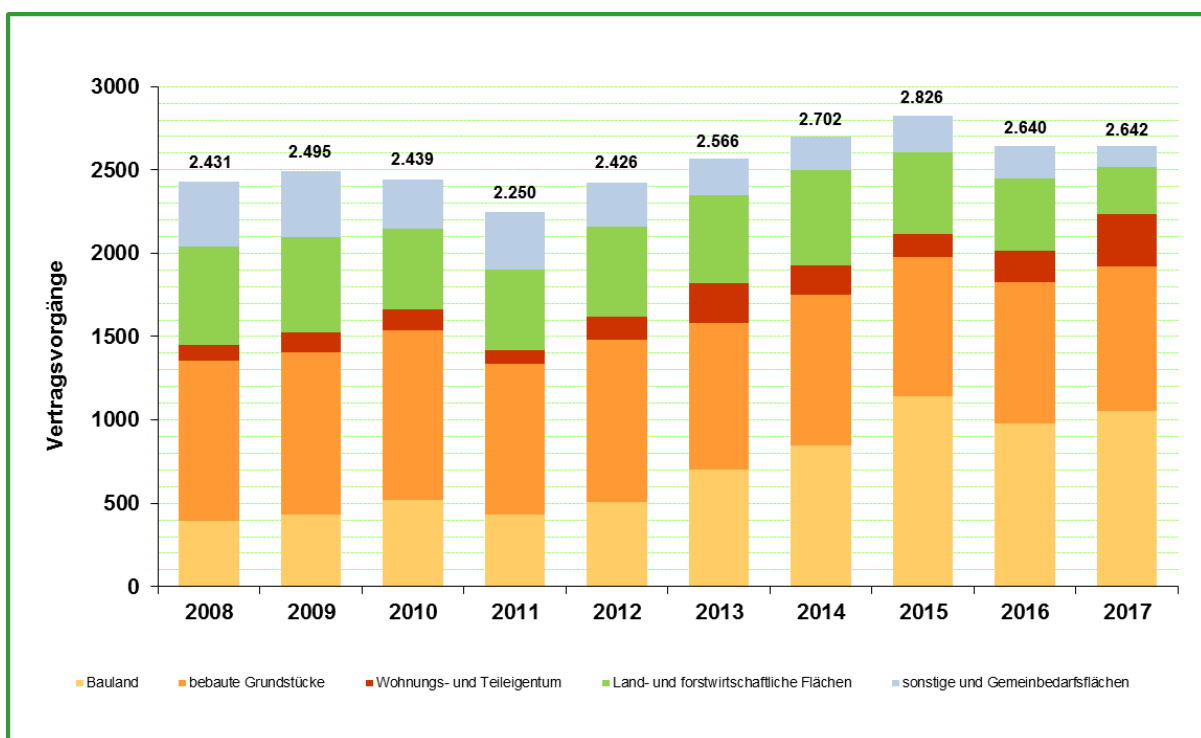



Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 2017 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	1.053	+ 7,8
bebaute Grundstücke	868	+ 2,0
Wohnungs- und Teileigentum	315	+ 65,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	280	- 34,6
Gemeinbedarfsflächen	18	- 10,0
sonstige Flächen	108	- 37,9
Gesamt	2.642	+ 0,1

Die Kaufverträge für Bauland sind um knapp 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge weiterhin stabil geblieben. Bei Wohnungs- und Teileigentum ist wiederholt ein Zuwachs, im Jahr 2017 um rund zwei Drittel, zu verzeichnen.

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

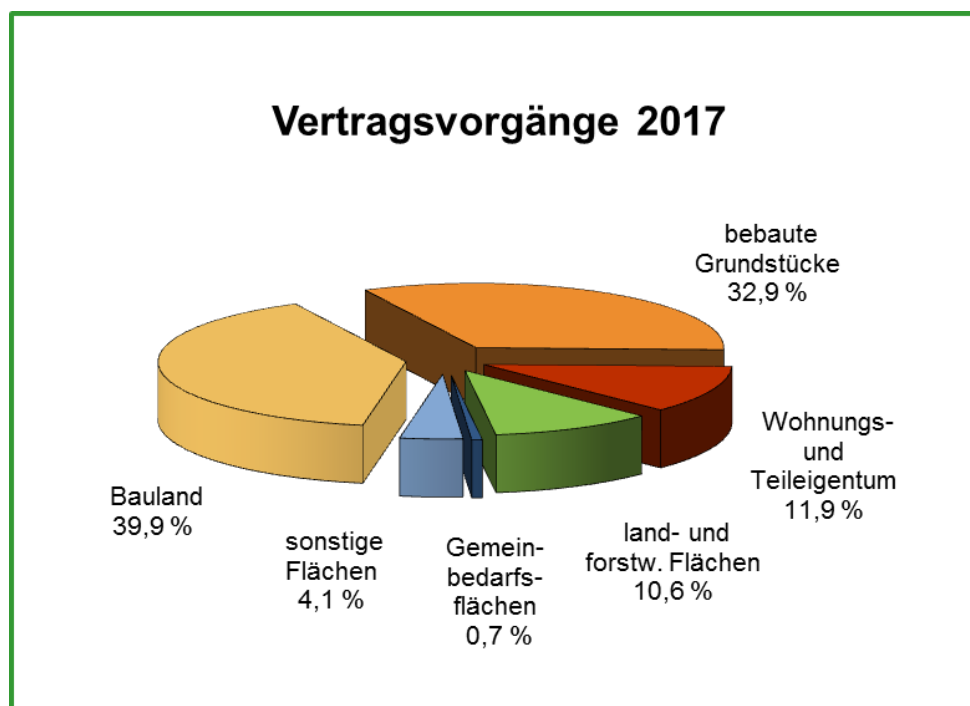


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2017 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt nach einem leichten Rückgang im Jahr 2016 einen erneuten Anstieg. Gegenüber dem Vorjahr hat dieser sich von 321,6 Mio. Euro um 13,6 Prozent auf 365,4 Mio. Euro erhöht. Die Umsatzniveaus der Vorjahre, insbesondere des Jahres 2015, ist im Jahr 2017 deutlich übertroffen worden.

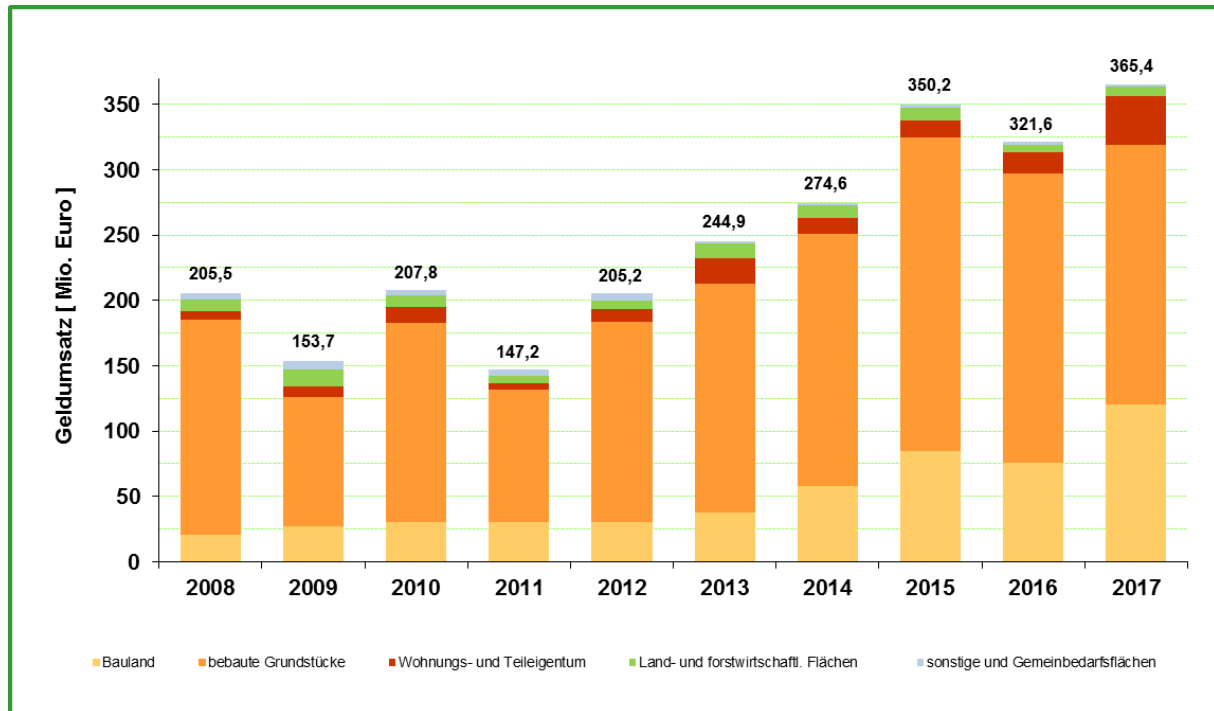


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	120,3	+ 58,2
bebaute Grundstücke	198,9	- 10,1
Wohnungs- und Teileigentum	37,4	+ 138,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	7,1	+ 14,5
Gemeinbedarfsflächen	0,4	+ 11,4
sonstige Flächen	1,3	- 36,4
Gesamt	365,4	+ 13,6

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

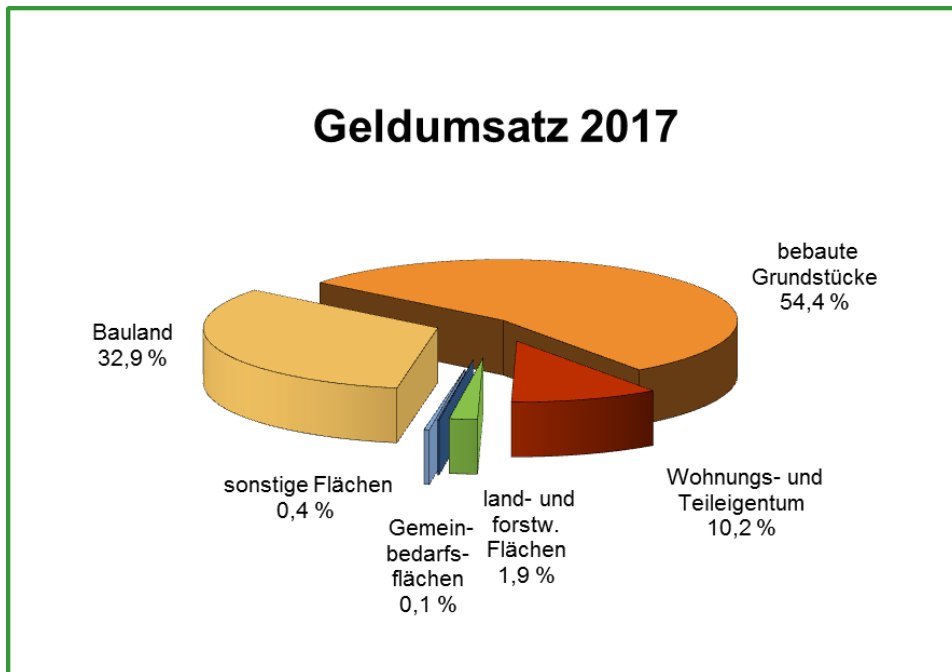


Abbildung 8: Geldumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent wiederholt verringert.

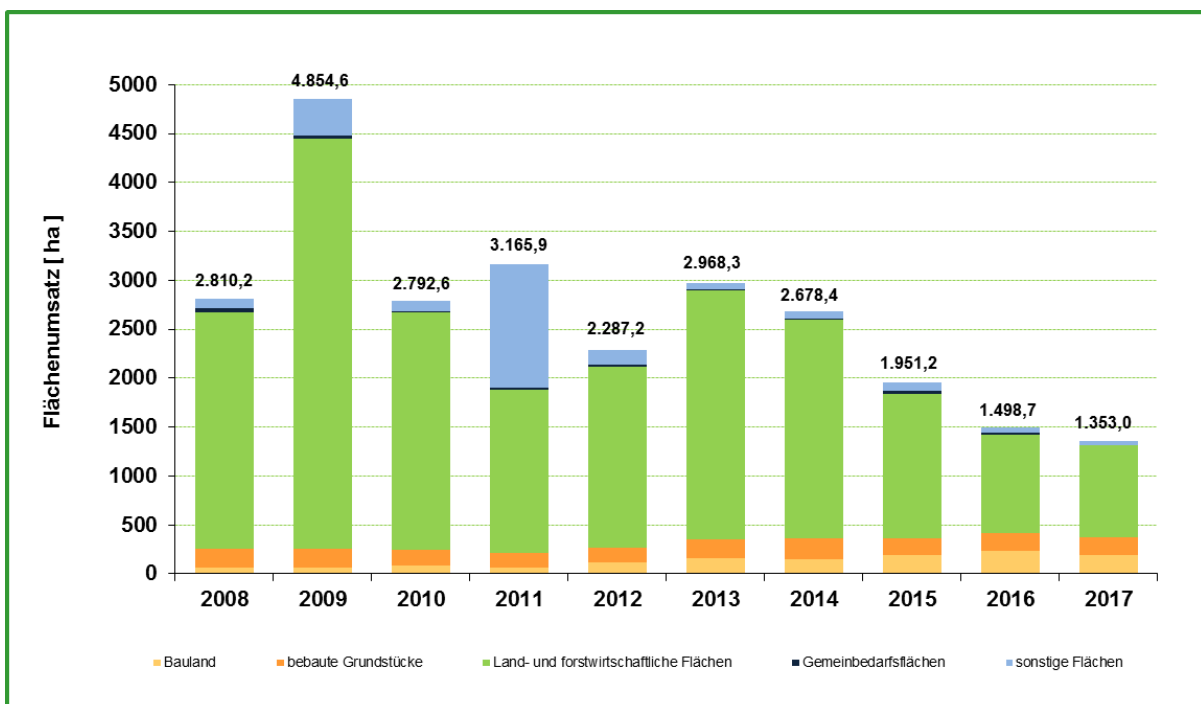


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahren

☞ 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 2017 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2017	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	194,9	- 17,8
bebaute Grundstücke	174,2	- 3,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen	941,1	- 6,6
Gemeinbedarfsflächen	9,6	- 49,8
sonstige Flächen	33,2	- 38,5
Gesamt	1.353,0	- 9,7

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

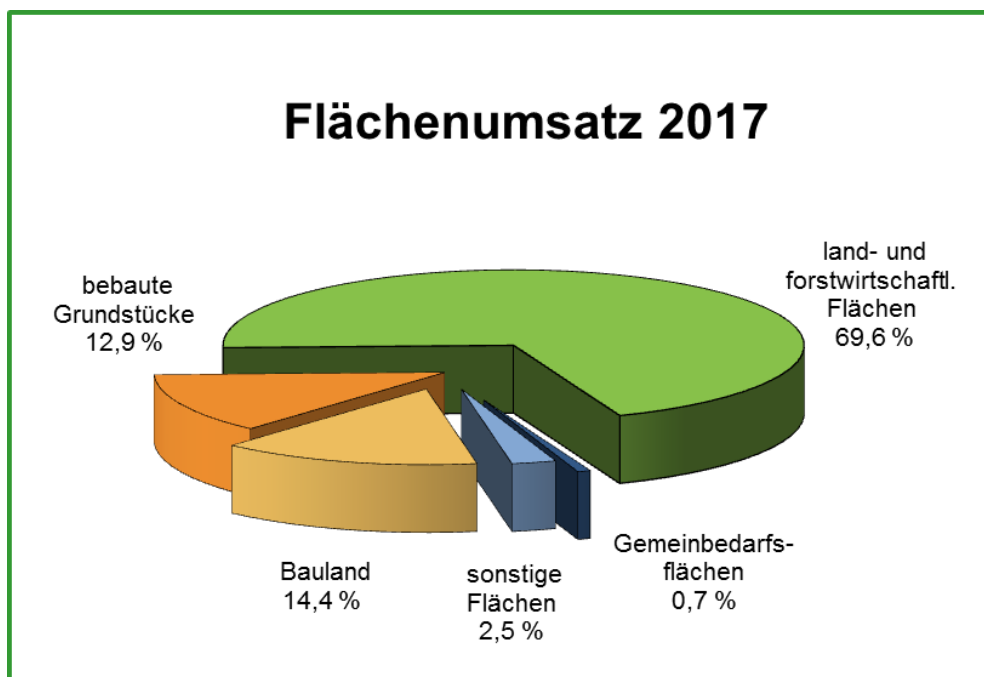


Abbildung 10: Flächenumsatz 2017 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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.

Der nunmehr zweite Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde im Dezember 2007 vom Brandenburger Kabinett und dem Berliner Senat zustimmend zur Kenntnis genommen und die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung betraut. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ trat im Oktober 2015 in Kraft. Er konkretisiert die Ziele und Grundsätze des derzeit gültigen 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	536	97,2	120,1	238	11,9	43,9	279	11,2	30,9
bebaute Grundstücke	336	94,5	36,1	272	64,8	80,7	260	39,6	57,4
Wohnungs- und Teileigentum	218	34,9	-	29	1,0	-	68	1,5	-
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	24	0,4	54,4	59	0,8	116,3	197	5,9	770,4
Gemeinbedarfsflächen	6	0,3	0,9	9	0,1	7,2	3	0,0	1,5
sonstige Flächen	25	0,5	13,4	50	0,6	12,7	33	0,2	7,1
Gesamt	1.145	227,8	224,9	657	79,2	260,8	840	58,4	867,3

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

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

4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen vier Verwaltungseinheiten zum Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen. 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 nun 9 Jahre nach dem ursprünglichen Eröffnungstermin des Flughafens Berlin-Brandenburg geplante Eröffnung im Herbst 2020 sorgt für Bewegung am Grundstücksmarkt und offensichtlich um Verknappung der in den Gemeinden verfügbaren Bauflächen. Ungeachtet der Schlagzeilen um die wiederholte Verschiebung des Eröffnungstermins, der Flugrouten oder der Probleme um die Baugenehmigungen, 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									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Blankenfelde-Mahlow	227	243	246	228	241	284	287	367	377	329
Großbeeren	74	96	90	87	111	109	106	143	84	74
Ludwigsfelde	130	137	180	158	153	186	165	238	173	313
Rangsdorf	160	141	165	111	144	152	141	150	103	95
Gesamt	591	617	681	584	649	731	699	898	737	811

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 2008 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, bei den bebauten Wohnflächen sowohl bei den Vertragsvorgängen als auch beim Geldumsatz die Spitzenposition einnimmt. Die Stadt Ludwigsfelde übernimmt 2017 die Führung im Segment der unbebauten Wohnbauflächen.

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2017 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2017					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	179	129	308	24.835.222	32.303.538	57.138.760
Großbeeren	34	35	69	6.548.477	9.767.972	16.316.449
Ludwigsfelde	232	62	294	28.405.137	14.529.251	42.934.388
Rangsdorf	46	48	94	5.227.606	12.157.275	17.384.881
Gesamt	491	274	765	65.016.442	68.758.036	133.774.478

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 2017 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2017					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	14	7	21	4.290.406	4.574.610	8.865.016
Großbeeren	2	3	5	2.207.394	2.375.000	4.582.394
Ludwigsfelde	13	6	19	24.026.550	3.042.965	27.069.515
Rangsdorf	1	0	1	77.727	0	77.727
Gesamt	30	16	46	30.602.077	9.992.575	40.594.652

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist nach der Anzahl der Vertragsvorgänge im Jahr 2017 mit 46 ähnlich hoch wie im Jahr 2016 mit 51. Der Geldumsatz sinkt im Vergleich zum Vorjahr um mehr als die Hälfte des Vorjahresumsatzes.

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 2017 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

Ein auffälliger Zuwachs bei der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr wird für die Stadt Ludwigsfelde deutlich. In den übrigen Gemeinden werden rückläufige Anzahlen beobachtet. Jedoch verdeutlichen die in allen Kommunen des Flughafenumfeldes stark angestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Blankenfelde-Mahlow	189	145	80.670	104.500	112	150	755	740
Großbeeren	27	24	89.740	110.690	115	175	860	675
Ludwigsfelde	83	215	92.235	114.675	148	186	675	620
Rangsdorf	51	36	99.580	109.635	120	134	855	840
Berliner Umland	350	420	86.870	110.500	122	168	760	685

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2008.

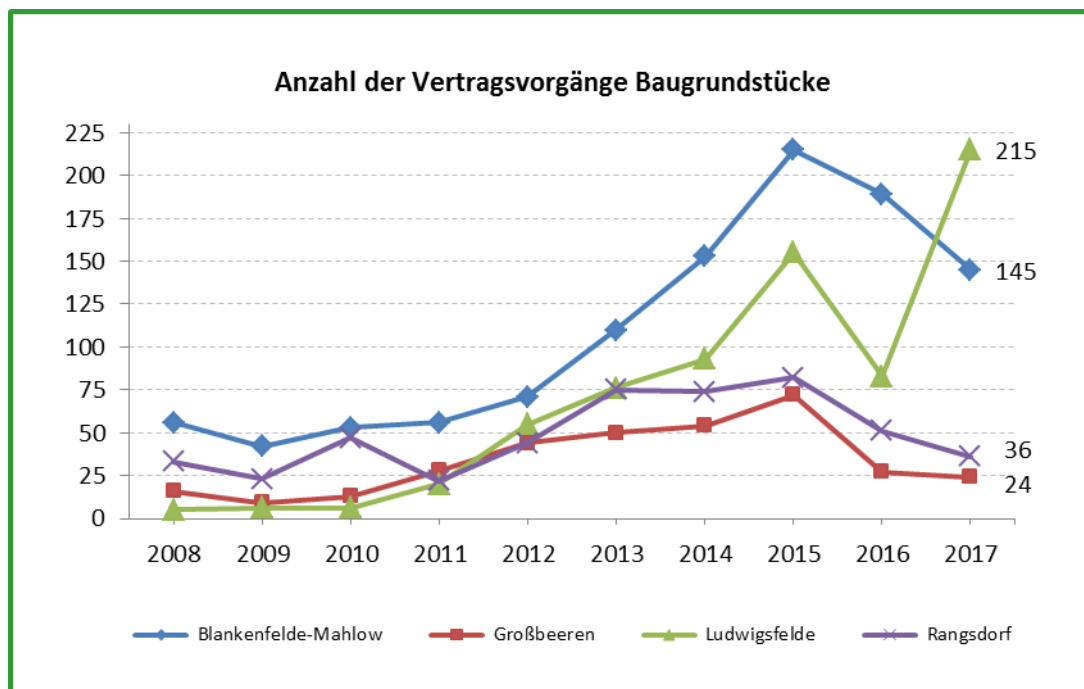


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

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, außer in der Stadt Ludwigsfelde, 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 kontinuierlich ansteigenden durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2008 bis heute dar.

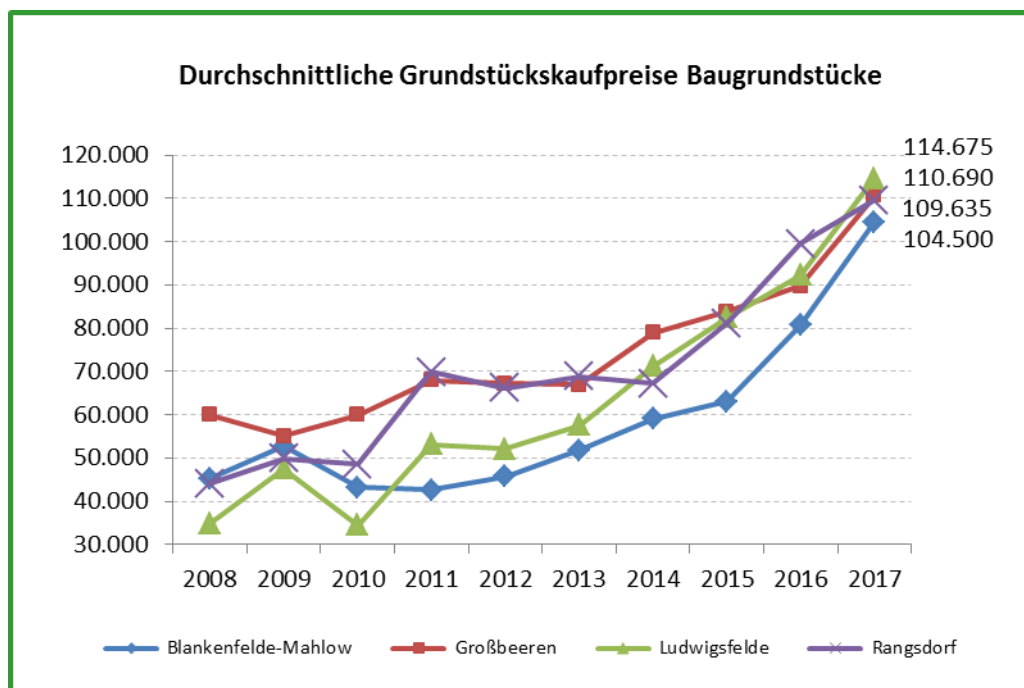


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

Auch aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, die Kaufpreise im Niveau bis heute deutlich gestiegen sind. Das höchste Kaufpreisniveau erreicht die Stadt Ludwigsfelde, dicht gefolgt von der Gemeinde Großbeeren und der Gemeinde Rangsdorf. 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 2017 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 Anzahl der Vertragsvorgänge und der Höhe der Preisniveaus. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen pegeln sich, betrachtet man die letzten drei Jahre, auf knapp 700 m² ein.

Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	Blankenfelde-Mahlow	111	107	220.730	246.150	775
Großbeeren	34	32	253.706	292.515	545	493
Ludwigsfelde	44	53	234.119	241.240	640	673
Rangsdorf	30	43	255.312	262.845	795	644
Berliner Umland	219	235	233.277	254.410	715	690

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 2008.

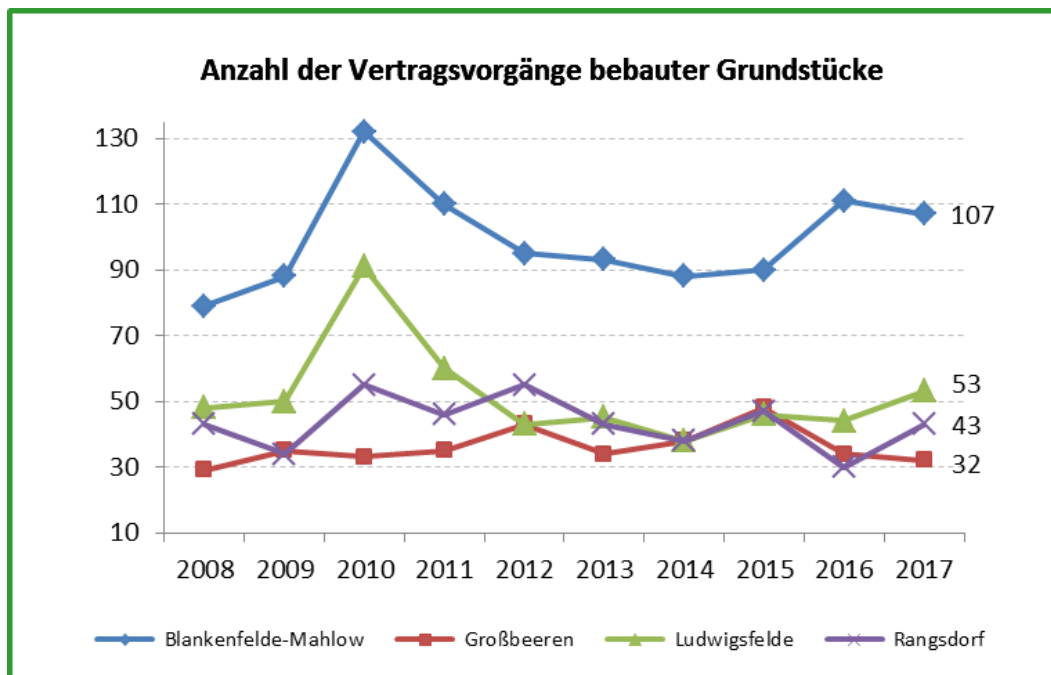


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

In der Abbildung ist ersichtlich, dass die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow angeführt werden. Aber auch die Anzahl der Vertragsvorgänge der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinden Großbeeren und Rangsdorf liegt in einem konstanten 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 2008 bis heute auf.

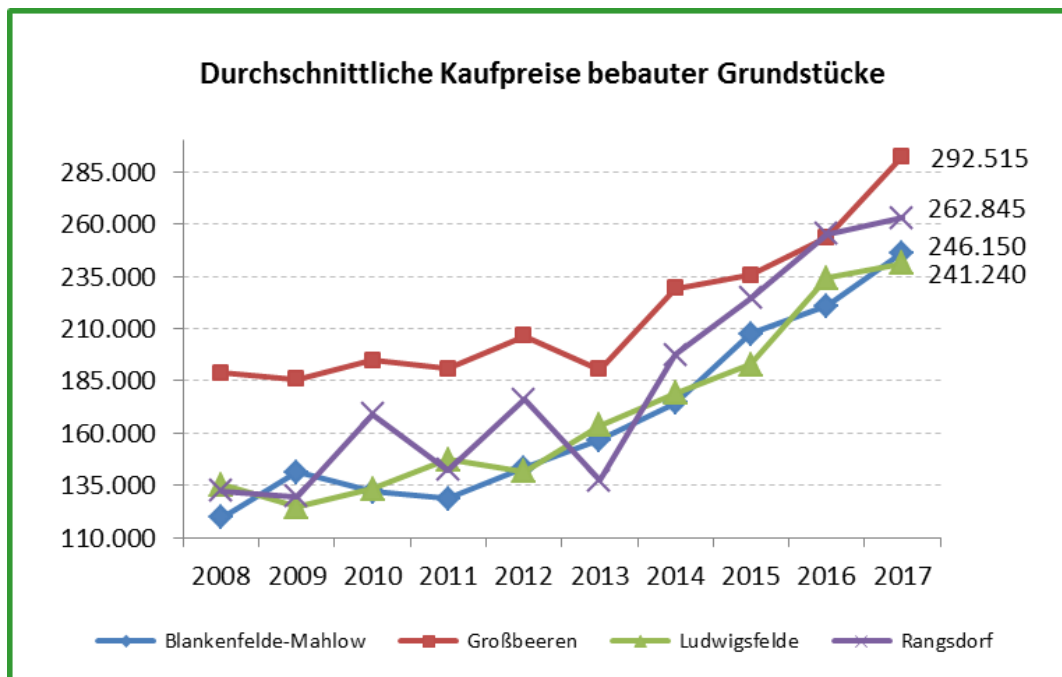


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2008 bis 2017

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Im Jahr 2017 erobert die Gemeinde Großbeeren ihre Spitzenposition mit einem eindrucksvollen durchschnittlichen Kaufpreisniveau in Richtung 300.000 € zurück. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen wieder Höchstpreise seit Beginn der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

Zusammenfassend zeigen die Analysen, dass die Nachfrage nach Wohnbauimmobilien im flughafen-nahen Bereich im unbebauten als auch im bebauten Bereich des Individuellen Wohnungsbaus rasant steigend verläuft und meist Höchstwerte seit dem Jahr 2006 zu beobachten sind. Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2017, bei der die Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke z.T. mehr als deutlich nach oben angepasst wurden. Begehrte Wohnlagen machen mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwertsteigerungen auf sich aufmerksam. Die Anhebung der Bodenrichtwerte für Bauland erfolgte im Berliner Umland um durchschnittlich 25 %. Der Spitzenwert liegt mit 260 €/m² in der Ludwigsfelder Bodenrichtwertzone „Potsdamer Straße“, gefolgt vom Bodenrichtwert in Mahlow-Waldblick mit 250 €/m². 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 2017. Diese sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 13 Prozent auf insgesamt 43 angestiegen. Das entspricht einem Anteil von 1,6 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2017 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bauland	3	6	9	19	12	7	2	4	4	5
bebaute Grundstücke	74	81	98	83	67	51	39	27	21	19
Wohnungs- und Teileigentum	23	16	33	16	20	10	16	17	11	18
land- und forstw. Flächen	20	4	11	10	8	7	8	7	2	1
sonstige Flächen	3	0	2	0	1	1	1	2	0	0
Gesamt	123	107	153	128	108	76	66	57	38	43
Anteil an Gesamtverträgen [%]	5,1	4,3	6,3	5,7	4,5	3,0	2,4	2,0	1,4	1,6

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2017 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	740	60.553.088	587.265
Geschosswohnungsbau	5	521.125	6.042
Gewerbliche Bauflächen	37	32.505.800	499.126
Sonstiges Bauland	28	585.095	29.352

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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	* Blankenfelde-Mahlow	189	145	80.670	104.500	112	150	755
* Großbeeren	27	24	89.740	110.690	115	175	860	675
* Ludwigsfelde	83	215	92.235	114.675	148	186	675	620
* Rangsdorf	51	36	99.580	109.635	120	134	855	840
Zossen	78	92	45.415	54.850	49	72	990	800
Am Mellensee	74	90	38.980	51.355	41	51	950	1.005
Trebbin	31	24	49.520	49.720	50	62	1.030	840
Nuthe-Urstromtal	10	18	24.030	27.270	26	30	920	930
Baruth/Mark	11	11	20.750	24.875	19	24	1.060	1.240
Luckenwalde	33	38	35.250	37.635	43	46	840	840
Jüterbog	17	23	40.675	33.600	52	46	780	780
Niederer Fläming	3	5	4.700	8.080	6	6	675	1.500
Niedergörsdorf	7	7	15.700	9.250	14	10	1.165	950
Dahme/Mark	6	12	9.845	17.340	12	13	1.050	1.810
Gesamt	620	740	65.920	81.830	87	118	845	795
* Berliner Umland	350	420	86.870	110.500	122	168	760	685
weiterer Metropolitanraum	270	320	38.770	44.200	42	52	955	940

Im Landkreis Teltow-Fläming haben sich im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um knapp 20 Prozent erhöht,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 24,1 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 35,6 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich um 6,0 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 2008 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

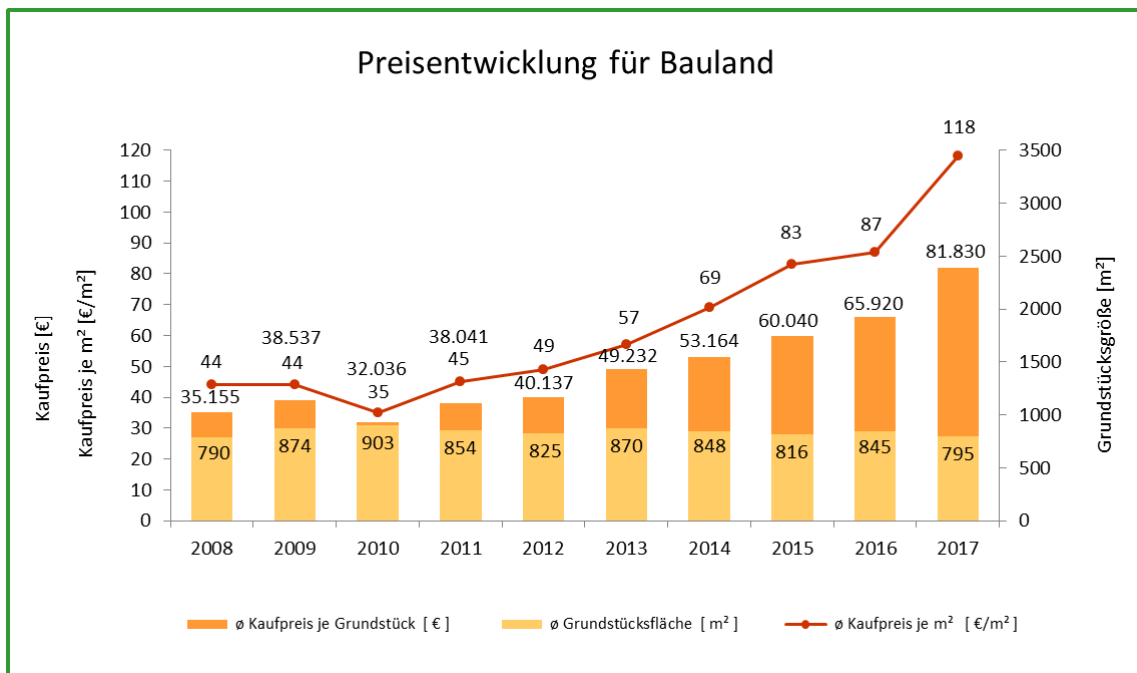


Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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 2004 bis 2017 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, Reihenhausergrundstücke, Doppelhaushälften) in Wohnparks (Bebauungsplangebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Landkreises Teltow-Fläming (Abb. 17) sowie für Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 19) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 21) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

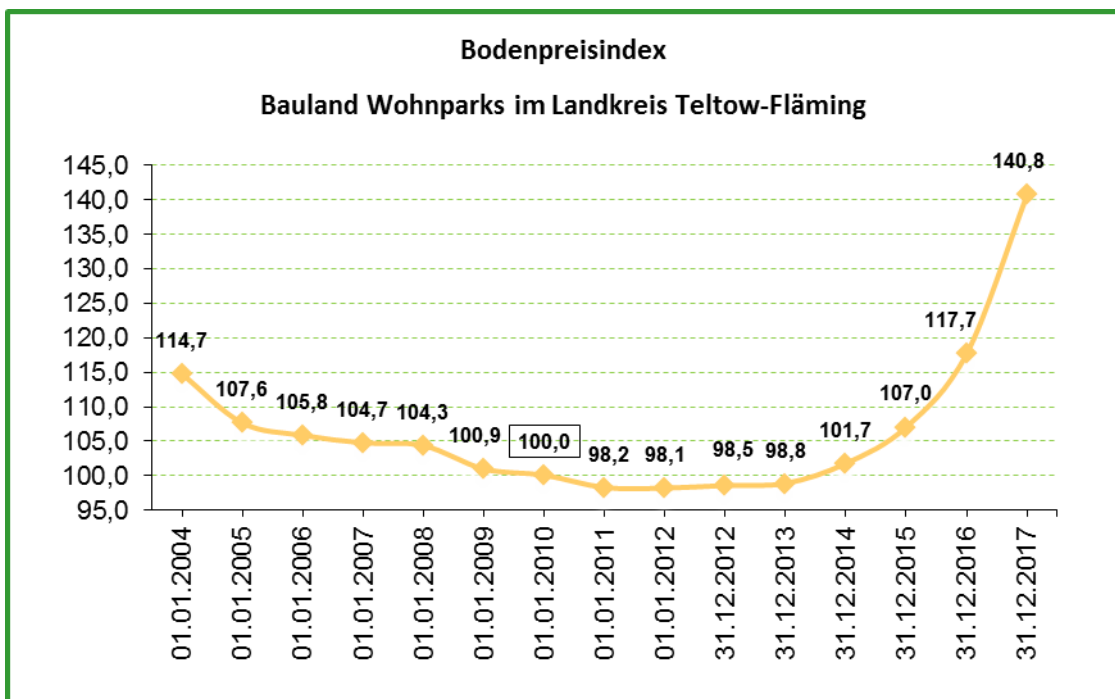


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

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

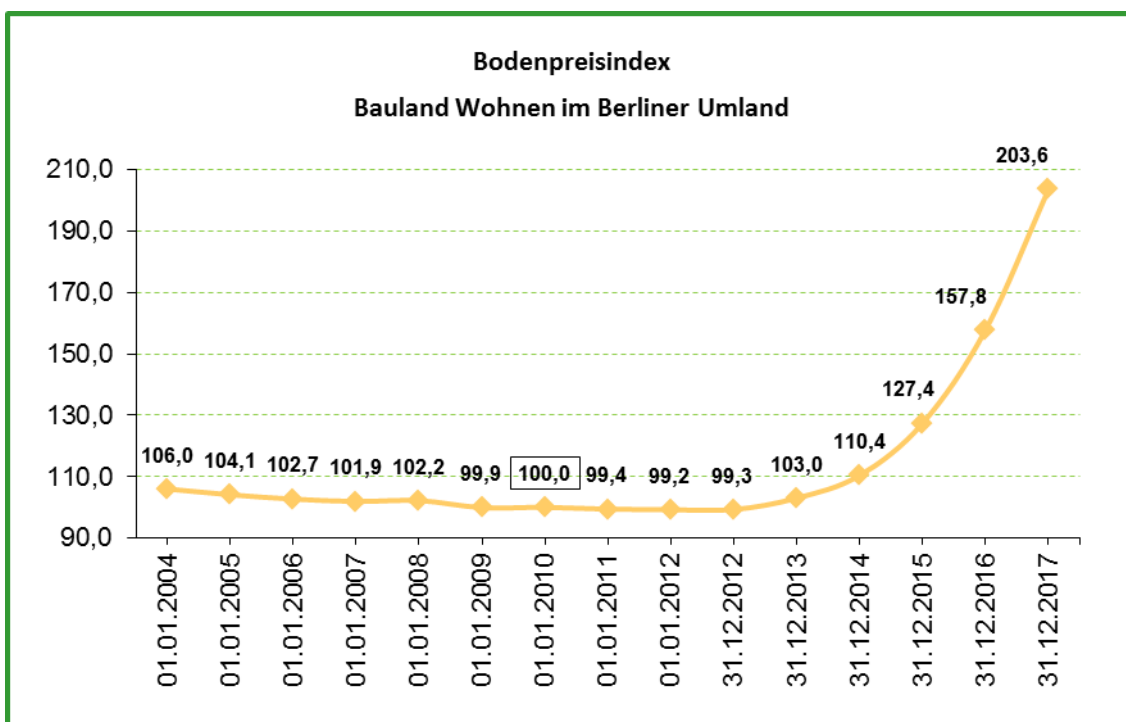


Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

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

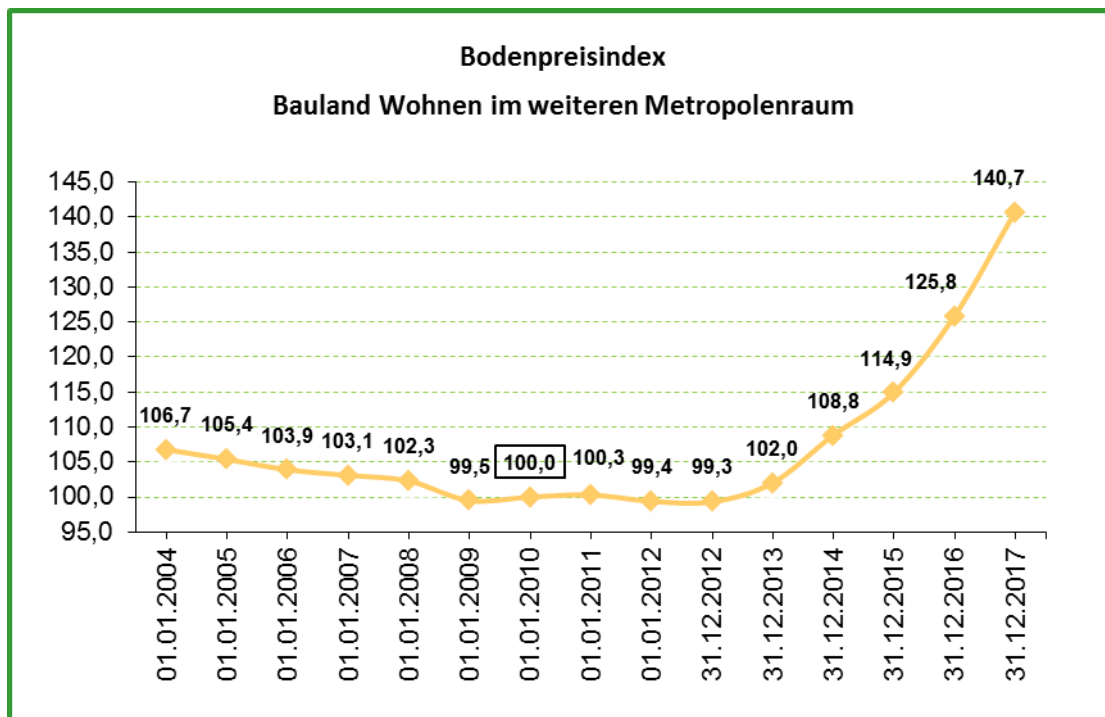


Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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 im Jahr 2016 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 (Bebauungsplangebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) für

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

Einfamilienhäuser und Reihenhäuser und zum anderen nach Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums unterschieden.

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

Die Wohnbaulandgrundstücke in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums 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 Metropolenraum liegen die Koeffizienten jeweils bei $r=0,45$. Die schwache Ausprägung der aktualisierten Umrechnungskoeffizienten im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum kann u.a. auf die derzeitige Situation am Immobilienmarkt, insbesondere die Niedrigzinspolitik und die damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Immobilien zurückgeführt werden.

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

5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

Die Untersuchung erfolgte auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 375 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 im Innenbereich (§ 34 BauGB) des Berliner Umlandes innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m² bis 175 €/m².

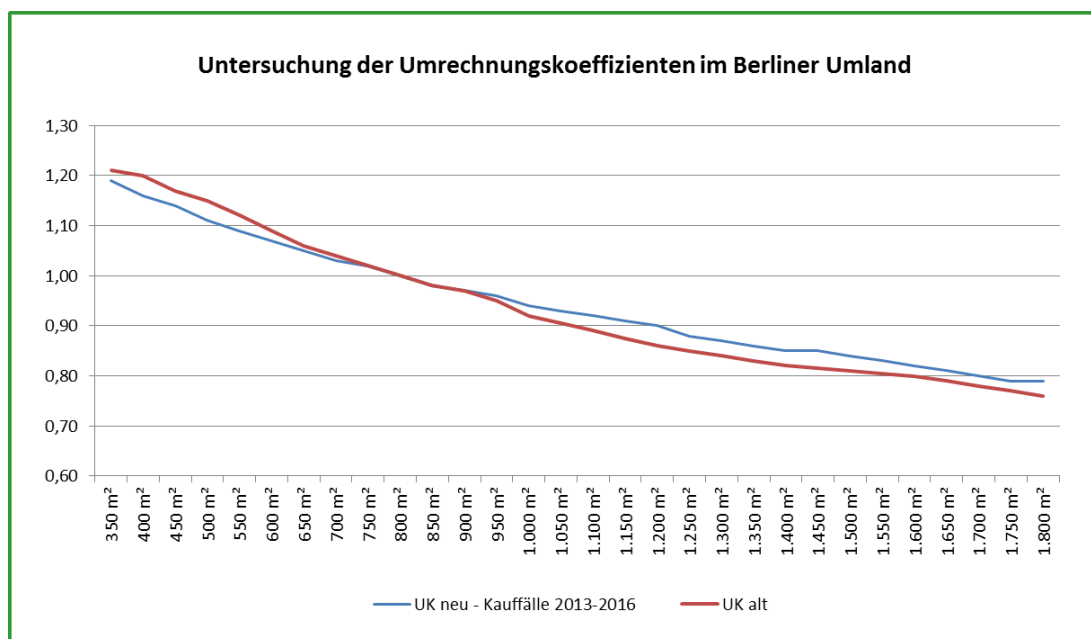


Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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 der Jahre 2013 bis 2016 im Innenbereich (§ 34 BauGB) innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m² bis 85 €/m².

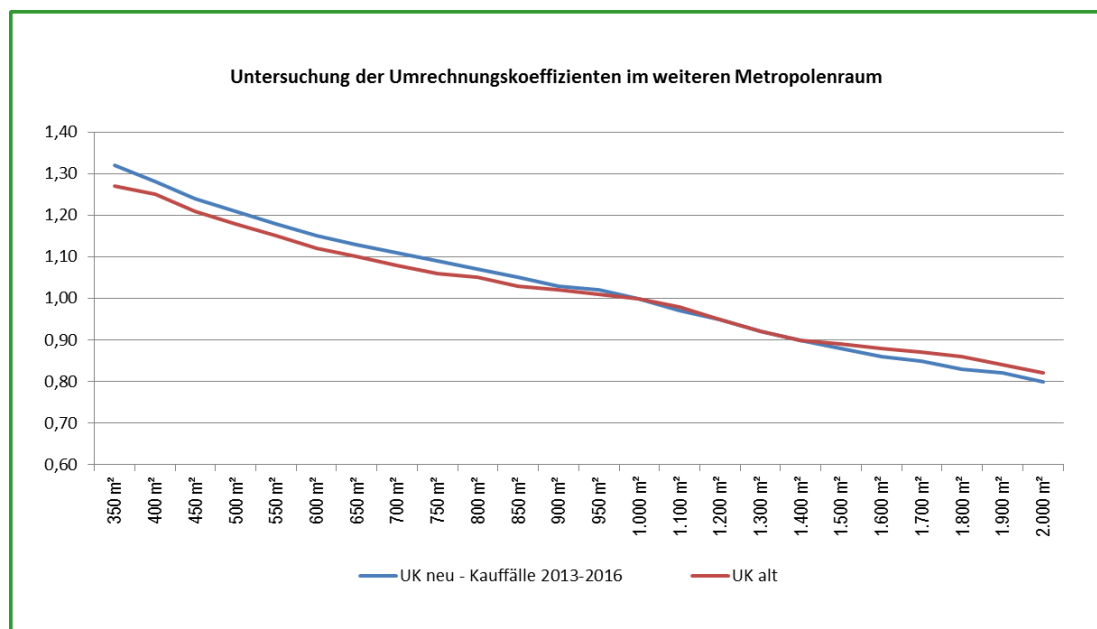


Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

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	
	2016	2017	€		€/m ²		m ²	
			2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	10	2	166.350	208.800	141	113	1.180	1.695
weiterer Metropolitanraum	2	3	16.625	34.500	15	38	1.145	885
Gesamter Landkreis	12	5	141.400	104.225	120	68	1.175	1.200

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	
	2016	2017	€		€/m ²		m ²	
			2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	19	22	680.250	1.327.750	78	84	9.810	17.570
weiterer Metropolitanraum	13	15	186.220	219.680	17	31	10.140	7.505
Gesamter Landkreis	32	37	479.550	878.535	53	62	9.945	13.490

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	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2015 - 2017							
Wohnen	70	17,0	0,9 - 64,1	12,00	0,53 - 64,60	12.245	544 - 181.065
Berliner Umland	33	15,6	0,9 - 64,1	17,65	0,82 - 64,60	13.225	817 - 111.515
weit. Metropolitanraum	37	18,2	1,5 - 52,6	6,95	0,53 - 28,15	11.365	544 - 181.065
Gewerbe	21	13,3	2,2 - 66,7	7,55	1,42 - 40,00	40.690	5.000 - 399.215
Gesamter Landkreis	91	16,1	0,9 - 66,7	11,00	0,53 - 64,60	18.805	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	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenwert		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2015 - 2017							
Berliner Umland	47	48,8	17,2 - 77,3	74,15	14,60 - 189,10	6.015	25 - 58.935
< 1.200 m²	13	46,5	26,6 - 64,0	60,00	23,10 - 85,35	630	25 - 1.174
≥ 1.200 m²	34	49,7	17,2 - 77,3	79,55	14,60 - 189,10	8.075	1.335 - 58.935
weit. Metropolitanraum	28	43,3	19,5 - 77,7	24,00	7,80 - 53,70	6.110	500 - 26.215
Gesamter Landkreis	75	46,7	17,2 - 77,7	55,45	7,80 - 189,10	6.050	25 - 58.935

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 2015 - 2017							
Berliner Umland	4	56,0	44,0 - 69,6	61,25	19,00 - 94,00	2.760	19 - 8.995
weit. Metropolitanraum	3	46,7	37,4 - 62,2	11,40	7,50 - 18,65	13.770	6.965 - 24.060
Gesamter Landkreis	7	52,0	37,4 - 69,6	39,90	7,50 - 94,00	7.475	19 - 24.060

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	
	2016	2017	€		€/m ²		m ²	
			2016	2017	2016	2017	2016	2017
Wochenendgrundstücke	42	25	16.880	21.690	13	20	1.765	1.045
Garagen-/Stellplatzflächen	4	3	9.325	14.280	21	27	1.640	1.065
Soziale Einrichtungen	1	0	720.000	-	105	-	6.830	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	4	0	14.600	-	1	-	13.110	-
Gesamter Landkreis	51	28	29.900	20.900	15	21	2.750	1.050

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 2013 bis 2017 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 2013 - 2017

Art der Nutzung	Jahr	Vertragsvorgänge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2013 - 2017	32	99	4,0 - 5,0
	2013	4	99	4,5 - 5,0
	2014	1	99	4,5
	2015	4	99	4,5
	2016	9	99	4,5
	2017	14	99	4,0 - 4,5
Gewerbeflächen	2013 - 2017	6	50 - 99	4,0 - 7,5
	2013	2	99	6,0
	2014	1	99	4,0
	2015	-	-	-
	2016	2	50 - 60	4,0 - 7,5
	2017	1	50	6,0
Sonstige Flächen	2013 - 2017	4	30 - 99	4,0 - 4,5
	2014	1	30	4,0
	2016	2	30 - 99	4,0 - 4,5
	2017	1	40	4,2

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 2016 und 2017 wurden insgesamt 190 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 2016/2017

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist					
Bauland	straßenseitig gelegene Flächen	18	26,40 (2,30 - 110,00)	88,3 (5,1 - 147,1)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	50	31,95 (3,95 - 148,95)	94 (9,1 - 555,6)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	11	39,10 (7,00 - 125,00)	89,7 (42,6 - 200,0)	STRASSE
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient					
Bauland	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	21	44,45 (1,50 - 140,00)	99,2 (4,3 - 321,7)	STRASSE

Fortsetzung Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2016/2017

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	22	26,55 (1,75 - 118,65)	51,0 (5,8 - 139,6)	STRASSE 
	seitlich gelegene Flächen	22	27,80 (2,00 - 150,00)	60,0 (4,3 - 120,0)	STRASSE 
	hinten gelegene Flächen	20	21,10 (3,60 - 85,00)	71 (16,7- 102,1)	STRASSE 
Sonstige Fläche	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist				
	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² , z.B. Gartenflächen	21	7,15 (0,40 - 15,00)	22,6 (1,3 - 45,0)	STRASSE 
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	5	35,00 (8,00 - 110,55)	91,7 (47,1 - 147,1)	STRASSE 

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2017 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	6	199.555	24,4	0,81	0,50 - 1,03	27	11 - 39
Zossen	7	159.597	26,7	0,59	0,37 - 1,00	29	12 - 43
Am Mellensee	6	133.107	12,7	0,76	0,35 - 1,38	25	17 - 37
Trebbin	8	219.950	30,9	0,70	0,37 - 1,00	29	13 - 46
Nuthe-Urstromtal	16	365.946	54,2	0,72	0,40 - 1,36	22	10 - 37
Baruth/Mark	7	729.843	76,5	0,80	0,50 - 1,20	22	9 - 42
Luckenwalde	6	142.974	16,0	0,77	0,48 - 1,06	33	22 - 56
Jüterbog	7	232.835	25,0	0,97	0,61 - 1,40	26	14 - 37
Niederer Fläming	15	620.400	68,6	0,92	0,55 - 1,22	35	16 - 49
Niedergörsdorf	13	542.694	57,6	0,86	0,39 - 1,35	37	17 - 60
Dahme/Mark	6	1.474.400	143,4	0,94	0,60 - 2,00	32	15 - 48
Gesamt	97	4.821.301	536,0	0,81	0,35 - 2,00	29	9 - 60
* Berliner Umland	6	199.555	24,4	0,81	0,50 - 1,03	27	11 - 39
weiterer Metropolitanraum	91	4.621.746	511,6	0,81	0,35 - 2,00	29	9 - 60
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

²⁷ Vgl. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

* insgesamt ca. 90 land- und forstwirtschaftliche Kaufverträge aus dem Jahr 2017 nicht in AKS erfasst

Tabelle 26 zeigt, dass das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Berliner Umland wie auch im weiteren Metropolenraum im Mittel bei 0,81 Euro/m² liegt. Das Kaufpreismittel befindet sich daher bezogen auf den gesamten Landkreis ebenfalls bei 0,81 Euro/m².

Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	13	0,71	0,35 - 1,20
21 - 30	49	0,77	0,37 - 1,40
31 - 40	25	0,87	0,39 - 2,00
über 40	10	0,98	0,55 - 1,35

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

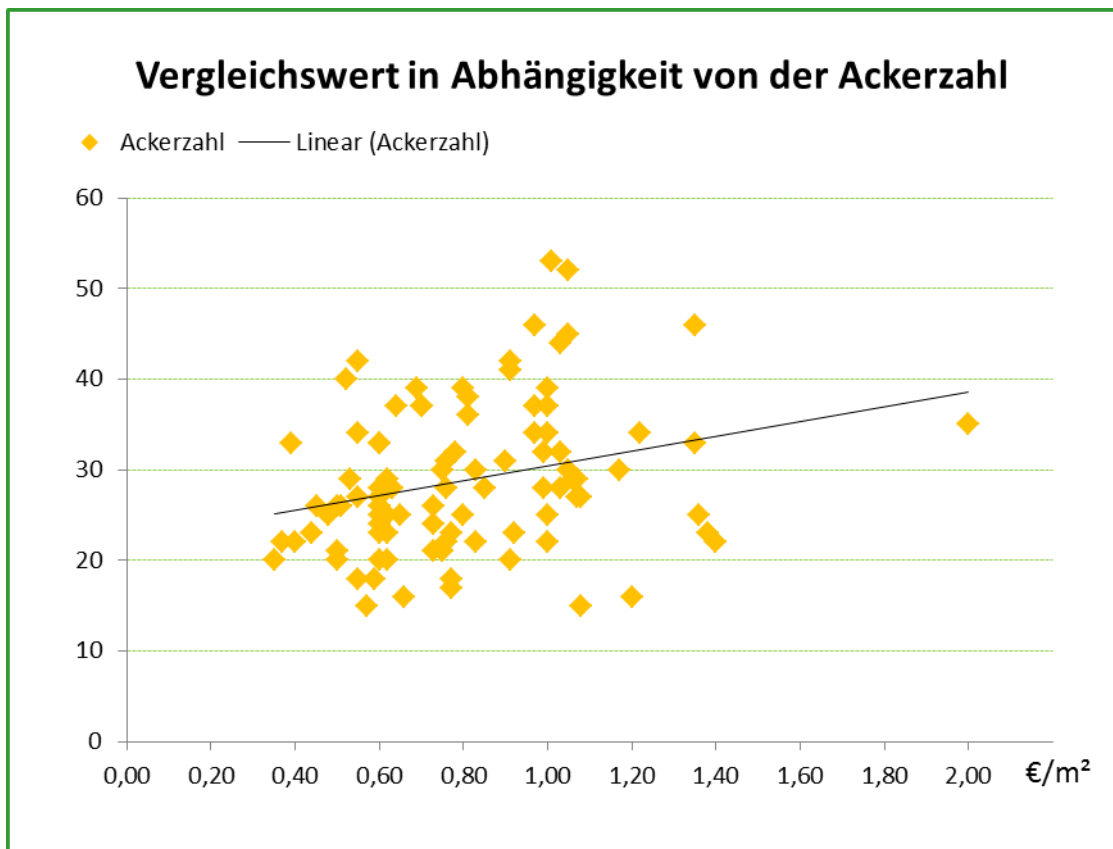


Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2017

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	7	86.771	11,6	0,64	0,35 - 0,99	29	16 - 38
Zossen	7	60.586	10,7	0,49	0,34 - 0,70	30	16 - 38
Am Mellensee	4	22.667	4,6	0,55	0,33 - 0,94	32	14 - 39
Trebbin	9	138.498	23,7	0,57	0,38 - 0,80	30	19 - 36
Nuthe-Urstromtal	13	272.452	47,4	0,57	0,37 - 1,09	31	12 - 38
Baruth/Mark	9	84.765	17,4	0,48	0,19 - 0,56	38	31 - 44
Luckenwalde	4	35.200	6,6	0,52	0,35 - 0,61	33	20 - 42
Jüterbog	1	16.000	5,3	0,30	0,30 - 0,30	33	29 - 41
Niederer Fläming	2	14.000	3,0	0,46	0,45 - 0,46	38	30 - 42
Niedergörsdorf	2	5.000	1,5	0,34	0,31 - 0,36	47	43 - 51
Dahme/Mark	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	58	735.939	131,8	0,55	0,19 - 1,09	32	11 - 51
* Berliner Umland	7	86.771	11,6	0,64	0,35 - 0,99	29	16 - 38
weiterer Metropolitanraum	51	649.168	120,2	0,53	0,19 - 1,09	33	11 - 51
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

* insgesamt ca. 90 land- und forstwirtschaftliche Kaufverträge aus dem Jahr 2017 nicht in AKS erfasst

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass sich das durchschnittliche Preisniveau des Berliner Umlandes im Mittel mit 0,64 Euro/m² über dem des weiteren Metropolitanraumes befindet. Bezogen auf den gesamten Landkreis ist festzustellen, dass sich das Kaufpreismittel mit 0,55 Euro/m² aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum auf dessen Preisniveau von 0,53 Euro/m² wiederfindet.

Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	6	0,61	0,37 - 0,99
26 - 30	12	0,56	0,42 - 0,70
31 - 35	26	0,59	0,30 - 1,09
36 - 40	10	0,43	0,19 - 0,56
über 40	4	0,43	0,31 - 0,55

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.

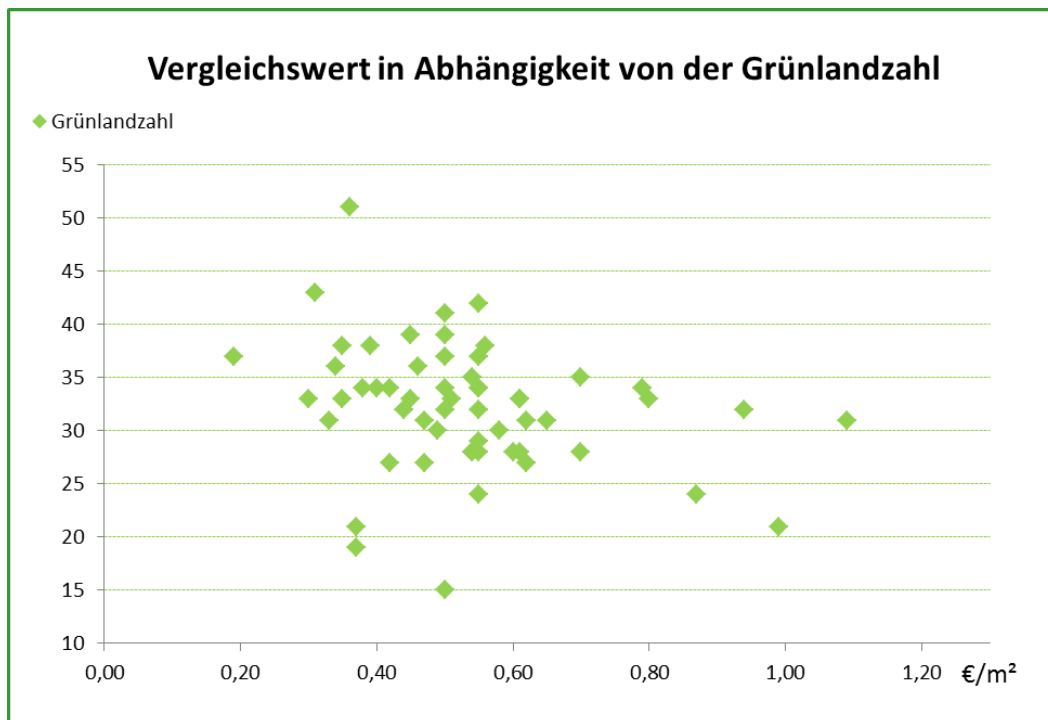


Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2017

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 2008 dargestellt. Während in den Jahren 2008 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.

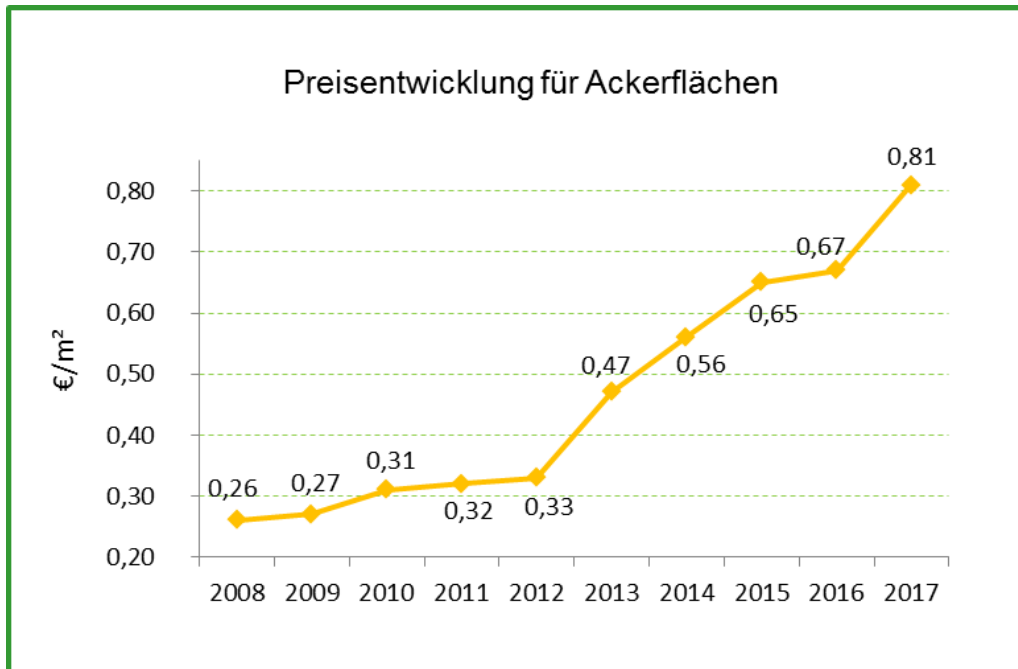


Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen

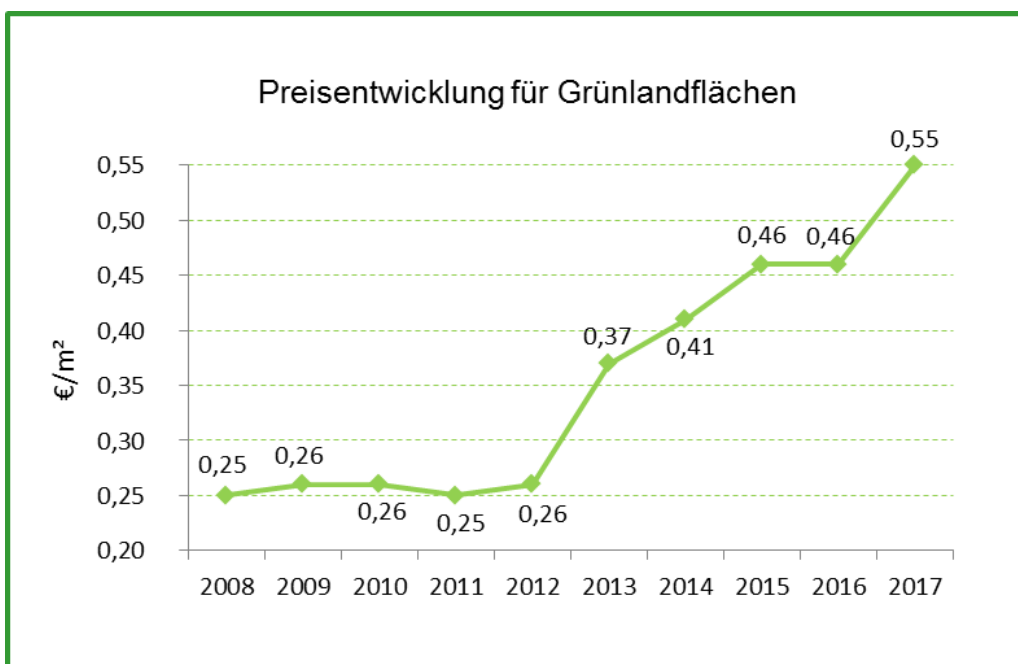


Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.3 Bodenpreisindexreihen^{28,29}

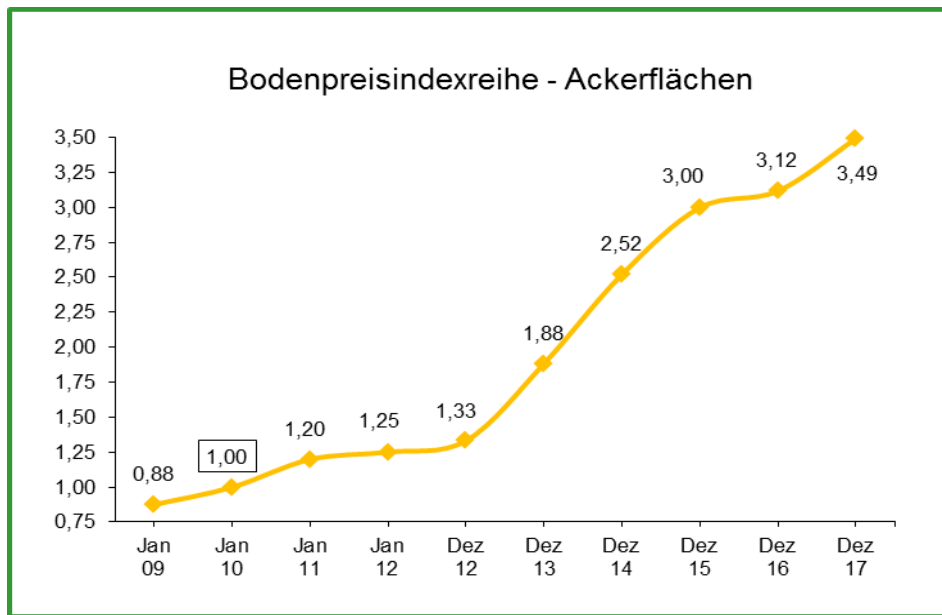


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2008 bis 2017 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2009 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

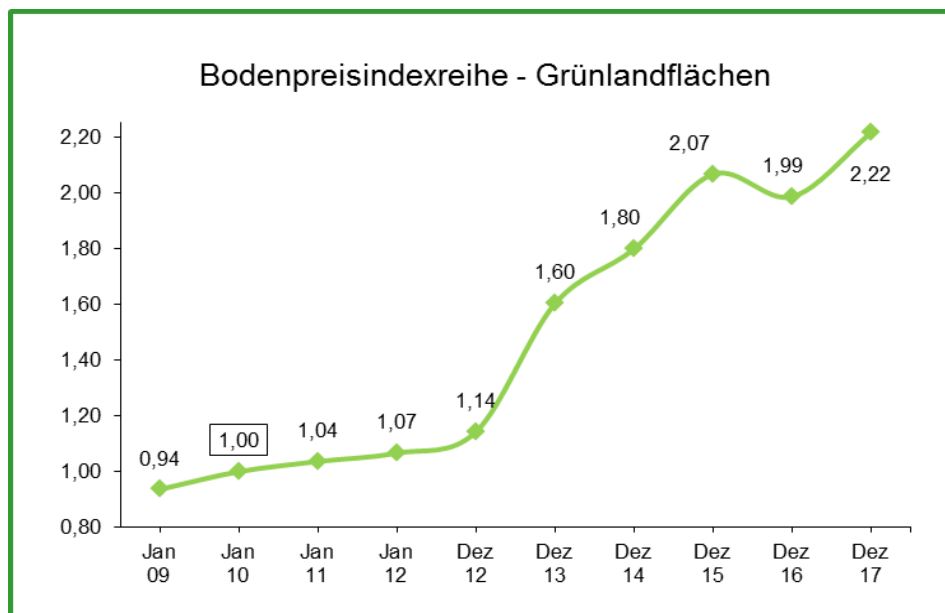


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

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 Berliner Umland mit 0,67 Euro/m² deutlich über dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,57 Euro/m². Aufgrund der geringen Zahl der Kaufverträge im Berliner Umland ist bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen keine Aussage zu einer Annäherung beider Kaufpreismittel möglich. Bezogen auf den gesamten Landkreis befindet sich das mittlere Preisniveau mit 0,58 Euro/m² aufgrund der überwiegend getätigten Veräußerungen im weiteren Metropolenraum ebenfalls auf dessen Niveau.

Tabelle 30: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Verträge*	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Kaufpreis (€/m ²)	
				Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	4	102.500	13,8	0,67	0,55 - 0,86
Zossen	6	68.350	11,3	0,59	0,30 - 0,95
Am Mellensee	5	115.909	15,9	0,60	0,19 - 0,94
Trebbin	8	165.502	30,7	0,48	0,28 - 0,70
Nuthe-Urstromtal	12	188.258	39,0	0,55	0,20 - 0,98
Baruth/Mark	7	310.280	46,9	0,67	0,35 - 0,92
Luckenwalde	2	10.500	2,3	0,45	0,40 - 0,50
Jüterbog	3	11.020	2,8	0,40	0,30 - 0,45
Niederer Fläming	7	59.826	10,2	0,73	0,25 - 1,47
Niedergörsdorf	1	12.500	2,6	0,49	0,49 - 0,49
Dahme/Mark	9	236.264	51,9	0,54	0,26 - 0,76
Gesamt	64	1.280.909	227,4	0,58	0,19 - 1,47
* Berliner Umland	4	102.500	13,8	0,67	0,55 - 0,86
weiterer Metropolenraum	60	1.178.409	213,6	0,57	0,19 - 1,47
und nach EALG	-	-	-	-	-

* insgesamt ca. 90 land- und forstwirtschaftliche Kaufverträge aus dem Jahr 2017 nicht in AKS erfasst

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

6.3.2.1 Allgemeines

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass mit der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 31.12.2013 eine Änderung in der Methodik der statistischen Auswertung der forstwirtschaftlichen Kaufpreise vorgenommen wurde. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen. Nähere Informationen werden in Kapitel 10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

6.3.2.2 Preisentwicklung

In Abbildung 30 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2008 dargestellt. Während in den Jahren 2008 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.

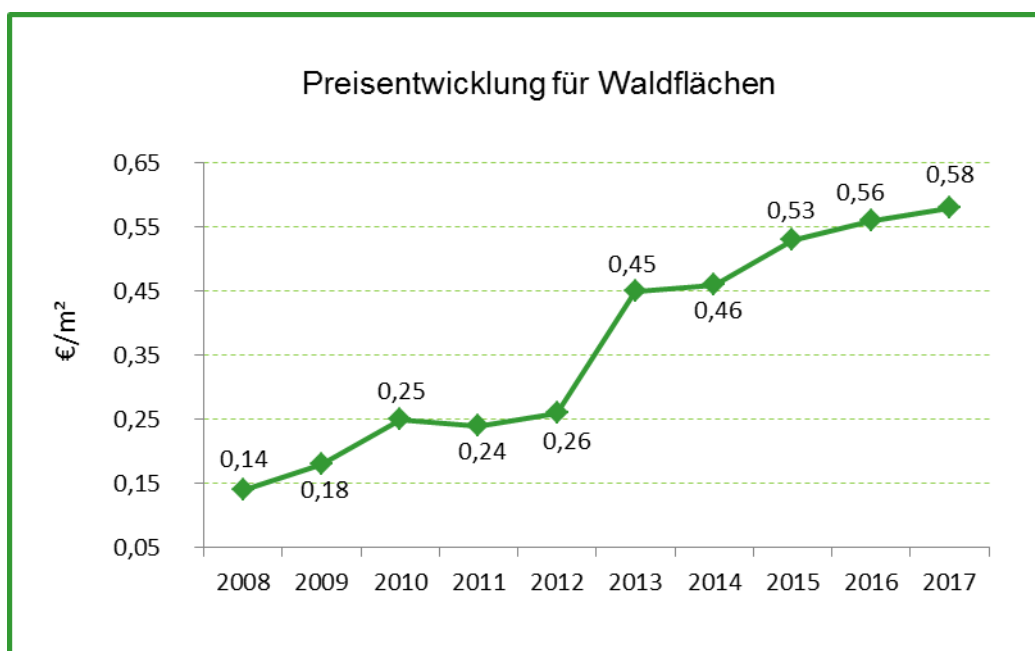


Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.3 Bodenpreisindexreihe^{30,31}

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2008 bis 2017 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2009 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

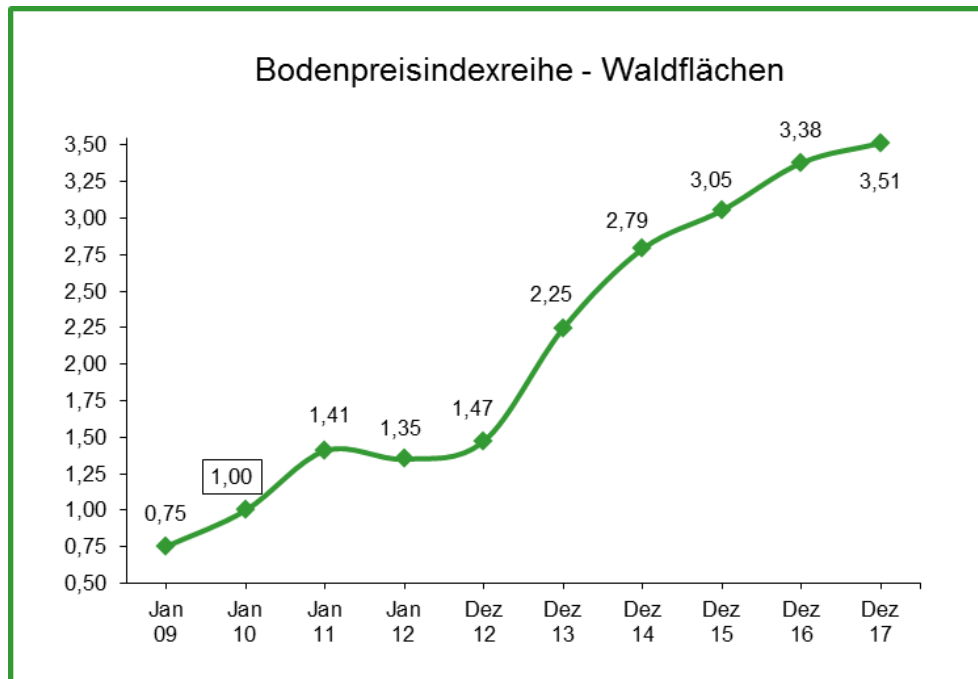


Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

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

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 (VerkFlBerG) 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	ca. 0,15 €/m²
Rad- und Skatewege	ca. 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.

Weitere Informationen über Wochenendgrundstücke sind in Kapitel 5.6.1 Sonstiges Bauland und in Kapitel 8.7.1.2 Erholungsgrundstücke zu finden.

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 2015 - 2017	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	12	1,94	0,97 - 3,85	28.095	15.735

Nähere Erläuterungen gibt auch das:

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)
 Groß Glienicke. Haus 4
 Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam

Tel.: 033 201 / 4588-100
 Fax: 033 201 /4588-108

7.5 Orientierungen für sonstige Flächen

7.5.1 Orientierungen für Gartenland

Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland

Gartenland	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW	Bodenwert	Fläche
	Auswerte- zeitraum	Ø Spanne [%]	Ø Spanne [€/m²]	Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	29 2016 - 2017	16,9 3,8 - 27,8	13,70 1,90 - 27,75	1.460 265 - 13.010
weiterer Metropolitanraum	121 2016 - 2017	19,5 1,1 - 59,0	6,05 0,50 - 20,40	1.735 215 - 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	14 (2013 - 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	3 (2016)	4,05 (0,66 - 10,05)	2,3 ha (2,0 ha - 3,0 ha)
Ausgleichsfläche	1 (2014)	2,40	1,5 ha
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	2 (2014)	5,60 0,51 - 10,70	3,1 ha (1,4 ha - 4,8 ha)
Regenerative Energien			
Photovoltaik- und Solaranlagen	5 (2013 - 2016)	5,50 (0,95 - 12,00)	2,6 ha (1,8 ha - 4,4 ha)
Erdgas / Ferngas			
Flächen für Ferngasleitungen	1 (2015)	5,00	0,1 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 (2013 - 2017)	0,20 (0,10 - 0,35)	11.400 m ² (225 m ² - 25.400 m ²)
für Angel- und Fischereinutzung	4 (2013 - 2016)	0,50 (0,50 - 0,60)	10.650 m ² (4.750 m ² - 21.900 m ²)
als Grabenfläche	10 (2013 - 2016)	0,15 (0,05 - 0,40)	3.880 m ² (410 m ² - 9.885 m ²)
Kleingartenanlage	5 (2014 - 2016)	4,60 (2,10 - 8,10)	4.420 m ² (910 m ² - 8.630 m ²)
Gärten in der Kleingartenanlage	4 (2013 - 2015)	5,20 (3,75 - 7,25)	1.050 m ² (690 m ² - 1.390 m ²)
Campingplätze	3 (2013 - 2016)	2,75 (2,00 - 3,25)	9.035 m ² (2.460 m ² - 12.750 m ²)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen	17 (2013 - 2017)	2,85 (0,45 - 12,00)	29.500 m ² (1.290 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	13 (2014 - 2017)	3,40 (0,76 - 8,60)	4.565 m ² (225 m ² - 40.880 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	9 (2015 - 2017)	0,55 (0,07 - 1,08)	32.900 m ² (1.880 m ² - 192.500 m ²)
Rückhaltebecken/-flächen	14 (2013 - 2017)	3,20 (1,00 - 10,00)	1.300 m ² (25 m ² - 5.170 m ²)
Lagerflächen	12 (2013 - 2017)	3,00 (0,70 - 6,55)	4.700 m ² (1.290 m ² - 14.255 m ²)
Abbauflächen	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 2017 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 2017	Geldumsatz [€] 2017	Flächenumsatz [m ²] 2017
Einfamilienhäuser	289	58.536.680	311.859
Zweifamilienhäuser	29	5.745.622	38.205
Villen	6	3.311.000	20.109
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	168	32.071.981	79.726
Mehrfamilienhäuser	54	19.562.570	75.383
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24	11.278.527	61.825
Einkaufszentren	1	3.100.000	20.450
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	7	7.872.640	26.128
Gewerbe- und Industriegebäude	15	7.599.125	71.451
Bauernhäuser	41	4.712.000	122.486
Wochenendhäuser	34	1.662.000	33.950
Sonstige Gebäude	20	11.881.700	158.462

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	
	2016	2017	€		2016	2017
			2016	2017		
* Blankenfelde-Mahlow	69	59	236.821	261.844	920	960
* Großbeeren	12	8	301.375	370.813	715	695
* Ludwigsfelde	22	25	246.624	264.187	790	925
* Rangsdorf	21	27	251.040	286.158	995	800
Zossen	26	35	183.771	193.943	1.160	1.130
Am Mellensee	38	25	127.326	171.672	1.025	1.150
Trebbin	13	16	189.115	190.859	1.415	880
Nuthe-Urstromtal	12	18	129.833	150.728	1.185	1.160
Baruth/Mark	14	10	102.709	109.892	1.520	1.200
Luckenwalde	17	16	120.735	176.563	950	905
Jüterbog	25	17	127.052	147.992	785	740
Niederer Fläming	6	6	85.667	46.250	1.430	1.979
Niedergörsdorf	15	14	69.867	87.500	1.615	1.775
Dahme/Mark	10	13	62.800	77.038	1.610	1.975
Gesamter Landkreis	300	289	177.148	202.549	1.060	1.080
* Berliner Umland	124	119	247.216	275.179	890	900
weiterer Metropolitanraum	176	170	127.782	151.708	1.180	1.205

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	
			€		m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	7	8	296.000	368.500	1.445	1.270
weiterer Metropolitanraum	12	21	167.458	133.220	1.185	1.335
Gesamter Landkreis	19	29	214.816	198.125	1.280	1.315

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

Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Herrenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
			€		m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	2	1	742.500	575.000	1.450	1.500
weiterer Metropolitanraum	2	5	95.000	547.200	980	3.720
Gesamter Landkreis	4	6	418.750	551.833	1.215	3.350

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 2008 dargestellt.

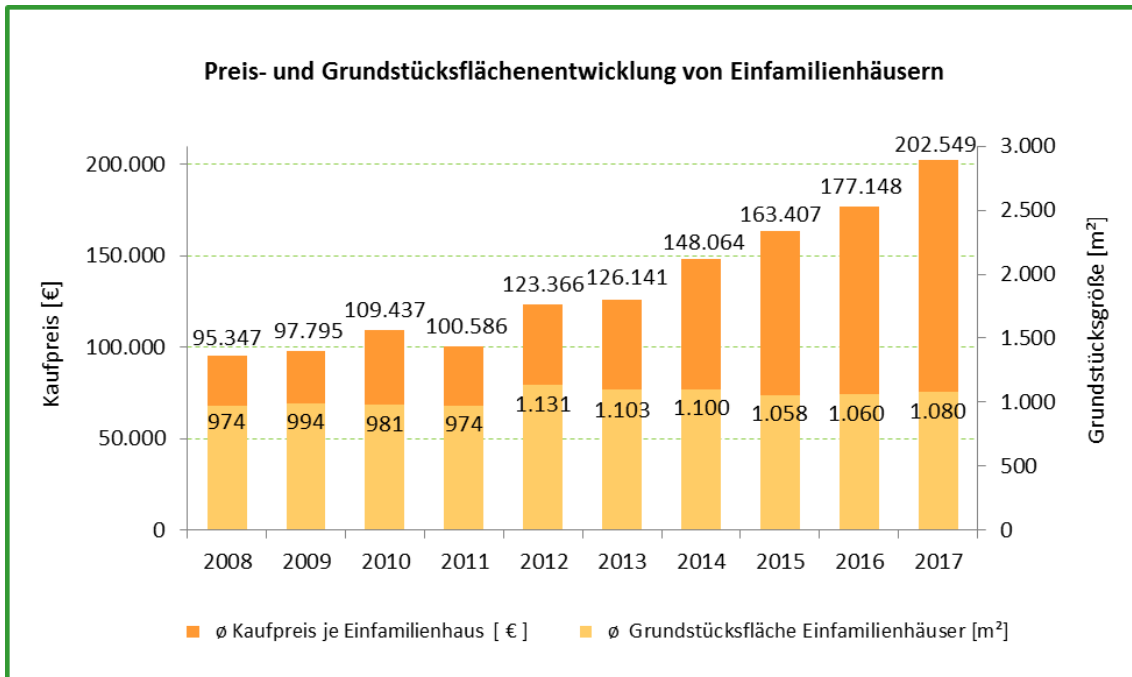


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

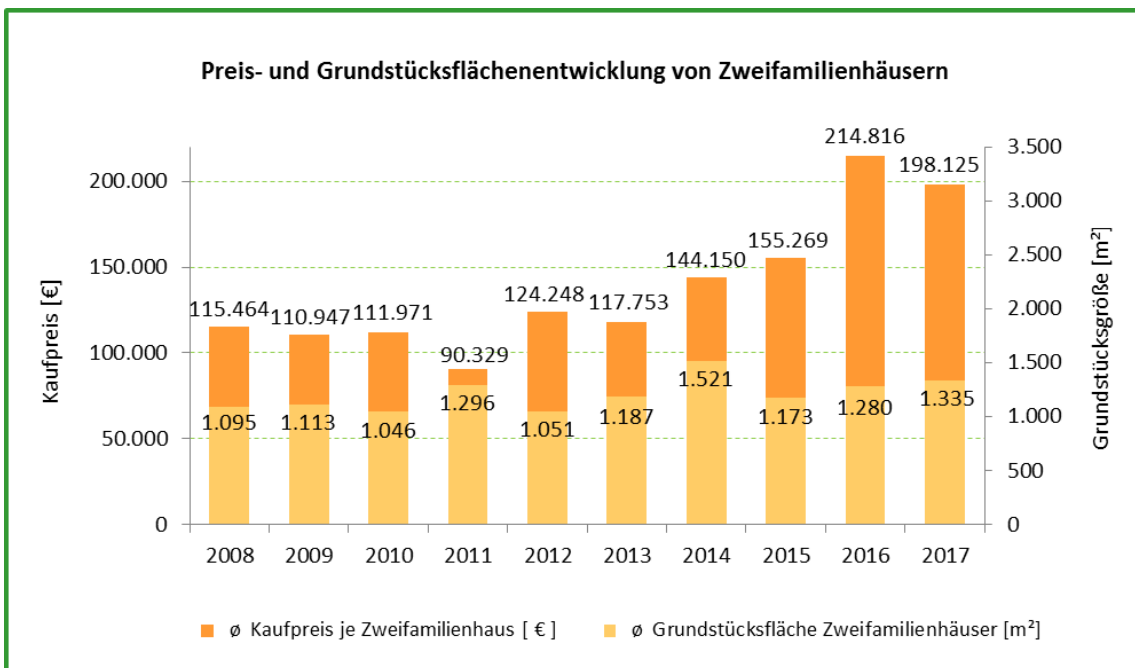


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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 Gemeinden, 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	101 (30 - 250)	1900 - 2015	125 (55 - 245)	2.260 (810 - 3.850)	58
Großbeeren	136 (80 - 180)	1935 - 2016	135 (95 - 165)	2.725 (1.905 - 3.525)	8
Ludwigsfelde	115 (20 - 170)	1850 - 2017	130 (80 - 215)	2.025 (900 - 2.845)	25
Rangsdorf	127 (75 - 170)	1895 - 2016	125 (70 - 210)	2.325 (825 - 3.655)	26
Am Mellensee	43 (30 - 50)	1900 - 2008	125 (55 - 210)	1.425 (385 - 2.680)	25
Amt Dahme/Mark	8 (5 - 15)	1890 - 2003	125 (80 - 210)	645 (170 - 1.620)	13
Baruth/Mark	14 (8 - 25)	1868 - 2002	130 (75 - 225)	925 (385 - 1.490)	10
Jüterbog	33 (6 - 45)	1800 - 2011	125 (80 - 195)	1.135 (370 - 2.105)	17
Luckenwalde	40 (15 - 55)	1935 - 2015	120 (75 - 180)	1.510 (655 - 2.905)	16
Niederer Fläming	5 (5 - 5)	1800 - 1970	130 (95 - 175)	385 (180 - 760)	6
Niedergörsdorf	12 (5 - 15)	1800 - 2002	130 (95 - 240)	690 (220 - 1.615)	14
Nuthe-Urstromtal	19 (8 - 30)	1900 - 2010	135 (55 - 280)	1.170 (405 - 2.355)	18
Trebbin	49 (20 - 85)	1750 - 2015	125 (65 - 190)	1.500 (365 - 2.480)	16
Zossen	48 (25 - 75)	1895 - 2014	125 (50 - 200)	1.560 (670 - 2.440)	35

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.

³² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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 Werteeinfluss 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 Drepel 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 170 Vertragsvorgängen der Jahre 2015 bis 2017.

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	170		
Zeitraum der Stichprobe		2015 - 2017	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	74	5 - 250	
Grundstücksfläche (m ²)	870	170 - 4.380	
Bruttogrundfläche (m ²)	260	70 - 560	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	17 - 75	
Sachwert (€)	227.150	51.000 - 456.195	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
5 - 15 €/m ²	12	0,35 - 1,24	0,72
20 - 30 €/m ²	23	0,35 - 1,44	0,89
> 30 - 40 €/m ²	23	0,52 - 1,33	0,82
45 - 60 €/m ²	26	0,42 - 1,64	1,01
65 - 85 €/m ²	23	0,72 - 1,47	0,99
90 - 110 €/m ²	25	0,64 - 1,44	1,02
115 - 135 €/m ²	25	0,70 - 1,57	1,09
140 - 250 €/m ²	13	0,69 - 1,61	1,16
5 - 250 €/m²	170	0,35 - 1,64	0,97

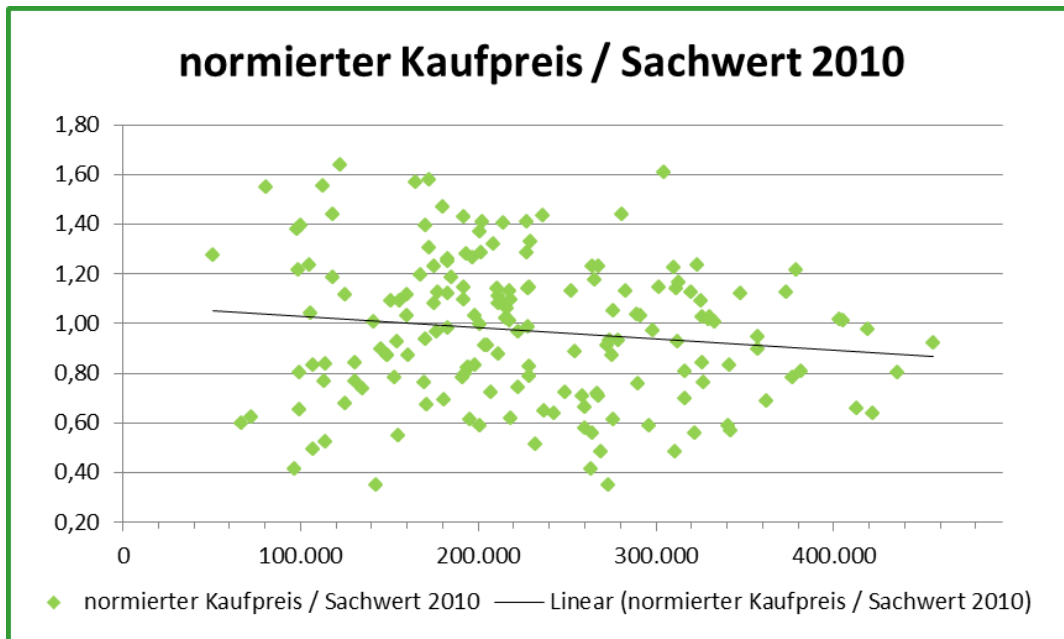


Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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 Liegenschaftszinssätze sind nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB; https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf) in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie Bund (EW-RL) ermittelt worden. Auf dieser Basis wurden zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen die nachfolgenden Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg überarbeitet und neu festgelegt. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für

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).

das Jahr 2017 sind die überarbeiteten Rahmenbedingungen herangezogen worden. Die Liegenschaftszinssätze der Jahre 2015 und 2016 wurden auf dieser Grundlage ebenfalls neu berechnet.

Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen (z.B. Exposés) - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 				
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern 				
Rohertrag	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)				
Wohn- bzw. Nutzfläche	- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:				
	Verwaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	Instandhaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²		83 €	25 €
	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²		83 €	25 €
	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €
		Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	
	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²	
	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
	Mietausfallwagnis:				
	- für Wohnnutzung 2 %				
	- für gewerbliche Nutzung 4 %				

Fortsetzung Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, ...): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, ...): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

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 2015 bis 2017.

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 2017 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 24 bzw. 25 Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2017 aus.

Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2015 - 2017		EFH und ZFH 4,2 % (Spanne 1,7 - 6,8 %) 24 Kauffälle
Baujahr	1920 - 2004		
Bodenrichtwert (€/m²)	60 - 160	107	
Restnutzungsdauer (Jahre)	26 - 59	50	
Wohnfläche (m²)	86 - 202	136	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4,97 - 10,43	6,94	
Rohertragsfaktor	11,4 - 23,9	17,6	

Fortsetzung Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2015 - 2017		EFH und ZFH 4,7 % (Spanne 1,7 - 8,5 %) 25 Kauffälle
Baujahr	1890 - 2005		
Bodenrichtwert (€/m ²)	5 - 75	43	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 65	45	
Wohnfläche (m ²)	95 - 238	152	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,99 - 9,49	5,40	
Rohertragsfaktor	6,7 - 28,6	15,9	

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 2017 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum mit den Werten aus 2016. 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	Vertragsvorfälle		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	86	107	196.231	218.884	390	410
weiterer Metropolitanraum	63	61	117.916	141.826	620	585
Gesamter Landkreis	149	168	163.118	190.905	485	475

Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	* Berliner Umland	45	67	209.163	224.371	510
weiterer Metropolitanraum	46	37	113.157	141.014	725	810
Gesamter Landkreis	91	104	160.632	194.715	620	630

Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	* Berliner Umland	41	40	182.037	209.693	255
weiterer Metropolitanraum	17	24	130.794	143.079	340	240
Gesamter Landkreis	58	64	167.017	184.713	275	225

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 2008.

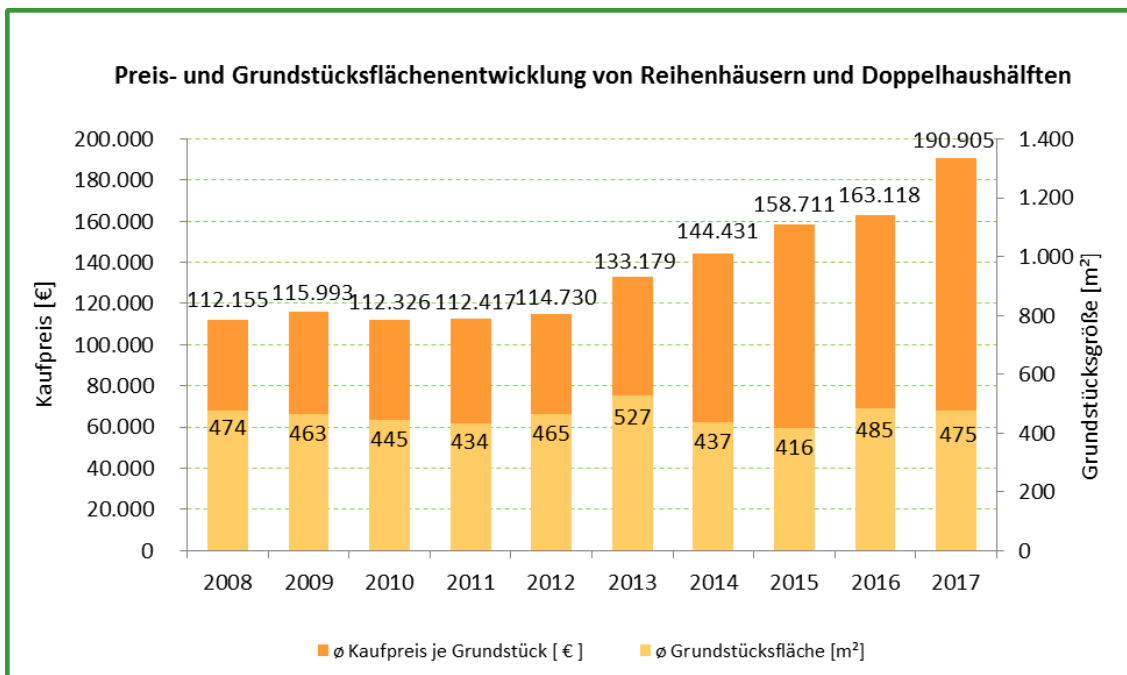


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäusern³⁶

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: Wohnflächenpreise³⁷ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	119 (75 - 250)	1930 - 2017	100 (75 - 150)	2.210 (865 - 3.705)	33
Großbeeren	124 (95 - 150)	1993 - 2016	125 (105 - 155)	1.950 (1.565 - 2.525)	14
Ludwigsfelde	129 (100 - 170)	1936 - 2003	120 (65 - 165)	1.940 (1.420 - 2.500)	18
Rangsdorf	133 (130 - 135)	1935 - 1997	118 (108 - 127)	1.680 (1.340 - 2.020)	2
Am Mellensee	33 (20 - 50)	1928 - 1936	115 (85 - 135)	1.025 (950 - 1.070)	3
Jüterbog	16 (6 - 35)	1925 - 1998	115 (85 - 145)	1.185 (755 - 2.025)	3
Luckenwalde	42 (30 - 55)	1930 - 1936	105 (85 - 130)	1.040 (660 - 1.560)	7
Niedergörsdorf	12 (5 - 15)	1936 - 1939	90 (80 - 105)	1.115 (905 - 1.415)	3
Nuthe-Urstromtal	20 (10 - 30)	1880 - 1956	80 (70 - 90)	715 (470 - 955)	2
Trebbin	49 (30 - 75)	1905 - 2003	120 (50 - 220)	1.495 (1.000 - 2.190)	7
Zossen	51 (30 - 75)	1925 - 1995	120 (70 - 200)	1.440 (1.140 - 2.145)	12

Tabelle 48: Wohnflächenpreise³⁸ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	138 (90 - 220)	1938 - 2002	113 (90 - 130)	1.735 (1.240 - 2.610)	12
Großbeeren	149 (145 - 150)	1991 - 2003	119 (85 - 175)	2.200 (1.740 - 2.880)	8

³⁶ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³⁷ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

³⁸ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 48: Wohnflächenpreise³⁹ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Ludwigsfelde	137 (120 - 170)	1935 - 2001	140 (125 - 170)	1.470 (590 - 2.255)	9
Rangsdorf	130 (95 - 160)	1995 - 1998	120 (100 - 150)	1.600 (1.140 - 2.255)	11
Luckenwalde	39 (35 - 50)	1920 - 1975	110 (75 - 200)	940 (335 - 1.650)	6
Trebbin	58 (55 - 75)	1994 - 1998	120 (100 - 130)	1.425 (1.070 - 1.700)	6
Zossen	70 (60 - 75)	1993 - 1998	115 (90 - 130)	1.325 (605 - 1.750)	12

8.3.2 Sachwertfaktoren^{40, 41}

Abbildung 36 und Tabelle 49 zeigen die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 55 Vertragsvorgängen in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

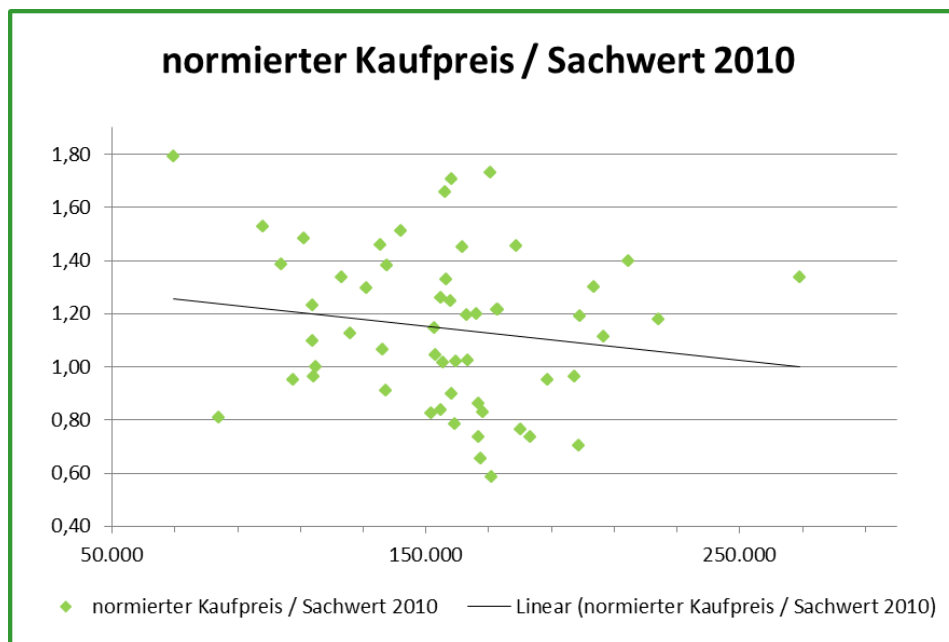


Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der RH

³⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁰ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴¹ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

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	55	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2015 - 2017	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	105	35 - 220	
Grundstücksfläche (m ²)	205	108 - 443	
Bruttogrundfläche (m ²)	202	116 - 320	
Restnutzungsdauer (Jahre)	49	26 - 55	
Sachwert (€)	156.030	69.700 - 269.085	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	Sachwertfaktor
35 - 55 €/m ²	11	0,58 - 1,79	1,05
60 - 75 €/m ²	9	0,70 - 1,48	1,05
80 - 95 €/m ²	11	0,77 - 1,51	1,09
120 - 145 €/m ²	12	0,86 - 1,45	1,14
150 - 220 €/m ²	12	0,95 - 1,73	1,35
35 - 220 €/m²	55	0,58 - 1,79	1,14

Abbildung 37 und Tabelle 50 zeigen die Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften im Landkreis Teltow-Fläming aus 53 Vertragsvorgängen in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

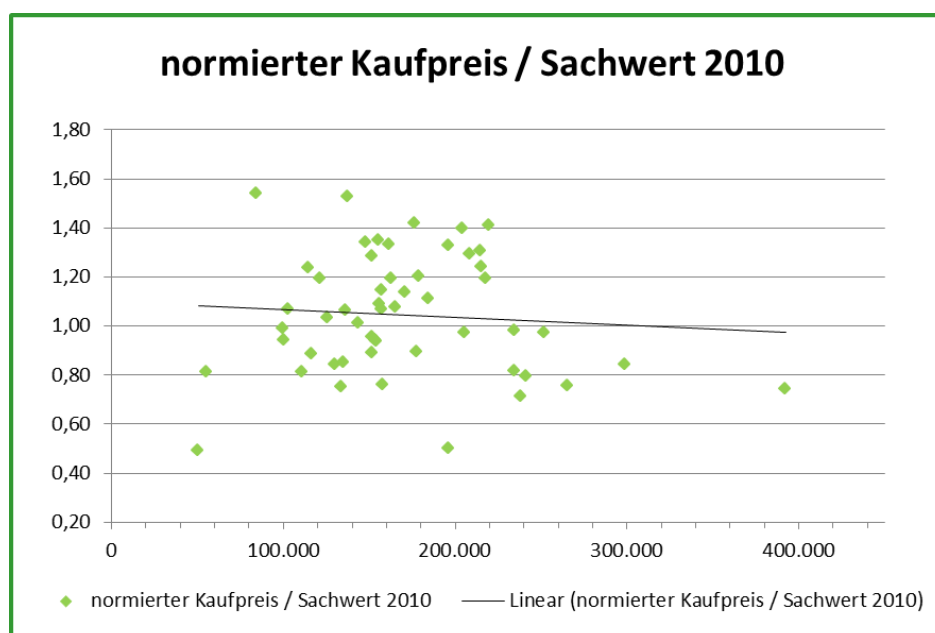


Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom Sachwert 2010 der DHH

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	53	-	
Zeitraum der Stichprobe	-	2015 - 2017	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	84	5 - 220	
Grundstücksfläche (m ²)	530	203 - 1.572	
Bruttogrundfläche (m ²)	211	124 - 360	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	17 - 75	
Sachwert (€)	170.290	50.857 - 392.443	
Bodenrichtwertniveau	Anzahl	Spanne	
30 - 70 €/m ²	3	0,49 - 0,84	0,71
30 - 55 €/m ²	10	0,50 - 1,54	0,93
60 - 70 €/m ²	11	0,76 - 1,52	1,03
80 - 90 €/m ²	10	0,99 - 1,35	1,21
95 - 115 €/m ²	6	1,11 - 1,41	1,20
120 - 140 €/m ²	7	0,74 - 1,39	1,08
150 - 220 €/m ²	6	0,75 - 1,41	0,95
5 - 220 €/m²	53	0,49 - 1,54	1,04

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	9	10	469.222	815.647	411 (235 - 725)	515 (260 - 635)
weiterer Metropolenraum	46	44	210.046	259.230	410 (185 - 1.150)	415 (150 - 1.090)
Gesamter Landkreis	55	54	252.456	362.270	410 (185 - 1.150)	430 (150 - 1.090)

In Tabelle 51 wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert. Im Jahr 2017 waren unter den Veräußerungen der Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum ein Kauffall und im Berliner Umland 4 Kauffälle mit jeweils einem Preisvolumen von mehr als 1 Mio. Euro.

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 38 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2008 bis 2017 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

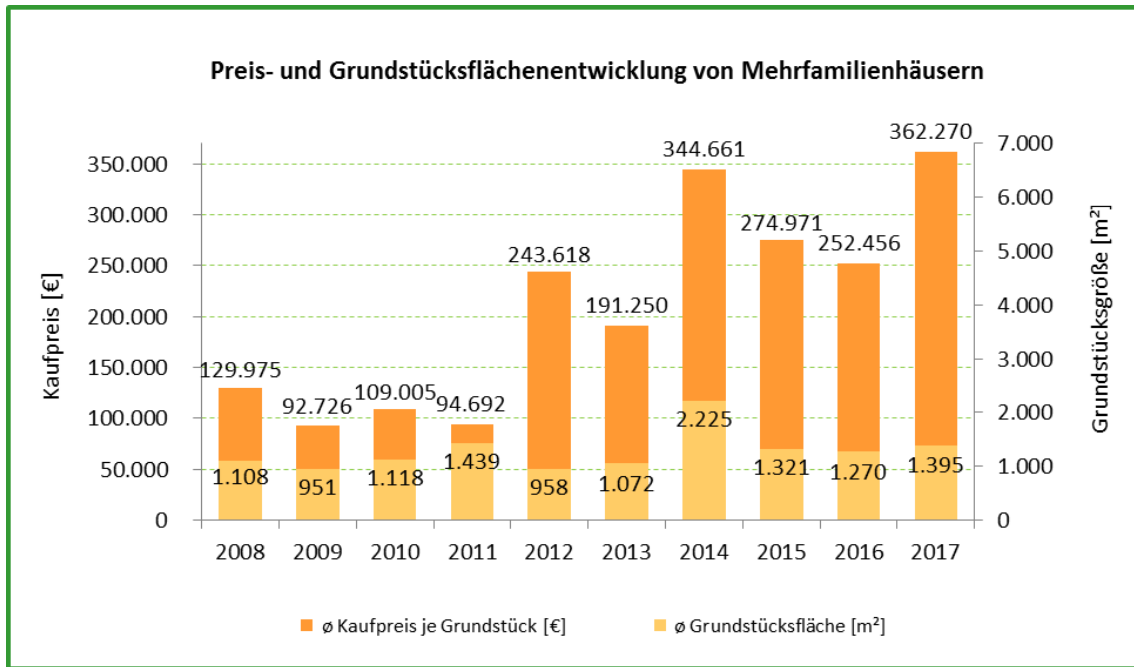


Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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 Metropolitanraumes dargestellt.

Tabelle 52: Wohnflächenpreise⁴² für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	117 (75 - 250)	1996- 2017	515 (260 - 635)	1.640 (830 - 2.450)	10

⁴² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 52: Wohnflächenpreise⁴³ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Amt Dahme/Mark	17	1902	250	700	1
Jüterbog	32 (20 - 40)	1906 - 1997	380 (230 - 950)	655 (355 - 1.000)	10
Luckenwalde	44 (30 - 60)	1880 - 1959	495 (250 - 1.090)	580 (99 - 1.130)	15
Niederer Fläming	7 (5 - 10)	1902 - 1981	370 (235 - 610)	400 (230 - 545)	3
Niedergörsdorf	10 (5 - 15)	1870 - 1974	415 (150 - 685)	285 (135 - 465)	4
Nuthe-Urstromtal	18 (10 - 25)	1910 - 1913	320 (200 - 440)	255 (160 - 350)	2
Trebbin	43 (30 - 45)	1890 - 1996	345 (210 - 625)	725 (360 - 1.005)	6
Zossen	37 (35 - 40)	1870 - 1950	405 (245 - 690)	810 (223 - 1.225)	3

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{44, 45}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 53 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 89 Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2017, 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	2015 - 2017		MFH Berliner Umland 4,3 % (Spanne 1,8 - 7,9 %) 32 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2008		
Bodenrichtwert (€/m ²)	25 - 130	95	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 71	57	
Wohnfläche (m ²)	196 - 725	513	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,30 - 8,42	6,60	
Rohertragsfaktor	8,4 - 29,8	17,8	
2017	2,5 - 10,3	3,9	8 Kauffälle

⁴³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁴ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴⁵ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

Fortsetzung Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2015 - 2017		MFH weiterer Metropolitanraum 6,2 % (Spanne 1,7 - 11,8 %) 57 Kauffälle
Baujahr	1870 - 2004		
Bodenrichtwert (€/m ²)	5 - 60	34	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 68	35	
Wohnfläche (m ²)	210 - 1.607	433	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,00 - 6,95	4,68	
Rohertragsfaktor	5,1 - 17,6	10,4	
2017	1,7 - 10,3	5,2	19 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	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2016	2017	€		m ²	
			2016	2017	2016	2017
Wohn- u. Geschäftshäuser	20	16	446.502	351.720	690 * (140 - 2.560)	460 * (115 - 975)
Büros, Geschäftshäuser	6	8	318.717	715.125	870 * (230 - 1.800)	1.675 * (200 - 5.295)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	13	7	1.534.629	1.124.663	1.320 * (850 - 2.430)	-
Einkaufszentren	-	1	-	3.100.000	-	7.000 *
Gesamter Landkreis	39	32	789.552	697.536	-	-
* Berliner Umland	11	6	1.416.936	656.000	-	-
weiterer Metropolitanraum	28	26	543.079	707.122	-	-

Tabelle 55 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2016 und 2017 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	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	3	2	1.415.000	257.502	2.015 *	300 * (285 - 320)
weiterer Metropolenraum	17	14	275.591	360.180	655 * (140 - 2.560)	485 * (115 - 975)
Gesamter Landkreis	18	16	446.502	347.345	690 * (140 - 2.560)	460 * (115 - 975)

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.

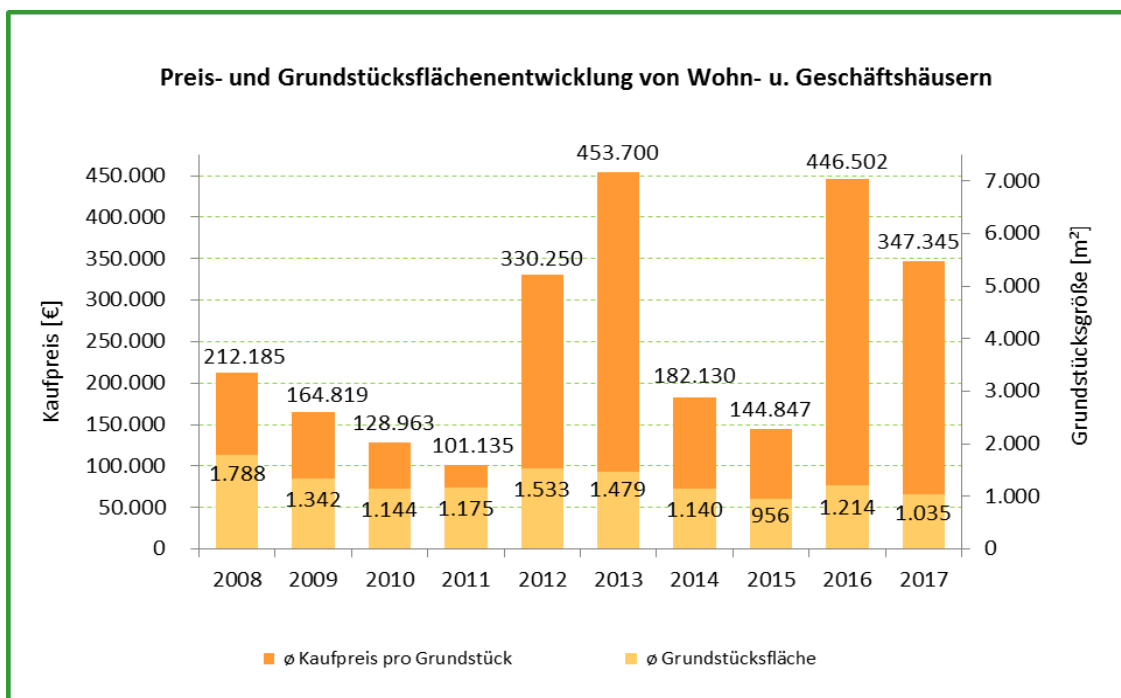


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

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 Metropolitanraum im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise⁴⁶ 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	123 (105 - 140)	1910 - 1975	300 (285 - 315)	970 (915 - 1.025)	2
weiterer Metropolitanraum	41 (28 - 60)	1894 - 1990	485 (115 - 975)	810 (460 - 1.445)	13
Landkreis Teltow-Fläming	52 (28 - 140)	1894 - 1990	460 (115 - 975)	830 (460 - 1.445)	15

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{47, 48}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 24 Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2017 aus.

Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2015 - 2017		Wohn- und Geschäftshäuser 6,1 % (Spanne 2,3 - 12,8 %) 24 Kauffälle
Baujahr	1894 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m ²)	10 - 150	57	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 62	40	
Wohnfläche (m ²)	72 - 810	270	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	60 - 1.360	304	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,47 - 8,01	5,47	
Rohertragsfaktor	5,9 - 19,3	12,1	

⁴⁶ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁷ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁴⁸ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

Tabelle 58 weist nachrichtlich den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern, Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 12 Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2017 aus.

Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2015 - 2017		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 7,3 % (Spanne 4,9 - 10,8 %) 12 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2003		
Bodenrichtwert (€/m ²)	30 - 190	62	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 48	33	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	200 - 5.300	2.150	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	1,37 - 9,53	5,54	
Rohertragsfaktor	6,0 - 13,4	12,0	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 59 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 59: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2016	2017	€		m ²	
			2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	13	6	4.479.931	776.994	26.025	4.680
weiterer Metropolenraum	6	9	347.500	326.351	17.815	4.820
Gesamter Landkreis	19	15	3.174.953	506.608	23.430	4.765

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 60: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken

Bauernhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
			€		m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	-	3	-	201.667	-	2.015
weiterer Metropolitanraum	35	38	115.569	108.079	2.550	3.065
Gesamter Landkreis	35	41	115.569	114.927	2.550	2.985

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 61 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholung dienenden Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind, im Landkreis Teltow-Fläming.

Tabelle 61: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
			€		m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
* Berliner Umland	5	8	40.900	52.138	895	1.355
weiterer Metropolitanraum	32	26	30.351	47.881	1.350	890
Gesamter Landkreis	37	34	31.776	48.882	1.290	1.000

8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 62 ist eine Übersicht über bebaute Grundstücke dargestellt, deren Gebäude keiner der vorherigen Rubriken zugeordnet werden konnte. In dieser Kategorie finden sich beispielsweise Gebäude für Freizeitwecke und Beherbergung und übrige Gebäude u.a. Imbiss, Milchviehanlage, Aus- und Fortbildungsstätten, Seniorenpflegeheim, Schloss, Biogasanlage, Holländerwindmühlen und Wassermühlengebäude.

Tabelle 62: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
			€		m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	9	8	294.101	194.338	12.225	7.960
Übrige Gebäude	11	12	460.909	860.583	10.170	7.900
Gesamter Landkreis	20	20	385.845	594.085	11.095	7.925

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁴⁹] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.⁵⁰ 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 Wohnungseigentumsgesetz⁵¹ aufgeteilt sind, betrachtet.

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

9.2.1 Preisniveau

9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum

Tabelle 63 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2016 und 2017 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 63: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2016	2017	2016	2017	2016 *	2017 *
* Berliner Umland	93	183	105.131	127.834	70	65
weiterer Metropolenraum	42	64	32.438	31.427	72	55
Gesamter Landkreis	135	247	82.515	102.854	71	63

⁴⁹ 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).

⁵⁰ 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).

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).

In Tabelle 64 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 64: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge 2017	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	8	214.875	80.000 - 298.000	109	85 - 120
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilienhäuser					
Erstverkauf	42	154.455	112.570 - 196.785	59	41 - 74
Weiterverkauf	197	87.303	5.500 - 300.000	62	31 - 126
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	247	102.854	5.500 - 300.000	63	31 - 126

In Abbildung 40 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2008 dargestellt.

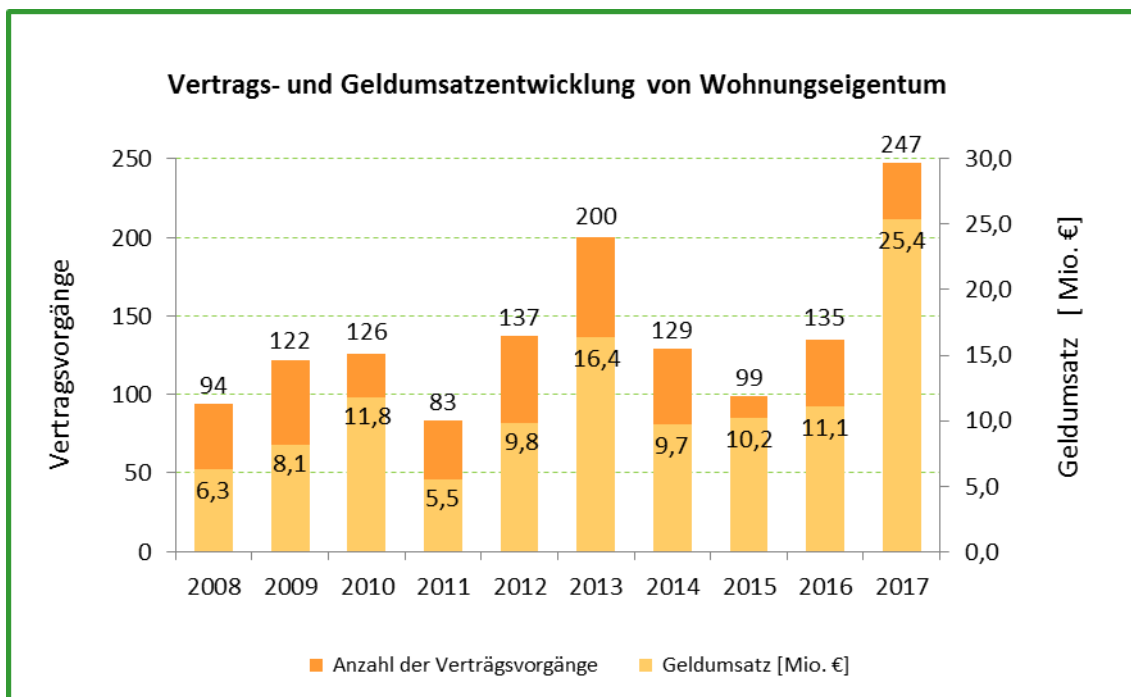


Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵²] kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden⁵³. 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 65: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2017	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	8	62.500	6.750 - 195.000	122	25 - 445
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	31	4.135	500 - 10.000	k.A.	k.A.
Doppelfertigarage	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	39	16.108	500 - 195.000	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.

⁵² 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).

⁵³ 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 2008.



Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁵⁴

In Tabelle 66 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

Tabelle 66: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁵⁵

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"	RMH	1998	x	1.681 *	1.681 *	120	1
Erich-Klausener-Straße	DHH	2000	x	1.773 *	1.773 *	110	1

⁵⁴ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁵⁵ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 66: 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	1.665 *	1.167 - 1.864 *	44 - 91	24
		1996	x	1.624	1.295 - 1.796	44 - 91	21
	WGH	1996	x	1.638 *	1.429 - 1.864 *	70 - 72	3
		1996	x	1.674	1.674	71	2
WP "Am Fuchsberg"	MFH	1997	x	1.698 *	1.698 *	53	1
Roter Dudel	MFH	1997	x	2.256 *	2.256 *	82	1
WP "Roter Dudel"	MFH	2008	x	1.859	1.859	78	1
WP "Waldblick"	REH	1997	x	2.483 *	2.483 *	120	1
Goethestraße	MFH	1997	x	1.724 *	1.724 *	58	1
Mahlow Ort	MFH	1993	x	1.727 *	1.727 *	64	1
	MFH	1993	x	1.609	1.609	64	1
Mahlow Zentrum	MFH	1997	x	1.379 *	1.369 - 1.389 *	72 - 84	2
Gemeinde Großbeeren							
Diedersdorf	MFH	2002	x	2.104 *	2.056 - 2.151 *	72 - 93	2
OT Großbeeren	DHH	2002	x	2.409 *	2.409 *	115	1
		2002	x	2.104 *	2.104 *	115	1
	RMH	1993	x	2.850 *	2.850 *	100	1
OT Birkenhain	MFH	1995	x	1.569 *	1.231 - 1.719 *	47 - 65	5
	MFH	1995	x	1.567	1.567	60	1
Stadt Ludwigsfelde							
Ludwigsfelde Bebel- / Liebknecht-Straße	MFH	1960	x	1.207	1.207	58	2
Brandenburgische Straße	MFH	1996	x	1.866 *	1.625 - 2.282 *	39 - 81	7
	MFH	1996	x	1.873	1.760 - 2.026	39 - 62	4
	MFH	2017		2.586 *	2.447 - 2.745 *	55 - 74	14
	MFH	2017		2.617	2.446 - 2.843	41 - 70	28
Flußviertel	MFH	1993	x	1.288 *	1.288 *	66	1
Gartenstadt	MFH	1996	x	1.447 *	1.264 - 1.782 *	60 - 78	4
	RMH	1996	x	1.635 *	1.635 *	85	1
Potsdamer Straße	MFH	1998	x	1.667	1.667	60	1
Zentrum	MFH	1960	x	1.356	1.356	59	1
Genshagen WP "Am Steinberg"	MFH	1996	x	1.672 *	1.484 - 2.177 *	42 - 79	20
	MFH	1996	x	1.604	1.430 - 1.778	43 - 45	2
Gemeinde Rangsdorf							
Groß Machnow WP "Gartenstraße"	MFH	1995	x	1.517 *	1.200 - 2.333 *	53 - 83	6
	MFH	1995	x	1.141	1.139 - 1.143	70 - 79	2

Fortsetzung Tabelle 66: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe

Lage der Eigentumswohnungen	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	MFH	2003	x	1.959 *	1.959 *	74	1
WP "See Enden"	MFH	1996	x	2.202 *	2.185 - 2.219 *	65	2
	MFH	1996	x	2.109	2.092 - 2.125	65	2
WP "Friedensallee"	MFH	1997	x	1.783 *	1.564 - 1.971 *	51 - 77	5
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1996	x	2.220 *	1.698 - 2.542 *	55 - 118	5
Clara - Zetkin-Straße	ZFH	2001	x	2.176 *	2.176 *	108	1
Rangsdorf Ost	MFH	1996	x	1.420 *	1.163 - 1.702 *	43 - 52	3
	DHH	1999	x	2.290 *	2.290 *	107	1

Die Tabelle 67 zeigt Wohnflächenpreise von ausgewählten Eigentumswohnungen des weiteren Metropolitanraumes im Landkreises Teltow-Fläming. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

Tabelle 67: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁵⁶

Lage der Eigentumswohnung	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Stadt Baruth							
Baruth	MFH	1996	x	652 *	646 - 655 *	45 - 81	6
Stadt Jüterbog							
Jüterbog	MFH	1996	x	820 *	820 *	61	1
	MFH	1900	x	970 *	970 *	100	1
Stadt Luckenwalde							
Luckenwalde	MFH	1898	x	748 *	742 - 754 *	42 - 61	4
Gemeinde Niedergörsdorf							
Altes Lager Heinrich-von-Kleist-Straße	MFH	1936	x	461 *	461 *	64	1
Lessingweg	MFH	1911	x	367 *	349 - 370 *	43 - 54	7
			x	516	441 - 556	34 - 54	3
	MFH	1937	x	183 *	153 - 315 *	34 - 55	8
			x	208 *	142 - 556	34 - 54	7
Theodor-Körner-Straße	MFH	1930	x	426 *	426 *	31 - 52	2

⁵⁶ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 67: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreis

Lage der Eigentumswohnung	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Stadt Trebbin							
Klein Schulzendorf	MFH	1996	x	1.116 *	923 - 1.400 *	63 - 65	4
Trebbin	MFH	1965	x	862 *	862 *	65	1
Stadt Zossen							
Dabendorf	DHH	1920	x	702 *	702 *	114	1
Wünsdorf	MFH	1995	x	1.097	1.097	72	1
Zossen	MFH	1999	x	1103 *	1103 *	68	1

9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Auf der Grundlage einer Masterarbeit in Zusammenarbeit mit der Hochschule Anhalt in Bernburg, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Teltow-Fläming und der LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg sind für den Landkreis Teltow-Fläming erstmals Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum ermittelt und abgeleitet worden.

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind insgesamt 203 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) der Jahre 2015 bis 2017 für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 194 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 9 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind folglich die Rahmenbedingungen⁵⁷ für Mehrfamilienhäuser herangezogen worden.

Nachfolgend weist Tabelle 68 die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum auf der Grundlage von 170 bzw. 26 Kaufverträgen der Jahre 2015 bis 2017 aus.

⁵⁷ siehe Kapitel 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren S. 61 ff.

Tabelle 68: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2015 - 2017		Wohneigentum Berliner Umland 4,3 % (1,9 - 9,4 %) 170 Kauffälle
Baujahr	1961 - 2003		
Bodenrichtwert (€/m ²)	55 - 220	125	
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 - 68	59	
Wohnfläche (m ²)	33 - 118	64	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,00 - 11,30	7,30	
Rohertragsfaktor	8,9 - 28,6	17,3	
2015	1,9 - 6,6	4,1	45 Kauffälle
2016	2,5 - 7,0	4,4	56 Kauffälle
2017	1,9 - 9,4	4,4	69 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2015 - 2017		Wohneigentum weiterer Metropolitanraum 5,7 % (2,9 - 9,3 %) 26 Kauffälle
Baujahr	1958 - 2007		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 75	38	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 63	50	
Wohnfläche (m ²)	42 - 88	62	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,20 - 6,90	5,30	
Rohertragsfaktor	5,4 - 21,3	11,9	
2015	2,9 - 8,6	5,1	3 Kauffälle
2016	5,0 - 9,3	6,2	7 Kauffälle
2017	3,7 - 6,9	5,6	16 Kauffälle

Nach wie vor ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragsersparung 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 2017 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch⁵⁸ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁵⁹ 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.⁶⁰

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁶¹ 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.⁶² Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.⁶³ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁶⁴ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁶⁵

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

⁵⁸ 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).

⁵⁹ 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).

⁶⁰ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27).

⁶¹ 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).

⁶² 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).

⁶³ Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

⁶⁴ 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).

⁶⁵ 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.⁶⁶

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 31.12.2017 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 07.02.2018 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 425 Bodenrichtwerte für Bauland, Gewerbe- und Erholungsgebiete und 33 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat die Umstellung des beitragsrechtlichen Erschließungszustandes der Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischbauflächen sowie Gewerbebauflächen von **erschließungsbetragsfrei nach BauGB** (ebf) auf **erschließungsbetragsfrei nach BauGB und KAG** (ohne Ausweisung in der Darstellung) zum Stichtag 31.12.2017 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.

⁶⁶ 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).

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 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.

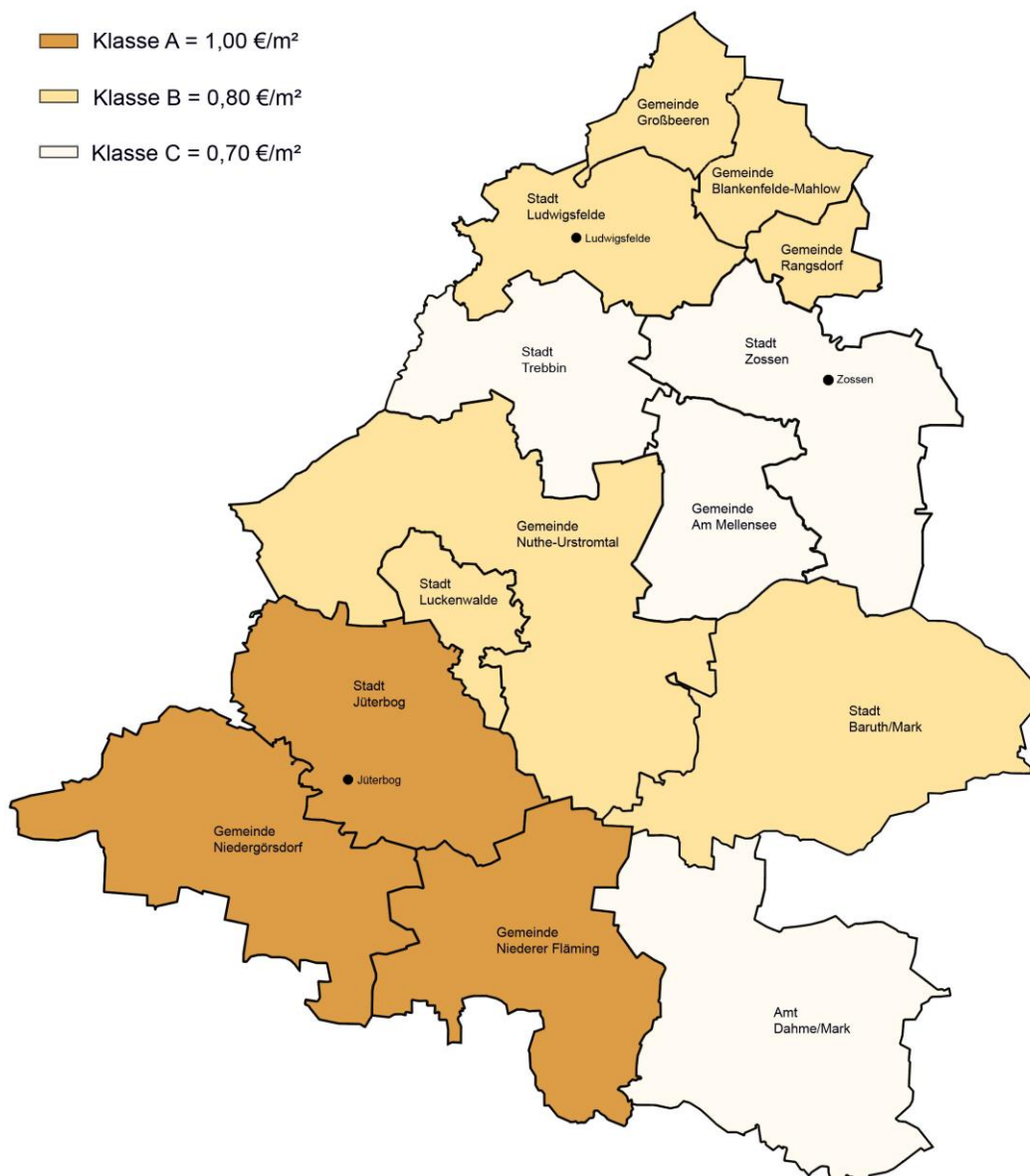


Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁶⁷ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁷ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2017

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.

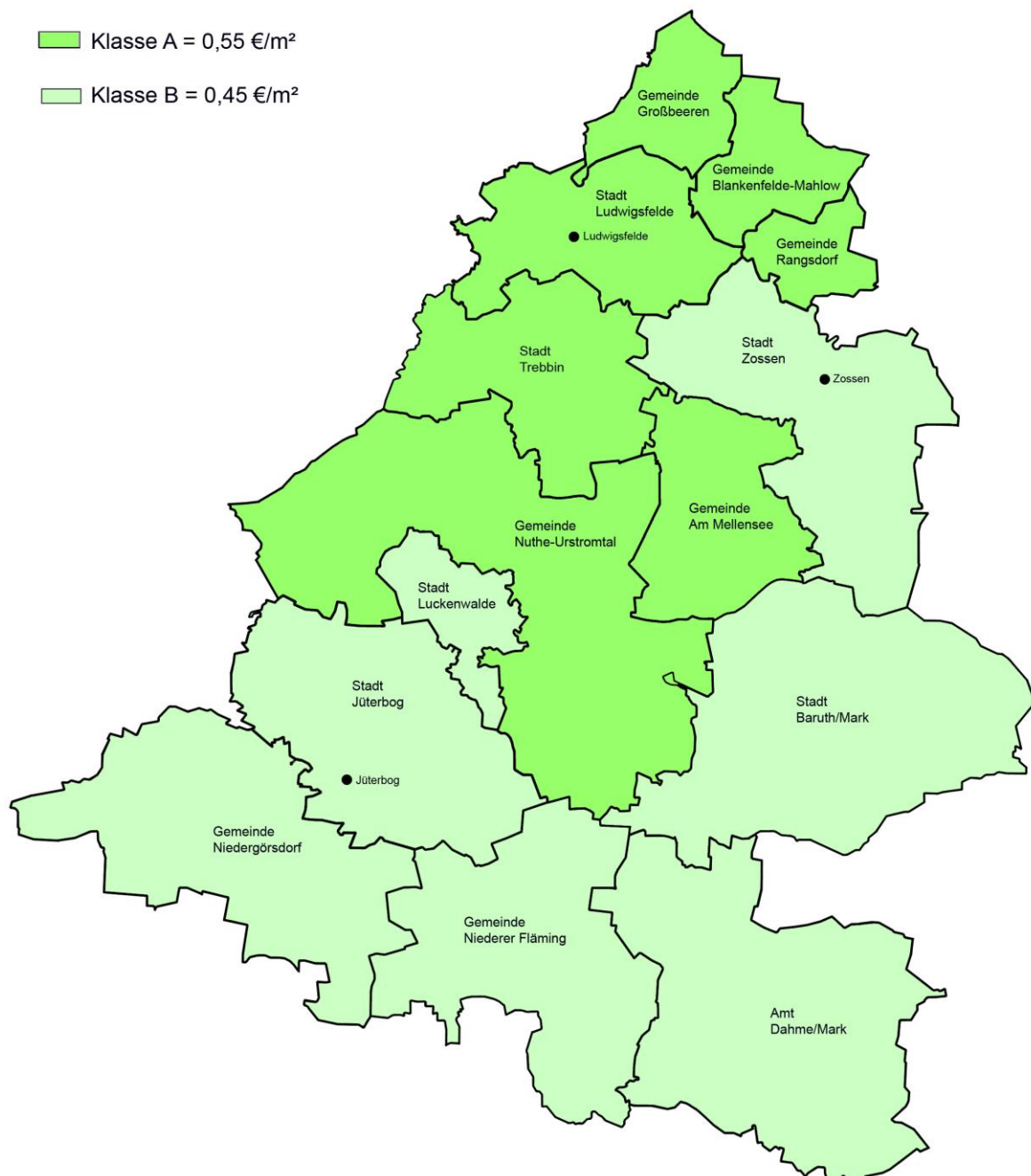


Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁶⁸ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁸ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2017

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2017 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.

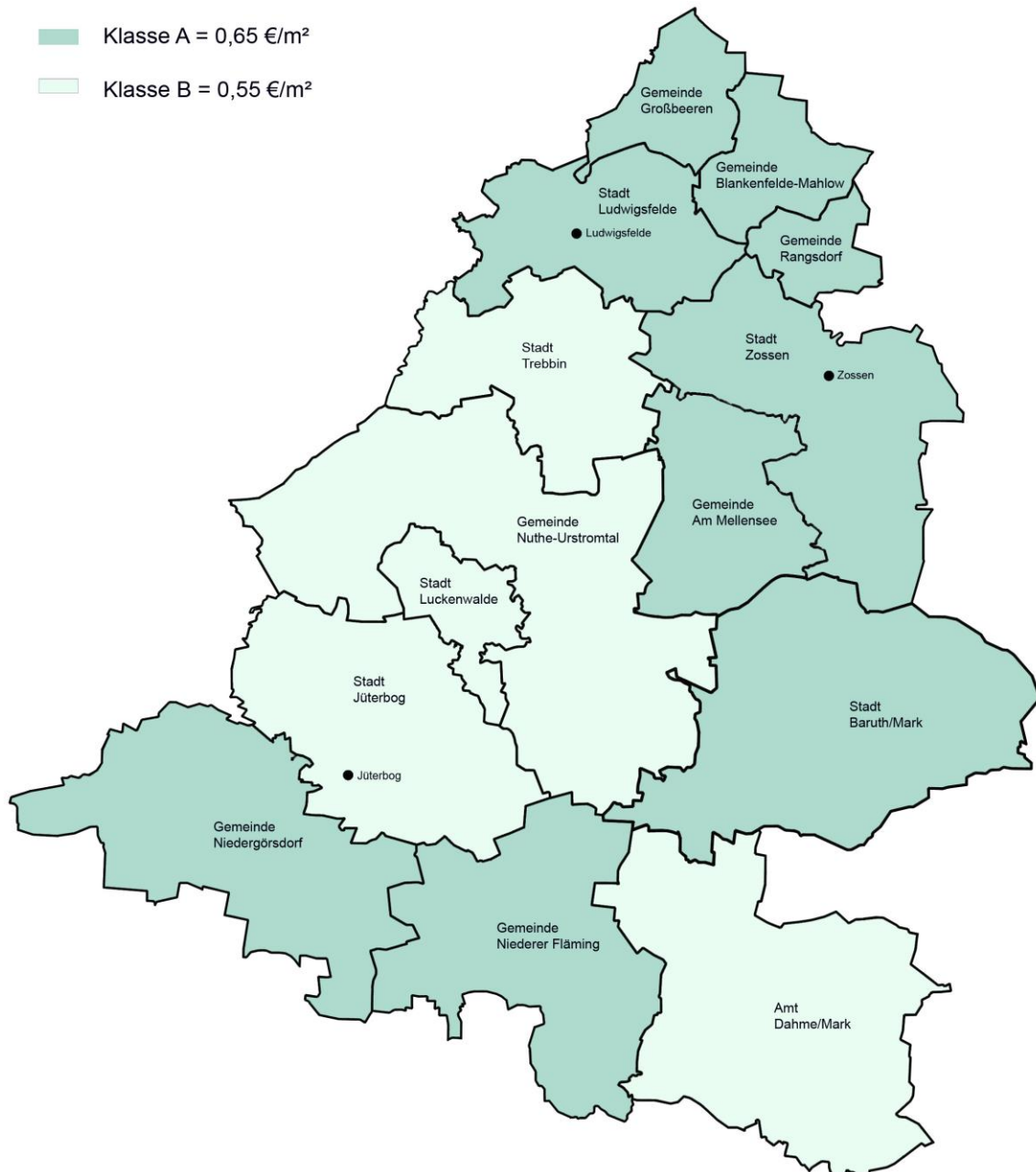


Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁶⁹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁶⁹ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2017

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 2017 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 2017 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.

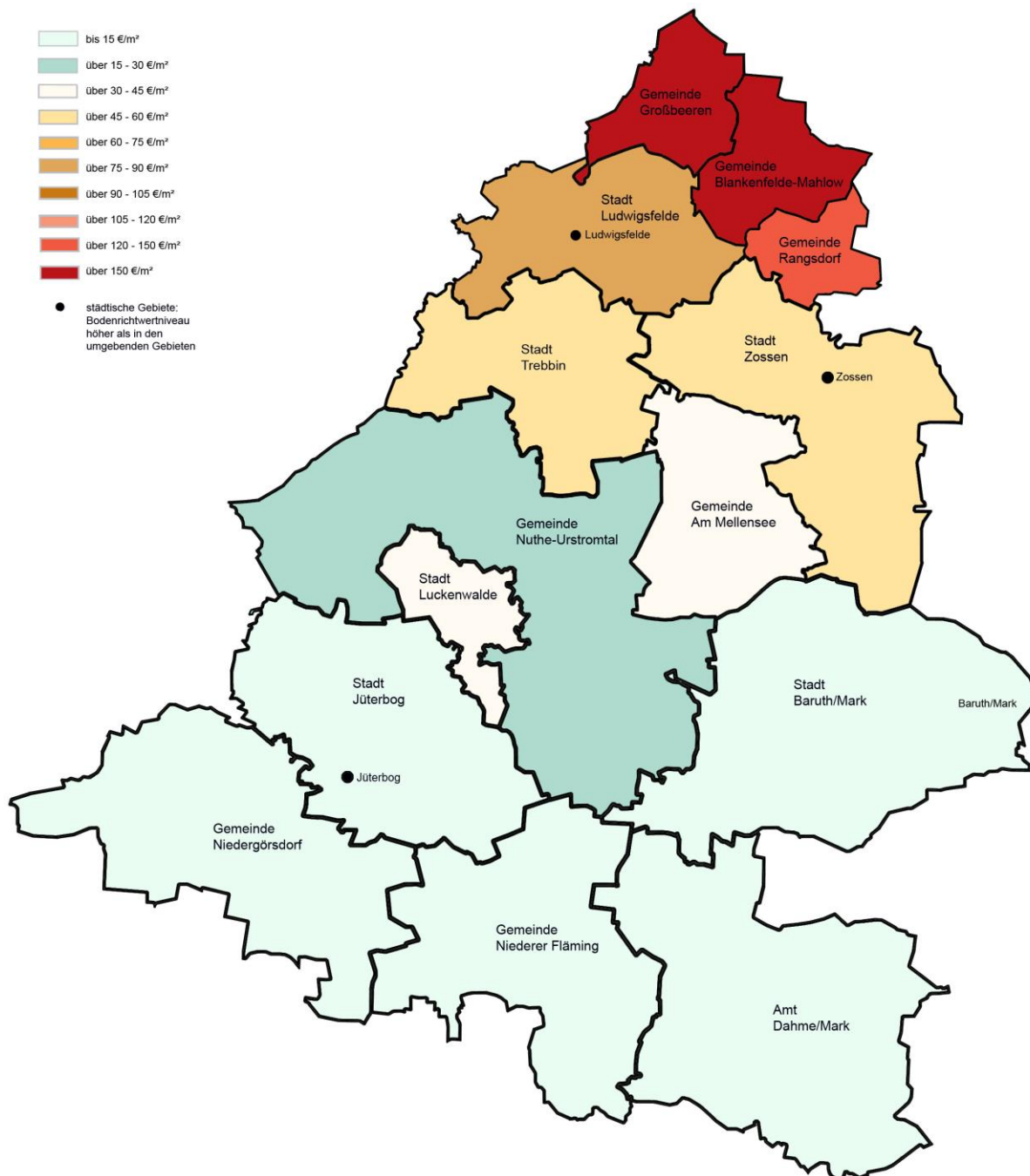


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau⁷⁰ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁰ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2017

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.⁷¹ 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.⁷²

Die Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte kann sich auf maßnahmeunbeeinflusste Bodenwerte (Anfangswertzustand) beschränken oder auch [maßnahmebeeinflusste] Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertzustand) umfassen.⁷³

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 31.12.2017 wurden die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog, Dahme/Mark und Zossen konjunkturrell fortgeschrieben.

Tabelle 69: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	offen	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2019	1 - 6	7 - 20
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2019	1 - 7	4 - 20
	"Zentrum"	12	2003	2020	4 - 13	13 - 28
	"Dahmer Straße"	-	2016	offen	vereinfachtes Verfahren	
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2019	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	6	1991	offen	3 - 8	11 - 18

⁷¹ 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)

⁷² 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)

Die fortgeschrittene Verfahrensdauer machte bisher Aktualisierungen der besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Jüterbog „Altstadt“, Dahme/Mark „Altstadt“ und Baruth/Mark „Innenstadt“ notwendig. Aktuell liegt ein weiterer Antrag der Stadt Luckenwalde zur Präzisierung der Ermittlung der maßnahmeunbeeinflussten Bodenwerte und der Bodenwerte nach Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung für die Sanierungsgebiete „Innenstadt“ und „Petrikirchplatz“ vor. Aufgrund veränderter Ziele und deren Umsetzung wurden in den Sanierungsverfahren teilweise Anpassungen der Wertzonen und der Anpassungsfaktoren notwendig. Die Stadt Luckenwalde erklärte mit Satzung vom September 2015 das Wohnviertel „Dahmer Straße“ zu einem Sanierungsgebiet, welches im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Der Abschluss der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Baruth/Mark wurde nach mehr als 25 Jahren Laufzeit die Aufhebung der Sanierungssatzung zum 17.06.2017 angezeigt. Die Endwerte der bisherigen 12 Wertzonen fließen nunmehr in die Bodenrichtwertzone Baruth/ Mark „Zentrum“ ein.

⁷³ 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 vergleichwertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

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

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

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

Im Sinne der gewünschten Transparenz ist es weiterhin geboten, regionale als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen. Durch eine seit dem Jahr 2010 initiierte erweiterte Abfrage bei Eigentümern und Nutzern liegen dem Gutachterausschuss rund 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 2017 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 Umlandes 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 0,50 – 1,98 €/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 Preisspannen 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 2017 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 Bestandsmieten

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 Bestandsmietangaben, die den Kaufverträgen entnommen und durch Fragebogenaktionen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zugegangen sind, sind keineswegs vollständig und reichen daher 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 2017 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäufigkeiten und Reihenhäufigkeiten** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 3,50 – 10,42 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2017 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 1,88 – 2,92 €/m ² /mtl.
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 2,86 – 9,17 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,18 – 11,25 €/m ² /mtl.

11.2.2 Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

In den folgenden Tabellen werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau von Bestandsmieten in verschiedenen Wohnlagen und Baualtersklassen abgelesen werden kann. Die Mietangaben sind den ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2017 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 70: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Buckow	Buckow	1925	82	1,88	sanb. Vierseitenhof
Dahme	Südhang	1928	120	2,92	Wohn- & Geschäftshaus

Tabelle 71: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Lessingweg	1911	40 - 43	3,20 - 4,19	Mehrfamilienhaus
			54 - 55	3,44 - 4,64	Mehrfamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1918	100	8,17	Zweifamilienhaus
Dahme	Töpfermarkt	1902	51	4,55	Mehrfamilienhaus
			61	5,03	Mehrfamilienhaus
			76	4,53	Mehrfamilienhaus
Frankenfelde	Dorfstraße	1910	26 - 29	5,00 - 7,18	Mehrfamilienhaus
			61 - 66	5,50 - 6,88	Mehrfamilienhaus
			72 - 75	5,21 - 5,50	Mehrfamilienhaus
			84	5,16	Mehrfamilienhaus
			97 - 98	5,50	Mehrfamilienhaus
Glau	Blankenseer Chaussee	1925	2 à 60	5,63	Mehrfamilienhaus
			87 - 88	5,63 - 5,68	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Grünstraße	1910	30	5,00	Mehrfamilienhaus
			45 - 47	4,50	Mehrfamilienhaus
			76 - 77	3,66 - 4,00	Mehrfamilienhaus
			92	4,50	Mehrfamilienhaus
	Kappan	1906	50	5,00	Mehrfamilienhaus
			80	5,63	Mehrfamilienhaus
			100	5,50	Mehrfamilienhaus
	Schloßstraße	1920	49	5,30	Mehrfamilienhaus
			51 - 57	4,21 - 4,90	Mehrfamilienhaus
			72	4,15	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Bahnhofstraße	1930	65 - 68	5,51 - 5,54	Mehrfamilienhaus
			85	4,50 - 5,12	Mehrfamilienhaus
	Breite Straße	1894	25	8,00	Wohn- & Geschäftshaus
			66	4,55	Wohn- & Geschäftshaus
			100	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
		1928	2 à 58	5,55	Wohn- & Geschäftshaus
			1928	95	5,98
	Dessauer Straße	1900	75	4,67	Zweifamilienhaus
			100	4,80	Zweifamilienhaus
	Haag	1935	82	5,00	Wohn- & Geschäftshaus
101			3,44	Wohn- & Geschäftshaus	
Holzstraße	1898	42 - 50	4,76 - 5,84	Mehrfamilienhaus	
		61	5,00 - 5,03	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 71: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Luckenwalde	Lindenallee	1897	67	3,73 - 3,90	Mehrfamilienhaus
			79	4,05	Mehrfamilienhaus
	Mittelstraße	1900	32	5,00 - 7,50	Mehrfamilienhaus
			52 - 56	5,00 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			60 - 66	5,30 - 5,33	Mehrfamilienhaus
	Puschkinstraße	1928	49	5,75	Wohn- & Geschäftshaus
			51	3,36	Wohn- & Geschäftshaus
			74	5,85	Wohn- & Geschäftshaus
	Rudolf-Breitscheid-Straße	1910	36	5,57	Mehrfamilienhaus
			41	6,00	Mehrfamilienhaus
			52 - 53	2,88 - 4,64	Mehrfamilienhaus
			87	3,53	Mehrfamilienhaus
			96	4,80	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Albert-Tanneur-Straße	1960	59	5,92	Mehrfamilienhaus
	August-Bebel-Straße	1960	58	5,52 - 6,03	Mehrfamilienhaus
	Rudolf-Breitscheid-Straße	1975	97	5,20	Wohn- & Geschäftshaus
Nunsdorf	Umspannwerk	1965	44 - 46	3,05 - 3,46	Mehrfamilienhaus
			60 - 61	3,00 - 3,70	Mehrfamilienhaus
			76	2,99 - 3,37	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Baruther Straße	1935	47	4,27	Mehrfamilienhaus
			82 - 85	4,61 - 5,18	Mehrfamilienhaus
	Beelitzer Straße	1890	51 - 59	5,88 - 6,44	Mehrfamilienhaus
			61	6,00	Mehrfamilienhaus
	Berliner Straße	1910	46 - 49	5,11 - 6,02	Wohn- & Geschäftshaus
			64 - 68	5,02 - 7,08	Wohn- & Geschäftshaus
			84	5,11	Wohn- & Geschäftshaus
	Wilhelm-Hensel-Straße	1935	91	4,67	Wohn- & Geschäftshaus
			65	6,92	Mehrfamilienhaus
	Wilhelm-Hensel-Straße	1935	65	5,11	Mehrfamilienhaus
72 - 73			5,11 - 5,50	Mehrfamilienhaus	
Wünsdorf	Mellenseestraße	1870	103 - 114	5,59 - 6,36	Mehrfamilienhaus
Werbig	Borgisdorfer Straße	1957	60	3,33	Mehrfamilienhaus
Zehrendorf	Schwerinallee	1910	93	5,01	Wohn- & Geschäftshaus
Zossen	Bahnhofstraße	1920	32	7,81	Wohn- & Geschäftshaus
			70	2,86	Wohn- & Geschäftshaus
			90	5,78	Wohn- & Geschäftshaus
	Baruther Straße	1900	54 - 55	9,00 - 9,17	Wohn- & Geschäftshaus
			79	8,00	Wohn- & Geschäftshaus
	Berliner Straße	1910	50	6,00	Wohn- & Geschäftshaus
			63	4,83	Wohn- & Geschäftshaus
			72 - 73	4,50 - 5,60	Wohn- & Geschäftshaus
				93 - 96	4,65 - 4,72

Tabelle 72: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Baruth	Waldweg	1996	45	4,65	Mehrfamilienhaus
			52 - 60	4,99 - 5,38	Mehrfamilienhaus
			80 - 81	4,79 - 5,13	Mehrfamilienhaus
Dahlewitz	Am Alten Sportplatz	1999	39 - 41	4,72 - 5,75	Mehrfamilienhaus
			56	4,50 - 6,50	Mehrfamilienhaus
			60 - 61	4,72 - 6,50	Mehrfamilienhaus
	Bahnhofstraße	1997	52 - 57	5,00 - 7,67	Mehrfamilienhaus
			66 - 67	5,00 - 6,01	Mehrfamilienhaus
			82	5,00	Mehrfamilienhaus
			96	5,21	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Ludwigsfelder Straße	1998	45	7,44	Mehrfamilienhaus
	Steinebergstraße	1996	42	7,14	Mehrfamilienhaus
			51 - 57	7,17 - 7,62	Mehrfamilienhaus
			60 - 63	6,95 - 10,10	Mehrfamilienhaus
	Waldblick	1996	70 - 79	6,72 - 7,86	Mehrfamilienhaus
			51 - 56	7,29 - 8,66	Mehrfamilienhaus
			62 - 63	6,75 - 9,98	Mehrfamilienhaus
	Zur Waldwiese	1996	74 - 75	7,03 - 7,99	Mehrfamilienhaus
			52 - 56	6,84 - 8,14	Mehrfamilienhaus
			62	8,81 - 9,46	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	74 - 75	6,84 - 7,37	Mehrfamilienhaus
			70 - 79	5,39 - 6,06	Mehrfamilienhaus
	Reiherweg	1996	53	5,66	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Schloßstraße	1997	2 à 34	7,47	Mehrfamilienhaus
			58	5,00	Mehrfamilienhaus
			61	5,85	Mehrfamilienhaus
			92 - 98	4,18 - 4,70	Mehrfamilienhaus
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1996	63 - 65	5,00 - 5,56	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsbau	1996	40	7,48	Mehrfamilienhaus
	Donaustraße	1993	66	6,18	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1997	39	9,00	Mehrfamilienhaus
			50	7,90	Mehrfamilienhaus
			69	7,26 - 7,83	Mehrfamilienhaus
	Jahnstraße	1996	80	8,50	Mehrfamilienhaus
	Luisenstraße	2002	142	8,45	Mehrfamilienhaus
	Meisenstraße	1996	78	7,05	Mehrfamilienhaus
Walther-Rathenau-Straße	1996	60	6,98	Mehrfamilienhaus	
Mahlow	Ahornhof	1996	57	10,93	Mehrfamilienhaus
	Albrechtstraße	1997	72	6,78	Mehrfamilienhaus
			84	7,20	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1996	47	9,13	Mehrfamilienhaus
			55	9,07	Mehrfamilienhaus
			61	9,45	Mehrfamilienhaus
	Bodelschwinghstraße	1993	64	11,25	Mehrfamilienhaus
	Buchenhof	1996	47	9,13	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1997	58	6,47	Mehrfamilienhaus
Hans-Olde-Straße	1997	120	10,42	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 72: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Mahlow	Kastanienhof	1996	91	8,02	Mehrfamilienhaus
	Kirschenhof	1996	44	9,30	Mehrfamilienhaus
			57	9,26	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1996	56 - 59	7,27 - 8,91	Mehrfamilienhaus
	Marillenhof	1996	54 - 59	8,69 - 10,97	Mehrfamilienhaus
			64	8,58	Mehrfamilienhaus
	Marktplatz	1996	70 - 72	8,41 - 8,74	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1996	47 - 48	8,73 - 9,13	Mehrfamilienhaus
			57	8,68	Mehrfamilienhaus
			89	7,18	Mehrfamilienhaus
	Weidenhof	1996	45	10,93	Mehrfamilienhaus
			58	8,43	Mehrfamilienhaus
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	60 - 64	5,50 - 8,20	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Fontaneweg	1997	58	10,86	Mehrfamilienhaus
	Friedensallee	1996	51 - 55	6,51 - 7,35	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Reuter-Gasse	1995	43	7,09	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1997	61	6,00 - 6,99	Mehrfamilienhaus
			70 - 77	5,60 - 7,57	Mehrfamilienhaus
	Jühnsdorfer Straße	1996	65	6,62	Mehrfamilienhaus
	Lindenallee	2008	98	7,55 - 7,96	Mehrfamilienhaus
	Mühlenweg	1997	55	7,33	Mehrfamilienhaus
			70	7,29	Mehrfamilienhaus
118			7,63	Mehrfamilienhaus	
Winterfeldallee	1999	107	7,62	Mehrfamilienhaus	
Trebbin	Baruther Straße	1996	47 - 48	5,60 - 6,20	Mehrfamilienhaus
			54	5,11	Mehrfamilienhaus
			81	5,11	Mehrfamilienhaus
			92	4,91	Mehrfamilienhaus
			107	4,69 - 5,37	Mehrfamilienhaus
Zossen	Kurfürst-Joachim-Straße	1999	68	6,62	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2017

Tabelle 73: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Blankenfelde	Heinrich-Heine-Straße	1937	75	6,66	sanb. DHH
	Eichenring 34	1999	90	7,67	RMH
Diedersdorf	Am Steinberg	1996	115	6,67	DHH
	Feldstraße	1996	115	7,39	DHH
		1996	115	7,83	DHH
Glienick	Zum Kumberg	2002	114	6,57	EFH

Fortsetzung Tabelle 73: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1998	131	4,58	RMH
Ludwigsfelde	Eschenallee	1938	120	4,17	EFH
	Luisenstraße	2002	142	8,45	DHH
Mahlow	Berliner Damm	1900	247	3,50	sanb. EFH
	Hans-Olde-Straße	1997	120	10,42	REH
	Paul-Krebs-Straße	1996	125	5,60	RMH
Nächst Neuendorf	Am Chausseehaus	1954	4 x 86	4 x 6,98	4 x DHH
Rangsdorf	Winterfeldallee	1999	107	7,62	DHH
Siethen	Ziegelfichtenweg	2001	125	5,83	DHH
		2001	125	6,08	DHH
Trebbin	Eschenhof	1999	96	6,38	DHH
Zossen	Johnepark	1994	114	6,58	DHH
	Wittlicher Straße	1994	130	5,89	RMH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 74 und 75 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2016 und 2017 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 74: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2016/2017

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	-	-	17,00 - 20,00	-
großflächige Verkaufsflächen	12,00	-	10,45	5,00 - 5,35
Büro- / Praxisräume	8,00	4,67 - 16,82	2,50 - 4,75	-
Lagerräume / Archiv	2,50	3,33	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	-	7,00 - 8,42	-	-
Spielothek/Billardhalle	-	7,19 - 8,36	-	-
Werkstatt	-	3,00	-	-
Lagerhallen	-	-	1,50 - 2,85	4,00 - 6,00
Freilagerflächen, befestigt	-	-	0,10 - 2,05	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	17,00 - 52,00	13,00 - 46,00	20,00 - 42,00	20,00 - 61,00

Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2016/2017

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat				
	Jüterbog	Luckenwalde	Trebbin	Zossen	Baruth/Mark
Einzelhandel / Ladenfläche	8,40	3,80 - 19,60	5,50 - 7,20	5,00 - 7,00	5,20 - 19,30
großflächige Verkaufsflächen	-	8,35	-	2,30	5,90 - 7,20
Büro- / Praxisräume	-	4,50 - 8,10	5,75 - 6,30	4,00 - 15,15	4,00 - 7,00
Fitness/Sportstudio	-	-	-	4,80	-
Lagerräume / Archiv	-	1,50	-	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	-	8,45	-	2,50 - 7,60	-
Werkstatt/Produktionshalle	-	1,15	-	3,50	-
Lagerhallen	-	1,05	-	4,30	-
pro Antennenanlage	-	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	8,00 - 30,00	10,00 - 50,00	15,00 - 60,00	10,00 - 41,00	-

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

In nachfolgender Tabelle 76 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 76: 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 77: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁷⁴

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		

⁷⁴ 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.

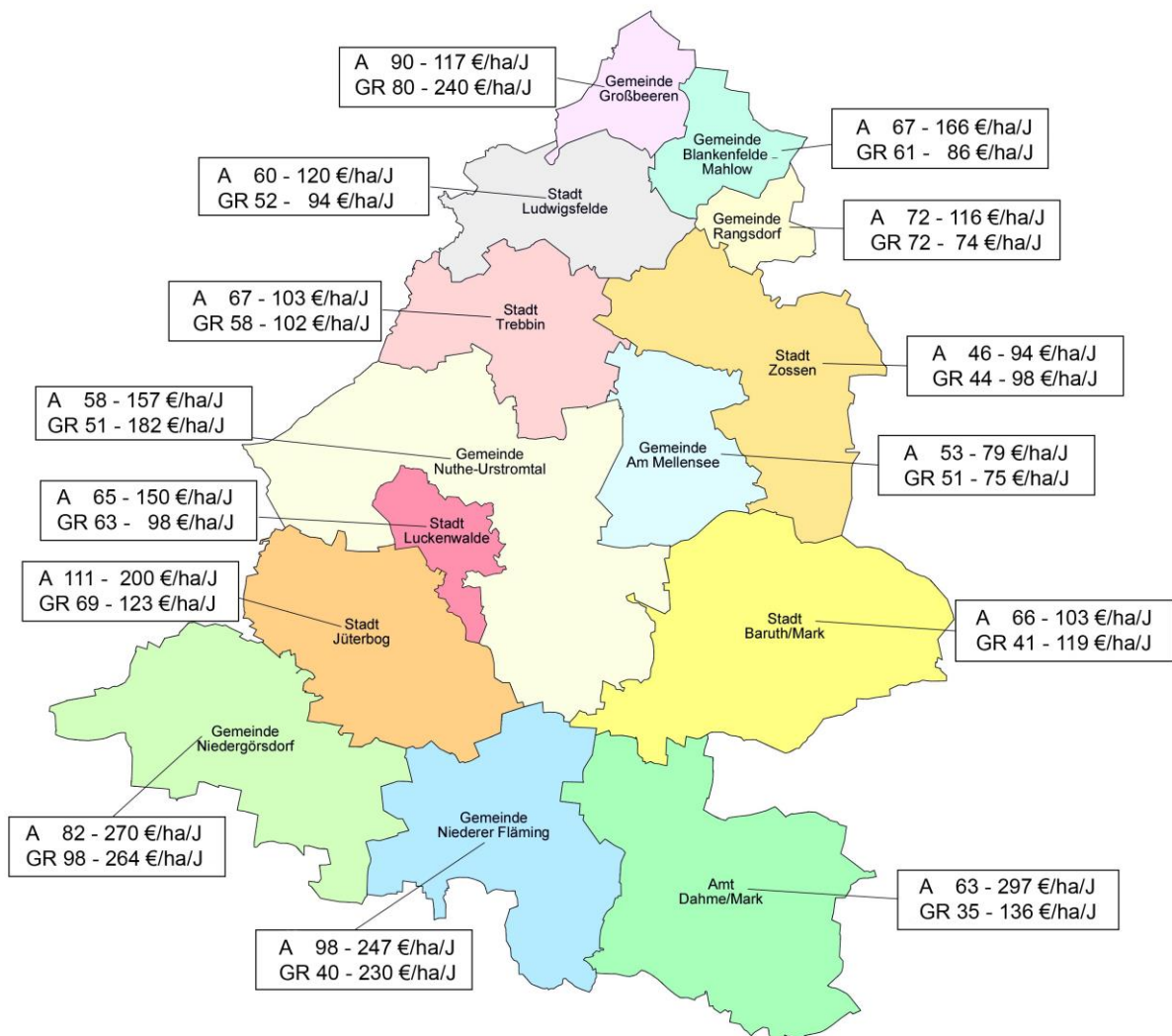


Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2017 im Landkreis

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.⁷⁵ 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.⁷⁶

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.⁷⁷

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.⁷⁸ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁷⁵ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷⁶ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

⁷⁷ 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.⁷⁹

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).

⁷⁸ 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).

⁷⁹ 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.⁸⁰ 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.

⁸⁰ Vgl. § 23 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

Anhang

A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Tabelle 78: 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 79: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben

Verwaltungseinheiten	Einwohner 31.12.2017	Fläche in km² 31.12.2017	Einwohner je km²
Gemeinde Am Mellensee Tel.: 033 703 / 959 - 0 Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee	6.784	104,41	64,97
Stadt Baruth/Mark Tel.: 033 704 / 972 - 0 Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth	4.157	231,91	17,93
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Tel.: 033 79 / 333 - 0 Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde-Mahlow	27.729	54,89	505,17
Amt Dahme/Mark Tel.: 035 451 / 981 - 0 Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark	6.137	251,05	24,45
Gemeinde Großbeeren Tel.: 033 701 / 32 88 - 0 Am Rathaus 1 14979 Großbeeren	8.771	51,92	168,93
Stadt Jüterbog Tel.: 033 72 / 463 - 0 Am Markt 21 14913 Jüterbog	12.687	175,64	72,23
Stadt Luckenwalde Tel.: 033 71 / 672 - 0 Markt 10 14943 Luckenwalde	21.065	46,46	453,40
Stadt Ludwigsfelde Tel.: 033 78 / 827 - 0 Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde	25.889	109,32	236,82
Gemeinde Niederer Fläming Tel.: 033 746 / 696 - 0 OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming	3.115	185,36	16,81
Gemeinde Niedergörsdorf Tel.: 033 741 / 697 - 0 Dorfstraße 14 14913 Niedergörsdorf	6.209	204,70	30,33
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Tel.: 033 71 / 686 - 0 Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal	6.630	337,85	19,62
Stadt Trebbin Tel.: 033 731 / 842 - 0 Markt 1-3 14959 Trebbin	9.502	125,58	75,66
Gemeinde Rangsdorf Tel.: 033 708 / 236 - 0 Seebadallee 30 15834 Rangsdorf	11.375	33,73	337,24
Stadt Zossen Tel.: 033 77 / 3040 - 0 Marktplatz 20 15806 Zossen	19.403	179,59	108,04
Landkreis Teltow-Fläming	190.359	2.138,87	89,0

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 80: 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, Kemnitz, 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, Kemnitz, 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	Ahrensorf, 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	Ahrensorf, Berkenbrück, Dobbrikow, Dümde, Felgentreu, Frankenförde, Gottow, Gottsdorf, Hennickendorf, Holbeck, Jänickendorf, Kemnitz, Liebätz, Lynow, Märtensmühle, Nettgendorf, Ruhlsdorf, Scharfenbrück, Schönefeld, Schöne-weide, Stülpe, Woltersdorf, Zülichendorf	-	Birkhorst, Bleiche, Forsthaus Holbeck West, Forsthaus Lindhorst, Forsthaus Märtensmühle, Forsthaus Teerofen, Hammer, Klinkenmühle, Moldenhütten, Obermühle, Unterhammer, Walkmühle, Woltersdorf Siedlung
Stadt Trebbin	Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen	Kleinbeuthen	Ebelshof, Eichenhof, Finkenber, 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