

# Grundstücksmarktbericht 2018





## Impressum

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Herausgeber                | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming  |
| Geschäftsstelle            | beim Kataster- und Vermessungsamt<br>Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde  |
|                            | Telefon: 0 33 71 / 608 42 99<br>Telefax: 0 33 71 / 608 92 21<br>E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a><br>Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/TF/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/TF/index.htm</a>   |
| Berichtszeitraum           | 1.1.2018 bis 31.12.2018  |
| Datenerhebung              | Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.  |
| Datum der Veröffentlichung | Mai 2019   |
| Bezug                      | Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-brandenburg.de">www.gutachterausschuss-brandenburg.de</a> ) und im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>   |
| Gebühr                     | kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € <sup>1</sup>  |
| Titelfoto                  | Sanierung ehemalige Posthäuser in Zossen, OT Wündsdorf<br>Posthäuser, unsanierter Zustand - © GbR Grundkauf-Berlin Rzytki & Augustin<br>Posthäuser, Projektierung - © GbR Grundkauf-Berlin Rzytki & Augustin<br>Posthäuser, Sanierung - © Geschäftsstelle Gutachterausschuss Teltow-Fläming  |
| Nutzungsbedingungen        | Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.<br><br>Beispiel für den Quellenvermerk:<br>© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> , <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a><br><br>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. |

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

# Inhaltsübersicht

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 1      | Der Grundstücksmarkt in Kürze .....              | 1   |
| 2      | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....   | 2   |
| 3      | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....            | 4   |
| 4      | Übersicht über die Umsätze .....                 | 12  |
| 5      | Bauland .....                                    | 26  |
| 6      | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ..... | 42  |
| 7      | Sonstige unbebaute Grundstücke .....             | 51  |
| 8      | Bebaute Grundstücke .....                        | 55  |
| 9      | Wohnungs- und Teileigentum .....                 | 81  |
| 10     | Bodenrichtwerte .....                            | 89  |
| 11     | Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....          | 98  |
| 12     | Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....     | 109 |
| Anhang | .....  | 113 |

# Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>                                    | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 3.1       | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....                             | 4         |
| 3.1.1     | 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.....  | 9         |
| 3.2.4     | Bautätigkeit.....   | 9         |
| 3.2.5     | Stadtentwicklung - Sanierung .....  | 10        |
| <b>4</b>  | <b>Übersicht über die Umsätze .....</b>                                       | <b>12</b> |
| 4.1       | Vertragsvorgänge.....   | 12        |
| 4.2       | Geldumsatz .....  | 14        |
| 4.3       | Flächenumsatz .....   | 15        |
| 4.4       | Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum .....              | 17        |
| 4.5       | Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt .....                 | 19        |
| 4.6       | Zwangsversteigerungen .....   | 25        |
| <b>5</b>  | <b>Bauland .....</b>  | <b>26</b> |
| 5.1       | Allgemeines.....  | 26        |
| 5.2       | Individueller Wohnungsbau .....   | 27        |
| 5.2.1     | Preisniveau.....  | 27        |
| 5.2.2     | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....                                 | 28        |
| 5.2.2.1   | Preisentwicklung .....  | 28        |
| 5.2.2.2   | Bodenpreisindexreihen .....   | 28        |
| 5.2.2.2.1 | Allgemeines .....   | 28        |
| 5.2.2.2.2 | Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....             | 29        |
| 5.2.2.2.3 | Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland .....                | 30        |
| 5.2.2.2.4 | Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum .....        | 31        |
| 5.2.3     | Umrechnungskoeffizienten.....   | 31        |
| 5.2.3.1   | Allgemeines .....   | 31        |
| 5.2.3.2   | Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten .....                               | 32        |
| 5.2.3.3   | Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum..... | 34        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 5.2.3.4   | Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten ..... | 35        |
| 5.2.3.4.1 | Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes .....           | 35        |
| 5.2.3.4.2 | Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes .....           | 35        |
| 5.3       | Geschosswohnungsbau .....  | 36        |
| 5.3.1     | Preisniveau.....   | 36        |
| 5.4       | Gewerbliche Bauflächen.....  | 36        |
| 5.4.1     | Preisniveau.....   | 36        |
| 5.5       | Bauerwartungsland und Rohbauland.....  | 37        |
| 5.5.1     | Bauerwartungsland .....  | 37        |
| 5.5.2     | Rohbauland .....   | 37        |
| 5.6       | Sonstiges Bauland .....  | 38        |
| 5.6.1     | Preisniveau.....   | 38        |
| 5.7       | Erbbaurechte.....  | 39        |
| 5.8       | Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen .....                                | 40        |
| <b>6</b>  | <b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>                        | <b>42</b> |
| 6.1       | Allgemeines.....   | 42        |
| 6.2       | Landwirtschaftliche Flächen .....  | 42        |
| 6.2.1     | Preisniveau.....   | 42        |
| 6.2.1.1   | Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....                     | 42        |
| 6.2.1.2   | Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen .....                 | 44        |
| 6.2.2     | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen .....                                  | 45        |
| 6.2.2.1   | Allgemeines .....  | 45        |
| 6.2.2.2   | Preisentwicklung.....  | 45        |
| 6.2.2.3   | Bodenpreisindexreihen .....  | 47        |
| 6.3       | Forstwirtschaftliche Flächen .....   | 48        |
| 6.3.1     | Preisniveau.....   | 48        |
| 6.3.2     | Preisentwicklung, Bodenindexreihe .....  | 49        |
| 6.3.2.1   | Allgemeines .....  | 49        |
| 6.3.2.2   | Preisentwicklung.....  | 49        |
| 6.3.2.3   | Bodenpreisindexreihe .....   | 50        |
| <b>7</b>  | <b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>                                    | <b>51</b> |
| 7.1       | Allgemeines.....   | 51        |
| 7.2       | Orientierungen für Verkehrsflächen .....                                       | 51        |
| 7.3       | Orientierungen für Wochenendgrundstücke .....                                  | 52        |
| 7.4       | Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....          | 52        |
| 7.5       | Orientierungen für sonstige Flächen.....                                       | 53        |
| 7.5.1     | Orientierungen für Gartenland .....  | 53        |
| 7.5.2     | Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien .....           | 53        |
| 7.5.3     | Orientierungen für sonstige Flächen .....                                      | 54        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>8</b> | <b>Bebaute Grundstücke .....</b>                                   | <b>55</b> |
| 8.1      | Allgemeines.....   | 55        |
| 8.2      | Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen..... | 56        |
| 8.2.1    | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                | 56        |
| 8.2.1.1  | Preisniveau .....  | 56        |
| 8.2.1.2  | Preisentwicklung.....  | 57        |
| 8.2.1.3  | Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser .....         | 58        |
| 8.2.2    | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....             | 59        |
| 8.2.3    | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....                   | 63        |
| 8.3      | Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....                               | 66        |
| 8.3.1    | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                | 66        |
| 8.3.1.1  | Preisniveau .....  | 66        |
| 8.3.1.2  | Preisentwicklung.....  | 67        |
| 8.3.1.3  | Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....     | 67        |
| 8.3.2    | Sachwertfaktoren .....   | 69        |
| 8.4      | Mehrfamilienhäuser .....   | 72        |
| 8.4.1    | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                | 72        |
| 8.4.1.1  | Preisniveau .....  | 72        |
| 8.4.1.2  | Preisentwicklung.....  | 72        |
| 8.4.1.3  | Wohnflächenpreise .....  | 73        |
| 8.4.2    | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....                    | 73        |
| 8.5      | Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....      | 75        |
| 8.5.1    | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                | 75        |
| 8.5.1.1  | Preisniveau .....  | 75        |
| 8.5.1.2  | Preisentwicklung.....  | 76        |
| 8.5.1.3  | Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern .....   | 76        |
| 8.5.2    | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....                    | 77        |
| 8.6      | Gewerbe- und Industrieobjekte.....                                 | 79        |
| 8.6.1    | Preisniveau.....   | 79        |
| 8.7      | Sonstige bebaute Grundstücke .....                                 | 79        |
| 8.7.1    | Preisniveau.....   | 79        |
| 8.7.1.1  | Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe .....                     | 79        |
| 8.7.1.2  | Erholungsgrundstücke .....   | 80        |
| 8.7.1.3  | Sonstige Grundstücke.....  | 80        |
| <b>9</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>                            | <b>81</b> |
| 9.1      | Allgemeines.....   | 81        |
| 9.2      | Preisniveau, Preisentwicklung .....                                | 81        |
| 9.2.1    | Preisniveau.....   | 81        |
| 9.2.1.1  | Preisniveau von Wohnungseigentum .....                             | 81        |
| 9.2.1.2  | Preisniveau von Teileigentum.....                                  | 83        |
| 9.2.2    | Preisentwicklung .....   | 84        |
| 9.2.3    | Wohnflächenpreise.....   | 84        |
| 9.3      | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....                   | 87        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>10 Bodenrichtwerte .....</b>   | <b>89</b>  |
| 10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag .....                  | 89         |
| 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte .....                                       | 90         |
| 10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....  | 90         |
| 10.2.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....                                     | 95         |
| 10.3 Besondere Bodenrichtwerte .....  | 96         |
| <b>11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten .....</b>                           | <b>98</b>  |
| 11.1 Nutzungsentgelte .....   | 98         |
| 11.1.1 Allgemeines.....   | 98         |
| 11.1.2 Orientierungswerte .....   | 98         |
| 11.1.3 Orientierungswerte für Garagen.....                                  | 99         |
| 11.2 Mieten .....   | 100        |
| 11.2.1 Orientierungen zu Bestandsmieten.....                                | 100        |
| 11.2.2 Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau .....            | 100        |
| 11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2018 .....       | 105        |
| 11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten .....                  | 105        |
| 11.2.5 Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam .....       | 106        |
| 11.3 Pachten.....   | 108        |
| <b>12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....</b>                      | <b>109</b> |
| 12.1 Örtlicher Gutachterausschuss .....                                     | 109        |
| 12.1.1 Allgemeines.....   | 109        |
| 12.1.2 Aufgaben .....   | 109        |
| 12.1.3 Rechtsgrundlagen .....   | 110        |
| 12.1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming..... | 111        |
| 12.1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....   | 112        |
| 12.2 Oberer Gutachterausschuss.....   | 112        |
| <b>Anhang .....</b>   | <b>113</b> |
| A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg .....         | 113        |
| A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....                          | 114        |
| A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes .....                      | 115        |

## 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-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....                | 9  |
| Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre .....                | 12 |
| Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2018 – Anteile der Teilmärkte.....                          | 13 |
| Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre .....                      | 14 |
| Abbildung 8: Geldumsatz 2018 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....                       | 15 |
| Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre .....                   | 15 |
| Abbildung 10: Flächenumsatz 2018 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz .....                  | 16 |
| Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin .....                    | 17 |
| Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2009 bis 2018..... | 22 |
| Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2009 bis 2018 ..... | 22 |
| Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2009 bis 2018.....    | 24 |
| Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2009 bis 2018 .....    | 24 |
| Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ .....         | 28 |
| Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....        | 29 |
| Abbildung 18: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks.....            | 30 |
| Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland .....                   | 30 |
| Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen.....               | 30 |
| Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum .....         | 31 |
| Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland .....                 | 32 |
| Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolitanraum .....       | 33 |

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2018 .....        | 43  |
| Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2018 .....     | 45  |
| Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen .....  | 46  |
| Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen.....  | 46  |
| Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen .....                                      | 47  |
| Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....                                    | 47  |
| Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen .....   | 49  |
| Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen .....                                       | 50  |
| Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....             | 58  |
| Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern .....           | 58  |
| Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH.....  | 62  |
| Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften ..... | 67  |
| Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH .....     | 70  |
| Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RH.....       | 70  |
| Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern.....            | 72  |
| Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden .....   | 76  |
| Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum .....                   | 82  |
| Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum .....                                      | 84  |
| Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming .....               | 91  |
| Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming .....            | 92  |
| Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming .....  | 93  |
| Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming .....         | 95  |
| Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2018 im Landkreis .....        | 108 |

## Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2018 im Landkreis Teltow-Fläming .....                    | 1  |
| Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres) .....   | 8  |
| Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser .....             | 10 |
| Tabelle 4: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming .....               | 11 |
| Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2018 und Veränderung zum Vorjahr .....                              | 13 |
| Tabelle 6: Geldumsatz 2018 und Veränderung zum Vorjahr .....                                    | 14 |
| Tabelle 7: Flächenumsatz 2018 und Veränderung zum Vorjahr .....                                 | 16 |
| Tabelle 8: Übersicht der Bereiche Berliner Umland, Mittelzentren, weiterer Metropolenraum ..... | 18 |
| Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2009 .....                        | 19 |
| Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2018 im Berliner Umland .....             | 20 |
| Tabelle 11: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2018 im Berliner Umland .....            | 20 |
| Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ .....                           | 21 |
| Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“ .....              | 23 |
| Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2018 und Gegenüberstellung zu Vorjahren .....                 | 25 |
| Tabelle 15: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten .....       | 26 |
| Tabelle 16: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten .....   | 27 |
| Tabelle 17: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum .....        | 34 |
| Tabelle 18: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau .....                      | 36 |
| Tabelle 19: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen .....  | 36 |
| Tabelle 20: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau .....   | 37 |
| Tabelle 21: Rohbauland – Wohnen .....   | 37 |
| Tabelle 22: Rohbauland – Gewerbe .....  | 38 |
| Tabelle 23: Preisniveau – sonstige Bauflächen .....   | 38 |

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 24: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2014 - 2018.....                    | 39 |
| Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2017/2018.....          | 40 |
| Tabelle 26: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....                       | 42 |
| Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte.....                    | 43 |
| Tabelle 28: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....                    | 44 |
| Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte.....                 | 44 |
| Tabelle 30: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen.....                           | 48 |
| Tabelle 31: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen.....             | 52 |
| Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland.....   | 53 |
| Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.....          | 53 |
| Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen.....                                     | 54 |
| Tabelle 35: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten.....      | 55 |
| Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....                | 56 |
| Tabelle 37: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken.....               | 57 |
| Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken.....  | 57 |
| Tabelle 39: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser.....                        | 59 |
| Tabelle 40: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke.....      | 60 |
| Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....               | 61 |
| Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....                 | 63 |
| Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern..... | 65 |
| Tabelle 44: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken.....  | 66 |
| Tabelle 45: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken.....                 | 66 |
| Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken.....                     | 66 |
| Tabelle 47: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften.....                                     | 67 |
| Tabelle 48: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser.....  | 68 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften .....                                     | 69  |
| Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser .....  | 71  |
| Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....               | 72  |
| Tabelle 52: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser .....                                   | 73  |
| Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser.....            | 74  |
| Tabelle 54: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern .....     | 75  |
| Tabelle 55: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken .....       | 75  |
| Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser .....                  | 77  |
| Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern .....  | 77  |
| Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern .....     | 78  |
| Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen.....               | 78  |
| Tabelle 60: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken .....   | 79  |
| Tabelle 61: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....                     | 79  |
| Tabelle 62: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken .....                 | 80  |
| Tabelle 63: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken .....               | 80  |
| Tabelle 64: Preisniveau von Wohnungseigentum .....   | 81  |
| Tabelle 65: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart.....            | 82  |
| Tabelle 66: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart .....               | 83  |
| Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe .....            | 84  |
| Tabelle 68: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe .....  | 86  |
| Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum .....                 | 88  |
| Tabelle 70: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming.....            | 97  |
| Tabelle 71: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991 .. | 101 |
| Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991.....               | 101 |
| Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990 .....   | 103 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....             | 105 |
| Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2017/2018 .....        | 105 |
| Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2017/2018 .... | 106 |
| Tabelle 77: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten .....                | 106 |
| Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam .....                     | 107 |
| Tabelle 79: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....                       | 113 |
| Tabelle 80: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben .....          | 114 |
| Tabelle 81: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz .....               | 115 |

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b><u>Bauland</u></b></p> <p>Verknappung von Wohnbauland</p> <p>Mehr Verkäufe im weiteren Metropolenraum</p> | <p><b><u>Bebaute Grundstücke</u></b></p> <p>Weitere Preissteigerungen bei stabiler Nachfrage</p> | <p><b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b></p> <p>Gleichbleibend hohe Nachfrage verbunden mit Preissteigerungen</p> |
|---|--|--|

**Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2018 im Landkreis Teltow-Fläming**

| Landkreis Teltow-Fläming<br>Grundstücksmarkt 2018 | Vertragsvorgänge |              | Geldumsatz   |              | Flächenumsatz  |              |
|---|------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|   | Anzahl           | Δ [%]        | Mio. €       | Δ [%]        | ha             | Δ [%]        |
| Registrierte Vorgänge - insgesamt -               | 2.515            | -4,8         | 467,9        | 28,1         | 2.326,8        | 72,0         |
| <b>Ausgewählte Grundstücksteilmärkte</b>          |                  |              |              |              |                |              |
| <b>Bauland</b>                                    | <b>791</b>       | <b>-24,8</b> | <b>124,5</b> | <b>3,4</b>   | <b>299,2</b>   | <b>53,8</b>  |
| Wohnbauland                                       | 700              | -26,7        | 69,2         | -17,8        | 180,4          | 54,0         |
| Gewerbliche Baufläche                             | 66               | 11,9         | 54,4         | 54,2         | 111,6          | 52,7         |
| Sonstiges Bauland                                 | 25               | -34,2        | 0,9          | 2,6          | 7,2            | 65,6         |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>                        | <b>839</b>       | <b>-3,5</b>  | <b>291,2</b> | <b>46,4</b>  | <b>134,4</b>   | <b>-22,9</b> |
| Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser              | 435              | 6,4          | 94,0         | 23,4         | 43,5           | -12,8        |
| Reihenhäuser / Doppelhaushälften                  | 170              | -14,6        | 35,2         | -9,1         | 8,2            | -19,8        |
| Mehrfamilienhäuser                                | 60               | -20,0        | 54,5         | 133,9        | 9,0            | -26,4        |
| Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude  | 37               | -19,6        | 31,2         | 18,5         | 13,0           | -11,4        |
| Wochenendhäuser                                   | 36               | -10,0        | 1,5          | -30,1        | 2,5            | -54,4        |
| Bauernhäuser                                      | 52               | 2,0          | 6,9          | 40,7         | 15,7           | -10,5        |
| Sonstige Gebäude                                  | 49               | 0,0          | 67,9         | 148,3        | 42,5           | -34,1        |
| <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                 | <b>318</b>       | <b>1,0</b>   | <b>30,8</b>  | <b>-17,8</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>     |
| <b>Land- und forstwirtschaftl. Flächen</b>        | <b>427</b>       | <b>52,5</b>  | <b>11,7</b>  | <b>64,8</b>  | <b>1.799,7</b> | <b>91,2</b>  |
| <b>Gemeinbedarfsflächen</b>                       | <b>13</b>        | <b>-27,8</b> | <b>0,2</b>   | <b>-32,4</b> | <b>2,8</b>     | <b>-70,7</b> |
| <b>Sonstige Flächen</b>                           | <b>127</b>       | <b>14,4</b>  | <b>9,5</b>   | <b>586,1</b> | <b>90,7</b>    | <b>10,6</b>  |

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2018 wurde in der Sitzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 16.05.2019 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.“<sup>2</sup>

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

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

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

**Bauland** – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 26) ...

... sind Flächen, die gemäß Immobilienwertverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land aufweisen (§ 5 Abs. 2-4 ImmoWertV<sup>3</sup>).

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

... sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land zu sein, [nachhaltig] land- und forstwirtschaftlich [genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht anders] nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV<sup>4</sup>).

---

<sup>2</sup> Vgl. § 195 Abs. 1 S.1 2.Halbsatz BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

<sup>4</sup> Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

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

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

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

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

**Wohnungs- und Teileigentum** (Kapitel 9, ab Seite 81) ...

... 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 eines Gebäudes (Teileigentum) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2, 3 WoEigG<sup>5</sup>).

**Bodenrichtwerte** (Kapitel 10, ab Seite 89) ...

... sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 S. 1 BauGB<sup>6</sup>).

**Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten** (Kapitel 11, ab Seite 98)

---

<sup>5</sup> Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962).

<sup>6</sup> Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

## 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.

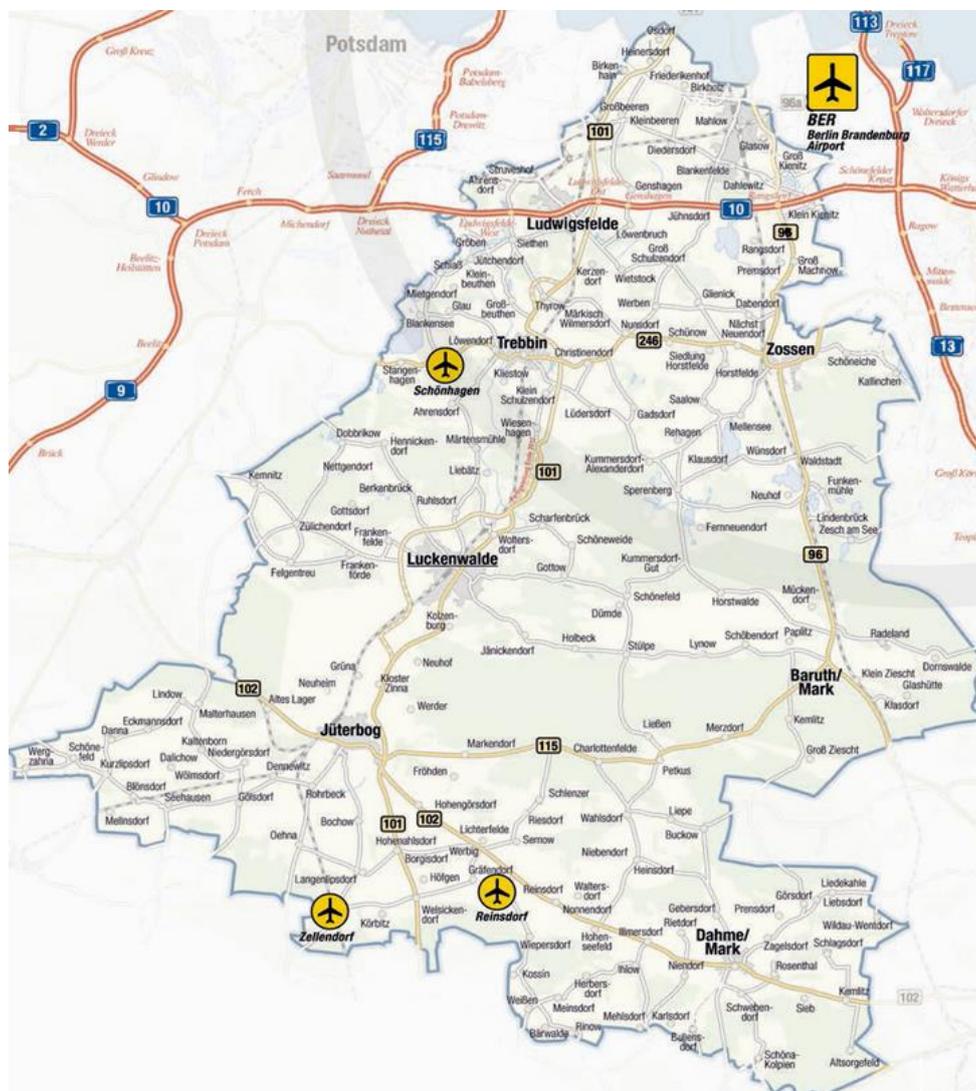


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt<sup>7</sup> des Landkreises Teltow-Fläming

<sup>7</sup> Kartengrundlage ist dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und steht unter Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0.

### 3.1.1 Flächennutzung

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von 210.422 ha. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit mehr als 90.000 ha landwirtschaftlich und mit 80.000 ha forstwirtschaftlich genutzt. 23 Seen im Gebiet weisen jeweils eine Größe von mindestens 10 ha Fläche auf. 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.

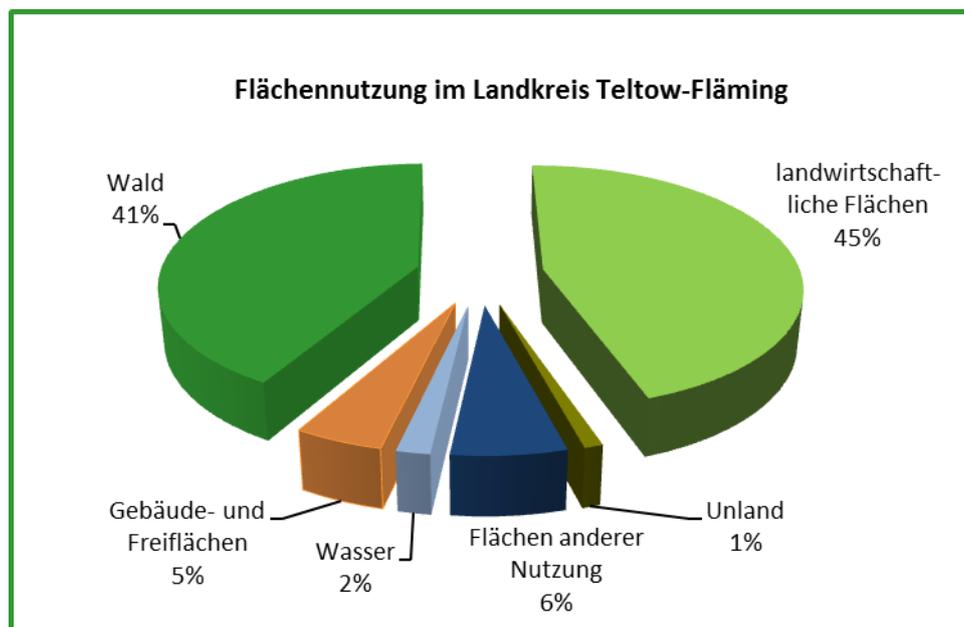


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming<sup>8</sup>

### 3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2018 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 168.262 Einwohner<sup>9</sup>. Das sind zu diesem Zeitpunkt 1.372 Menschen mehr als zum 31.12.2017. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein rasantes Einwohnerwachstum fort und nähert sich der 170.000 Einwohner-Marke. Noch Ende des Jahres 2011 lag die Einwohnerzahl von Teltow-Fläming unter 160.000.

Der Gutachterausschuss geht von der amtlichen Einwohnerzahl aus, die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg herausgegeben wird. Hingewiesen wird, dass etwaige Divergenzen im Bevölkerungs-

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

<sup>9</sup> Quelle: <http://www.teltow-flaeming.de/de/landkreis/wissenswertes/zahlen-und-fakten/bevoelkerung.php>

stand zwischen dieser amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und kommunalem Melderegister auf Unterschieden in der Erhebungsmethodik beruhen.<sup>10</sup>

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 80 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 Einwohnerzuwachs bemerkbar. Beispielsweise legen Städte wie Luckenwalde, Zossen, Trebbin, Jüterbog, unter anderem aufgrund der guten Bahn- und Straßenanbindung, als Alternative zum teureren Speckgürtel als Wohnstandort kräftig zu.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 27.780 Einwohnern (30.11.2018)<sup>11</sup> die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit 12 Ortsteilen, als größte Stadt im Landkreis, überschritt bereits im Februar 2018 die 26.000 Einwohner Marke. Knapp dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 20.554 Einwohnern. In der Stadt Zossen waren Ende November 2018 insgesamt 19.406 Einwohner gemeldet. Hier wurde gegenüber dem Vorjahr ein Einwohnerzuwachs von knapp 2,5 % verzeichnet.

### **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. Mit der Freigabe der Ortsumfahrung Thyrow im Dezember 2018, ist der Ausbau der B 101 im Landkreis beendet. Die B 101 gilt als zentrale Verkehrs- und Lebensader des Landkreises, sie verbindet die Mittelzentren Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog und macht Wohn-, Industrie- und Gewerbestandorte bis in den Süden des Landkreises erreichbar. 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 den privaten Geschäftsflugverkehr gibt es in Schönhagen bei Trebbin. Es ist der größte von 11 Verkehrslandeplätzen in Brandenburg.

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

---

<sup>10</sup> Vgl. <https://www.maz-online.de/Lokales/Teltow-Flaeming/Dahme-Spreewald-und-Teltow-Flaeming-Wachstum-haelt-unvermindert-an>

<sup>11</sup> Quelle: <http://www.teltow-flaeming.de/de/landkreis/wissenswertes/zahlen-und-fakten/bevoelkerung.php>

Berlin, Halle, Leipzig und Dresden. Die Fahrzeit zum Berliner Hauptbahnhof beträgt von Luckenwalde 40 Minuten, Jüterbog 48 Minuten, Zossen 47 Minuten und Ludwigsfelde 23 Minuten. Der Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof bietet eine Direktverbindung nach Potsdam und zum neuen Flughafenbahnhof.

Die Mobilität im öffentlichen 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.

## **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.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist ein wirtschaftsstarker und dynamischer Standort mit einer vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von ca. 4 Prozent<sup>12</sup>. Mit den Städten Ludwigsfelde und Luckenwalde verfügt der Landkreis über zwei der 15 von der Landesregierung für Brandenburg definierten Regionalen Wachstumskerne, welche sich durch besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potentiale und über eine Mindesteinwohnerzahl abgrenzen.

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 Güterverkehrszentrum 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.

---

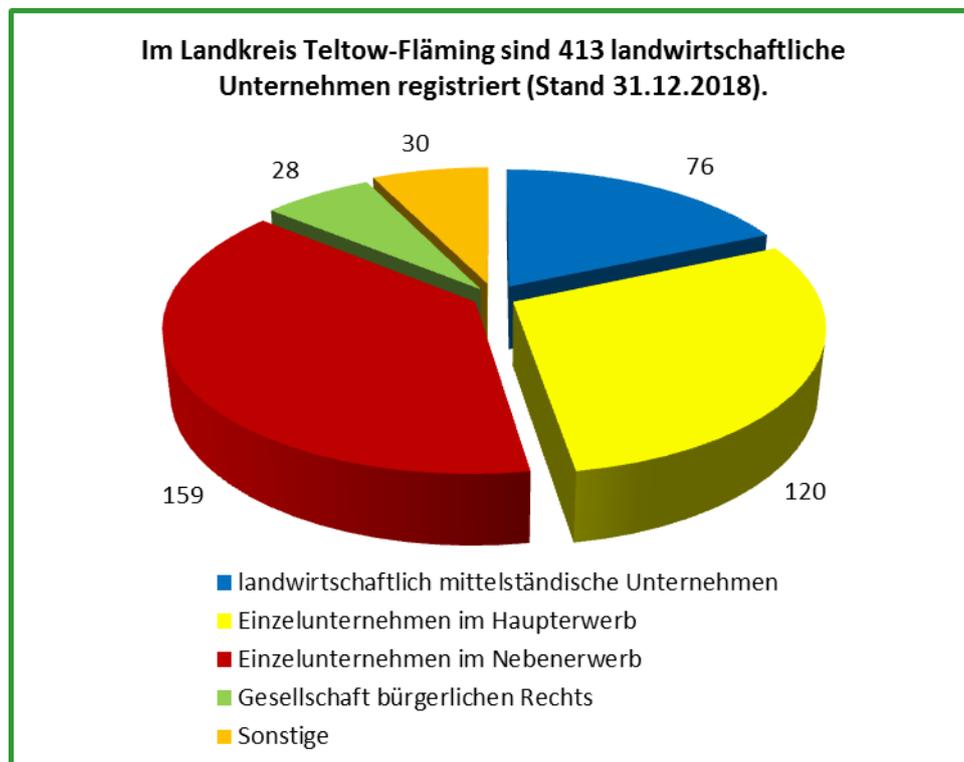
<sup>12</sup> Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Brandenburg/Teltow-Flaeming-Nav.html>

**Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)<sup>13</sup>**

| IHK-zugehörige Unternehmen                        | 2008          | 2010          | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Industrie   | 598           | 769           | 875           | 912           | 938           | 931           | 940           | 983           | 997           |
| Bau- u. Baunebengewerbe                           | 554           | 695           | 817           | 822           | 809           | 798           | 818           | 816           | 820           |
| Groß- und Einzelhandel                            | 2.411         | 2.694         | 2.681         | 2.701         | 2.648         | 2.567         | 2.534         | 2.613         | 2.619         |
| Gastgewerbe                                       | 770           | 765           | 743           | 757           | 729           | 662           | 635           | 646           | 647           |
| Verkehr und Nachrichtenübermittlung               | 521           | 498           | 507           | 493           | 496           | 508           | 502           | 503           | 506           |
| Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe | 5.433         | 5.541         | 5.863         | 5.961         | 6.110         | 6.025         | 6.083         | 6.381         | 6.792         |
| Sonstige  | 300           | 158           | 212           | 209           | 217           | 172           | 129           | 133           | 154           |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>10.587</b> | <b>11.129</b> | <b>11.698</b> | <b>11.863</b> | <b>11.947</b> | <b>11.663</b> | <b>11.663</b> | <b>12.075</b> | <b>12.535</b> |

### 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-Fläming<sup>14</sup>**

<sup>13</sup> Quelle: [www.ihk-potsdam.de/produktmarken/Unternehmer/STANDORT/KONJUNKTUR-UND-STATISTIK/IHK-STATISTIK/Statistik-der-IHK/3312260](http://www.ihk-potsdam.de/produktmarken/Unternehmer/STANDORT/KONJUNKTUR-UND-STATISTIK/IHK-STATISTIK/Statistik-der-IHK/3312260)

Im Landkreis Teltow-Fläming sind 413 landwirtschaftliche Unternehmen registriert, die mehr als 90.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche bearbeiten oder diese zur Tierhaltung nutzen. 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. Einheimische und Gäste schätzen die vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Landkreis Teltow-Fläming. Durch das Zusammenwirken vieler interessierter Stellen werden alle Formen des Tourismus und der Naherholung gefördert. Dieses Engagement dient damit auch der wirtschaftlichen Entwicklung der Region.

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

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

### 3.2.4 Bautätigkeit

Der Landkreis bietet eine Vielzahl von attraktiven Wohnstandorten sowohl in neu erschlossenen Baugebieten als auch in historisch gewachsenen Siedlungen.

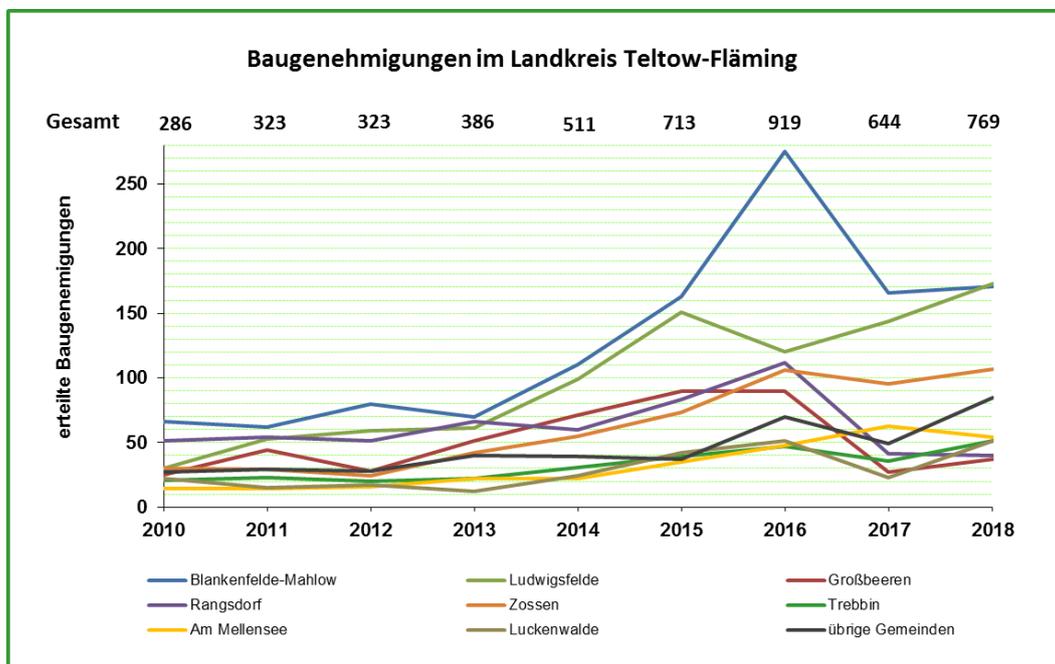


Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt.

<sup>15</sup> Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde.

Im Betrachtungszeitraum stiegen die Zahlen der erteilten Baugenehmigungen, abgesehen von einzelnen Schwankungen, in allen Verwaltungseinheiten kontinuierlich an und befinden sich im Jahr 2018 auf einem hohen Niveau.

**Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser**

| Verwaltungseinheit  | Baugenehmigungen im Landkreis Teltow-Fläming |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---------------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                     | 2010   | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
| Blankenfelde-Mahlow | 66   | 62         | 80         | 70         | 110        | 163        | 275        | 166        | 171        |
| Ludwigsfelde        | 30   | 53         | 59         | 61         | 99         | 151        | 120        | 144        | 173        |
| Rangsdorf           | 51   | 54         | 51         | 66         | 60         | 83         | 112        | 41         | 40         |
| Großbeeren          | 25   | 44         | 28         | 51         | 71         | 90         | 90         | 27         | 37         |
| Trebbin             | 21   | 23         | 20         | 22         | 31         | 39         | 47         | 36         | 51         |
| Zossen              | 30   | 29         | 24         | 42         | 55         | 73         | 106        | 95         | 107        |
| Am Mellensee        | 14   | 14         | 16         | 22         | 22         | 35         | 48         | 63         | 54         |
| Luckenwalde         | 22   | 15         | 17         | 12         | 24         | 42         | 51         | 23         | 51         |
| übrige Gemeinden    | 27   | 29         | 28         | 40         | 39         | 37         | 70         | 49         | 85         |
| <b>Gesamt</b>       | <b>286</b>                                   | <b>323</b> | <b>323</b> | <b>386</b> | <b>511</b> | <b>713</b> | <b>919</b> | <b>644</b> | <b>769</b> |

Spitzenreiter ist die Stadt Ludwigsfelde, die u.a. im Wohnpark „Ahrensdorfer Heide“ die Entwicklung von Wohnraum für Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf rund 45 ha vorangetrieben hat. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zeigt wieder eine ansteigende Tendenz. Dass die Nachfrage nach Wohnraum auch im weiteren Metropolenraum des Landkreises hoch ist, zeigen besonders die Zahlen der Baugenehmigungen in Zossen, Trebbin und Luckenwalde. Aber auch in den übrigen Gemeinden wurden von den insgesamt 85 Baugenehmigungen 29 in der Stadt Jüterbog, 20 in der Stadt Baruth/Mark und 18 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2018 für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser nach dem klassischen Baugenehmigungsverfahren für Neubau, Umbau bzw. Änderung und Nachtrag sowie nach dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren herangezogen wurden. In den Zahlen unberücksichtigt sind 19 Anträge nach dem Bauanzeigeverfahren, für die lediglich eine Baufreigabe erteilt wurde.

### 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 Standort-

vorteil 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.

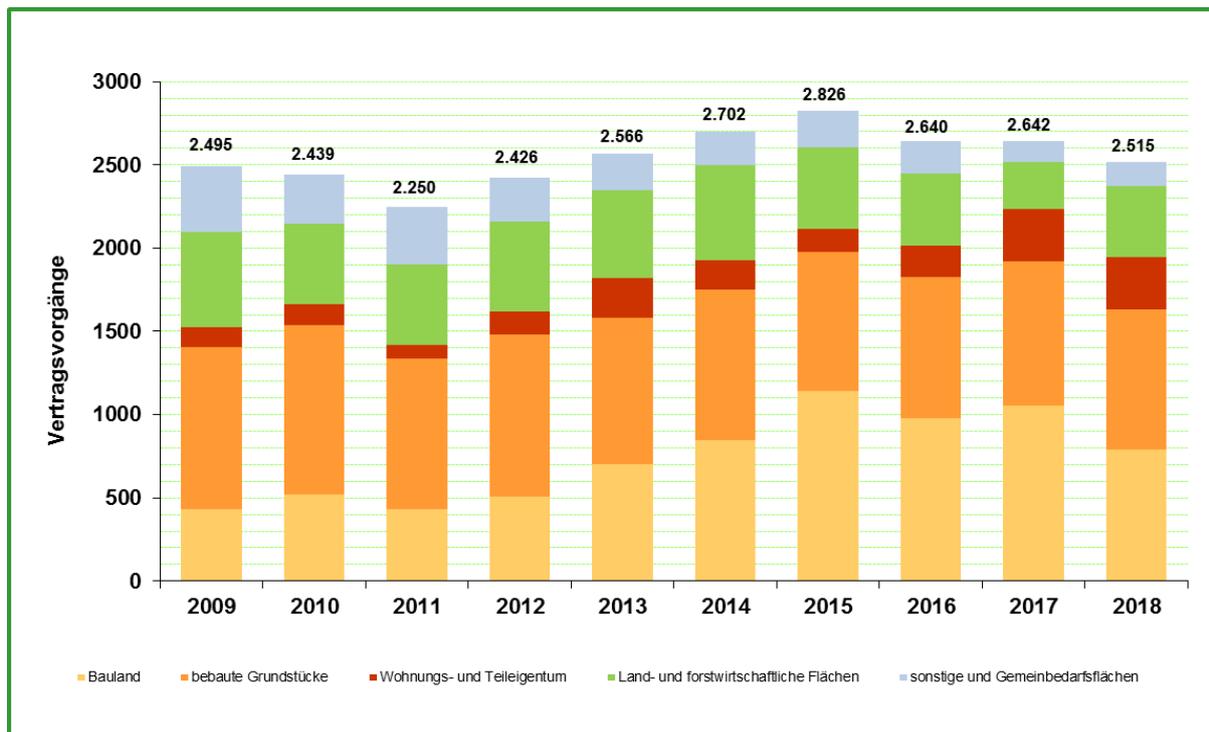
**Tabelle 4: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming**

| Sanierungsgebiete  |                   | Anzahl der Zonen | Sanierung |       | Bodenwerterhöhung       |         |
|--------------------|-------------------|------------------|-----------|-------|-------------------------|---------|
|                    |                   |                  | Anfang    | Ende  | €/m <sup>2</sup>        | %       |
| <b>Dahme/Mark</b>  | "Altstadt"        | 10               | 1991      | offen | 1 - 2                   | 9 - 15  |
| <b>Jüterbog</b>    | "Altstadt"        | 16               | 1991      | offen | 2 - 7                   | 7 - 28  |
| <b>Luckenwalde</b> | "Innenstadt"      | 9                | 1995      | 2022  | 1 - 7                   | 5 - 18  |
|                    | "Petrikirchplatz" | 8                | 1994      | 2022  | 1 - 10                  | 4 - 22  |
|                    | "Zentrum"         | 12               | 2003      | 2020  | 4 - 13                  | 13 - 28 |
|                    | "Dahmer Straße"   | -                | 2016      | offen | vereinfachtes Verfahren |         |
| <b>Trebbin</b>     | "Stadtzentrum"    | 4                | 1991      | 2019  | 1 - 4                   | 3 - 8   |
| <b>Zossen</b>      | "Innenstadt"      | 6                | 1991      | offen | 3 - 8                   | 11 - 18 |

## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2018 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.515 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 25 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Prozent verringert.



**Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre**

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

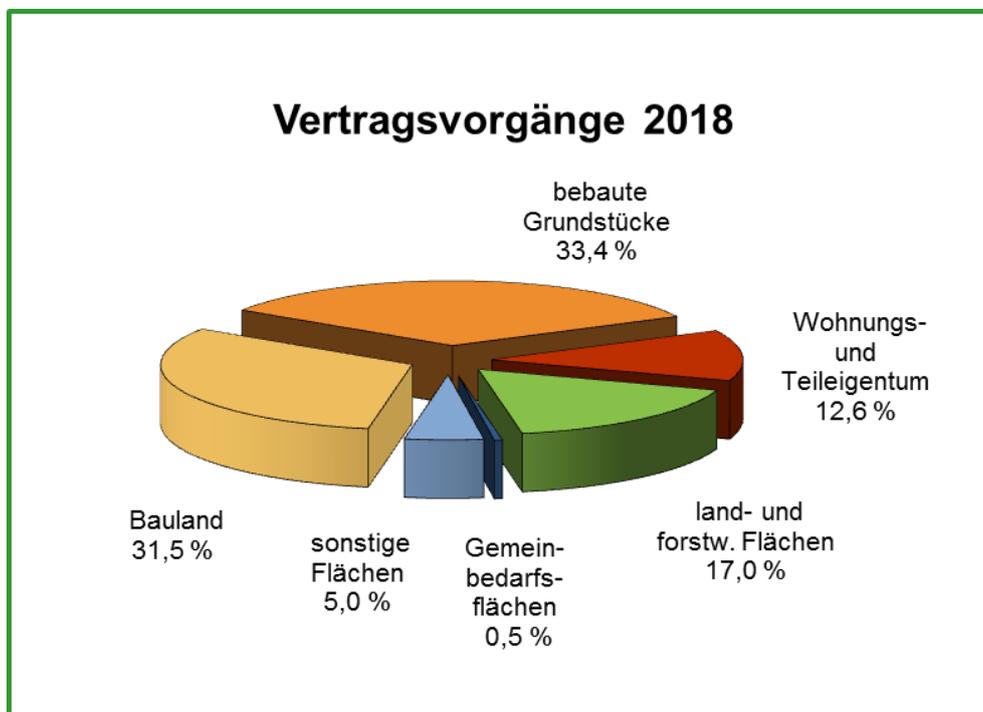
In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die Vertragsvorgänge des Jahres 2018 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

**Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2018 und Veränderung zum Vorjahr**

| Teilmärkte                          | Vertragsvorgänge |                               |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|
|                                     | 2018             | Veränderung zum Vorjahr [ % ] |
| Bauland                             | 791              | - 24,8                        |
| bebaute Grundstücke                 | 839              | - 3,5                         |
| Wohnungs- und Teileigentum          | 318              | + 1,0                         |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen | 427              | + 52,5                        |
| Gemeinbedarfsflächen                | 13               | - 27,8                        |
| sonstige Flächen                    | 127              | + 14,4                        |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>2.515</b>     | <b>- 4,8</b>                  |

Die Kaufverträge für Bauland sind um knapp 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge leicht rückläufig, aber stabil geblieben. Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Jahr 2018 ein Zuwachs um mehr als 50 % zu verzeichnen.

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



**Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2018 – Anteile der Teilmärkte**

## 4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt gegenüber dem Vorjahr mit 365,4 Mio. Euro einen erneuten Anstieg um 28,1 Prozent auf 467,9 Mio. Euro im Jahr 2018. Die Umsatzniveaus der Vorjahre sind im Jahr 2018 abermals deutlich übertroffen worden.

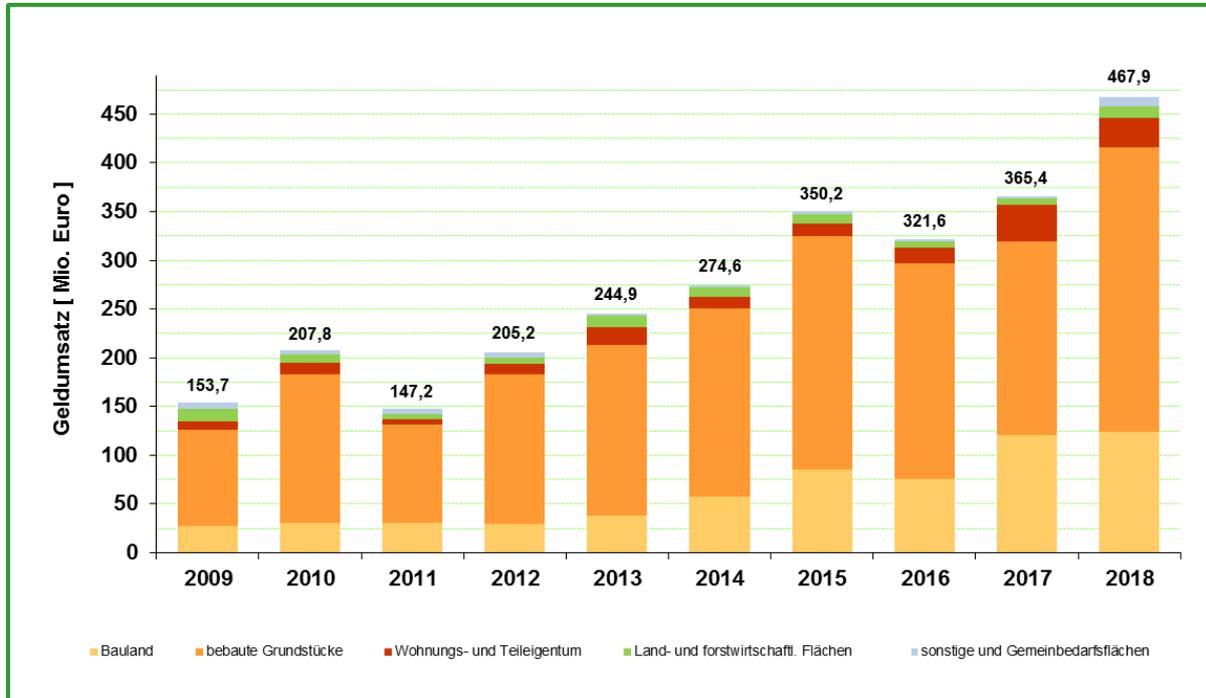


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2018 und Veränderung zum Vorjahr

| Teilmärkte                          | Geldumsatz<br>[ Mio. € ]<br>2018 | Veränderung<br>zum Vorjahr<br>[ % ] |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Bauland                             | 124,5                            | + 3,4                               |
| bebaute Grundstücke                 | 291,2                            | + 46,4                              |
| Wohnungs- und Teileigentum          | 30,8                             | - 17,8                              |
| land- und forstwirtschaftl. Flächen | 11,7                             | + 34,3                              |
| Gemeinbedarfsflächen                | 0,2                              | - 32,4                              |
| sonstige Flächen                    | 9,5                              | + 586,1                             |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>467,9</b>                     | <b>+ 28,1</b>                       |

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

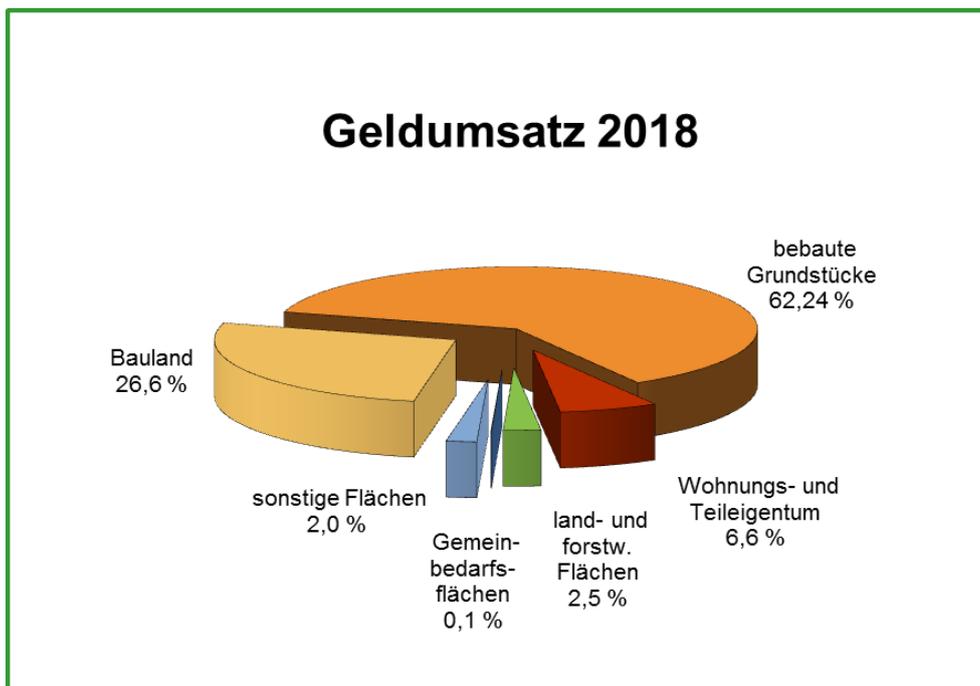


Abbildung 8: Geldumsatz 2018 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

### 4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz hat sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 72 Prozent deutlich gesteigert.

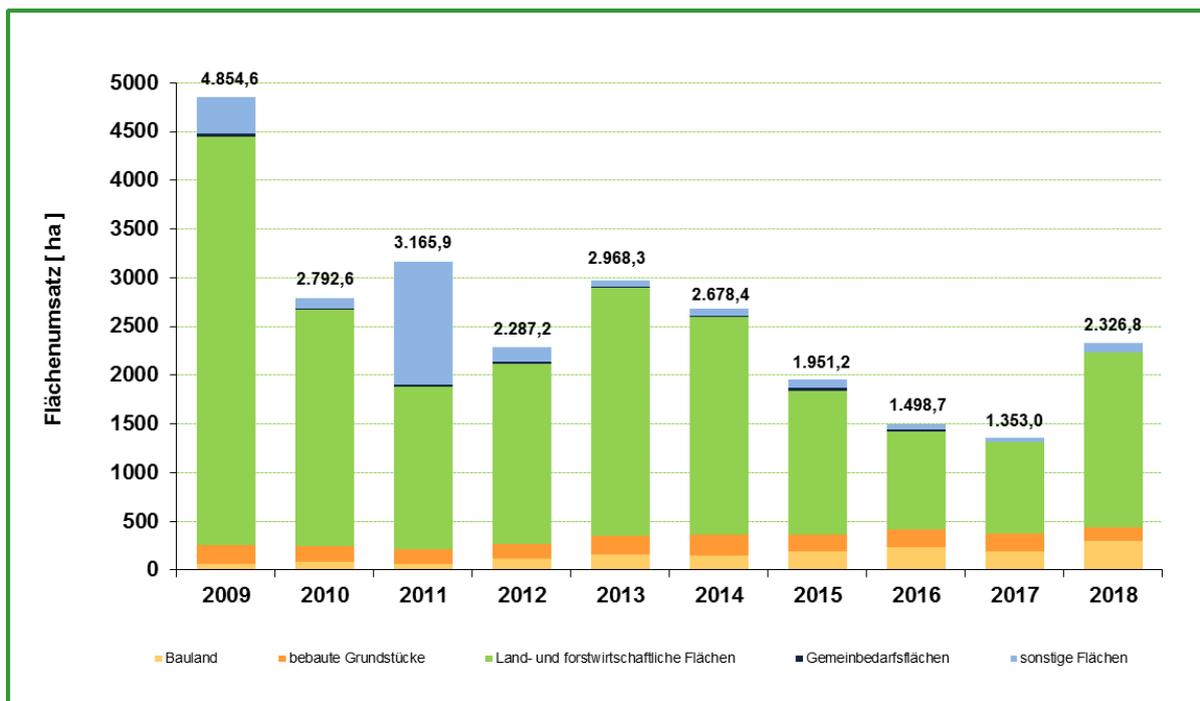


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

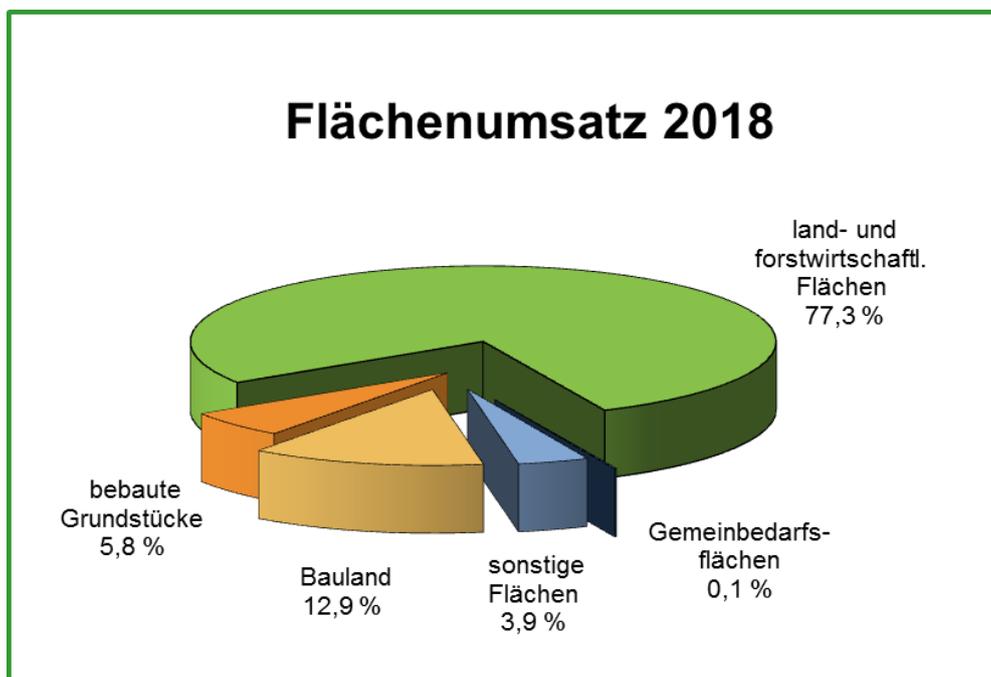
 Zu beachten ist, dass in Abbildung 9 sowie der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 10 die Rubrik „Wohnungs- und Teileigentum“ nicht betrachtet wird.

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 2018 und Veränderung zum Vorjahr**

| <b>Teilmärkte</b>                          | <b>Flächenumsatz<br/>[ ha ]<br/>2018</b> | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr<br/>[ % ]</b> |
|--|--|--|
| <b>Bauland</b>                             | <b>299,2</b>                             | <b>+ 53,8</b>                                |
| <b>bebaute Grundstücke</b>                 | <b>134,4</b>                             | <b>- 22,9</b>                                |
| <b>land- und forstwirtschaftl. Flächen</b> | <b>1.799,7</b>                           | <b>+ 91,2</b>                                |
| <b>Gemeinbedarfsflächen</b>                | <b>2,8</b>                               | <b>- 70,7</b>                                |
| <b>sonstige Flächen</b>                    | <b>90,7</b>                              | <b>+ 10,6</b>                                |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>2.326,8</b>                           | <b>+ 72,0</b>                                |

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



**Abbildung 10: Flächenumsatz 2018 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz**

## 4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

In Berlin und Brandenburg sind auf Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden gemeinsamen Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 [LEPro 2007](#)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg [LEP B-B](#)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung [LEP FS](#)

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

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



Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin

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, Stadt Dahme/Mark, Gemeinde Dahmetal, Gemeinde Ihlow, Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Gemeinde Niederer Fläming, Gemeinde Niedergörsdorf.

Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B ablösen. Er soll die Ziele und Grundsätze des derzeitigen LEP B-B konkretisieren.

Der Landkreis Teltow-Fläming bildet zusammen mit Potsdam-Mittelmark, Havelland und den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel die bevölkerungsreichste und zweitgrößte Planungsregion Brandenburgs **Havelland-Fläming**. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP B-B, er trat 2015 in Kraft, wurde jedoch 2018 vom Oberverwaltungsgericht für unwirksam erklärt.

Die folgende Tabelle 8 stellt die Anzahl der 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                            | 333              | 99,1                | 212,8              | 227                                      | 15,3                | 52,4               | 231  | 10,1                | 34,0               |
| bebaute Grundstücke                | 368              | 192,6               | 45,2               | 231                                      | 65,5                | 38,9               | 240  | 33,1                | 50,3               |
| Wohnungs- und Teileigentum         | 222              | 25,5                | -                  | 29                                       | 3,1                 | -                  | 67   | 2,2                 | -                  |
| land- u. forstwirtschaftl. Flächen | 39               | 0,7                 | 85,6               | 98                                       | 2,6                 | 545,0              | 290  | 8,4                 | 1.169,1            |
| Gemeinbedarfsflächen               | 6                | 0,2                 | 1,3                | 5  | 0,0                 | 0,1                | 2  | 0,0                 | 1,4                |
| sonstige Flächen                   | 23               | 6,6                 | 35,3               | 49                                       | 0,6                 | 22,8               | 55   | 2,3                 | 32,6               |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>991</b>       | <b>324,7</b>        | <b>380,2</b>       | <b>639</b>                               | <b>87,1</b>         | <b>659,2</b>       | <b>885</b>                                   | <b>56,1</b>         | <b>1.287,4</b>     |

## 4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Berlin ist der drittgrößte Flughafenstandort in Deutschland. Aktuell betreibt die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH den Flughafen Berlin-Schönefeld und den Flughafen Berlin-Tegel. Der gesamte Luftverkehr der Hauptstadtregion soll in Schönefeld konzentriert werden. Dafür baut die Flughafen-gesellschaft den neuen Flughafen Berlin Brandenburg – kurz BER. 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. Für das BER-Umfeld ergeben sich aus der Bevölkerungsdynamik Berlins positive Effekte, das Umland profitiert vom Wachstum der Hauptstadt. Gründe für den starken Zuzug in das Umland sind der klassische Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen sowie der angespannte Wohnungsmarkt Berlins. Die Flughafen-gesellschaft Berlin-Brandenburg (FBB) zeigt sich in ihren bisherigen Veröffentlichungen optimistisch und sieht keinen Grund, an der Eröffnung des BER im Oktober 2020 zu zweifeln, was offensichtlich für verstärkte Nachfrage und Druck auf den Grundstücksmarkt sorgt. Nicht nur der Gutachterausschuss beobachtet die Verknappung der in den Kommunen verfügbaren Bauflächen, insbesondere für das Marktsegment „Wohnflächen“, welche differenziert in den Tabellen 9 und 10 dargestellt wird.

Die Zahl und der Wert von Immobilientransaktionen für Gewerbestandorte, die von der Nähe zum Flughafen entlang der günstigen Verkehrsachsen im nördlichen Kreisgebiet profitieren, nahm im Jahr 2018 dagegen deutlich zu. Viele der Gewerbeansiedlungen im BER-Umfeld sind auf den Logistik-sektor zurückzuführen. Eine große Rolle dabei spielt nicht nur die Nähe zum Flughafen, sondern auch die geringe Entfernung zur Hauptstadt. Großflächige Gewerbeansiedlungen in Teltow-Fläming sind aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen, die durch die Anbindung an die Autobahn und den Flughafen vorliegen, vor allem in Ludwigsfelde und Großbeeren entstanden.

**Tabelle 9: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2009**

| Verwaltungseinheit         | Vertragsvorgänge                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                            | unbebaute & bebaute Grundstücke |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|                            | 2009                            | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
| <b>Blankenfelde-Mahlow</b> | 243                             | 246        | 228        | 241        | 284        | 287        | 367        | 377        | 329        | <b>284</b> |
| <b>Großbeeren</b>          | 96                              | 90         | 87         | 111        | 109        | 106        | 143        | 84         | 74         | <b>75</b>  |
| <b>Ludwigsfelde</b>        | 137                             | 180        | 158        | 153        | 186        | 165        | 238        | 173        | 313        | <b>190</b> |
| <b>Rangsdorf</b>           | 141                             | 165        | 111        | 144        | 152        | 141        | 150        | 103        | 95         | <b>109</b> |
| <b>Gesamt</b>              | <b>617</b>                      | <b>681</b> | <b>584</b> | <b>649</b> | <b>731</b> | <b>699</b> | <b>898</b> | <b>737</b> | <b>811</b> | <b>658</b> |

Tabelle 9 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, EFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechts-

verträge, Arrondierungsflächen etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Region des Flughafens für die Jahre 2009 bis heute.

Um weiterführende Erkenntnisse 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 unbebauten und bebauten Wohnflächen sowohl bei den Vertragsvorgängen als auch bei den Geldumsätzen die Spitzenposition einnimmt.

**Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2018 im Berliner Umland**

| Verwaltungseinheit         | Wohnen 2018      |            |            |                     |                   |                    |
|----------------------------|------------------|------------|------------|---------------------|-------------------|--------------------|
|                            | Vertragsvorgänge |            |            | Geldumsatz [ Euro ] |                   |                    |
|                            | unbebaut         | bebaut     | Gesamt     | unbebaut            | bebaut            | Gesamt             |
| <b>Blankenfelde-Mahlow</b> | 123              | 150        | 273        | 25.891.194          | 43.764.986        | 69.656.180         |
| <b>Großbeeren</b>          | 28               | 41         | 69         | 4.311.616           | 12.793.883        | 17.105.499         |
| <b>Ludwigsfelde</b>        | 85               | 67         | 152        | 11.012.393          | 17.474.806        | 28.487.199         |
| <b>Rangsdorf</b>           | 50               | 53         | 103        | 6.710.217           | 14.610.750        | 21.320.967         |
| <b>Gesamt</b>              | <b>286</b>       | <b>311</b> | <b>597</b> | <b>47.925.420</b>   | <b>88.644.425</b> | <b>136.569.845</b> |

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 2018 im Berliner Umland**

| Verwaltungseinheit         | Gewerbe 2018     |           |           |                     |                   |                    |
|----------------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------|-------------------|--------------------|
|                            | Vertragsvorgänge |           |           | Geldumsatz [ Euro ] |                   |                    |
|                            | unbebaut         | bebaut    | Gesamt    | unbebaut            | bebaut            | Gesamt             |
| <b>Blankenfelde-Mahlow</b> | 7                | 4         | 11        | 9.997.718           | 4.702.823         | 14.700.541         |
| <b>Großbeeren</b>          | 3                | 3         | 6         | 1.650.352           | 3.333.240         | 4.983.592          |
| <b>Ludwigsfelde</b>        | 25               | 13        | 38        | 27.221.675          | 37.495.220        | 64.716.895         |
| <b>Rangsdorf</b>           | 3                | 3         | 6         | 11.486.931          | 5.195.000         | 16.681.931         |
| <b>Gesamt</b>              | <b>38</b>        | <b>23</b> | <b>61</b> | <b>50.356.676</b>   | <b>50.726.283</b> | <b>101.082.959</b> |

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld ist nach der Anzahl der Vertragsvorgänge mit 61 im Jahr 2018, gegenüber 46 im Jahr 2017, stark angestiegen. Der Geld-

umsatz erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr um mehr als das Doppelte des Vorjahresumsatzes. Den Spitzenplatz nimmt Ludwigsfelde ein, hier wurden auch die höchsten Zuwächse, sowohl bei den Vertragsvorgängen als auch beim Geldumsatz verzeichnet.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**<sup>16</sup>“ 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 2018 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

**Tabelle 12: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“**

| Verwaltungseinheit     | Vertragsvorgänge |            | Ø Kaufpreis pro Grundstück |                | Ø Kaufpreis je m <sup>2</sup> |            | Ø Grundstücksfläche |            |
|------------------------|------------------|------------|----------------------------|----------------|-------------------------------|------------|---------------------|------------|
|                        | 2017             | 2018       | €                          |                | €/m <sup>2</sup>              |            | m <sup>2</sup>      |            |
|                        |                  |            | 2017                       | 2018           | 2017                          | 2018       | 2017                | 2018       |
| Blankenfelde-Mahlow    | 145              | 106        | 104.500                    | 130.385        | 150                           | 181        | 740                 | 755        |
| Großbeeren             | 24               | 14         | 110.690                    | 131.275        | 175                           | 242        | 675                 | 620        |
| Ludwigsfelde           | 215              | 67         | 114.675                    | 144.415        | 186                           | 219        | 620                 | 690        |
| Rangsdorf              | 36               | 42         | 109.635                    | 138.415        | 134                           | 165        | 840                 | 870        |
| <b>Berliner Umland</b> | <b>420</b>       | <b>229</b> | <b>110.500</b>             | <b>136.015</b> | <b>168</b>                    | <b>193</b> | <b>685</b>          | <b>750</b> |

Ein auffälliger Rückgang bei der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr wird, außer in Rangsdorf, für die Gemeinden Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren und die Stadt Ludwigsfelde deutlich. Jedoch zeigen die in allen Kommunen des Flughafenumfeldes stark angestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter das weiter gewachsene Interesse, die im Flughafenumfeld noch verfügbaren Baugrundstücke, speziell zu Wohnzwecken zu erwerben und entsprechend mehr zu bezahlen.

Abbildung 12 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2009.

Aus der Abbildung geht hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Kaufverträge zu verzeichnen war. Die Spitzenwerte des Jahres 2015 werden aufgrund der Angebotsverknappung für baureife Grundstücke am Markt derzeit nicht erreicht. Schwankungen der Vertragszahlen, wie in der Stadt Ludwigsfelde dargestellt, lassen sich mit der schrittweisen Vermarktung des Wohnparks „Ahrensdorfer Heide“ erklären.

<sup>16</sup> Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe 5.2 Individueller Wohnungsbau

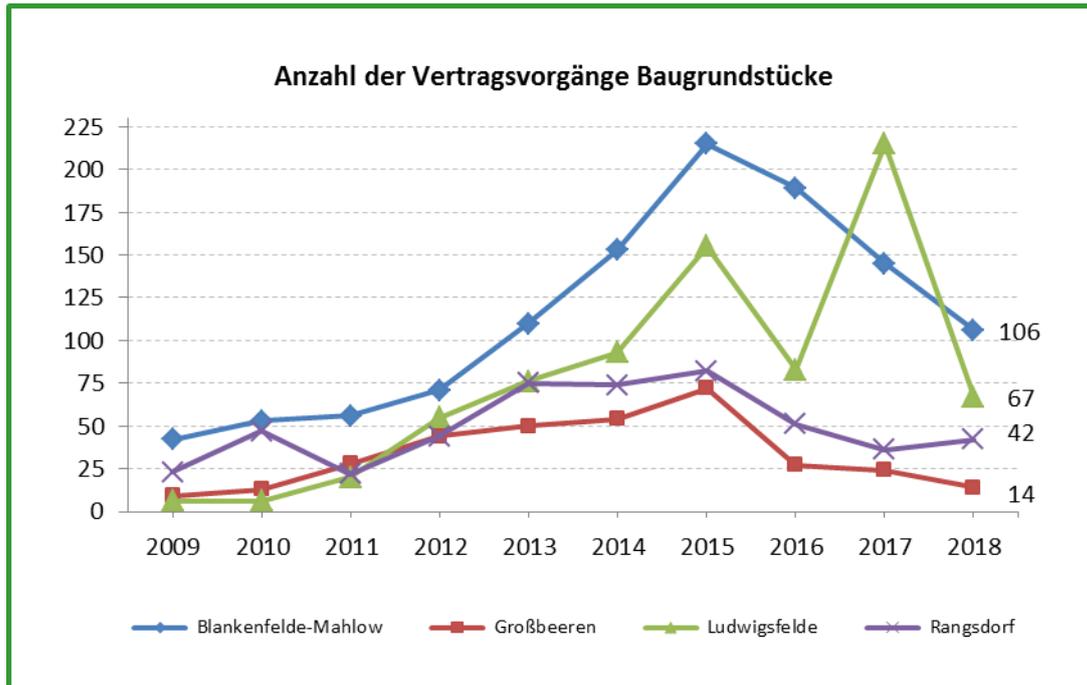


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2009 bis 2018

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 2009 bis heute dar.

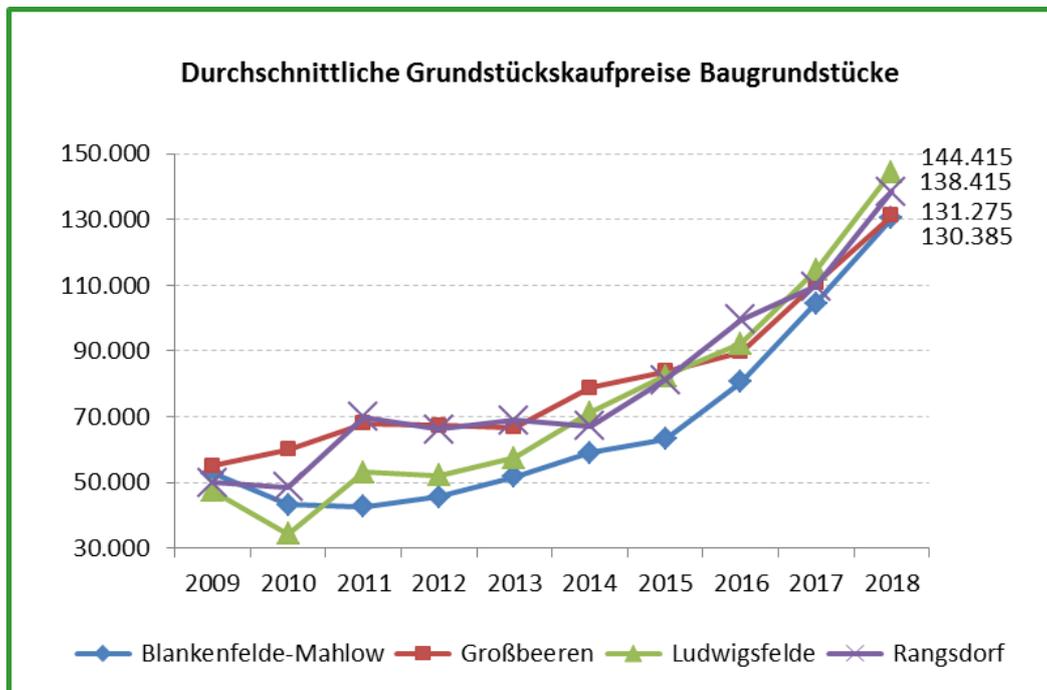


Abbildung 13: Kaufpreinsniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2009 bis 2018

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 Kaufpreinsniveau erreicht die Stadt Ludwigsfelde, dicht gefolgt von der Gemeinde Rangsdorf. Die Gemeinden Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow rangieren dicht beieinander auf einem niedrigeren Preisniveau.

Tabelle 13 stellt die Zahlen der Vertragsvorgänge, die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2018 für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

**Tabelle 13: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“**

| Verwaltungseinheit         | Vertragsvorgänge |            | Ø Kaufpreis pro Grundstück |                | Ø Grundstücksfläche |            |
|----------------------------|------------------|------------|----------------------------|----------------|---------------------|------------|
|                            | 2017             | 2018       | €                          |                | m <sup>2</sup>      |            |
|                            |                  |            | 2017                       | 2018           | 2017                | 2018       |
| <b>Blankenfelde-Mahlow</b> | 107              | 115        | 246.150                    | 323.630        | 780                 | 725        |
| <b>Großbeeren</b>          | 32               | 37         | 292.515                    | 321.040        | 493                 | 510        |
| <b>Ludwigsfelde</b>        | 53               | 56         | 241.240                    | 289.650        | 673                 | 670        |
| <b>Rangsdorf</b>           | 43               | 47         | 262.845                    | 297.900        | 644                 | 730        |
| <b>Berliner Umland</b>     | <b>235</b>       | <b>255</b> | <b>254.410</b>             | <b>311.050</b> | <b>690</b>          | <b>685</b> |

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. Aus der im Jahr 2018 wiederum stetig gestiegenen Anzahl der Vertragsvorgänge schließt der Gutachterausschuss, dass sich, aufgrund der Verknappung des Angebotes von unbebauten Bauflächen, der Fokus verstärkt auf den Erwerb der wohl noch eher verfügbaren bebauten Grundstücke richtete. Das Preisniveau wurde durch dieses wachsende Interesse weiter angeheizt. Selbst oftmals zu erwartende Abriss- oder Sanierungskosten werden von den Käufern ohne Preisnachlass in Kauf genommen.

Abbildung 14 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**<sup>17</sup> der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2009.

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.

<sup>17</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

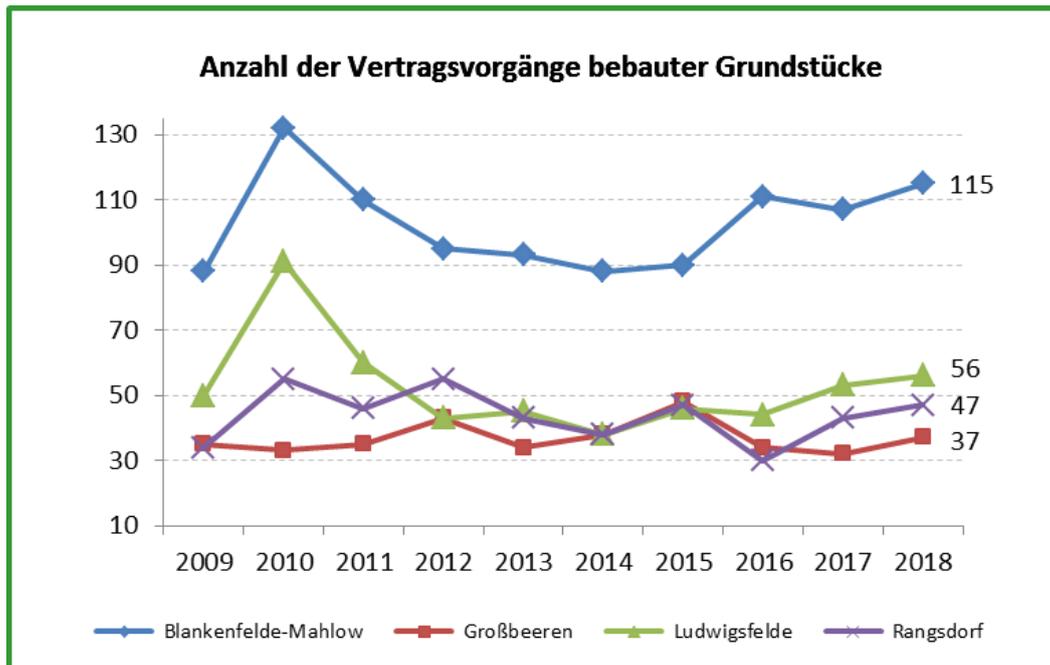


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2009 bis 2018

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus<sup>18</sup> in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2009 bis heute auf.

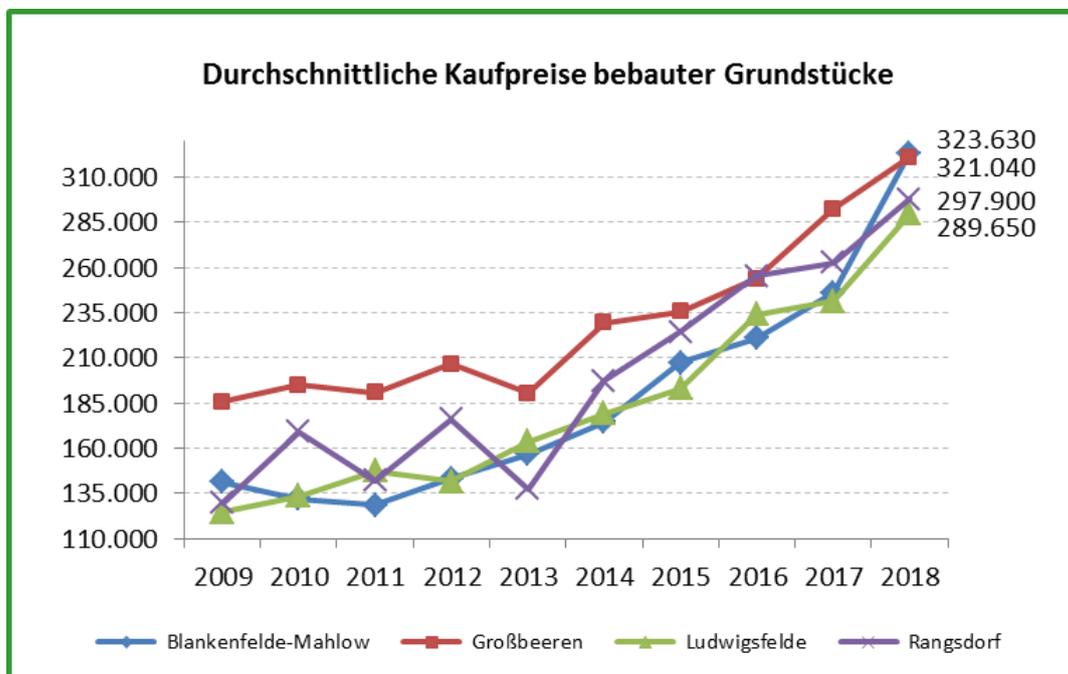


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2009 bis 2018

<sup>18</sup> Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Im Jahr 2018 erobert die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Spitzenposition mit einem eindrucksvollen durchschnittlichen Kaufpreisniveau in Höhe von über 320.000 Euro und überholt Großbeeren und Rangsdorf. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen wieder Höchstpreise seit Beginn der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

Zusammenfassend zeigen die Analysen im flughafennahen Bereich einerseits den Rückgang der Anzahl der Vertragsvorgänge für „Wohnen“ um rund 20 Prozent, andererseits einen rasanten Anstieg des Preisniveaus von Wohnbauimmobilien im unbebauten als auch im bebauten Bereich des Individuellen Wohnungsbaus mit Höchstwerten seit dem Jahr 2006.

Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2018, bei der fast alle Bodenrichtwerte nach oben angepasst wurden. Wohnlagen mit noch verfügbaren Baugrundstücken machten mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwertsteigerungen auf sich aufmerksam. Die Anhebung der Bodenrichtwerte für Bauland erfolgte im Berliner Umland um durchschnittlich 20 %. Die Spitzenwerte liegen mit 300 Euro/m<sup>2</sup> nicht mehr allein in Mahlow, sondern auch in Ludwigsfelde und Großbeeren.

Die Sachverständigen gehen mit der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg von einem deutlichen Entwicklungsschub für die Umlandregion aus. Der zu erwartende Fluglärm, insbesondere in den geplanten Einflugschneisen, scheint die weiter steigende Nachfrage in allen Marktsegmenten und die Verknappung der zur Verfügung stehenden Immobilien nicht aufzuhalten.

## 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 2018. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 42 Prozent auf insgesamt 25 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 1,0 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

**Tabelle 14: Zwangsversteigerungen 2018 und Gegenüberstellung zu Vorjahren**

| Teilmärkte                             | 2009       | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bauland                                | 6          | 9          | 19         | 12         | 7          | 2          | 4          | 4          | 5          | 1          |
| bebaute Grundstücke                    | 81         | 98         | 83         | 67         | 51         | 39         | 27         | 21         | 19         | 14         |
| Wohnungs- und Teileigentum             | 16         | 33         | 16         | 20         | 10         | 16         | 17         | 11         | 18         | 6          |
| land- und forstw. Flächen              | 4          | 11         | 10         | 8          | 7          | 8          | 7          | 2          | 1          | 2          |
| sonstige Flächen                       | 0          | 2          | 0          | 1          | 1          | 1          | 2          | 0          | 0          | 2          |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>107</b> | <b>153</b> | <b>128</b> | <b>108</b> | <b>76</b>  | <b>66</b>  | <b>57</b>  | <b>38</b>  | <b>43</b>  | <b>25</b>  |
| <b>Anteil an Gesamtverträgen [ % ]</b> | <b>4,3</b> | <b>6,3</b> | <b>5,7</b> | <b>4,5</b> | <b>3,0</b> | <b>2,4</b> | <b>2,0</b> | <b>1,4</b> | <b>1,6</b> | <b>1,0</b> |

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2018 geschlossenen Kaufverträge für unbebautes Bauland analysiert. Entsprechend § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind das Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und gemäß § 7 ImmoWertV von durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse im Wert beeinflussten Kaufverträgen bereinigt sind.<sup>19</sup>

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 <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| <b>Individueller Wohnungsbau</b> | 500              | 46.363.974       | 423.476                          |
| <b>Geschosswohnungsbau</b>       | 1                | 75.000           | 708                              |
| <b>Gewerbliche Bauflächen</b>    | 42               | 40.484.635       | 573.826                          |
| <b>Sonstiges Bauland</b>         | 19               | 755.579          | 68.639                           |

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“<sup>20</sup> noch nicht den Entwicklungszustand „baureifes Land“ aufweisen. Auf diese „Flächen, die ... für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“<sup>21</sup> (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“<sup>22</sup> (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.

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

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

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

<sup>22</sup> Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

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

Die folgende Tabelle 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<br>€ |                | Ø Quadratmeterpreis<br>€/m <sup>2</sup> |            | Ø Grundstücksfläche<br>m <sup>2</sup> |            |
|---------------------------------------|------------------|------------|--------------------------------|----------------|---|------------|---------------------------------------|------------|
|                                       | 2017             | 2018       | 2017                           | 2018           | 2017                                    | 2018       | 2017                                  | 2018       |
| * Blankenfelde-Mahlow                 | 145              | 106        | 104.500                        | 130.385        | 150                                     | 181        | 740                                   | 755        |
| * Großbeeren                          | 24               | 14         | 110.690                        | 131.275        | 175                                     | 242        | 675                                   | 620        |
| * Ludwigsfelde                        | 215              | 67         | 114.675                        | 144.415        | 186                                     | 219        | 620                                   | 690        |
| * Rangsdorf                           | 36               | 42         | 109.635                        | 138.415        | 134                                     | 165        | 840                                   | 870        |
| Zossen                                | 92               | 80         | 54.850                         | 66.595         | 72                                      | 85         | 800                                   | 855        |
| Am Mellensee                          | 90               | 34         | 51.355                         | 70.125         | 51                                      | 69         | 1.005                                 | 1.040      |
| Trebbin                               | 24               | 24         | 49.720                         | 72.010         | 62                                      | 88         | 840                                   | 875        |
| Nuthe-Urstromtal                      | 18               | 15         | 27.270                         | 45.875         | 30                                      | 40         | 930                                   | 1.135      |
| Baruth/Mark                           | 11               | 30         | 24.875                         | 37.385         | 24                                      | 39         | 1.240                                 | 980        |
| Luckenwalde                           | 38               | 40         | 37.635                         | 49.125         | 46                                      | 62         | 840                                   | 820        |
| Jüterbog                              | 23               | 32         | 33.600                         | 52.610         | 46                                      | 59         | 780                                   | 925        |
| Niedergörsdorf                        | 7                | 9          | 9.250                          | 21.990         | 10                                      | 26         | 950                                   | 910        |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow             | 12               | 5          | 17.340                         | 17.100         | 13                                      | 11         | 1.810                                 | 1.660      |
| Niederer Fläming                      | 5                | 2          | 8.080                          | 17.250         | 6                                       | 15         | 1.500                                 | 935        |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>740</b>       | <b>500</b> | <b>81.830</b>                  | <b>92.730</b>  | <b>118</b>                              | <b>124</b> | <b>795</b>                            | <b>845</b> |
| * Berliner Umland                     | <b>420</b>       | <b>229</b> | <b>110.500</b>                 | <b>136.015</b> | <b>168</b>                              | <b>193</b> | <b>685</b>                            | <b>750</b> |
| weiterer Metropolitanraum             | <b>320</b>       | <b>271</b> | <b>44.200</b>                  | <b>56.150</b>  | <b>52</b>                               | <b>65</b>  | <b>940</b>                            | <b>930</b> |

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 32,5 Prozent reduziert,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 13,3 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 5,0 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche 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 2009 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

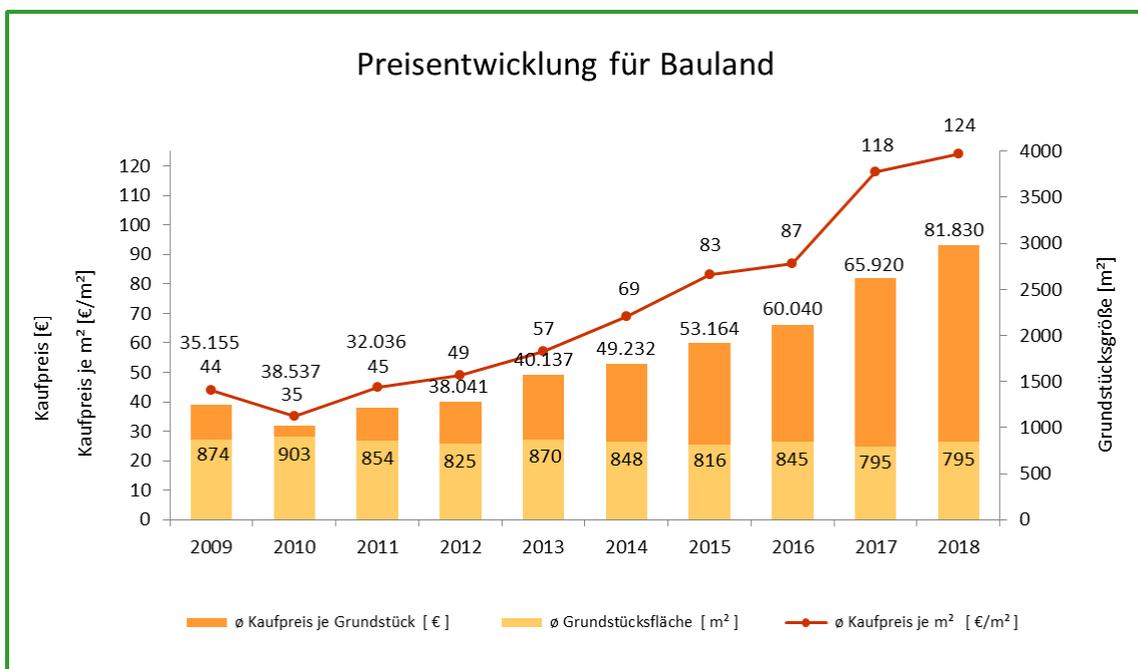


Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

### 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.<sup>23</sup> Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

<sup>23</sup> 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.<sup>24</sup> Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis im Auswertezeitraum 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. Der Stichtag 01.01.2010 wurde als Basis festgelegt.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausgrundstücke, 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

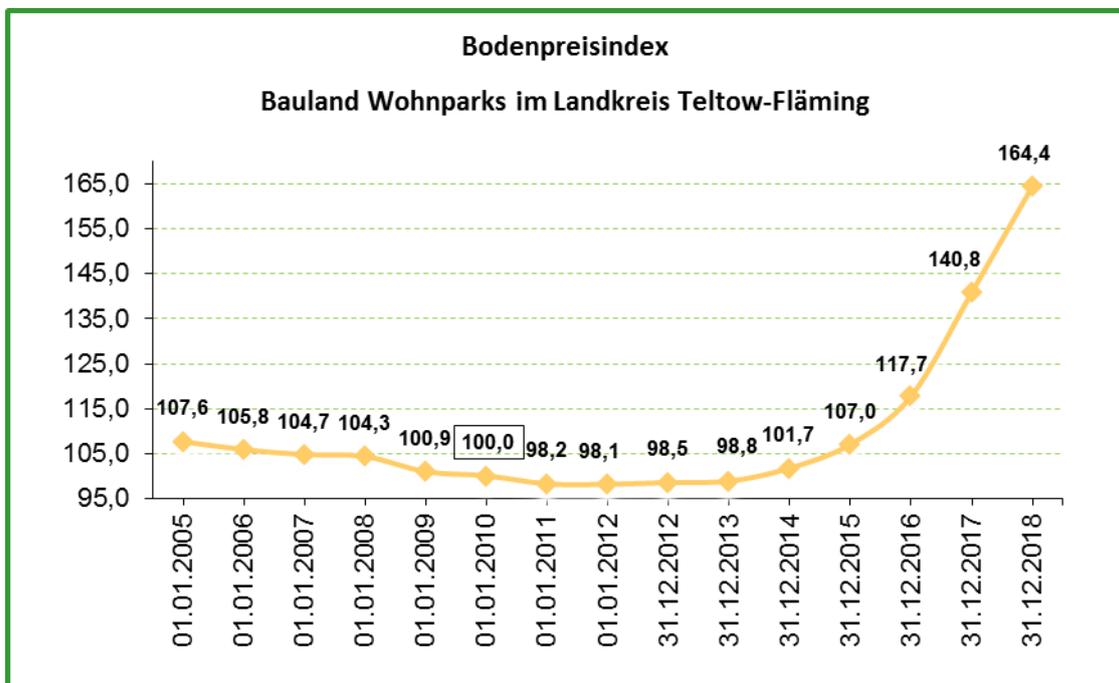


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

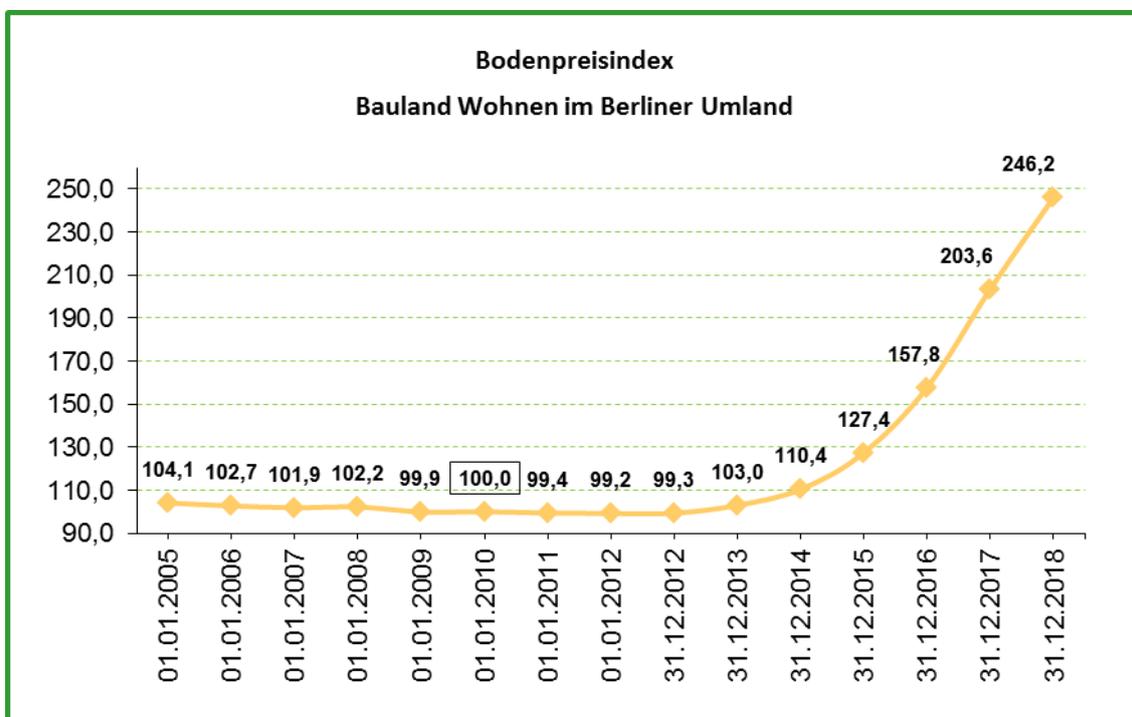
<sup>24</sup> Vgl. § 11 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

**Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland Wohnparks**

- Bezugsstichtag 01.01.2010:
  - 55 Bodenrichtwertzonen des Landkreises Teltow-Fläming
  - Spanne der Bodenrichtwerte von 30 bis 145 €/m<sup>2</sup>
- 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**

- Bezugsstichtag 01.01.2010
  - 40 Bodenrichtwertzonen
  - Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 140 €/m<sup>2</sup>
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

**Wohnen im weiteren Metropolitanraum**

- Bezugsstichtag 01.01.2010
  - 83 Bodenrichtwertzonen
  - Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 70 €/m<sup>2</sup>
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

**Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen**

#### 5.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

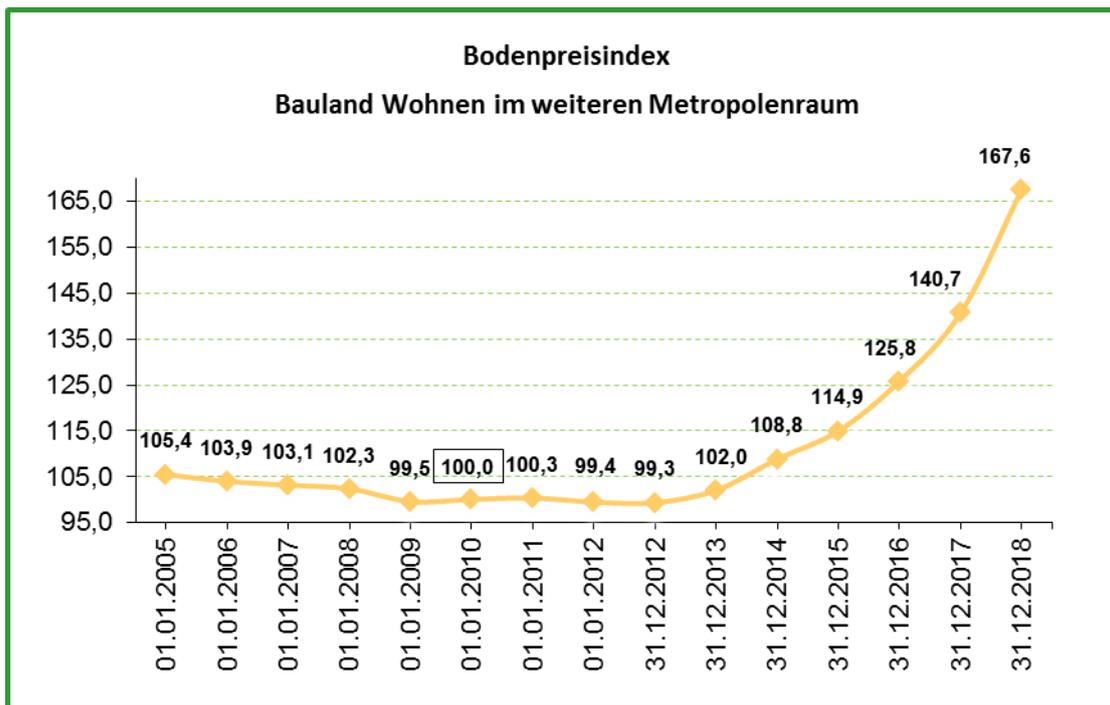


Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

### 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.<sup>25</sup>

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 €/m<sup>2</sup>) und Einflussgröße (Fläche in m<sup>2</sup>).

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

<sup>25</sup> 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 Metropolitanraums 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 Metropolitanraums unterliegen einer Flächenabhängigkeit. Diese wird mit Hilfe von Korrelationskoeffizienten, die den statistischen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grundstücksfläche wiedergeben, aufgezeigt. Für das Segment Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum liegen die Koeffizienten jeweils bei  $r=0,45$ . Die schwache Ausprägung der aktualisierten Umrechnungskoeffizienten im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum 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 Umrechnungskoeffizienten sowohl für das Berliner Umland als auch für den weiteren Metropolitanraum bestehen zu lassen.

### 5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

Die Untersuchung erfolgte auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 375 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 im Innenbereich (§ 34 BauGB) des Berliner Umlandes innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m<sup>2</sup> bis 175 €/m<sup>2</sup>.

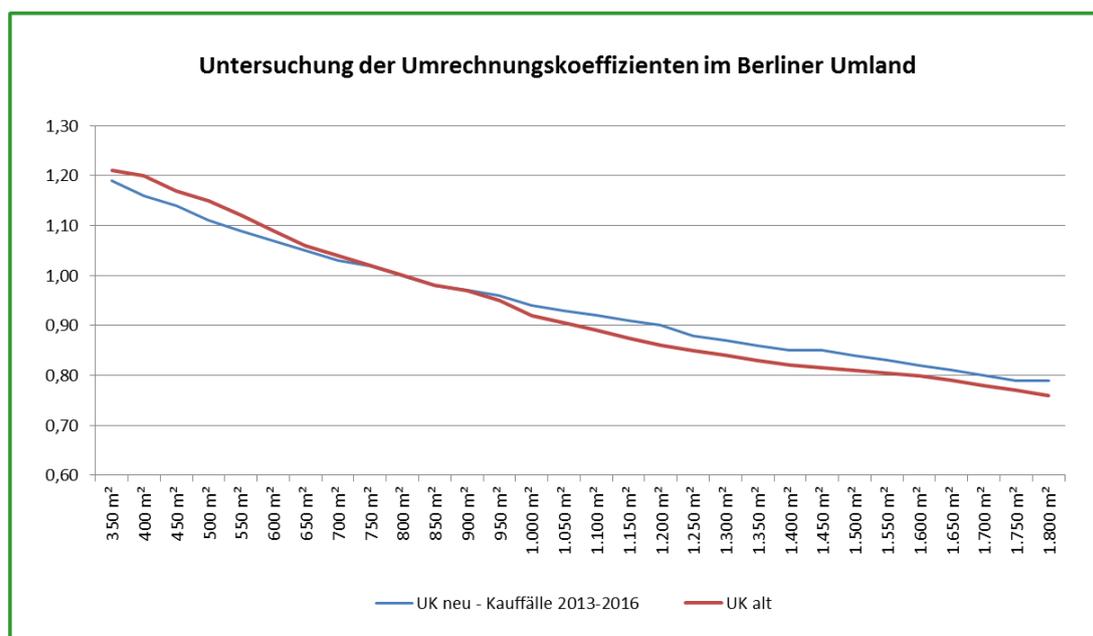


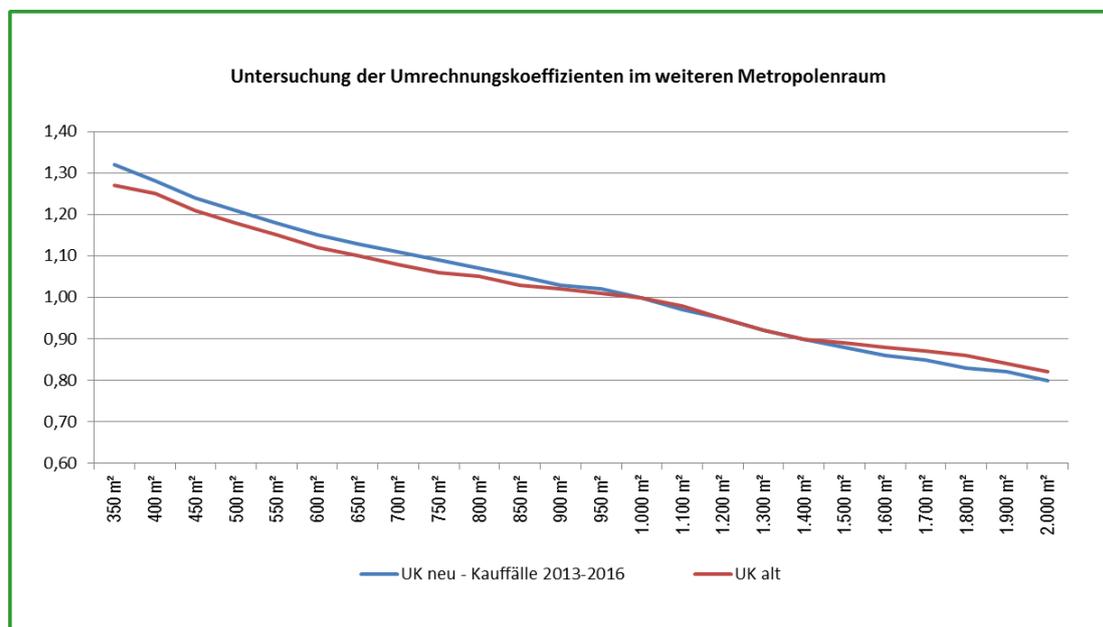
Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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

- von -3,5 % bis 0 % im Bereich zwischen 350 m<sup>2</sup> bis 750 m<sup>2</sup>,
- 0 % im Bereich zwischen 750 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>,
- 0 % bis 4,4 % im Bereich ab 900 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup>.



**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 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>,
- 0 % im Bereich zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup>,
- 0 % bis -3,6 % im Bereich ab 1.400 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>.

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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Berliner Umland<br>BRW 20 bis 175 €/m <sup>2</sup> | weiterer Metropolenraum<br>BRW 20 bis 85 €/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|--|---|
| 350                          | 1,21   | 1,27  |
| 400                          | 1,20   | 1,25  |
| 450                          | 1,17   | 1,21  |
| 500                          | 1,15   | 1,18  |
| 550                          | 1,12   | 1,15  |
| 600                          | 1,09   | 1,12  |
| 650                          | 1,06   | 1,10  |
| 700                          | 1,04   | 1,08  |
| 750                          | 1,02   | 1,06  |
| <b>800</b>                   | <b>1,00</b>  | 1,05  |
| 850                          | 0,98   | 1,03  |
| 900                          | 0,97   | 1,02  |
| 950                          | 0,95   | 1,01  |
| <b>1.000</b>                 | 0,92   | <b>1,00</b>   |
| 1.100                        | 0,89   | 0,98  |
| 1.200                        | 0,86   | 0,95  |
| 1.300                        | 0,84   | 0,92  |
| 1.400                        | 0,82   | 0,90  |
| 1.500                        | 0,81   | 0,89  |
| 1.600                        | 0,80   | 0,88  |
| 1.700                        | 0,78   | 0,87  |
| 1.800                        | 0,76   | 0,86  |
| 1.900                        | -  | 0,84  |
| 2.000                        | -  | 0,82  |

An dieser Stelle muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Werte der 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 m<sup>2</sup> im Berliner Umland

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 65,00 €/m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>RW</sub> = 1,09 (aus Tabelle 17)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>BW</sub> = 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/m<sup>2</sup>.

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

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 35,00 €/m<sup>2</sup>
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>RW</sub> = 1,02 (aus Tabelle 17)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m<sup>2</sup> ⇒ Umrechnungskoeffizient UK<sub>BW</sub> = 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/m<sup>2</sup>.

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

## 5.3 Geschosswohnungsbau

### 5.3.1 Preisniveau

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

**Tabelle 18: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau**

| Bauland für<br>Geschosswohnungsbau | Vertrags-<br>vorgänge |      | Ø Kaufpreis<br>je Grundstück |        | Ø Quadrat-<br>meterpreis |      | Ø Grundstücks-<br>fläche |      |
|------------------------------------|-----------------------|------|------------------------------|--------|--------------------------|------|--------------------------|------|
|                                    | 2017                  | 2018 | €                            |        | €/m <sup>2</sup>         |      | m <sup>2</sup>           |      |
|                                    |                       |      | 2017                         | 2018   | 2017                     | 2018 | 2017                     | 2018 |
| Gesamter Landkreis                 | 5                     | 1    | 104.225                      | 75.000 | 68                       | 106  | 1.200                    | 705  |

## 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-<br>vorgänge |      | Ø Kaufpreis<br>je Grundstück |           | Ø Quadrat-<br>meterpreis |      | Ø Grundstücks-<br>fläche |        |
|---------------------------|-----------------------|------|------------------------------|-----------|--------------------------|------|--------------------------|--------|
|                           | 2017                  | 2018 | €                            |           | €/m <sup>2</sup>         |      | m <sup>2</sup>           |        |
|                           |                       |      | 2017                         | 2018      | 2017                     | 2018 | 2017                     | 2018   |
| * Berliner Umland         | 22                    | 32   | 1.327.750                    | 1.192.080 | 84                       | 73   | 17.570                   | 15.655 |
| weiterer Metropolitanraum | 15                    | 10   | 219.680                      | 233.810   | 31                       | 30   | 7.505                    | 7.290  |
| Gesamter Landkreis        | 37                    | 42   | 878.535                      | 963.920   | 62                       | 63   | 13.490                   | 13.665 |

## 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-<br>vorgänge | Verhältnis<br>Kaufpreis / BRW |                   | Bodenwert                 |                                | Flächengröße            |                              |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                               |                       | Ø<br>[ % ]                    | Spanne<br>[ % ]   | Ø<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Ø<br>[ m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ m <sup>2</sup> ] |
| <b>Datenbasis 2016 - 2018</b> |                       |                               |                   |                           |                                |                         |                              |
| <b>Wohnen</b>                 | 56                    | 16,5                          | 2,0 - 52,6        | 14,95                     | 1,25 - 64,60                   | 14.380                  | 625 - 181.065                |
| <b>Berliner Umland</b>        | 29                    | 16,4                          | 2,2 - 43,1        | 22,10                     | 2,65 - 64,60                   | 12.890                  | 817 - 111.515                |
| <b>weit. Metropolitanraum</b> | 27                    | 16,7                          | 2,0 - 52,6        | 7,25                      | 1,25 - 28,15                   | 15.980                  | 625 - 181.065                |
| <b>Gewerbe</b>                | 26                    | 15,2                          | 3,4 - 66,7        | 9,70                      | 1,25 - 40,00                   | 38.980                  | 1.210 - 399.215              |
| <b>Gesamter Landkreis</b>     | <b>82</b>             | <b>16,1</b>                   | <b>2,0 - 66,7</b> | <b>13,30</b>              | <b>1,25 - 64,60</b>            | <b>22.180</b>           | <b>625 - 399.215</b>         |

### 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<br>Wohnen            | Vertrags-<br>vorgänge | Verhältnis<br>Kaufpreis / BRW |                     | Bodenwert                 |                                | Flächengröße            |                              |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                                 |                       | Ø<br>[ % ]                    | Spanne<br>[ % ]     | Ø<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Ø<br>[ m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ m <sup>2</sup> ] |
| <b>Datenbasis 2016 - 2018</b>   |                       |                               |                     |                           |                                |                         |                              |
| <b>Berliner Umland</b>          | 47                    | 54,7                          | 17,2 - 100,5        | 99,70                     | 14,60 - 251,15                 | 6.375                   | 25 - 58.935                  |
| <b>&lt; 1.200 m<sup>2</sup></b> | 11                    | 48,7                          | 28,8 - 73,7         | 73,50                     | 23,10 - 140,00                 | 535                     | 25 - 945                     |
| <b>≥ 1.200 m<sup>2</sup></b>    | 36                    | 56,5                          | 17,2 - 100,5        | 107,70                    | 14,60 - 251,15                 | 8.160                   | 1.335 - 58.935               |
| <b>weit. Metropolitanraum</b>   | 33                    | 47,9                          | 11,4 - 90,9         | 30,05                     | 7,80 - 113,65                  | 6.425                   | 795 - 25.575                 |
| <b>Gesamter Landkreis</b>       | <b>80</b>             | <b>51,9</b>                   | <b>11,4 - 100,5</b> | <b>70,95</b>              | <b>7,80 - 251,15</b>           | <b>6.395</b>            | <b>25 - 58.935</b>           |

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<br>Gewerbe         | Vertrags-<br>vorgänge | Verhältnis<br>Kaufpreis / BRW |                    | Bodenwert                 |                                | Flächengröße            |                              |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                               |                       | Ø<br>[ % ]                    | Spanne<br>[ % ]    | Ø<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ €/m <sup>2</sup> ] | Ø<br>[ m <sup>2</sup> ] | Spanne<br>[ m <sup>2</sup> ] |
| <b>Datenbasis 2016 - 2018</b> |                       |                               |                    |                           |                                |                         |                              |
| <b>Berliner Umland</b>        | 5                     | 46,9                          | 44,0 - 52,0        | 66,20                     | 39,00 - 80,00                  | 57.165                  | 19 - 277.190                 |
| <b>weit. Metropolitanraum</b> | 6                     | 50,2                          | 37,4 - 70,7        | 20,50                     | 7,50 - 70,75                   | 8.915                   | 2.125 - 24.060               |
| <b>Gesamter Landkreis</b>     | <b>11</b>             | <b>48,7</b>                   | <b>37,4 - 70,7</b> | <b>41,25</b>              | <b>7,50 - 80,00</b>            | <b>30.845</b>           | <b>19 - 277.190</b>          |

## 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-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>je Grundstück |               | Ø Quadrat-<br>meterpreis |           | Ø Grundstücks-<br>fläche |              |
|--|-----------------------|-----------|------------------------------|---------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------|
|  | 2017                  | 2018      | €                            |               | €/m <sup>2</sup>         |           | m <sup>2</sup>           |              |
|  |                       |           | 2017                         | 2018          | 2017                     | 2018      | 2017                     | 2018         |
| <b>Wochenendgrundstücke</b>                                | 25                    | 14        | 21.690                       | 23.670        | 20                       | 25        | 1.045                    | 950          |
| <b>Garagen-/Stellplatzflächen</b>                          | 3                     | 0         | 14.280                       | -             | 27                       | -         | 1.065                    | -            |
| <b>Soziale Einrichtungen</b>                               | 0                     | 2         | -                            | 154.115       | -                        | 41        | -                        | 4.170        |
| <b>Betriebsgrundstücke -<br/>Land- und Forstwirtschaft</b> | 0                     | 3         | -                            | 38.667        | -                        | 2         | -                        | 15.670       |
| <b>Gesamter Landkreis</b>                                  | <b>28</b>             | <b>19</b> | <b>20.900</b>                | <b>39.765</b> | <b>21</b>                | <b>23</b> | <b>1.050</b>             | <b>3.615</b> |

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 Erbbaurecht<sup>26</sup> ist das veräußerliche und vererbliche Recht für eine bestimmte Zeit auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu haben. In der Regel werden Erbbaurechtsverträge über einen Zeitraum 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).<sup>27</sup> Sie hat damit den Rang eines formellen Parlamentsgesetzes und wurde durch den Gesetzgeber mit Wirkung vom 30. November 2007 in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

In Tabelle 24 sind die in den Jahren 2014 bis 2018 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 2014 - 2018**

| Art der Nutzung  | Jahr               | Vertragsvorgänge Erbbaurecht | Laufzeit Jahre | Erbbauzinssatz % |
|------------------|--------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Wohnbauflächen   | <b>2014 - 2018</b> | <b>48</b>                    | <b>60 - 99</b> | <b>4,0 - 5,0</b> |
|                  | 2014               | 1                            | 99             | 4,5              |
|                  | 2015               | 4                            | 99             | 4,5              |
|                  | 2016               | 9                            | 99             | 4,5              |
|                  | 2017               | 14                           | 99             | 4,0 - 4,5        |
|                  | 2018               | 20                           | 60 - 99        | 4,0 - 5,0        |
| Gewerbeflächen   | <b>2014 - 2018</b> | <b>8</b>                     | <b>35 - 99</b> | <b>4,0 - 7,5</b> |
|                  | 2014               | 1                            | 99             | 4,0              |
|                  | 2015               | -                            | -              | -                |
|                  | 2016               | 2                            | 50 - 60        | 4,0 - 7,5        |
|                  | 2017               | 1                            | 50             | 6,0              |
|                  | 2018               | 4                            | 35 - 99        | 6,0 - 7,5        |
| Sonstige Flächen | <b>2014 - 2018</b> | <b>8</b>                     | <b>30 - 99</b> | <b>4,0 - 4,5</b> |
|                  | 2014               | 1                            | 30             | 4,0              |
|                  | 2016               | 2                            | 30 - 99        | 4,0 - 4,5        |
|                  | 2017               | 1                            | 40             | 4,2              |
|                  | 2018               | 4                            | 99             | 4,5              |

<sup>26</sup> Vgl. Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719).^^

<sup>27</sup> 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 2017 und 2018 wurden insgesamt 216 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 m<sup>2</sup> 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 2017/2018**

| Art der unselbständigen Teilflächen   |   | Vertragsvorgänge | Kaufpreis (Spanne) €/m <sup>2</sup> | Durchschnitt (Spanne) vom BRW % | Beispiel |
|---|---|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------|
| <b>Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist</b>   |   |                  |                                     |                                 |          |
| Bauland   | straßenseitig gelegene Flächen                    | 27               | 27,55<br>(2,30 - 90,30)             | 79,5<br>(4,6 - 147,1)           |          |
|   | seitlich gelegene Flächen                         | 53               | 42,00<br>(3,95 - 148,95)            | 83,8<br>(11,1 - 200,0)          |          |
|   | hinten gelegene Flächen                           | 15               | 43,00<br>(5,00 - 125,00)            | 97,2<br>(42,6 - 152,4)          |          |
| <b>Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient</b> |   |                  |                                     |                                 |          |
| Bauland   | z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf | 25               | 31,65<br>(1,50 - 93,95)             | 87,9<br>(4,3 - 250,0)           |          |

Fortsetzung Tabelle 25: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2017/2018

| Art der unselbständigen Teilflächen |  | Vertragsvorgänge | Kaufpreis (Spanne) €/m <sup>2</sup> | Durchschnitt (Spanne) vom BRW % | Beispiel  |
|-------------------------------------|--|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| Bauland                             | <b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist</b>   |                  |                                     |                                 |   |
|                                     | straßenseitig gelegene Flächen   | 16               | 51,15<br>(5,00 - 84,00)             | 52,8<br>(23,3 - 100,0)          | STRASSE    |
|                                     | seitlich gelegene Flächen  | 18               | 19,10<br>(2,00 - 71,80)             | 44,2<br>(4,3 - 100,0)           | STRASSE    |
|                                     | hinten gelegene Flächen  | 24               | 25,35<br>(4,05 - 85,00)             | 67,2<br>(23,3 - 100,0)          | STRASSE   |
| Sonstige Fläche                     | <b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist</b>                                       |                  |                                     |                                 |   |
|                                     | Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m <sup>2</sup> , z.B. Gartenflächen   | 35               | 6,45<br>(0,80 - 17,00)              | 20,6<br>(2,5 - 50,0)            | STRASSE  |
| Bauland/Sonst. Fläche               | <b>Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)</b> |                  |                                     |                                 |   |
|                                     | Teilflächen an Gewässern   | 3                | 50,20<br>(20,00 - 110,55)           | 93,0<br>(79,0 - 100,0)          | STRASSE  |

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2018 geschlossenen Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen analysiert. Entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV sind das Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.<sup>28</sup>

### 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 <sup>2</sup> ) |                    | Ackerzahl |               |
|--|------------|------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|-----------|---------------|
|  | Verträge   | Geldumsatz [ € ] | Flächenumsatz [ ha ] | Ø                             | Spanne             | Ø         | Spanne        |
| * Blankenfelde-Mahlow<br>* Großbeeren<br>* Ludwigsfelde<br>* Rangsdorf | 13         | 396.933          | 46,3                 | 0,81                          | 0,29 - 1,58        | 29        | 10 - 48       |
| Zossen   | 21         | 554.771          | 71,9                 | 0,74                          | 0,37 - 1,15        | 28        | 12 - 47       |
| Am Mellensee   | 13         | 406.431          | 46,6                 | 0,72                          | 0,50 - 1,00        | 23        | 11 - 48       |
| Trebbin  | 6          | 215.395          | 20,3                 | 0,92                          | 0,50 - 1,46        | 30        | 14 - 47       |
| Nuthe-Urstromtal   | 21         | 855.837          | 95,7                 | 0,84                          | 0,36 - 1,24        | 26        | 12 - 47       |
| Baruth/Mark  | 10         | 390.991          | 40,7                 | 0,82                          | 0,50 - 1,50        | 23        | 6 - 39        |
| Luckenwalde  | 4          | 46.399           | 5,8                  | 0,91                          | 0,76 - 1,24        | 33        | 20 - 60       |
| Jüterbog   | 5          | 338.403          | 31,3                 | 0,73                          | 0,55 - 1,14        | 27        | 14 - 51       |
| Niedergörsdorf   | 9          | 1.878.570        | 142,7                | 1,07                          | 0,74 - 2,02        | 41        | 12 - 66       |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow  | 21         | 383.386          | 46,9                 | 0,71                          | 0,26 - 1,20        | 29        | 13 - 51       |
| Niederer Fläming   | 15         | 573.817          | 78,1                 | 0,84                          | 0,45 - 1,25        | 36        | 12 - 59       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>138</b> | <b>6.040.933</b> | <b>626,3</b>         | <b>0,80</b>                   | <b>0,26 - 2,02</b> | <b>29</b> | <b>6 - 66</b> |
| * Berliner Umland  | 13         | 396.933          | 46,3                 | 0,81                          | 0,29 - 1,58        | 29        | 10 - 48       |
| weiterer Metropolitanraum  | 125        | 5.644.000        | 580,0                | 0,80                          | 0,26 - 2,02        | 29        | 6 - 66        |
| und nach EALG  | -          | -                | -                    | -                             | -                  | -         | -             |

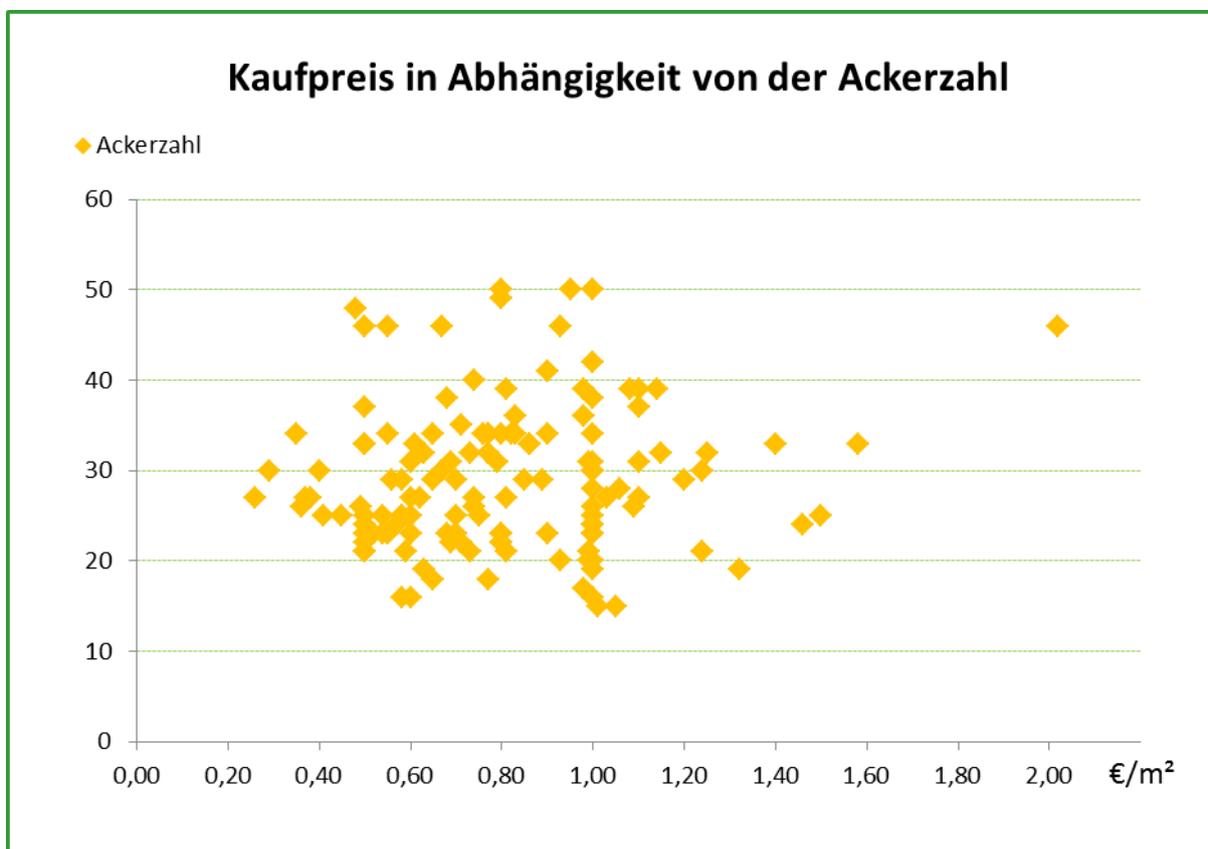
<sup>28</sup> Vgl. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

Tabelle 26 zeigt, dass sich das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Berliner Umland wie auch im weiteren Metropolenraum etwa auf gleichem Niveau bei 0,81 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 0,80 Euro/m<sup>2</sup> bewegt. Das Kaufpreismittel liegt bezogen auf den gesamten Landkreis ebenfalls bei 0,80 Euro/m<sup>2</sup>.

**Tabelle 27: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte**

| Ackerzahl | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| bis 20    | 14                          | 0,89                             | 0,58 - 1,32                      |
| 21 - 25   | 41                          | 0,74                             | 0,41 - 1,50                      |
| 26 - 30   | 29                          | 0,75                             | 0,26 - 1,24                      |
| 31 - 35   | 30                          | 0,83                             | 0,35 - 1,58                      |
| 36 - 40   | 12                          | 0,91                             | 0,50 - 1,14                      |
| über 40   | 12                          | 0,88                             | 0,48 - 2,02                      |

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



**Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2018**

### 6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Tabelle 28: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

| Landwirtschaftliche Flächen  | Grünland  |                  |                    | Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> ) |                    | Grünlandzahl |               |
|--|-----------|------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|--------------|---------------|
|  | Verträge  | Geldumsatz [€]   | Flächenumsatz [ha] | Ø                             | Spanne             | Ø            | Spanne        |
| * Blankenfelde-Mahlow<br>* Großbeeren<br>* Ludwigsfelde<br>* Rangsdorf | 8         | 140.700          | 22,7               | 0,65                          | 0,49 - 1,00        | 33           | 15 - 39       |
| Zossen   | 9         | 86.423           | 19,3               | 0,43                          | 0,19 - 0,56        | 25           | 5 - 40        |
| Am Mellensee   | 15        | 266.716          | 32,2               | 0,70                          | 0,36 - 1,20        | 30           | 5 - 41        |
| Trebbin  | 15        | 140.630          | 24,3               | 0,64                          | 0,14 - 2,00        | 30           | 16 - 37       |
| Nuthe-Urstromtal   | 14        | 234.572          | 36,7               | 0,71                          | 0,42 - 1,24        | 32           | 20 - 37       |
| Baruth/Mark  | 7         | 86.820           | 12,6               | 0,75                          | 0,50 - 1,50        | 35           | 22 - 44       |
| Luckenwalde  | 5         | 38.880           | 6,4                | 0,59                          | 0,43 - 0,76        | 29           | 18 - 39       |
| Jüterbog   | 3         | 10.055           | 2,2                | 0,49                          | 0,27 - 0,71        | 38           | 34 - 42       |
| Niedergörsdorf   | -         | -                | -                  | -                             | -                  | -            | -             |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow  | 4         | 27.091           | 5,6                | 0,50                          | 0,15 - 1,00        | 35           | 23 - 39       |
| Niederer Fläming   | 4         | 20.686           | 4,0                | 0,50                          | 0,45 - 0,56        | 40           | 23 - 42       |
| <b>Gesamt</b>  | <b>84</b> | <b>1.052.573</b> | <b>166,0</b>       | <b>0,63</b>                   | <b>0,14 - 2,00</b> | <b>31</b>    | <b>5 - 44</b> |
| * Berliner Umland  | 8         | 140.700          | 22,7               | 0,65                          | 0,49 - 1,00        | 33           | 15 - 39       |
| weiterer Metropolitanraum  | 76        | 911.873          | 143,3              | 0,63                          | 0,14 - 2,00        | 31           | 5 - 44        |
| und nach EALG  | -         | -                | -                  | -                             | -                  | -            | -             |

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass sich das durchschnittliche Preisniveau des Berliner Umlandes mit 0,65 Euro/m<sup>2</sup> an das des weiteren Metropolitanraumes mit 0,63 Euro/m<sup>2</sup> angleicht. Bezogen auf den gesamten Landkreis findet sich das Kaufpreismittel mit 0,63 Euro/m<sup>2</sup>, aufgrund der überwiegenden Zahl der Veräußerungen im weiteren Metropolitanraum, auf einem ähnlichen Niveau wieder.

Tabelle 29: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

| Grünlandzahl | Anzahl der Vertragsvorgänge | Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup> | Kaufpreisspanne €/m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| bis 25       | 11                          | 0,55                             | 0,20 - 1,20                      |
| 26 - 30      | 20                          | 0,72                             | 0,36 - 2,00                      |
| 31 - 35      | 37                          | 0,64                             | 0,14 - 1,50                      |
| 36 - 40      | 14                          | 0,56                             | 0,15 - 1,00                      |
| über 40      | 2                           | 0,36                             | 0,27 - 0,45                      |

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

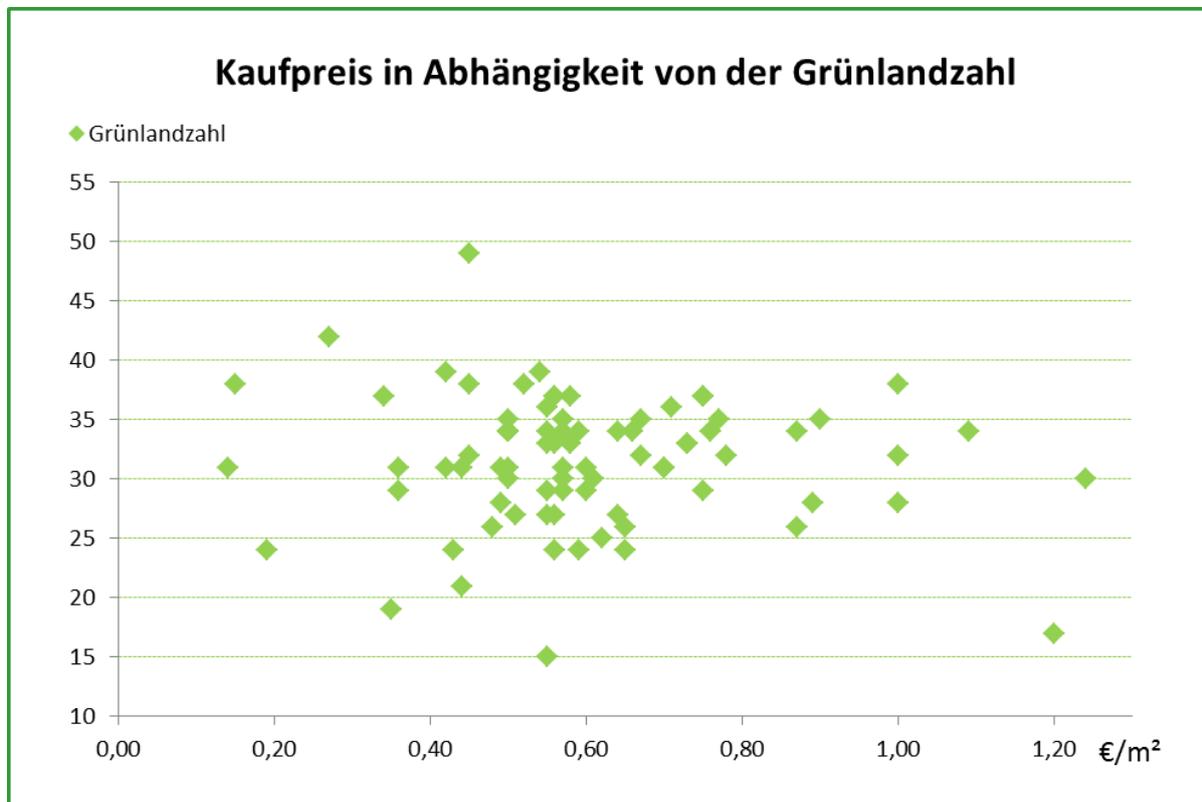


Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2018

## 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 2009 dargestellt. Während in den Jahren 2009 bis 2012 der Mittelwert aus den beschlossenen Bodenrichtwerten herangezogen wurde, ist seit dem Jahr 2013 der Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge ausgewiesen. Die Abweichungen sind zwar gering und liegen nur im einstelligen Cent-Bereich, dennoch wird durch den

Gutachterausschuss das Ausweisen einer Preisentwicklung über den Vergleichswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge als sinnvoller angesehen. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

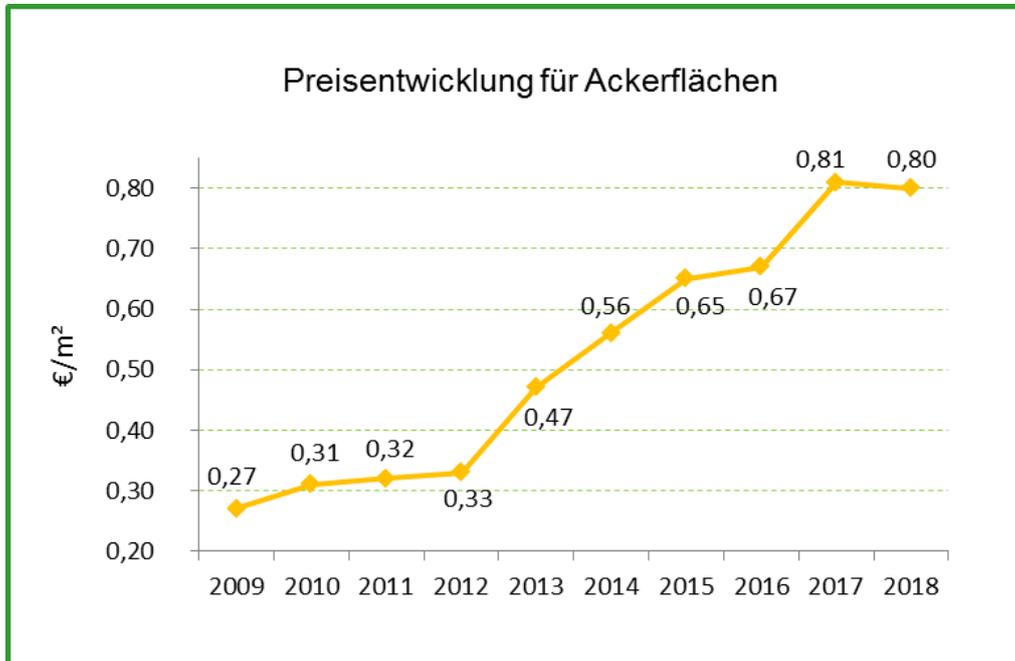


Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen

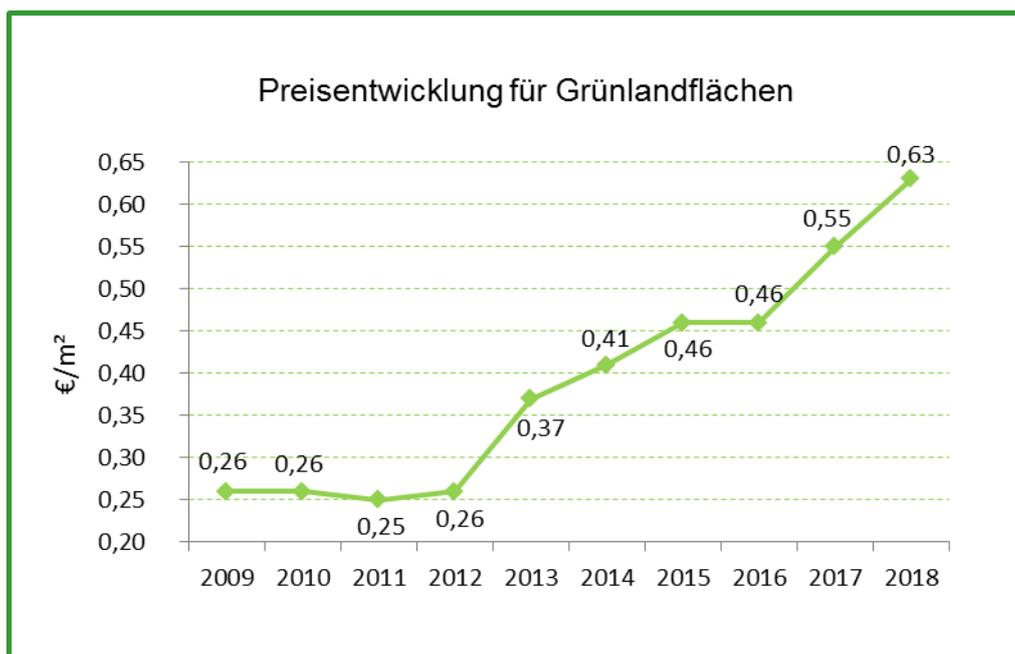


Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen

### 6.2.2.3 Bodenpreisindexreihen

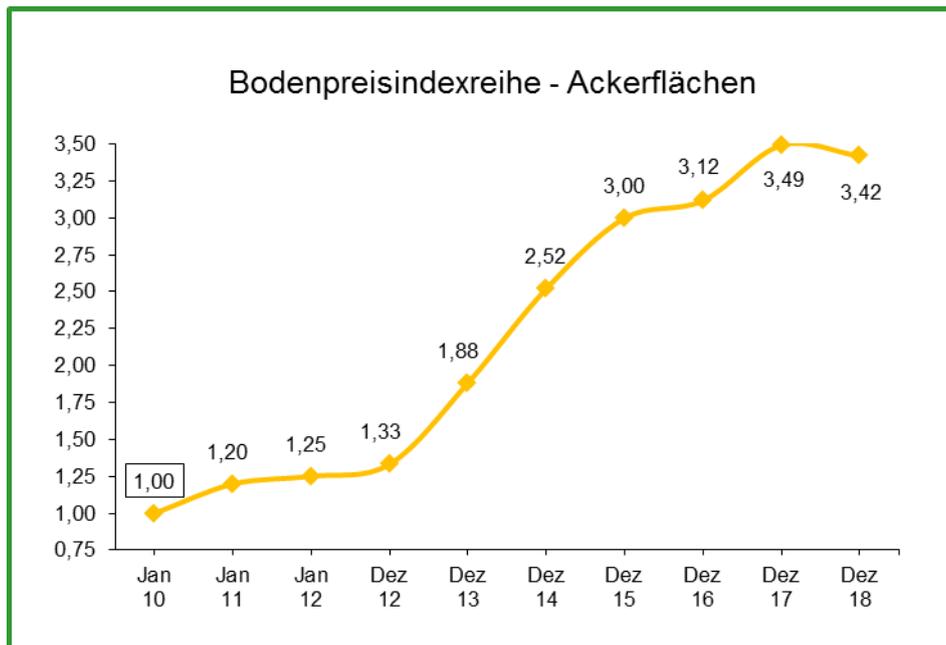


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen<sup>29,30</sup> wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2009 bis 2018 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2010 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Das Jahr 2010 wurde als Basisjahr festgelegt.

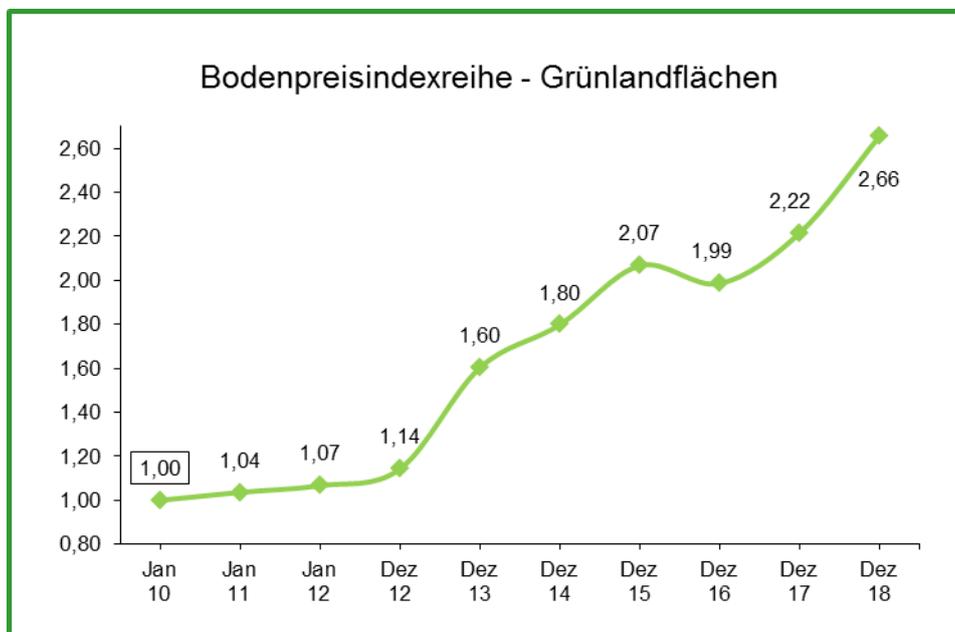


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

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

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

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt im Berliner Umland mit 0,54 Euro/m<sup>2</sup> unter dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,59 Euro/m<sup>2</sup>. 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 0,59 Euro/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) |                    |
|--|-----------|------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|
|  |           |                  |                      | Ø                             | Spanne             |
| * Blankenfelde-Mahlow<br>* Großbeeren<br>* Ludwigsfelde<br>* Rangsdorf | 6         | 57.659           | 11,3                 | 0,54                          | 0,21 - 0,69        |
| Zossen   | 12        | 182.808          | 35,3                 | 0,51                          | 0,20 - 0,70        |
| Am Mellensee   | 16        | 339.145          | 53,6                 | 0,78                          | 0,50 - 1,21        |
| Trebbin  | 9         | 91.035           | 16,8                 | 0,59                          | 0,36 - 1,26        |
| Nuthe-Urstromtal   | 20        | 1.345.061        | 289,6                | 0,59                          | 0,28 - 1,26        |
| Baruth/Mark  | 4         | 115.877          | 18,6                 | 0,54                          | 0,41 - 0,83        |
| Luckenwalde  | -         | -                | -                    | -                             | -                  |
| Jüterbog   | 9         | 1.124.737        | 295,5                | 0,54                          | 0,25 - 0,82        |
| Niedergörsdorf   | 4         | 240.953          | 42,4                 | 0,60                          | 0,45 - 0,80        |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow  | 9         | 232.035          | 49,1                 | 0,48                          | 0,35 - 0,76        |
| Niederer Fläming   | 5         | 65.300           | 13,3                 | 0,48                          | 0,31 - 0,65        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>94</b> | <b>3.794.610</b> | <b>825,5</b>         | <b>0,59</b>                   | <b>0,20 - 1,26</b> |
| * Berliner Umland  | 4         | 57.659           | 11,3                 | 0,54                          | 0,21 - 0,69        |
| weiterer Metropolenraum  | 88        | 3.736.951        | 814,2                | 0,59                          | 0,20 - 1,26        |
| und nach EALG  | -         | -                | -                    | -                             | -                  |

## 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 2009 dargestellt. Während in den Jahren 2009 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.

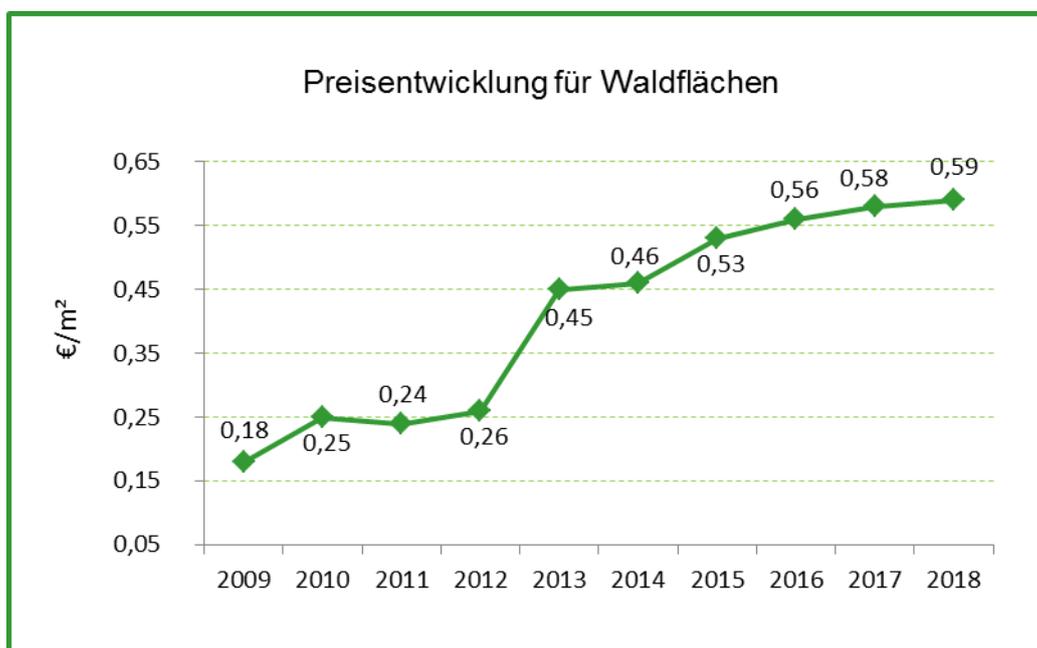


Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen

### 6.3.2.3 Bodenpreisindexreihe

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihe<sup>31,32</sup> wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertez Zeitraum von 2009 bis 2018 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag seit 01.01.2010 bzw. seit 31.12.2012 gewählt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2010 festgelegt.

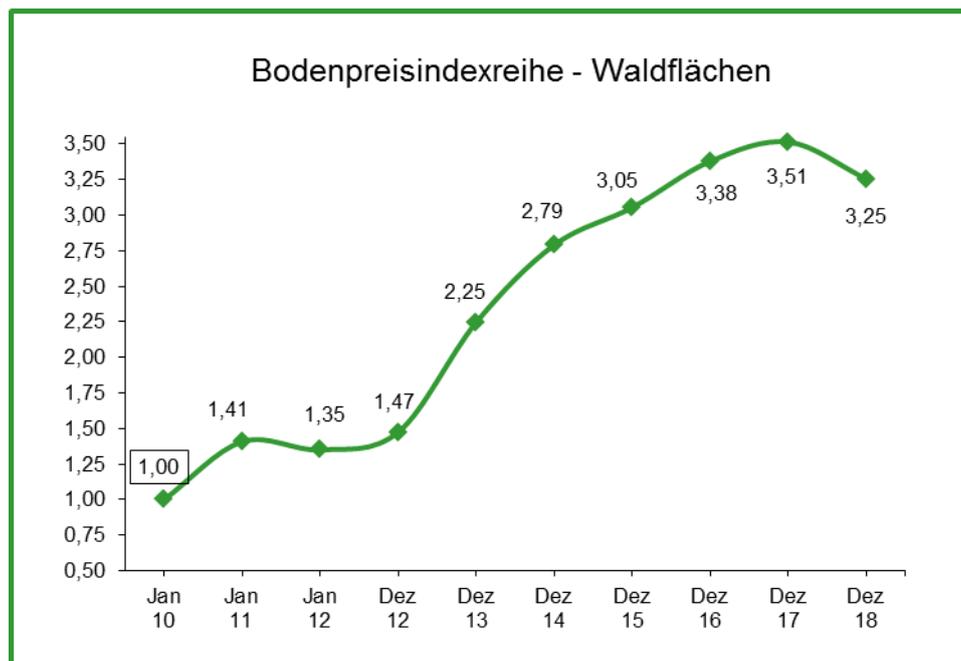


Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

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

<sup>32</sup> siehe 5.2.2.2 Bodenindexreihen.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Allgemeines

Aufgrund vieler Nachfragen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden im Folgenden einige Orientierungen für Bodenwerte von bestimmten Teilmärkten gegeben.

Diese Werte beruhen auf eigenen Erfahrungen, den Erfahrungswerten von Sachverständigen, Informationen aus weiteren Geschäftsstellen und anderen Institutionen und Einrichtungen.

### 7.2 Orientierungen für Verkehrsflächen

Gutachterausschüsse und Sachverständige haben sich auch mit der Bewertung von Verkehrsflächen auseinander zu setzen. Aufträge dieser Art konzentrieren sich dabei auf Flächen, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder kraft Gesetzes als öffentlich oder gewidmet gelten wie z.B. Straßen, Wege und Plätze. Nicht einbezogen in diese Betrachtung sind Flächen, für die ein Entschädigungsfeststellungsverfahren beantragt wurde. Nicht in Betracht kommen auch nicht gewidmete Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden und deren Wert nach der Qualität zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung zu beurteilen ist. Auch werden hier keine Flächen betrachtet, die nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) zu bewerten sind.

Für die im Folgenden betrachteten **Straßenflächen** kann kein Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ermittelt werden, da diese Flächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

Vom Gutachterausschuss wird daher in Anlehnung an die umfangreiche Rechtsprechung ein symbolischer Wert empfohlen.

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

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

### 7.3 Orientierungen für Wochenendgrundstücke

Für Wochenendgrundstücke, die für Naherholungszwecke genutzt werden, gibt es keine gesicherten Werte. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass die Erholungsqualität des Grundstücks den Bodenwert individuell stark beeinflusst. Je näher sich das Grundstück am Gewässer befindet, desto eher ist der Erwerber geneigt einen höheren Kaufpreis zu zahlen.

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

**bis zu 50 Prozent der Bodenrichtwerte für Wohnbauland.**

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

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 2,00 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet werden.

**Tabelle 31: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen**

| Landwirtschaftliche Betriebsflächen | Verträge 2016 - 2018 | Ø m <sup>2</sup> -Preis €/m <sup>2</sup> | Spanne €/m <sup>2</sup> | Ø Kaufpreis € | Ø Fläche m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|----------------------|--|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Gesamter Landkreis                  | 8                    | 1,82                                     | 0,97 - 3,50             | 21.920        | 12.475                  |

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

In Tabelle 32 sind Orientierungswerte für Gartenland, bestehend aus Hausgärten, Eigentumsgärten und Feldgärten, für die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum ausgewiesen.

**Tabelle 32: Orientierungswerte für Gartenland**

| <b>Gartenland</b>              | <b>Vertrags-<br/>vorgänge</b> | <b>Verhältnis<br/>Kaufpreis / BRW</b> | <b>Bodenwert</b>                            | <b>Fläche</b>                             |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---|---|
|                                | <b>Auswerte-<br/>zeitraum</b> | <b>Ø<br/>Spanne<br/>[ % ]</b>         | <b>Ø<br/>Spanne<br/>[ €/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Ø<br/>Spanne<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> |
| <b>Berliner Umland</b>         | <b>8</b><br>2017 - 2018       | <b>15,7</b><br>6,0 - 23,0             | <b>14,25</b><br>3,00 - 22,30                | <b>1.070</b><br>265 - 2.485               |
| <b>weiterer Metropolenraum</b> | <b>91</b><br>2017 - 2018      | <b>19,8</b><br>1,7 - 45,5             | <b>6,60</b><br>0,60 - 21,10                 | <b>1.680</b><br>180 - 9.415               |

### 7.5.2 Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

**Tabelle 33: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien**

| <b>Orientierungswerte sonstiger Flächen</b> | <b>Vertrags-<br/>vorgänge<br/>(Zeitraum)</b> | <b>Preis €/m<sup>2</sup><br/>Ø<br/>(Spanne)</b> | <b>Fläche m<sup>2</sup><br/>Ø<br/>(Spanne)</b> |
|---|--|---|--|
| <b>Umspannwerk</b>                          |  |   |  |
| Flächen für Umspannwerk                     | 15<br>(2013 - 2018)                          | <b>11,90</b><br>(4,00 - 32,50)                  | 0,5 ha<br>(0,1 ha - 2,2 ha)                    |
| Flächen für Energieübergabestation          | 1<br>(2015)                                  | <b>50,00</b>                                    | 60 m <sup>2</sup>                              |
| Zuwegung Umspannwerk                        | 1<br>(2015)                                  | <b>2,40</b>                                     | 0,6 ha   |
| <b>Windkraftanlagen</b>                     |  |   |  |
| Standort - Windkraftanlage                  | 2<br>(2015)                                  | <b>216,00</b>                                   | 0,2 ha   |
| Flächen für Windpark                        | 4<br>(2016 - 2018)                           | <b>3,25</b><br>(0,66 - 10,05)                   | 4,8 ha<br>(2,0 ha - 12,2 ha)                   |
| Ausgleichsfläche                            | 1<br>(2014)                                  | <b>2,40</b>                                     | 1,5 ha   |
| <b>Biogasanlagen</b>                        |  |   |  |
| Flächen für Biogasanlagen                   | 2<br>(2014)                                  | <b>5,60</b><br>(0,51 - 10,70)                   | 3,1 ha<br>(1,4 ha - 4,8 ha)                    |
| <b>Regenerative Energien</b>                |  |   |  |
| Freiflächenanlagen Photovoltaik / Solar     | 5<br>(2013 - 2016)                           | <b>5,50</b><br>(0,95 - 12,00)                   | 2,6 ha<br>(1,8 ha - 4,4 ha)                    |
| <b>Erdgas / Ferngas</b>                     |  |   |  |
| Stationsflächen für Ferngasleitungen        | 1<br>(2015)                                  | <b>5,00</b>                                     | 0,1 ha   |
| Flächen für Erdgas-Verdichterstationen      | 1<br>(2018)                                  | <b>18,85</b>                                    | 10,1 ha  |

### 7.5.3 Orientierungen für sonstige Flächen

Tabelle 34: Orientierungswerte für sonstige Flächen

| Orientierungswerte sonstiger Flächen               | Vertrags-<br>vorgänge<br>(Zeitraum) | Preis €/m <sup>2</sup><br>Ø<br>(Spanne) | Fläche m <sup>2</sup><br>Ø<br>(Spanne)                                     |
|--|-------------------------------------|---|--|
| <b>Wasserfläche</b>                                | 9<br>(2013 - 2018)                  | <b>0,20</b><br>(0,10 - 0,35)            | 11.235 m <sup>2</sup><br>(225 m <sup>2</sup> - 25.400 m <sup>2</sup> )     |
| <b>für Angel- und Fischereinutzung</b>             | 4<br>(2013 - 2016)                  | <b>0,50</b><br>(0,50 - 0,60)            | 10.650 m <sup>2</sup><br>(4.750 m <sup>2</sup> - 21.900 m <sup>2</sup> )   |
| <b>als Grabenfläche</b>                            | 11<br>(2013 - 2018)                 | <b>0,15</b><br>(0,05 - 0,50)            | 3.565 m <sup>2</sup><br>(395 m <sup>2</sup> - 9.885 m <sup>2</sup> )       |
| <b>Kleingartenanlage</b>                           | 5<br>(2014 - 2016)                  | <b>4,60</b><br>(2,10 - 8,10)            | 4.420 m <sup>2</sup><br>(910 m <sup>2</sup> - 8.630 m <sup>2</sup> )       |
| Gärten in der Kleingartenanlage                    | 4<br>(2013 - 2015)                  | <b>5,20</b><br>(3,75 - 7,25)            | 1.050 m <sup>2</sup><br>(690 m <sup>2</sup> - 1.390 m <sup>2</sup> )       |
| <b>Campingplätze</b>                               | 3<br>(2013 - 2016)                  | <b>2,75</b><br>(2,00 - 3,25)            | 9.035 m <sup>2</sup><br>(2.460 m <sup>2</sup> - 12.750 m <sup>2</sup> )    |
| <b>Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen</b> | 23<br>(2013 - 2018)                 | <b>3,00</b><br>(0,45 - 12,00)           | 26.120 m <sup>2</sup><br>(305 m <sup>2</sup> - 148.770 m <sup>2</sup> )    |
| <b>Golfplatzanlagen</b>                            | 7<br>(2018)                         | <b>22,00</b><br>(19,00 - 40,00)         | 44.140 m <sup>2</sup><br>(11.400 m <sup>2</sup> - 102.990 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Flächen für Funkmastanlagen</b>                 | 3<br>(2013)                         | <b>6,00</b><br>(1,50 - 10,50)           | 2.440 m <sup>2</sup><br>(410 m <sup>2</sup> - 4.335 m <sup>2</sup> )       |
| <b>Flächen für</b>                                 |                                     |   |  |
| <b>Hubschrauberlandeplatz</b>                      | 1<br>(2015)                         | <b>3,60</b>                             | 1.700 m <sup>2</sup>   |
| <b>Schutzwall, -streifen (Schall, Wind)</b>        | 1<br>(2013 - 2014)                  | <b>2,85</b><br>(1,95 - 3,75)            | 2.010 m <sup>2</sup><br>(1.025 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup> )     |
| <b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>             | 16<br>(2014 - 2018)                 | <b>3,50</b><br>(0,76 - 8,60)            | 4.280 m <sup>2</sup><br>(225 m <sup>2</sup> - 40.880 m <sup>2</sup> )      |
| <b>Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)</b>              | 13<br>(2015 - 2018)                 | <b>0,58</b><br>(0,07 - 1,26)            | 26.235 m <sup>2</sup><br>(1.880 m <sup>2</sup> - 192.500 m <sup>2</sup> )  |
| <b>Rückhaltebecken/-flächen</b>                    | 11<br>(2014 - 2018)                 | <b>3,00</b><br>(1,35 - 4,70)            | 1.600 m <sup>2</sup><br>(25 m <sup>2</sup> - 5.170 m <sup>2</sup> )        |
| <b>Lagerflächen</b>                                | 13<br>(2013 - 2017)                 | <b>3,00</b><br>(0,70 - 6,55)            | 4.700 m <sup>2</sup><br>(1.290 m <sup>2</sup> - 14.255 m <sup>2</sup> )    |
| <b>Abbauf Flächen</b>                              | 4<br>(2014 - 2018)                  | <b>0,48</b><br>(0,05 - 1,00)            | 64.175 m <sup>2</sup><br>(3.240 m <sup>2</sup> - 124.850 m <sup>2</sup> )  |

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2018 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   | Vertrags-<br>vorgänge<br>2018 | Geldumsatz<br>[ € ]<br>2018 | Flächenumsatz<br>[ m <sup>2</sup> ]<br>2018 |
|--|-------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Einfamilienhäuser</b>                                 | 318                           | 75.123.134                  | 313.648                                     |
| <b>Zweifamilienhäuser</b>                                | 27                            | 6.299.277                   | 34.892                                      |
| <b>Villen</b>  | 7                             | 4.046.500                   | 7.665                                       |
| <b>Reihenhäuser /<br/>Doppelhaushälften</b>              | 135                           | 29.808.775                  | 64.729                                      |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>                                | 57                            | 22.076.450                  | 75.635                                      |
| <b>Wohn- &amp; Geschäfts- und<br/>Verwaltungsgebäude</b> | 24                            | 17.435.723                  | 62.952                                      |
| <b>Einkaufszentren</b>                                   | 1                             | 5.900.000                   | 20.450                                      |
| <b>Verbrauchermärkte/<br/>Autohäuser</b>                 | 5                             | 6.686.475                   | 30.215                                      |
| <b>Gewerbe- und<br/>Industriegebäude</b>                 | 23                            | 41.148.960                  | 226.519                                     |
| <b>Bauernhäuser</b>                                      | 44                            | 6.647.830                   | 137.671                                     |
| <b>Wochenendhäuser</b>                                   | 23                            | 1.199.800                   | 16.693                                      |
| <b>Sonstige Gebäude</b>                                  | 15                            | 25.408.635                  | 137.602                                     |

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 Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern sowie Villen, Guts- und Herrenhäusern bebaut sind, näher eingegangen.

**Tabelle 36: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken**

| Einfamilienhäuser                | Vertragsvorgänge |            | Ø Kaufpreis pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücksfläche<br>m <sup>2</sup> |              |
|----------------------------------|------------------|------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------------|--------------|
|                                  | 2017             | 2018       | 2017                            | 2018           | 2017                                  | 2018         |
| * Blankenfelde-Mahlow            | 59               | 89         | 261.844                         | 320.000        | 960                                   | 980          |
| * Großbeeren                     | 8                | 14         | 370.813                         | 341.600        | 695                                   | 680          |
| * Ludwigsfelde                   | 25               | 25         | 264.187                         | 340.180        | 925                                   | 775          |
| * Rangsdorf                      | 27               | 32         | 286.158                         | 314.830        | 800                                   | 880          |
| Zossen                           | 35               | 33         | 193.943                         | 201.430        | 1.130                                 | 945          |
| Am Mellensee                     | 25               | 17         | 171.672                         | 183.940        | 1.150                                 | 970          |
| Trebbin                          | 16               | 19         | 190.859                         | 170.075        | 880                                   | 1.230        |
| Nuthe-Urstromtal                 | 18               | 18         | 150.728                         | 130.665        | 1.160                                 | 1.270        |
| Baruth/Mark                      | 10               | 9          | 109.892                         | 138.275        | 1.200                                 | 1.835        |
| Luckenwalde                      | 16               | 17         | 176.563                         | 161.645        | 905                                   | 880          |
| Jüterbog                         | 17               | 14         | 147.992                         | 102.145        | 740                                   | 1.175        |
| Niedergörsdorf                   | 14               | 11         | 87.500                          | 57.765         | 1.775                                 | 1.360        |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow        | 13               | 10         | 77.038                          | 99.750         | 1.975                                 | 1.690        |
| Niederer Fläming                 | 6                | 10         | 46.250                          | 86.840         | 1.979                                 | 1.460        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>        | <b>283</b>       | <b>318</b> | <b>202.549</b>                  | <b>236.235</b> | <b>1.080</b>                          | <b>985</b>   |
| * Berliner Umland                | 119              | 160        | 275.179                         | 324.000        | 900                                   | 785          |
| <b>weiterer Metropolitanraum</b> | <b>170</b>       | <b>158</b> | <b>151.708</b>                  | <b>147.350</b> | <b>1.205</b>                          | <b>1.190</b> |

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-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |              |
|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|----------------|--|--------------|
|                           | 2017                  | 2018      | 2017                               | 2018           | 2017                                       | 2018         |
|                           | * Berliner Umland     | 8         | 10                                 | 368.500        | 372.030                                    | 1.270        |
| weiterer Metropolitanraum | 21                    | 17        | 133.220                            | 151.700        | 1.335                                      | 1.535        |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>29</b>             | <b>27</b> | <b>198.125</b>                     | <b>233.300</b> | <b>1.315</b>                               | <b>1.290</b> |

Tabelle 38 stellt die Anzahl der Kaufverträge, den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für mit Villen, Gutshäusern oder Herrenhäusern bebaute Grundstücke für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber.

**Tabelle 38: Preisniveau von Villengrundstücken**

| Villen,<br>Gutshäuser,<br>Herrenhäuser | Vertrags-<br>vorgänge |          | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |              |
|--|-----------------------|----------|------------------------------------|----------------|--|--------------|
|  | 2017                  | 2018     | 2017                               | 2018           | 2017                                       | 2018         |
|  | * Berliner Umland     | 1        | 5                                  | 575.000        | 625.300                                    | 1.500        |
| weiterer Metropolitanraum              | 5                     | 2        | 547.200                            | 460.000        | 3.720                                      | 1.580        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>              | <b>6</b>              | <b>7</b> | <b>551.833</b>                     | <b>578.070</b> | <b>3.350</b>                               | <b>1.095</b> |

### 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 2009 dargestellt.

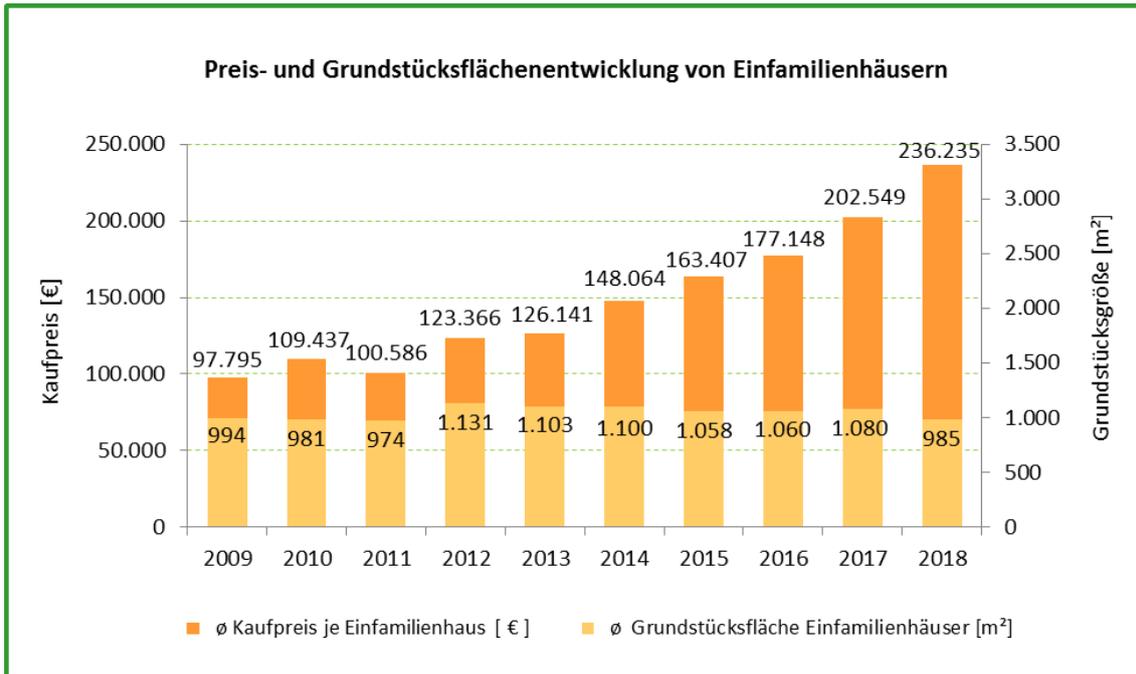


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

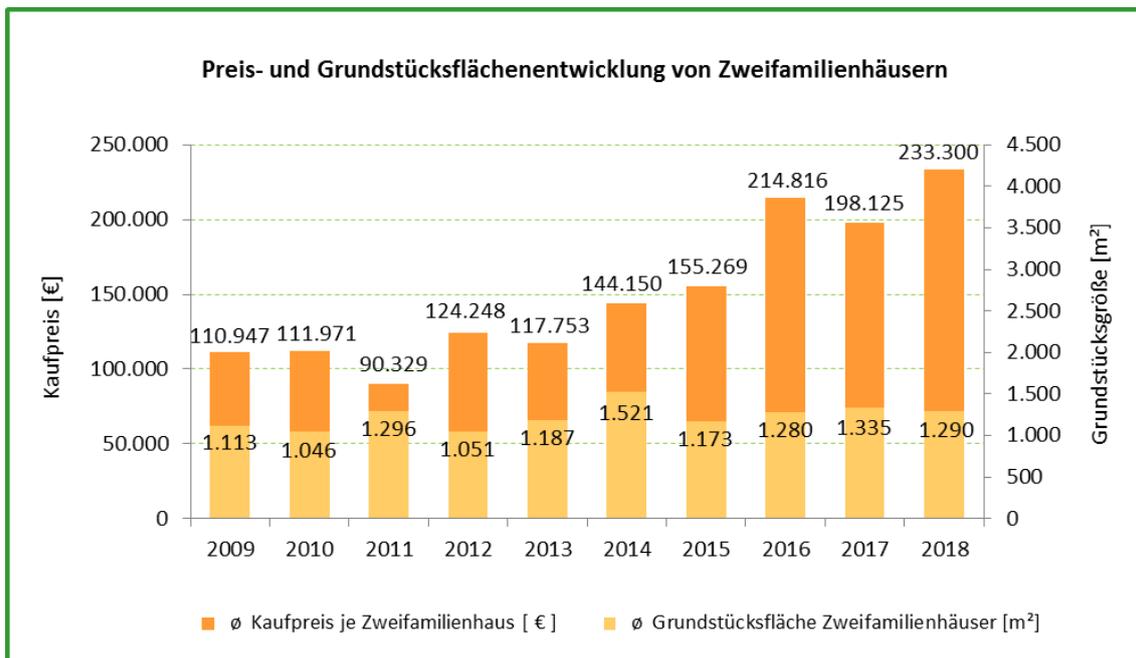


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

### 8.2.1.3 Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser

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

**Tabelle 39: Wohnflächenpreise<sup>33</sup> für freistehende Einfamilienhäuser**

| Freistehende Einfamilienhäuser | BRW-Niveau         | Baujahr     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | KP/Wohnfl. [€/m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl<br>Kauffälle |
|--------------------------------|--------------------|-------------|--|--|---------------------|
| Blankenfelde-Mahlow            | 152<br>(80 - 250)  | 1926 - 2018 | 120<br>(50 - 215)                                  | 2.675<br>(1.000 - 4.185)                             | 86                  |
| Großbeeren                     | 166<br>(115 - 200) | 1910 - 2016 | 140<br>(88 - 215)                                  | 2.575<br>(1.120 - 3.720)                             | 13                  |
| Ludwigsfelde                   | 158<br>(35 - 230)  | 1900 - 2018 | 125<br>(70 - 205)                                  | 2.755<br>(495 - 4.655)                               | 25                  |
| Rangsdorf                      | 151<br>(90 - 175)  | 1910 - 2013 | 115<br>(60 - 180)                                  | 2.870<br>(1.735 - 4.240)                             | 29                  |
| Am Mellensee                   | 46<br>(20 - 60)    | 1904 - 2016 | 125<br>(80 - 185)                                  | 1.485<br>(740 - 2.835)                               | 17                  |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow      | 11<br>(5 - 17)     | 1900 - 1997 | 130<br>(95 - 160)                                  | 790<br>(415 - 1.290)                                 | 10                  |
| Baruth/Mark                    | 24<br>(7 - 45)     | 1888 - 2004 | 115<br>(65 - 180)                                  | 1.245<br>(545 - 2.240)                               | 9                   |
| Jüterbog                       | 24<br>(6 - 40)     | 1887 - 1991 | 120<br>(55 - 240)                                  | 800<br>(350 - 1.600)                                 | 14                  |
| Luckenwalde                    | 42<br>(20 - 60)    | 1893 - 2005 | 110<br>(70 - 145)                                  | 1.485<br>(500 - 2.620)                               | 16                  |
| Niederer Fläming               | 6<br>(5 - 10)      | 1900 - 1992 | 135<br>(45 - 230)                                  | 680<br>(140 - 2.085)                                 | 10                  |
| Niedergörsdorf                 | 10<br>(6 - 15)     | 1850 - 1975 | 130<br>(70 - 270)                                  | 470<br>(160 - 1.130)                                 | 10                  |
| Nuthe-Urstromtal               | 20<br>(5 - 35)     | 1900 - 1997 | 140<br>(75 - 185)                                  | 920<br>(370 - 2.010)                                 | 18                  |
| Trebbin                        | 54<br>(25 - 110)   | 1790 - 2017 | 115<br>(55 - 210)                                  | 1.400<br>(325 - 2.645)                               | 19                  |
| Zossen                         | 49<br>(20 - 85)    | 1890 - 2013 | 120<br>(55 - 235)                                  | 1.780<br>(595 - 3.855)                               | 33                  |

### 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](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.

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

<sup>33</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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 40: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke**

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

Tabelle 41 und Abbildung 34 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 188 Vertragsvorgängen des Jahres 2018.

**Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

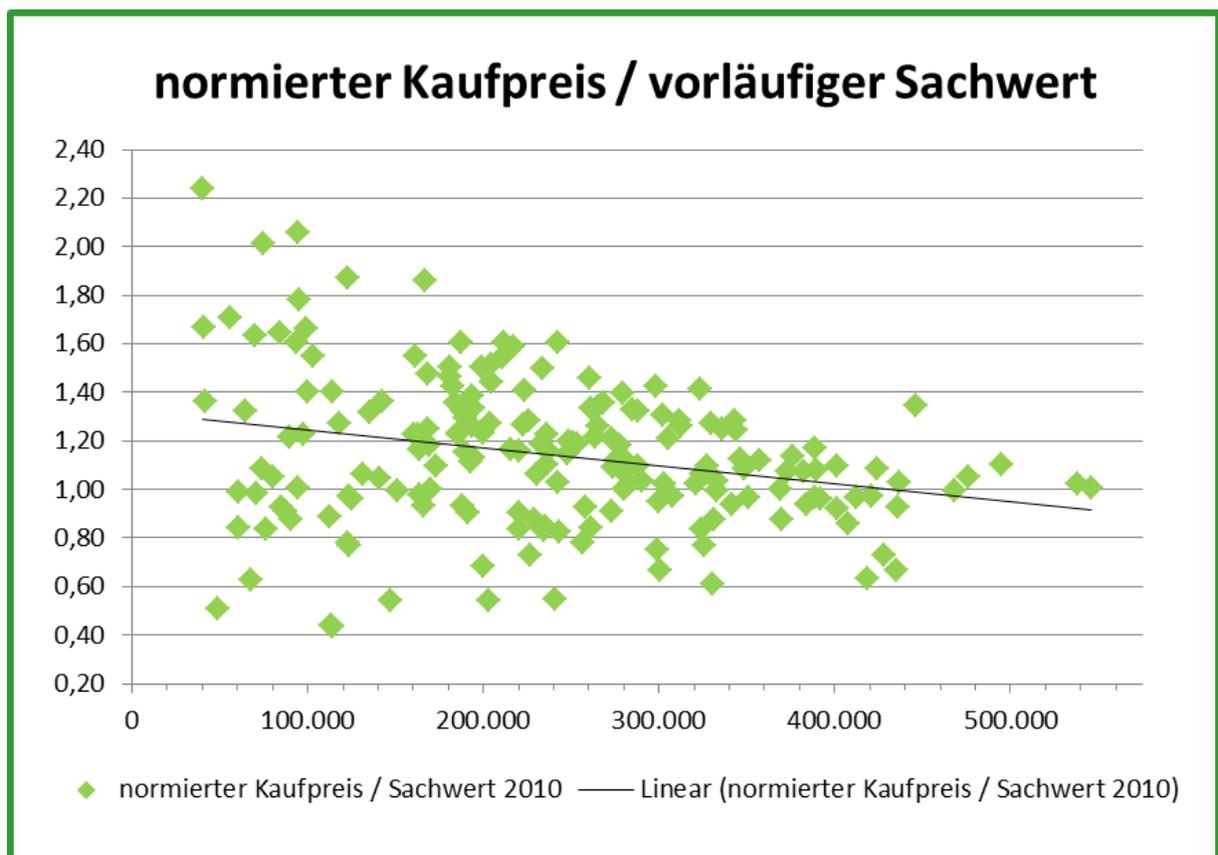
| Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                          |                |                          |                                  |  |                    |   |                       |
|---|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|--|--------------------|---|-----------------------|
| Beschreibung der Stichprobe                                   |                          |                |                          |                                  |  |                    |   |                       |
| Merkmale  |                          |                | Ø                        | Spanne                           |  |                    | Berechnungsmodell   |                       |
| Bereich   |                          |                | Landkreis Teltow-Fläming |                                  |  |                    |   |                       |
| Anzahl der Kauffälle  |                          |                | 188                      | -                                |  |                    | Sachwertfaktor =<br>(Kaufpreis ± boG) /<br>vorläufiger Sachwert |                       |
| Zeitraum der Stichprobe                                       |                          |                | 2018                     | 01.01. - 31.12.                  |  |                    |   |                       |
| Bodenrichtwertniveau (€/m²)                                   |                          |                | 101                      | 5 - 250                          |  |                    |   |                       |
| Grundstücksfläche (m²)  |                          |                | 893                      | 272 - 3.393                      |  |                    |   |                       |
| Brutto-Grundfläche (BGF in m²) *                              |                          |                | 278                      | 118 - 572                        |  |                    |   |                       |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                                     |                          |                | 37                       | 9 - 78                           |  |                    |   |                       |
| Sachwert (€)  |                          |                | 236.919                  | 40.029 - 545.927                 |  |                    |   |                       |
| Standard-<br>stufe  | BRW-<br>Niveau<br>[€/m²] | Kauf-<br>fälle | BGF *<br>[m²]            | normierter<br>Kaufpreis<br>[T €] | norm. Kauf-<br>preis / BGF *<br>[€/m²] | Sachwert<br>[T €]  |   |                       |
| 1   | < 20                     | 4              | 340<br>(260 - 420)       | 48<br>(25 - 60)                  | 145<br>(95 - 220)                      | 53<br>(42 - 61)    | 1903<br>(1900 - 1910)   | 0,93<br>(0,51 - 1,36) |
|   | 20 - < 100               | 3              | 280<br>(190 - 335)       | 113<br>(100 - 120)               | 435<br>(315 - 625)                     | 120<br>(113 - 125) | 1930<br>(1925 - 1935)   | 0,94<br>(0,89 - 0,97) |
|   | ≥ 100                    | 3              | 290<br>(160 - 475)       | 207<br>(150 - 244)               | 810<br>(480 - 1.015)                   | 158<br>(93 - 194)  | 1931<br>(1928 - 1934)   | 1,36<br>(1,23 - 1,61) |
| 2   | < 20                     | 13             | 315<br>(120 - 535)       | 85<br>(49 - 139)                 | 315<br>(110 - 670)                     | 90<br>(40 - 147)   | 1934<br>(1900 - 1992)   | 1,07<br>(0,43 - 2,24) |
|   | 20 - < 50                | 20             | 320<br>(160 - 550)       | 152<br>(42 - 260)                | 495<br>(215 - 1.075)                   | 128<br>(56 - 194)  | 1950<br>(1893 - 1981)   | 1,21<br>(0,63 - 1,78) |
|   | 50 - < 100               | 8              | 290<br>(140 - 570)       | 166<br>(70 - 271)                | 630<br>(285 - 1.110)                   | 143<br>(71 - 324)  | 1931<br>(1900 - 1957)   | 1,23<br>(0,84 - 1,66) |
|   | 100 - < 150              | 14             | 295<br>(190 - 540)       | 243<br>(165 - 390)               | 885<br>(370 - 1.485)                   | 211<br>(123 - 300) | 1945<br>(1926 - 1993)   | 1,20<br>(0,67 - 1,87) |
|   | ≥ 150                    | 17             | 295<br>(200 - 480)       | 269<br>(150 - 350)               | 950<br>(605 - 1.250)                   | 220<br>(151 - 331) | 1945<br>(1929 - 1988)   | 1,24<br>(0,88 - 1,86) |
| 3   | < 50                     | 17             | 280<br>(130 - 480)       | 224<br>(132 - 380)               | 880<br>(275 - 1.575)                   | 204<br>(75 - 261)  | 1970<br>(1890 - 2003)   | 1,17<br>(0,55 - 2,06) |
|   | 50 - < 100               | 14             | 240<br>(150 - 420)       | 249<br>(110 - 455)               | 1.070<br>(660 - 1.660)                 | 240<br>(163 - 389) | 1987<br>(1930 - 2000)   | 1,06<br>(0,54 - 1,50) |
|   | 100 - < 150              | 15             | 265<br>(205 - 340)       | 310<br>(249 - 355)               | 1.205<br>(810 - 1.600)                 | 252<br>(199 - 333) | 1975<br>(1930 - 2005)   | 1,25<br>(0,91 - 1,61) |
|   | ≥ 150                    | 17             | 265<br>(150 - 545)       | 333<br>(200 - 459)               | 1.405<br>(490 - 2.400)                 | 303<br>(190 - 424) | 1986<br>(1935 - 2003)   | 1,12<br>(0,63 - 1,54) |

\* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN277(1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

**Fortsetzung Tabelle 41: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

| Standardstufe | BRW-Niveau [€/m²] | Kauf-fälle | BGF * [m²]         | normierter Kaufpreis [T €] | norm. Kaufpreis / BGF * [€/m²] | Sachwert [T €]     | Baujahr               | Sachwertfaktor        |
|---------------|-------------------|------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4             | < 100             | 7          | 255<br>(190 - 355) | 352<br>(185 - 420)         | 1.445<br>(880 - 2.105)         | 349<br>(220 - 428) | 1999<br>(1930 - 2016) | 1,01<br>(0,73 - 1,25) |
|               | 100 - < 150       | 7          | 245<br>(175 - 310) | 365<br>(285 - 465)         | 1.555<br>(1.105 - 2.115)       | 364<br>(300 - 469) | 2006<br>(1998 - 2017) | 1,01<br>(0,88 - 1,26) |
|               | 150 - < 200       | 20         | 240<br>(145 - 480) | 396<br>(250 - 600)         | 1.760<br>(940 - 2.640)         | 358<br>(265 - 446) | 1999<br>(1927 - 2015) | 1,12<br>(0,67 - 1,40) |
|               | ≥ 200             | 5          | 230<br>(160 - 330) | 409<br>(360 - 500)         | 1.895<br>(1.225 - 2.280)       | 403<br>(327 - 476) | 2013<br>(2005 - 2016) | 1,02<br>(0,93 - 1,10) |
| 5             | ≤ 250             | 4          | 275<br>(240 - 305) | 505<br>(375 - 550)         | 1.850<br>(1.575 - 2.165)       | 492<br>(389 - 546) | 2008<br>(1997 - 2016) | 1,02<br>(0,96 - 1,10) |

\* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN277(1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²



**Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen 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.<sup>34</sup>

Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke.<sup>35</sup>

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.<sup>36</sup>

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB; [https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2017-08-04\\_Brandenburgische-Ertragswertrichtlinie.pdf](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 die Jahre 2017 und 2018 sind die überarbeiteten Rahmenbedingungen herangezogen worden. Die Liegenschaftszinssätze des Jahres 2016 wurde auf dieser Grundlage ebenfalls neu berechnet.

**Tabelle 42: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen**

| <b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b> |  |
|--|--|
| <b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen (z.B. Exposés)</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul> |
| <b>Grundstücksarten</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern</li> </ul>  |
| <b>Rohertrag</b>   | tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:<br>- 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)   |
| <b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>   | - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet  |

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

<sup>35</sup> Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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



tes 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 2018 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 20 bzw. 25 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018 aus.

**Tabelle 43: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern**

| Stichprobe der Regressionsanalyse |                   |              |  |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|--|
| Merkmale                          | Spanne            | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins  |
| <b>Berliner Umland</b>            |                   |              |  |
| Zeitraum                          | 2016 - 2018       |              | <b>EFH, DHH, RH u. ZFH</b><br><br><b>3,1 %</b><br>(Spanne 0,4 - 4,4 %)<br><br><b>20 Kauffälle</b>  |
| Baujahr                           | 1935 - 2007       |              |  |
| Bodenrichtwert (€/m²)             | 90 - 230          | 138          |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)         | 22 - 64           | 47           |  |
| Wohnfläche (m²)                   | 90 - 214          | 126          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)  | 3,87 - 8,55       | 6,52         |  |
| Rohertragsfaktor                  | 17,2 - 40,3       | 22,2         |  |
| <b>2016</b>                       | <b>2,8 - 4,1</b>  | <b>3,6</b>   | <b>3 Kauffälle</b>   |
| <b>2017</b>                       | <b>0,7 - 4,4</b>  | <b>3,3</b>   | <b>8 Kauffälle</b>   |
| <b>2018</b>                       | <b>0,4 - 4,2</b>  | <b>2,7</b>   | <b>9 Kauffälle</b>   |
| <b>weiterer Metropolenraum</b>    |                   |              |  |
| Zeitraum                          | 2016 - 2018       |              | <b>EFH, DHH, RH u. ZFH</b><br><br><b>3,3 %</b><br>(Spanne -1,0 - 8,5 %)<br><br><b>25 Kauffälle</b> |
| Baujahr                           | 1870 - 2002       |              |  |
| Bodenrichtwert (€/m²)             | 5 - 80            | 51           |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)         | 21 - 55           | 43           |  |
| Wohnfläche (m²)                   | 96 - 238          | 156          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)  | 3,50 - 6,98       | 5,24         |  |
| Rohertragsfaktor                  | 8,3 - 28,6        | 18,8         |  |
| <b>2016</b>                       | <b>1,9 - 4,1</b>  | <b>3,3</b>   | <b>7 Kauffälle</b>   |
| <b>2017</b>                       | <b>-1,0 - 8,5</b> | <b>4,3</b>   | <b>9 Kauffälle</b>   |
| <b>2018</b>                       | <b>1,1 - 4,2</b>  | <b>2,3</b>   | <b>9 Kauffälle</b>   |

## 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 2018 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2017. 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 /<br>Doppelhaushälften | Vertrags-<br>vorgänge |            | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |            |
|-------------------------------------|-----------------------|------------|------------------------------------|----------------|--|------------|
|                                     | 2017                  | 2018       | 2017                               | 2018           | 2017                                       | 2018       |
|                                     | * Berliner Umland     | 107        | 81                                 | 218.884        | 256.435                                    | 410        |
| weiterer Metropolenraum             | 61                    | 54         | 141.826                            | 167.360        | 585  | 525        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>           | <b>168</b>            | <b>135</b> | <b>190.905</b>                     | <b>220.800</b> | <b>475</b>                                 | <b>480</b> |

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

| Doppelhaushälften         | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |            |
|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|----------------|--|------------|
|                           | 2017                  | 2018      | 2017                               | 2018           | 2017                                       | 2018       |
|                           | * Berliner Umland     | 67        | 46                                 | 224.371        | 262.255                                    | 525        |
| weiterer Metropolenraum   | 37                    | 37        | 141.014                            | 159.040        | 810  | 665        |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>104</b>            | <b>83</b> | <b>194.715</b>                     | <b>216.245</b> | <b>630</b>                                 | <b>620</b> |

**Tabelle 46: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken**

| Reihenhäuser              | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück<br>€ |                | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> |            |
|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|----------------|--|------------|
|                           | 2017                  | 2018      | 2017                               | 2018           | 2017                                       | 2018       |
|                           | * Berliner Umland     | 40        | 35                                 | 209.693        | 248.785                                    | 215        |
| weiterer Metropolenraum   | 24                    | 17        | 143.079                            | 185.470        | 240  | 214        |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>64</b>             | <b>52</b> | <b>184.713</b>                     | <b>228.090</b> | <b>225</b>                                 | <b>255</b> |

### 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 2009.

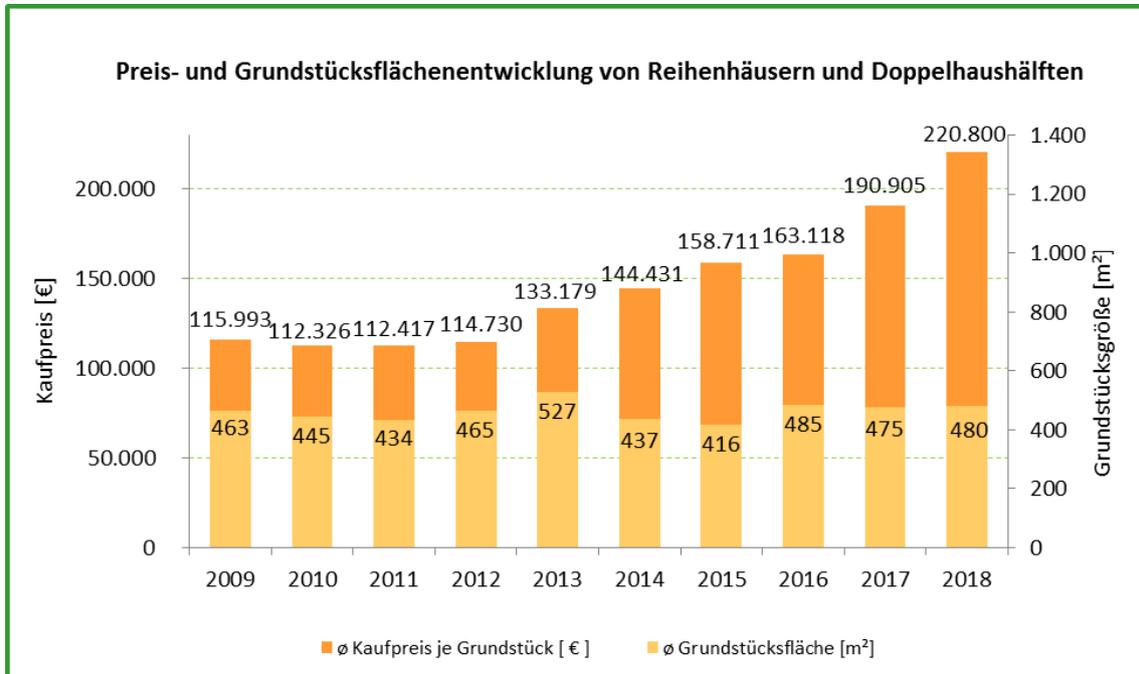


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

### 8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser<sup>37</sup>

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

Tabelle 47: Wohnflächenpreise<sup>38</sup> für Doppelhaushälften

| Doppelhaushälften     | BRW-Niveau         | Baujahr     | Wohnfläche [m²]<br>Mittel<br>(Spanne) | KP/Wohnfl. [€/m²]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl<br>Kauffälle |
|-----------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------|---|---------------------|
| * Blankenfelde-Mahlow | 157<br>(110 - 210) | 1924 - 2016 | 90<br>(75 - 120)                      | 2.975<br>(1.965 - 4.190)                | 12                  |
| * Großbeeren          | 165<br>(115 - 180) | 1993 - 2013 | 125<br>(105 - 150)                    | 2.360<br>(1.345 - 2.965)                | 10                  |
| * Ludwigsfelde        | 141<br>(30 - 210)  | 1910 - 2001 | 110<br>(80 - 170)                     | 2.220<br>(860 - 3.590)                  | 21                  |
| * Rangsdorf           | 155<br>(150 - 160) | 2001 - 2004 | 150<br>(123 - 175)                    | 2.240<br>(2.230 - 2.250)                | 2                   |

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

<sup>38</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 47: Wohnflächenpreise<sup>39</sup> für Doppelhaushälften

| Doppelhaushälften         | BRW-Niveau      | Baujahr     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | KP/Wohnfl. [€/m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl<br>Kauffälle |
|---------------------------|-----------------|-------------|--|--|---------------------|
| Am Mellensee              | 20<br>(20 - 20) | 1935 - 1943 | 100<br>(90 - 120)                                  | 1.195<br>(790 - 1.525)                               | 3                   |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow | 7               | 1935        | 135  | 480  | 1                   |
| Baruth/Mark               | 13              | 1987        | 85   | 1.920  | 1                   |
| Jüterbog                  | 33<br>(25 - 50) | 1900 - 1998 | 115<br>(85 - 150)                                  | 1.370<br>(855 - 1.950)                               | 5                   |
| Luckenwalde               | 50<br>(45 - 55) | 1932 - 1937 | 90<br>(80 - 100)                                   | 965<br>(700 - 1.235)                                 | 2                   |
| Niederer Fläming          | 9<br>(9 - 9)    | 1926 - 1930 | 140<br>(125 - 150)                                 | 565<br>(470 - 655)                                   | 2                   |
| Niedergörsdorf            | 6<br>(6 - 6)    | 1936 - 1938 | 103<br>(100 - 105)                                 | 680<br>(265 - 1.105)                                 | 3                   |
| Nuthe-Urstromtal          | 23<br>(20 - 25) | 1975 - 1994 | 115<br>(105 - 120)                                 | 2.070<br>(1.680 - 2.460)                             | 2                   |
| Trebbin                   | 66<br>(40 - 75) | 1936 - 1999 | 130<br>(105 - 165)                                 | 1.375<br>(1.120 - 2.090)                             | 8                   |
| Zossen                    | 55<br>(40 - 80) | 1910 - 1998 | 135<br>(110 - 175)                                 | 1.550<br>(1.115 - 1.965)                             | 10                  |

Tabelle 48: Wohnflächenpreise<sup>40</sup> für Reihenhäuser

| Reihenhäuser          | BRW-Niveau         | Baujahr     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | KP/Wohnfl. [€/m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl<br>Kauffälle |
|-----------------------|--------------------|-------------|--|--|---------------------|
| * Blankenfelde-Mahlow | 178<br>(120 - 220) | 1996 - 2007 | 115<br>(90 - 135)                                  | 2.175<br>(1.210 - 3.315)                             | 8                   |
| * Großbeeren          | 143<br>(115 - 180) | 1991 - 2005 | 130<br>(110 - 180)                                 | 2.070<br>(1.395 - 2.660)                             | 9                   |
| * Ludwigsfelde        | 180<br>(130 - 230) | 1980 - 2000 | 140<br>(115 - 165)                                 | 1.855<br>(1.550 - 2.200)                             | 8                   |
| * Rangsdorf           | 158<br>(115 - 180) | 1936 - 2006 | 110<br>(75 - 140)                                  | 2.070<br>(860 - 3.015)                               | 10                  |
| Luckenwalde           | 40<br>(40 - 40)    | 1919 - 1925 | 115<br>(100 - 130)                                 | 965<br>(700 - 1.225)                                 | 2                   |
| Trebbin               | 72<br>(45 - 85)    | 1994 - 1995 | 130<br>(95 - 140)                                  | 1.770<br>(1.630 - 1.985)                             | 3                   |
| Zossen                | 83<br>(35 - 110)   | 1993 - 1998 | 120<br>(95 - 140)                                  | 1.550<br>(1.145 - 2.475)                             | 12                  |

<sup>39</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

<sup>40</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

Abbildung 36 und Tabelle 49 zeigen die Sachwertfaktoren<sup>41, 42</sup> für Doppelhaushälften im Landkreis Teltow-Fläming aus 60 Vertragsvorgängen des Jahres 2018 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

**Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften**

| Sachwertfaktoren für Doppelhäuser            |                                       |                |                            |                                  |   |   |                       |                       |  |
|--|---------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------------|---|---|-----------------------|-----------------------|--|
| Beschreibung der Stichprobe                  |                                       |                |                            |                                  |   |   |                       |                       |  |
| Merkmale                                     |                                       |                | Ø                          | Spanne                           |   |   | Berechnungsmodell     |                       |  |
| Bereich                                      |                                       |                | Landkreis Teltow-Fläming   |                                  |   | Sachwertfaktor =<br>(Kaufpreis ± boG) /<br>vorläufiger Sachwert |                       |                       |  |
| Anzahl der Kauffälle                         |                                       |                | 60                         | -                                |   |   |                       |                       |  |
| Zeitraum der Stichprobe                      |                                       |                | 2018                       | 01.01. - 31.12.                  |   |   |                       |                       |  |
| Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )     |                                       |                | 112                        | 9 - 210                          |   |   |                       |                       |  |
| Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )          |                                       |                | 523                        | 202 - 1.841                      |   |   |                       |                       |  |
| Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> ) * |                                       |                | 220                        | 132 - 340                        |   |   |                       |                       |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                    |                                       |                | 39                         | 9 - 73                           |   |   |                       |                       |  |
| Sachwert (€)                                 |                                       |                | 186.254                    | 41.122 - 396.283                 |   |   |                       |                       |  |
| Standard-<br>stufe                           | BRW-<br>Niveau<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Kauf-<br>fälle | BGF *<br>[m <sup>2</sup> ] | normierter<br>Kaufpreis<br>[T €] | norm. Kauf-<br>preis / BGF *<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Sachwert<br>[T €]   | Baujahr               | Sachwert-<br>faktor   |  |
| 1  | ≤ 150                                 | 3              | 255<br>(210 - 320)         | 106<br>(60 - 130)                | 410<br>(285 - 540)                                  | 77<br>(41 - 96)   | 1936<br>(1930 - 1942) | 1,38<br>(1,34 - 1,46) |  |
| 2  | < 100                                 | 9              | 225<br>(155 - 305)         | 146<br>(70 - 230)                | 675<br>(320 - 985)                                  | 95<br>(53 - 146)  | 1940<br>(1926 - 1975) | 1,55<br>(0,96 - 1,87) |  |
|  | ≥ 100                                 | 7              | 225<br>(130 - 305)         | 240<br>(160 - 300)               | 1.080<br>(815 - 1.210)                              | 170<br>(96 - 223)   | 1943<br>(1910 - 1979) | 1,44<br>(1,18 - 1,67) |  |
| 3  | < 100                                 | 14             | 205<br>(150 - 340)         | 195<br>(145 - 278)               | 975<br>(725 - 1.840)                                | 178<br>(125 - 246)  | 1988<br>(1935 - 1999) | 1,11<br>(0,87 - 1,71) |  |
|  | 100 - < 150                           | 4              | 200<br>(140 - 255)         | 253<br>(180 - 284)               | 1.360<br>(705 - 1.945)                              | 193<br>(177 - 203)  | 1998<br>(1993 - 2002) | 1,31<br>(0,94 - 1,55) |  |
|  | ≥ 150                                 | 17             | 220<br>(160 - 340)         | 292<br>(178 - 380)               | 1.375<br>(525 - 2.030)                              | 223<br>(147 - 260)  | 1980<br>(1924 - 2001) | 1,33<br>(0,81 - 1,83) |  |
| 4  | ≤ 210                                 | 6              | 230<br>(140 - 290)         | 298<br>(230 - 390)               | 1.330<br>(945 - 1.770)                              | 309<br>(227 - 396)  | 2009<br>(1996 - 2016) | 0,98<br>(0,70 - 1,20) |  |

\* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN277(1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m<sup>2</sup>

<sup>41</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>42</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

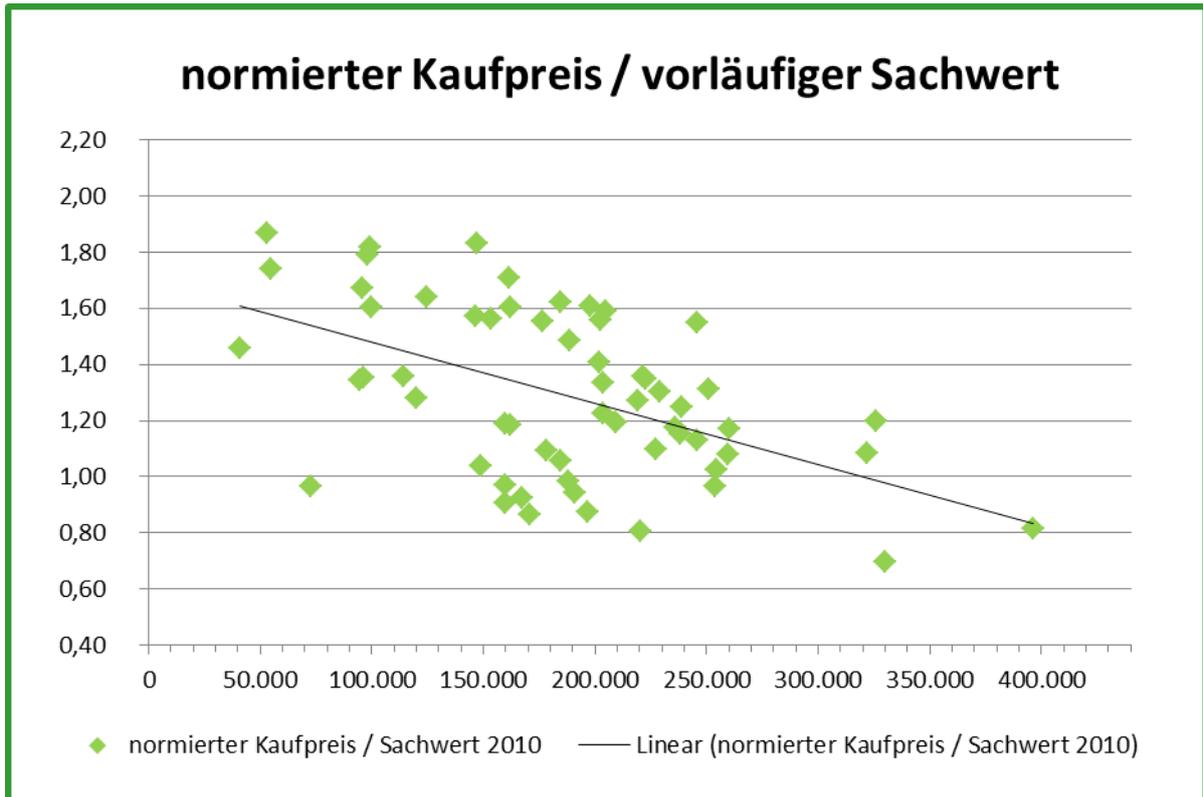


Abbildung 36: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH

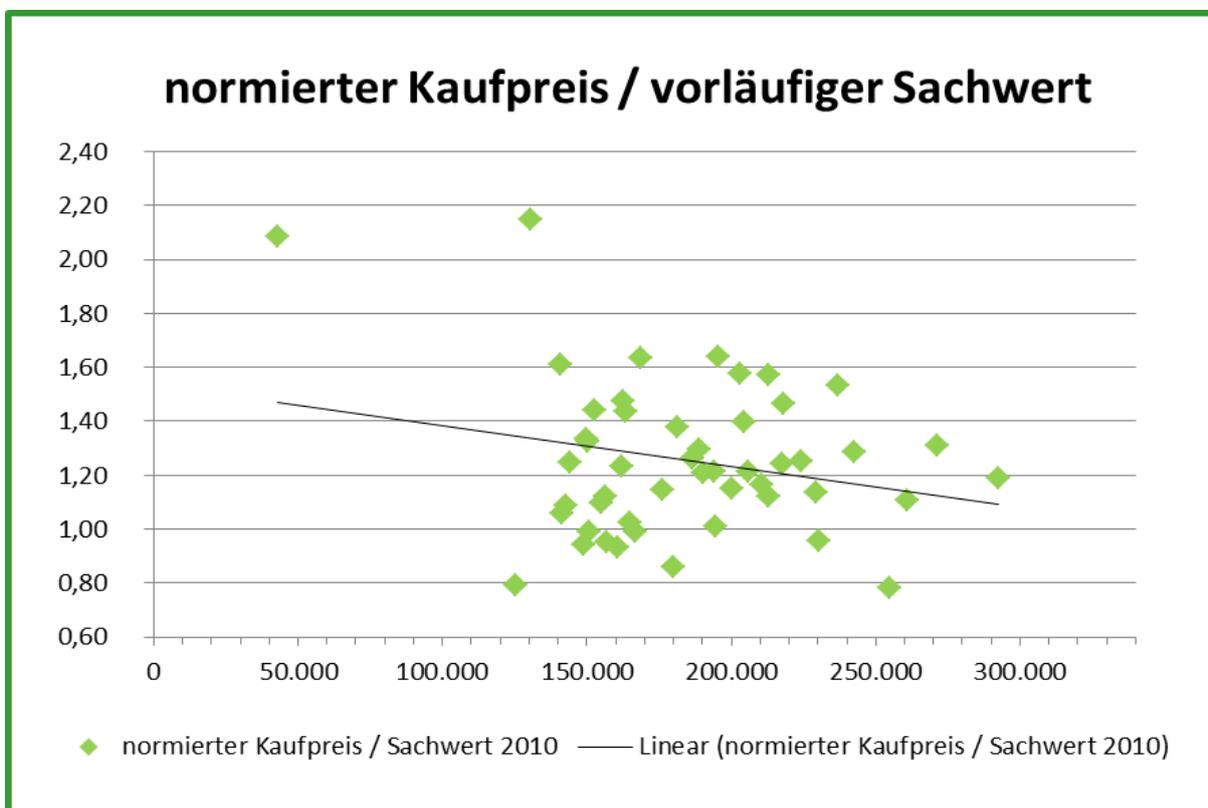


Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RH

Abbildung 37 und Tabelle 50 zeigen die Sachwertfaktoren<sup>43, 44</sup> für Reihenhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 49 Vertragsvorgängen des Jahres 2018 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

**Tabelle 50: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser**

| Sachwertfaktoren für Reihenhäuser |                          |                |                          |                                  |  |   |                       |                       |  |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|--|
| Beschreibung der Stichprobe       |                          |                |                          |                                  |  |   |                       |                       |  |
| Merkmale                          |                          |                | Ø                        | Spanne                           |  |   | Berechnungsmodell     |                       |  |
| Bereich                           |                          |                | Landkreis Teltow-Fläming |                                  |  | Sachwertfaktor =<br>(Kaufpreis ± boG) /<br>vorläufiger Sachwert |                       |                       |  |
| Anzahl der Kauffälle              |                          |                | 49                       | -                                |  |   |                       |                       |  |
| Zeitraum der Stichprobe           |                          |                | 2018                     | 01.01. - 31.12.                  |  |   |                       |                       |  |
| Bodenrichtwertniveau (€/m²)       |                          |                | 135                      | 35 - 230                         |  |   |                       |                       |  |
| Grundstücksfläche (m²)            |                          |                | 245                      | 125 - 576                        |  |   |                       |                       |  |
| Bruttogrundfläche (BGF in m²) *   |                          |                | 221                      | 110 - 396                        |  |   |                       |                       |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)         |                          |                | 48                       | 10 - 64                          |  |   |                       |                       |  |
| Sachwert (€)                      |                          |                | 184.756                  | 43.135 - 292.485                 |  |   |                       |                       |  |
| Standard-<br>stufe                | BRW-<br>Niveau<br>[€/m²] | Kauf-<br>fälle | BGF *<br>[m²]            | normierter<br>Kaufpreis<br>[T €] | norm. Kauf-<br>preis / BGF *<br>[€/m²] | Sachwert<br>[T €]   | Baujahr               | Sachwert-<br>faktor   |  |
| 2                                 | ≤ 150                    | 4              | 270<br>(140 - 395)       | 191<br>(90 - 289)                | 735<br>(355 - 1.065)                   | 160<br>(43 - 261)   | 1957<br>(1925 - 1987) | 1,37<br>(1,06 - 2,09) |  |
| 3                                 | < 100                    | 10             | 225<br>(200 - 310)       | 194<br>(149 - 285)               | 860<br>(710 - 1.235)                   | 170<br>(150 - 204)  | 1995<br>(1993 - 1998) | 1,13<br>(0,86 - 1,40) |  |
|                                   | 100 - < 150              | 15             | 240<br>(160 - 330)       | 208<br>(100 - 355)               | 855<br>(615 - 1.069)                   | 181<br>(125 - 271)  | 1995<br>(1991 - 1996) | 1,14<br>(0,79 - 1,48) |  |
|                                   | 150 - < 200              | 7              | 195<br>(135 - 230)       | 266<br>(180 - 335)               | 1.365<br>(1.015 - 1.700)               | 181<br>(141 - 213)  | 1997<br>(1995 - 1998) | 1,46<br>(1,16 - 1,64) |  |
|                                   | ≥ 200                    | 7              | 190<br>(110 - 230)       | 268<br>(199 - 363)               | 1.495<br>(860 - 2.545)                 | 208<br>(130 - 292)  | 1999<br>(1995 - 2002) | 1,36<br>(0,78 - 2,15) |  |
| 4                                 | ≤ 200                    | 6              | 195<br>(155 - 230)       | 274<br>(239 - 320)               | 1.425<br>(1.225 - 1.635)               | 212<br>(168 - 229)  | 2003<br>(1997 - 2007) | 1,31<br>(1,12 - 1,63) |  |

\* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN277(1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

<sup>43</sup> Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>44</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 8.4.1.1 Preisniveau

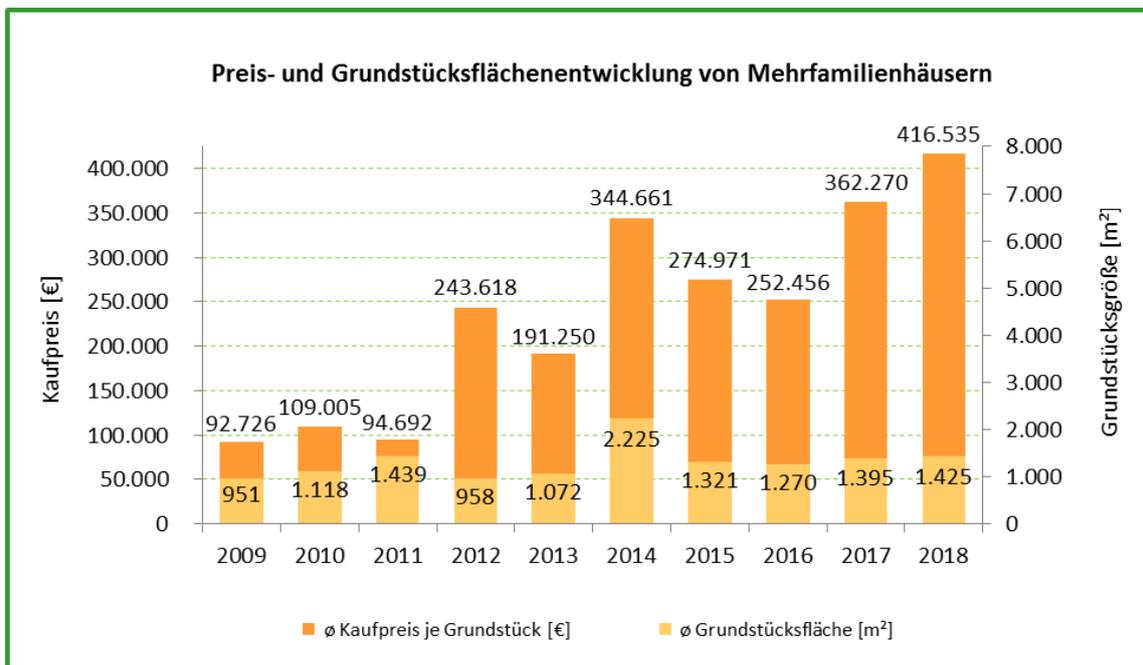
In Tabelle 51 wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert.

**Tabelle 51: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken**

| Mehrfamilienhäuser        | Vertragsvorgänge |           | Ø Kaufpreis pro Grundstück € |                | Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m <sup>2</sup> |                                    |
|---------------------------|------------------|-----------|------------------------------|----------------|---|------------------------------------|
|                           | 2017             | 2018      | 2017                         | 2018           | 2017  | 2018                               |
| * Berliner Umland         | 10               | 11        | 815.647                      | 574.885        | 515<br>(260 - 635)                              | 395<br>(245 - 725)                 |
| weiterer Metropolitanraum | 44               | 46        | 259.230                      | 375.065        | 415<br>(150 - 1.090)                            | 490<br>(150 - 1.740)               |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>54</b>        | <b>57</b> | <b>362.270</b>               | <b>416.535</b> | <b>430</b><br><b>(150 - 1.090)</b>              | <b>465</b><br><b>(150 - 1.740)</b> |

#### 8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 38 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2009 bis 2018 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.



**Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern**

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

### 8.4.1.3 Wohnflächenpreise

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

**Tabelle 52: Wohnflächenpreise<sup>45</sup> für Mehrfamilienhäuser**

| Mehrfamilienhäuser        | BRW-Niveau        | Baujahr     | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | KP/Wohnfl. [€/m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl der<br>Kauffälle |
|---------------------------|-------------------|-------------|--|--|-------------------------|
| * Berliner Umland         | 130<br>(80 - 170) | 1900 - 1998 | 395<br>(245 - 725)                                 | 1.445<br>(610 - 2.235)                               | 11                      |
| Am Mellensee              | 53<br>(45 - 60)   | 1920 - 1929 | 295<br>(270 - 320)                                 | 875<br>(405 - 1.350)                                 | 2                       |
| Dahme/M., Dahmetal, Ihlow | 15<br>(6 - 20)    | 1870 - 1983 | 280<br>(185 - 465)                                 | 285<br>(210 - 370)                                   | 5                       |
| Baruth/Mark               | 10                | 1920        | 157  | 890  | 1                       |
| Jüterbog                  | 32<br>(20 - 40)   | 1910 - 1970 | 295<br>(207 - 430)                                 | 460<br>(310 - 635)                                   | 5                       |
| Luckenwalde               | 44<br>(15 - 60)   | 1898 - 1997 | 395<br>(180 - 575)                                 | 585<br>(160 - 1.555)                                 | 15                      |
| Niederer Fläming          | 5                 | 1970        | 280  | 360  | 1                       |
| Niedergörsdorf            | 13<br>(10 - 15)   | 1933 - 1979 | 465<br>(310 - 655)                                 | 400<br>(140 - 675)                                   | 3                       |
| Nuthe-Urstromtal          | 25                | 1950        | 150  | 435  | 1                       |
| Trebbin                   | 60                | 1893        | 500  | 865  | 1                       |
| Zossen                    | 47<br>(35 - 80)   | 1920 - 1965 | 1.260<br>(350 - 1.740)                             | 1.045<br>(300 - 1.385)                               | 5                       |

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze<sup>46, 47</sup>, Rohertragsfaktoren

Tabelle 53 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 76 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, aus.

<sup>45</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

<sup>47</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

**Tabelle 53: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser**

| Stichprobe der Regressionsanalyse                        |                   |              |  |
|--|-------------------|--------------|--|
| Merkmale   | Spanne            | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins  |
| <b>Berliner Umland</b>                                   |                   |              |  |
| Zeitraum   | 2016 - 2018       |              | <b>MFH<br/>Berliner Umland</b><br><br><b>3,9 %</b><br>(Spanne 1,3 - 7,4 %)<br><br><b>19 Kauffälle</b>                |
| Baujahr  | 1900 - 2008       |              |  |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )                       | 65 - 170          | 110          |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                                | 26 - 71           | 54           |  |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                             | 260 - 725         | 502          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche) | 4,95 - 9,21       | 7,07         |  |
| Rohertragsfaktor   | 12,6 - 29,8       | 19,9         |  |
| <b>2016</b>  | <b>3,1 - 7,4</b>  | <b>5,3</b>   | <b>5 Kauffälle</b>   |
| <b>2017</b>  | <b>2,5 - 5,0</b>  | <b>3,9</b>   | <b>8 Kauffälle</b>   |
| <b>2018</b>  | <b>1,3 - 4,0</b>  | <b>2,8</b>   | <b>6 Kauffälle</b>   |
| <b>weiterer Metropolitanraum</b>                         |                   |              |  |
| Zeitraum   | 2016 - 2018       |              | <b>MFH<br/>weiterer<br/>Metropolitanraum</b><br><br><b>5,5 %</b><br>(Spanne 1,7 - 11,0 %)<br><br><b>57 Kauffälle</b> |
| Baujahr  | 1870 - 2004       |              |  |
| Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )                            | 5 - 60            | 36           |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                                | 22 - 68           | 36           |  |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                             | 180 - 5.221       | 502          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche) | 3,00 - 8,15       | 4,96         |  |
| Rohertragsfaktor   | 5,4 - 20,0        | 11,5         |  |
| <b>2016</b>  | <b>2,9 - 10,3</b> | <b>6,0</b>   | <b>23 Kauffälle</b>  |
| <b>2017</b>  | <b>1,7 - 10,3</b> | <b>5,2</b>   | <b>23 Kauffälle</b>  |
| <b>2018</b>  | <b>2,4 - 11,0</b> | <b>5,2</b>   | <b>11 Kauffälle</b>  |

## 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.<br>Geschäftshäuser,<br>Bürogebäude,<br>Geschäftshäuser    | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück |                  | Ø Nutzfläche<br>(Wohn- & Gewerbefläche,<br>Gewerbefläche) |                        |
|--|-----------------------|-----------|-------------------------------|------------------|---|------------------------|
|  | 2017                  | 2018      | €                             |                  | m <sup>2</sup>  |                        |
|  |                       |           | 2017                          | 2018             | 2017  | 2018                   |
| Wohn- u. Geschäftshäuser   | 16                    | 13        | 347.345                       | 608.515          | 460 *<br>(115 - 975)                                      | 570 *<br>(205 - 2.015) |
| Büros, Geschäftshäuser   | 8                     | 11        | 715.125                       | 865.910          | 1.675 *<br>(200 - 5.295)                                  | 980 *<br>(180 - 1.685) |
| Verkaufshallen - 1-gesch.<br>Verbraucher-, Supermarkt,<br>Autohaus | 7                     | 5         | 1.124.663                     | 1.337.295        | -   | -                      |
| Einkaufszentren  | 1                     | 1         | 3.100.000                     | 5.900.000        | 7.000 *   | -                      |
| <b>Gesamter Landkreis</b>  | <b>32</b>             | <b>30</b> | <b>697.536</b>                | <b>1.000.740</b> | -   | -                      |
| * Berliner Umland  | 6                     | 8         | 656.000                       | 1.581.980        | -   | -                      |
| weiterer Metropolitanraum  | 26                    | 22        | 707.122                       | 789.380          | -   | -                      |

Tabelle 55 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland,

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

| Wohn- und<br>Geschäftshäuser | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück |                | Ø Nutzfläche<br>(Wohn- & Gewerbefläche,<br>Gewerbefläche) |                                |
|------------------------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|----------------|---|--------------------------------|
|                              | 2017                  | 2018      | €                             |                | m <sup>2</sup>  |                                |
|                              |                       |           | 2017                          | 2018           | 2017  | 2018                           |
| * Berliner Umland            | 2                     | 2         | 257.502                       | 3.000.410      | 300 *<br>(285 - 320)                                      | 2.015 *                        |
| weiterer Metropolitanraum    | 14                    | 11        | 360.180                       | 173.627        | 485 *<br>(115 - 975)                                      | 365 *<br>(205 - 745)           |
| <b>Gesamter Landkreis</b>    | <b>16</b>             | <b>13</b> | <b>347.345</b>                | <b>608.515</b> | <b>460 *<br/>(115 - 975)</b>                              | <b>570 *<br/>(205 - 2.015)</b> |

weiterer Metropolenraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit \* gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2017 und 2018 ist nicht die gesamten Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

### 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.

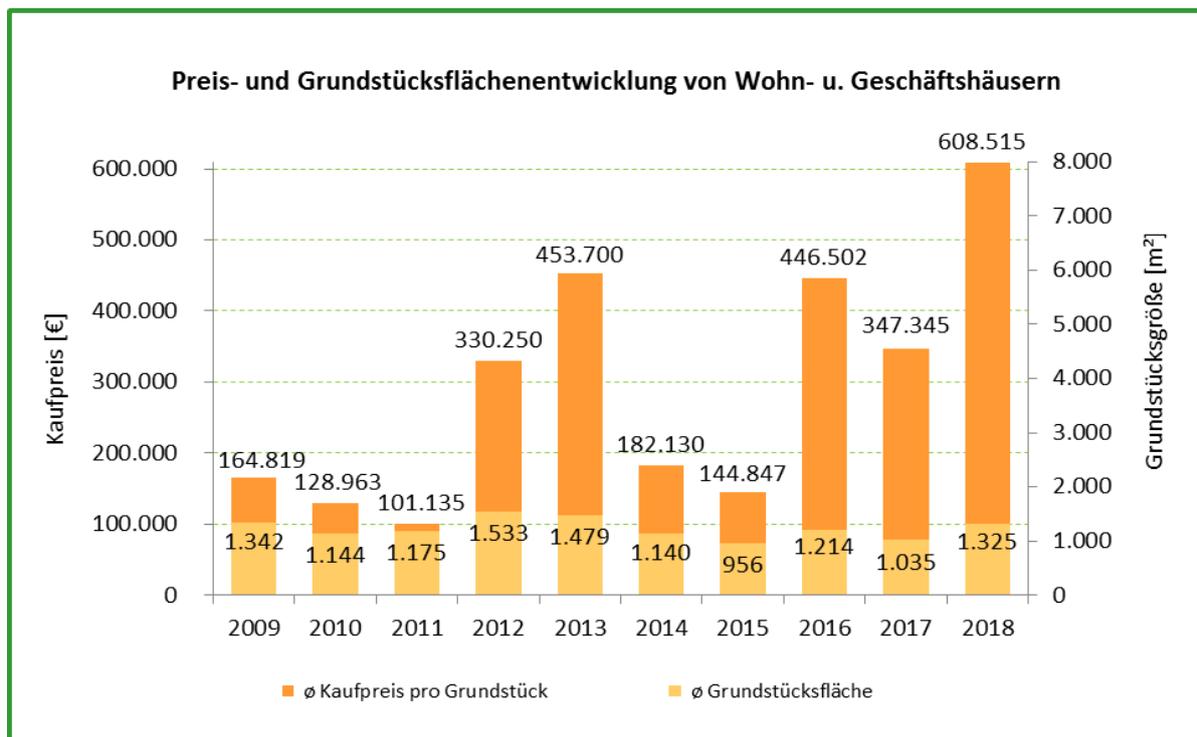


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

### 8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 56 zeigt die Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für die Bereiche Berliner Umland und weiterer Metropolenraum im Landkreis Teltow-Fläming. In die mit \* gekennzeichneten Werte der Nutzflächen, bestehend aus Wohn- und Gewerbefläche, für 2018 ist nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

**Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise<sup>48</sup> für Wohn- und Geschäftshäuser**

| Wohn- und Geschäftshäuser       | BRW-Niveau                     | Baujahr            | Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Nutzflächenpreis<br>[€/m <sup>2</sup> ]<br>Mittel<br>(Spanne) | Anzahl der<br>Kauffälle |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|--|---|-------------------------|
| * Berliner Umland               | 155<br>(130 - 180)             | 1991 - 1995        | 2.015 *  | 1.585 *   | 2                       |
| weiterer Metropolitanraum       | 48<br>(14 - 80)                | 1870 - 1948        | 365 *<br>(205 - 745) *                             | 590 *<br>(130 - 1.365) *                                      | 11                      |
| <b>Landkreis Teltow-Fläming</b> | <b>65</b><br><b>(14 - 180)</b> | <b>1870 - 1995</b> | <b>570 *</b><br><b>(205 - 2.015) *</b>             | <b>715 *</b><br><b>(130 - 1.585) *</b>                        | <b>13</b>               |

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze<sup>49, 50</sup>, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 23 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018 aus.

**Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern**

| Stichprobe der Regressionsanalyse             |                   |              |  |
|---|-------------------|--------------|--|
| Merkmale                                      | Spanne            | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins  |
| Zeitraum                                      | 2016 - 2018       |              | <b>Wohn- und<br/>Geschäftshäuser</b><br><br><b>6,0 %</b><br>(Spanne 2,3 - 12,8 %)<br><br><b>23 Kauffälle</b> |
| Baujahr                                       | 1870 - 1998       |              |  |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )            | 28 - 150          | 57           |  |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                     | 23 - 62           | 38           |  |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                  | 72 - 810          | 259          |  |
| gewerbliche Nutzfläche (m <sup>2</sup> )      | 46 - 1.360        | 340          |  |
| Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) | 3,47 - 8,01       | 5,69         |  |
| Rohertragsfaktor                              | 5,9 - 19,3        | 12,5         |  |
| <b>2016</b>                                   | <b>2,3 - 12,8</b> | <b>7,5</b>   | <b>9 Kauffälle</b>   |
| <b>2017</b>                                   | <b>2,6 - 9,9</b>  | <b>5,1</b>   | <b>10 Kauffälle</b>  |
| <b>2018</b>                                   | <b>3,8 - 6,6</b>  | <b>4,8</b>   | <b>4 Kauffälle</b>   |

<sup>48</sup> Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

<sup>50</sup> Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.

Tabelle 58 weist nachrichtlich den Liegenschaftszinssatz und den Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern, Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 13 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018 aus.

**Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern**

| Stichprobe der Regressionsanalyse             |                   |              |   |
|---|-------------------|--------------|---|
| Merkmale                                      | Spanne            | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins   |
| Zeitraum                                      | 2016 - 2018       |              | <b>reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft)</b><br><br><b>6,8 %</b><br>(Spanne 3,3 - 12,0 %) |
| Baujahr                                       | 1896 - 1998       |              |   |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )            | 30 - 220          | 69           |   |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                     | 22 - 44           | 34           |   |
| gewerbliche Nutzfläche (m <sup>2</sup> )      | 200 - 5.104       | 1.591        |   |
| Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) | 2,26 - 9,81       | 6,15         |   |
| Rothertragsfaktor                             | 5,6 - 17,9        | 10,6         |   |
| <b>2016</b>                                   | <b>5,1 - 10,8</b> | <b>7,5</b>   | <b>3 Kauffälle</b>  |
| <b>2017</b>                                   | <b>4,9 - 8,0</b>  | <b>6,4</b>   | <b>5 Kauffälle</b>  |
| <b>2018</b>                                   | <b>3,3 - 12,0</b> | <b>6,9</b>   | <b>5 Kauffälle</b>  |

Tabelle 59 weist nachrichtlich den Liegenschaftszinssatz und den Rothertragsfaktor von Verkaufshallen auf der Grundlage von 9 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018 aus. Die mit \* dargestellten Merkmale kennzeichnen eine in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilie, die keine Gebrauchtimmobilie ist.

**Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Verkaufshallen**

| Stichprobe der Regressionsanalyse             |               |              |   |
|---|---------------|--------------|---|
| Merkmale                                      | Spanne        | Durchschnitt | Ø Liegenschaftszins   |
| Zeitraum                                      | 2016 - 2018   |              | <b>Verkaufshallen*</b><br><b>1-geschossig</b><br><b>(Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus)</b><br><br><b>6,8 %</b><br>(Spanne 3,4 - 10,5 %) |
| Baujahr                                       | 1960 - 2018*  |              |   |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )            | 14 - 145      | 65           |   |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                     | 12 - 30*      | 20           |   |
| gewerbliche Nutzfläche (m <sup>2</sup> )      | 1.040 - 2.700 | 1.335        |   |
| Monatliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> ) | 2,08 - 11,53  | 7,75         |   |
| Rothertragsfaktor                             | 6,2 - 14,2    | 10,3         |   |
|   |               |              | <b>9 Kauffälle</b>  |

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.6.1 Preisniveau

Tabelle 60 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming.

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

| Gewerbe- und Industriegebäude | Vertragsvorgänge |           | Ø Kaufpreis pro Grundstück |                  | Ø Grundstücksfläche |              |
|-------------------------------|------------------|-----------|----------------------------|------------------|---------------------|--------------|
|                               |                  |           | €                          |                  | m <sup>2</sup>      |              |
|                               | 2017             | 2018      | 2017                       | 2018             | 2017                | 2018         |
| * Berliner Umland             | 6                | 13        | 776.994                    | 2.897.650        | 4.680               | 11.450       |
| weiterer Metropolitanraum     | 9                | 10        | 326.351                    | 347.950          | 4.820               | 7.760        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>     | <b>15</b>        | <b>23</b> | <b>506.608</b>             | <b>1.789.085</b> | <b>4.765</b>        | <b>9.860</b> |

## 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 61: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken**

| Bauernhäuser              | Vertragsvorgänge |           | Ø Kaufpreis pro Grundstück |                | Ø Grundstücksfläche |              |
|---------------------------|------------------|-----------|----------------------------|----------------|---------------------|--------------|
|                           |                  |           | €                          |                | m <sup>2</sup>      |              |
|                           | 2017             | 2018      | 2017                       | 2018           | 2017                | 2018         |
| * Berliner Umland         | 3                | 7         | 201.667                    | 310.930        | 2.015               | 1.790        |
| weiterer Metropolitanraum | 38               | 37        | 108.079                    | 120.850        | 3.065               | 3.380        |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>41</b>        | <b>44</b> | <b>114.927</b>             | <b>151.090</b> | <b>2.985</b>        | <b>3.130</b> |

### 8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 62 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholung dienenden Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind, im Landkreis Teltow-Fläming.

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

| bebaute Erholungs-<br>und Wochenend-<br>grundstücke | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück |               | Ø Grundstücks-<br>fläche |            |
|---|-----------------------|-----------|-------------------------------|---------------|--------------------------|------------|
|   |                       |           | €                             |               | m <sup>2</sup>           |            |
|   | 2017                  | 2018      | 2017                          | 2018          | 2017                     | 2018       |
| * Berliner Umland                                   | 8                     | 1         | 52.138                        | 57.500        | 1.355                    | 420        |
| weiterer Metropolitanraum                           | 26                    | 22        | 47.881                        | 51.923        | 890                      | 740        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>                           | <b>34</b>             | <b>23</b> | <b>48.882</b>                 | <b>52.165</b> | <b>1.000</b>             | <b>725</b> |

### 8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 63 ist eine Übersicht über bebaute Grundstücke dargestellt, deren Gebäude keiner der vorherigen Rubriken zugeordnet werden konnte. In dieser Kategorie finden sich beispielsweise Gebäude für Freizeit Zwecke und Beherbergung und übrige Gebäude u.a. Scheunen, Altenpflegeheime, soziale Wohnheime, -stätten, -einrichtungen, Bockwindmühlen und Bahnhofsgebäude.

**Tabelle 63: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken**

| Sonstige Gebäude                                | Vertrags-<br>vorgänge |           | Ø Kaufpreis<br>pro Grundstück |                  | Ø Grundstücks-<br>fläche |              |
|---|-----------------------|-----------|-------------------------------|------------------|--------------------------|--------------|
|   |                       |           | €                             |                  | m <sup>2</sup>           |              |
|   | 2017                  | 2018      | 2017                          | 2018             | 2017                     | 2018         |
| Gebäude für Freizeit-<br>zwecke u. Beherbergung | 8                     | 5         | 194.338                       | 853.455          | 7.960                    | 17.360       |
| Übrige Gebäude                                  | 12                    | 10        | 860.583                       | 2.114.135        | 7.900                    | 5.080        |
| <b>Gesamter Landkreis</b>                       | <b>20</b>             | <b>15</b> | <b>594.085</b>                | <b>1.693.910</b> | <b>7.925</b>             | <b>9.175</b> |

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>51</sup>] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.<sup>52</sup> 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 Wohnungseigentumsgesetz<sup>53</sup> aufgeteilt sind, betrachtet.

### 9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 9.2.1 Preisniveau

##### 9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum

Tabelle 64 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2017 und 2018 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 64: Preisniveau von Wohnungseigentum**

| Wohnungseigentum          | Vertragsvorgänge |            | Ø Kaufpreis je Wohnung<br>€ |                | Ø Wohnfläche *<br>m <sup>2</sup> |           |
|---------------------------|------------------|------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------|-----------|
|                           | 2017             | 2018       | 2017                        | 2018           | 2017 *                           | 2018 *    |
| * Berliner Umland         | 183              | 169        | 127.834                     | 143.605        | 65                               | 69        |
| weiterer Metropolenraum   | 64               | 68         | 31.427                      | 42.360         | 55                               | 64        |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>247</b>       | <b>237</b> | <b>102.854</b>              | <b>114.555</b> | <b>63</b>                        | <b>68</b> |

<sup>51</sup> 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).

<sup>52</sup> 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).

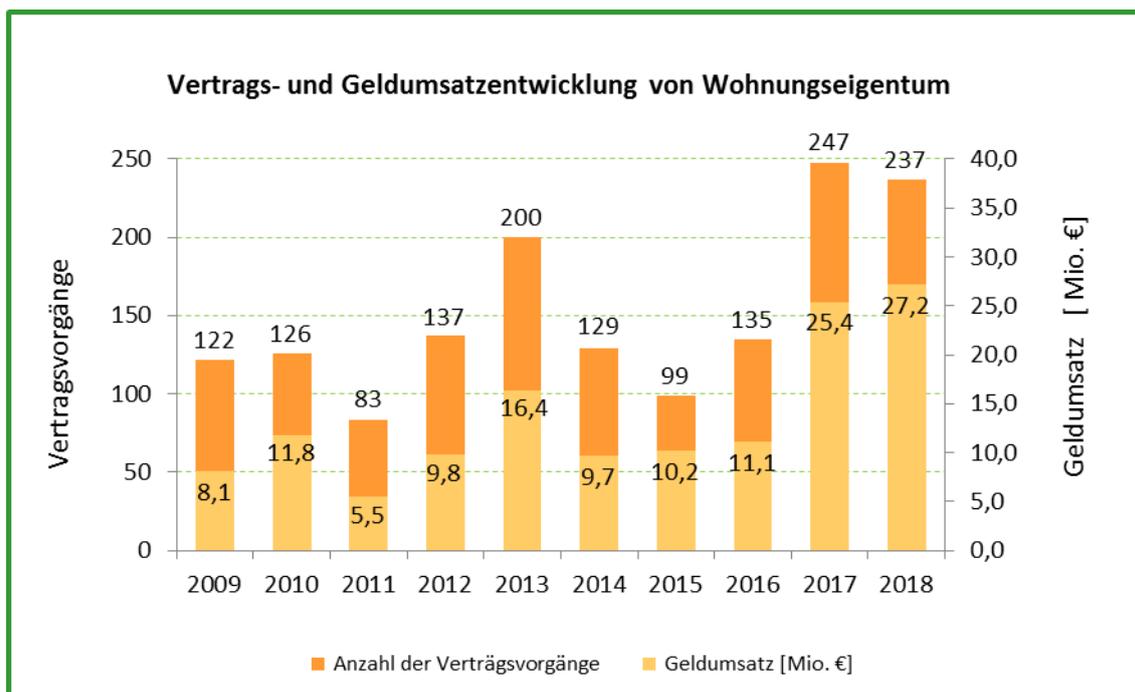
<sup>53</sup> Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962).

In Tabelle 65 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 65: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart**

| Wohnungseigentum          | Vertragsvorgänge<br>2018 | Kaufpreis je Wohnung<br>€ |                        | Ø Wohnfläche*<br>m² |                 |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
|                           |                          | Ø                         | Spanne                 | Ø                   | Spanne          |
| <b>Einfamilienhäuser</b>  |                          |                           |                        |                     |                 |
| Erstverkauf               | 1                        | 355.000                   | -                      | 140                 | -               |
| Weiterverkauf             | 18                       | 247.415                   | 90.000 - 380.000       | 110                 | 75 - 180        |
| Umwandlung                | 0                        | -                         | -                      | -                   | -               |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b> |                          |                           |                        |                     |                 |
| Erstverkauf               | 12                       | 198.535                   | 45.000 - 290.000       | 83                  | 54 - 118        |
| Weiterverkauf             | 206                      | 96.885                    | 8.435 - 320.000        | 63                  | 26 - 137        |
| Umwandlung                | 0                        | -                         | -                      | -                   | -               |
| <b>Gesamter Landkreis</b> | <b>237</b>               | <b>114.555</b>            | <b>8.435 - 380.000</b> | <b>68</b>           | <b>26 - 180</b> |

In Abbildung 40 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2009 dargestellt.



**Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum**

### 9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>54</sup>] kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden<sup>55</sup>. Teileigentum ist das 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 66: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart**

| Teil-<br>eigentum           | Vertrags-<br>vorgänge<br>2018 | Kaufpreis je Einheit<br>€ |                      | Ø Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> |             |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
|                             |                               | Ø                         | Spanne               | Ø                              | Spanne      |
| <b>Gewerbe</b>              |                               |                           |                      |                                |             |
| Erstverkauf                 | 0                             | -                         | -                    | -                              | -           |
| Weiterverkauf               | 4                             | 97.250                    | 39.000 - 180.000     | k.A.                           | k.A.        |
| Umwandlung                  | 0                             | -                         | -                    | -                              | -           |
| <b>Garagen, Stellplätze</b> |                               |                           |                      |                                |             |
| Garagen, Stellplätze        | 50                            | 5.126                     | 500 - 15.000         | k.A.                           | k.A.        |
| Doppelfertigarage           | 0                             | -                         | -                    | -                              | -           |
| <b>Gesamter Landkreis</b>   | <b>54</b>                     | <b>11.950</b>             | <b>500 - 180.000</b> | <b>k.A.</b>                    | <b>k.A.</b> |

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 15.000 Euro**

**offene Stellplätze**                              **1.500 bis 5.000 Euro.**

<sup>54</sup> 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).

<sup>55</sup> Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 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 2009.



Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

## 9.2.3 Wohnflächenpreise<sup>56</sup>

In Tabelle 67 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit \* gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe<sup>57</sup>

| Lage der Eigentumswohnungen               | Gebäudeart | Baujahr | Weiterverkauf | Wohnfl.-preis Ø [€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfl.-preis Spanne [€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Vertragsvorgänge |
|---|------------|---------|---------------|-------------------------------------|--|------------------------------|------------------|
| <b>Gemeinde Blankenfelde-Mahlow</b>       |            |         |               |                                     |  |                              |                  |
| <b>Blankenfelde</b><br>WP "Wilma"         | REH        | 2000    | x             | 1.832 *                             | 1.832 *                                  | 131                          | 1                |
| Bereich Rembrandtstraße                   | EFH        | 1935    | x             | 1.917                               | 1.917                                    | 120                          | 1                |
|   | DHH        | 1997    | x             | 3.762 *                             | 3.762 *                                  | 101                          | 1                |
| <b>Dahlewitz</b><br>Bereich Bahnhofstraße | MFH        | 1997    | x             | 2.662 *                             | 2.447 - 2.905 *                          | 50 - 96                      | 6                |

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

<sup>57</sup> Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

**Fortsetzung Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe**

| Lage der Eigentumswohnungen                       | Gebäudeart | Baujahr | Weiterverkauf | Wohnfl.-preis Ø [€/m²] | Wohnfl.-preis Spanne [€/m²] | Wohnfläche [m²] | Vertragsvorgänge |
|---|------------|---------|---------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Mahlow</b><br>WP "Berliner Straße"             | MFH        | 1996    | x             | 1.948 *                | 1.475 - 3.017 *             | 44 - 93         | 44               |
|   |            | 1996    | x             | 1.866                  | 1.392 - 2.881               | 44 - 82         | 38               |
| WP "Am Fuchsberg"                                 | MFH        | 1996    | x             | 1.742 *                | 1.742 *                     | 66              | 1                |
| WP "Roter Dudel"                                  | MFH        | 1997    | x             | 1.792 *                | 1.622 - 1.962 *             | 37 - 66         | 2                |
|   | MFH        | 1997    | x             | 1848                   | 1848                        | 66              | 1                |
| Bereich Glasower Damm                             | MFH        | 1992    | x             | 1.824 *                | 1.824 *                     | 85              | 1                |
| Bereich Goethestraße                              | MFH        | 1997    | x             | 1.880 *                | 1.550 - 2.273 *             | 33 - 80         | 3                |
| Mahlow Ort  | MFH        | 1996    | x             | 2.357 *                | 1.636 - 3.036 *             | 43 - 99         | 7                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.933                  | 1.535 - 2.331               | 51 - 99         | 2                |
|   | MFH        | 2011    | x             | 2.857 *                | 2.857 *                     | 105             | 1                |
| Mahlow Zentrum                                    | MFH        | 1997    | x             | 1.887 *                | 1.887 *                     | 106             | 1                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.818                  | 1.818                       | 44              | 1                |
| <b>Gemeinde Großbeeren</b>                        |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| Diedersdorf                                       | MFH        | 1996    | x             | 2.001 *                | 1.825 - 2.176 *             | 71 - 137        | 2                |
| WP "Die Gehren"                                   | MFH        | 1998    | x             | 2.364 *                | 2.364 *                     | 74              | 1                |
|   | RMH        | 1995    | x             | 1.976 *                | 1.976 *                     | 143             | 1                |
| OT Großbeeren                                     | MFH        | 1976    | x             | 1.721 *                | 1.721 *                     | 35 - 66         | 2                |
|   |            | 1976    | x             | 1.678                  | 1.678                       | 35 - 66         | 2                |
| OT Birkenhain                                     | MFH        | 1996    | x             | 1.914 *                | 1.508 - 2.143 *             | 35 - 66         | 7                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.432                  | 1.432                       | 66              | 1                |
| OT Birkholz                                       | MFH        | 1925    | x             | 2.320 *                | 2.320 *                     | 125             | 1                |
| <b>Stadt Ludwigsfelde</b>                         |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Ludwigsfelde</b><br>Bebel- / Liebknecht-Straße | MFH        | 1960    | x             | 1.444 *                | 1.429 - 1.458 *             | 59 - 63         | 2                |
|   | MFH        | 1960    | x             | 1.453                  | 1.381 - 1.625               | 55 - 63         | 9                |
|   | MFH        | 1998    | x             | 1.575 *                | 1.575 *                     | 73              | 1                |
| Brandenburgische Straße                           | MFH        | 1984    | x             | 1.159                  | 1.159                       | 84              | 1                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.784 *                | 1.017 - 2.302 *             | 40 - 69         | 6                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.941                  | 1.725 - 2.119               | 40 - 80         | 4                |
| Dachsweg  | MFH        | 2019    | -             | 2.995 *                | 2.943 - 3.106 *             | 54 - 88         | 8                |
|   | MFH        | 2019    | -             | 2.831                  | 2.801 - 2.892               | 54 - 88         | 8                |
| Flußviertel                                       | DHH        | 2000    | x             | 1.911                  | 1.911                       | 180             | 1                |
|   | MFH        | 1993    | x             | 1.265 *                | 1.242 - 1.288 *             | 62 - 66         | 2                |
|   |            | 1993    | x             | 1.340                  | 1.340                       | 50              | 1                |
| Gartenstadt                                       | MFH        | 1995    | x             | 1.426 *                | 1.426 *                     | 34              | 1                |
| Potsdamer Straße                                  | MFH        | 1965    | x             | 2.085                  | 2.085                       | 59              | 1                |
| Siedlerweg  | DHH        | 1996    | x             | 2.490 *                | 2.490 *                     | 104             | 1                |
| Zentrum   | MFH        | 1960    | x             | 1.508                  | 1.508                       | 59              | 1                |

**Fortsetzung Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe**

| Lage der Eigentumswohnungen                    | Gebäudeart | Baujahr | Weiterverkauf | Wohnfl.-preis Ø [€/m²] | Wohnfl.-preis Spanne [€/m²] | Wohnfläche [m²] | Vertragsvorgänge |
|--|------------|---------|---------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Stadt Ludwigsfelde</b>                      |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Ahrendorf</b><br>WP "Alte Potsdamer Straße" | MFH        | 1996    | x             | 1.757 *                | 1.757 *                     | 74              | 1                |
| <b>Genshagen</b><br>WP "Am Steinberg"          | MFH        | 1996    | x             | 1.853 *                | 1.664 - 1.968 *             | 42 - 80         | 12               |
|  | MFH        | 1996    | x             | 1.895                  | 1.895                       | 62              | 1                |
| <b>Groß Schulzendorf</b>                       | ZFH        | 1995    | x             | 1.200 *                | 1.200 *                     | 75              | 1                |
| <b>Gemeinde Rangsdorf</b>                      |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Groß Machnow</b><br>WP "Gartenstraße"       | MFH        | 1995    | x             | 2.005 *                | 1.688 - 2.405 *             | 54 - 80         | 4                |
|  | MFH        | 1995    | x             | 2.066                  | 1.868 - 2.264               | 53              | 2                |
| <b>Rangsdorf</b><br>WP "Stadtweg Nord"         | RH         | 2004    | x             | 2.496 *                | 2.240 - 3.205 *             | 78 - 107        | 6                |
|  | MFH        | 2000    | x             | 2.134 *                | 1.767 - 2.802 *             | 60 - 96         | 3                |
| WP "Friedensallee"                             | MFH        | 1997    | x             | 2.101 *                | 1.744 - 2.455 *             | 46 - 78         | 8                |
| WP "Am Mühlenberg"                             | MFH        | 1997    | x             | 2.974 *                | 2.841 - 3.107 *             | 88 - 103        | 2                |
| Stralsunder Allee                              | DHH        | 1998    | x             | 2.327 *                | 2.327 *                     | 110             | 1                |
| Rangsdorf Ost                                  | MFH        | 1997    | x             | 2.010 *                | 1.577 - 2.442 *             | 26 - 86         | 2                |
|  | DHH        | 2017    | x             | 2.536 *                | 2.536 *                     | 140             | 1                |

Die Tabelle 68 zeigt Wohnflächenpreise von ausgewählten Eigentumswohnungen des weiteren Metropolitanraumes im Landkreis Teltow-Fläming. Die mit \* gekennzeichneten Werte sind inklusive Stellplatz und/oder Garage.

**Tabelle 68: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe<sup>58</sup>**

| Lage der Eigentumswohnung    | Gebäudeart | Baujahr | Weiterverkauf | Wohnfl.-preis Ø [€/m²] | Wohnfl.-preis Spanne [€/m²] | Wohnfläche [m²] | Vertragsvorgänge |
|------------------------------|------------|---------|---------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Gemeinde Am Mellensee</b> |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Rehagen</b>               | MFH        | 1940    | x             | 493 *                  | 493 *                       | 71              | 1                |
| <b>Stadt Jüterbog</b>        |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Jüterbog</b>              | MFH        | 2000    | x             | 794 *                  | 794 *                       | 63              | 1                |
|                              | MFH        | 1979    | x             | 820                    | 820                         | 61              | 1                |
| <b>Stadt Luckenwalde</b>     |            |         |               |                        |                             |                 |                  |
| <b>Luckenwalde</b>           | MFH        | 1957    | x             | 846                    | 846                         | 65              | 1                |
|                              | MFH        | 1910    | x             | 545 *                  | 499 - 621 *                 | 39 - 88         | 8                |

<sup>58</sup> Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

**Fortsetzung Tabelle 68: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreis**

| Lage der Eigentumswohnung               | Gebäudeart | Baujahr | Weiterverkauf | Wohnfl.-preis<br>Ø<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfl.-preis<br>Spanne<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Wohnfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Vertragsvorgänge |
|---|------------|---------|---------------|---|--|---------------------------------|------------------|
| <b>Gemeinde Niedergörsdorf</b>          |            |         |               |   |  |                                 |                  |
| <b>Altes Lager</b><br>Breitscheidstraße | MFH        | 1930    | x             | 393                                       | 392 - 396                                      | 44 - 69                         | 6                |
| Friedrich-Ebert-Platz                   | MFH        | 1934    | x             | 300 *                                     | 267 - 329 *                                    | 39 - 77                         | 6                |
| Friedrich-Ebert-Straße                  | MFH        | 1936    | x             | 329                                       | 191 - 416                                      | 33 - 101                        | 3                |
|   | MFH        | 1936    | x             | 354 *                                     | 202 - 426 *                                    | 33 - 102                        | 4                |
| Lessingweg                              | MFH        | 1937    | x             | 401                                       | 333 - 491                                      | 40 - 54                         | 8                |
|   |            |         | x             | 384 *                                     | 292 - 509 *                                    | 35 - 78                         | 12               |
| Theodor-Körner-Straße                   | MFH        | 1935    | x             | 408 *                                     | 169 - 622 *                                    | 32 - 59                         | 5                |
| Treuenbrietzener Straße                 | MFH        | 1936    | x             | 491 *                                     | 377 - 556 *                                    | 33 - 53                         | 3                |
| <b>Stadt Trebbin</b>                    |            |         |               |   |  |                                 |                  |
| <b>Klein Schulzendorf</b>               | MFH        | 1996    | x             | 1.333 *                                   | 1.333 *  | 60                              | 1                |
| <b>Schönhagen</b>                       | MFH        | 1930    | -             | 798 *                                     | 798 *  | 94                              | 1                |
| <b>Trebbin</b>                          | MFH        | 1997    | x             | 1.387 *                                   | 1.385 - 1.389 *                                | 78 - 90                         | 2                |
|   | MFH        | 1960    | x             | 1.210 *                                   | 1.210 *  | 62                              | 1                |
| <b>Stadt Zossen</b>                     |            |         |               |   |  |                                 |                  |
| <b>Dabendorf</b>                        | DHH        | 1920    | x             | 702 *                                     | 702 *  | 114                             | 1                |
| <b>Wünsdorf</b>                         | MFH        | 1920    | -             | 776 *                                     | 776 *  | 58                              | 1                |
| <b>Zossen</b>                           | MFH        | 1994    | x             | 1.316                                     | 1.316  | 57                              | 3                |
|   | MFH        | 1996    | x             | 1.241 *                                   | 956 - 1.568 *                                  | 68                              | 1                |

### 9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Auf der Grundlage einer Masterarbeit in Zusammenarbeit mit der Hochschule Anhalt in Bernburg, der LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Teltow-Fläming sind für den Landkreis Teltow-Fläming im Grundstücksmarktbericht 2017 erstmals Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum ermittelt und abgeleitet worden.

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze der Jahre 2016 bis 2018 sind insgesamt 288 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 276 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 12 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind folglich die Rahmenbedingungen für Mehrfamilienhäuser herangezogen worden.

Tabelle 69 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen<sup>59</sup> für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum auf der Grundlage von 221 bzw. 53 Kaufverträgen der Jahre 2016 bis 2018 aus.

**Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum**

| <b>Stichprobe der Regressionsanalyse</b>                 |                  |                     |   |
|--|------------------|---------------------|---|
| <b>Merkmale</b>  | <b>Spanne</b>    | <b>Durchschnitt</b> | <b>Ø Liegenschaftszins</b>  |
| <b>Berliner Umland</b>                                   |                  |                     |   |
| Zeitraum   | 2016 - 2018      |                     | <b>Wohneigentum<br/>Berliner Umland</b><br><br><b>4,2 %</b><br>(0,8 - 9,4 %)<br><br><b>221 Kauffälle</b>            |
| Baujahr  | 1950 - 2002      |                     |   |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )                       | 85 - 260         | 149                 |   |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                                | 25 - 65          | 57                  |   |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                             | 26 - 118         | 63                  |   |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche) | 5,00 - 12,50     | 7,85                |   |
| Rohertragsfaktor   | 8,9 - 37,8       | 17,8                |   |
| <b>2016</b>  | <b>2,5 - 7,0</b> | <b>4,4</b>          | <b>56 Kauffälle</b>   |
| <b>2017</b>  | <b>1,9 - 9,4</b> | <b>4,4</b>          | <b>69 Kauffälle</b>   |
| <b>2018</b>  | <b>0,8 - 8,1</b> | <b>3,9</b>          | <b>96 Kauffälle</b>   |
| <b>weiterer Metropolenraum</b>                           |                  |                     |   |
| Zeitraum   | 2016 - 2018      |                     | <b>Wohneigentum<br/>weiterer<br/>Metropolenraum</b><br><br><b>5,6 %</b><br>(2,0 - 9,3 %)<br><br><b>53 Kauffälle</b> |
| Baujahr  | 1898 - 2000      |                     |   |
| Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )                       | 15 - 110         | 35                  |   |
| Restnutzungsdauer (Jahre)                                | 21 - 63          | 42                  |   |
| Wohnfläche (m <sup>2</sup> )                             | 39 - 90          | 60                  |   |
| Monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche) | 2,20 - 6,90      | 4,80                |   |
| Rohertragsfaktor   | 5,4 - 24,0       | 11,0                |   |
| <b>2016</b>  | <b>5,0 - 9,3</b> | <b>6,2</b>          | <b>7 Kauffälle</b>  |
| <b>2017</b>  | <b>2,4 - 6,9</b> | <b>5,3</b>          | <b>19 Kauffälle</b>   |
| <b>2018</b>  | <b>2,0 - 8,9</b> | <b>5,7</b>          | <b>27 Kauffälle</b>   |

Nach wie vor ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragsersparung gefordert.

<sup>59</sup> siehe Kapitel 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren S. 61 ff.

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch<sup>60</sup> i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie<sup>61</sup> hat der Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Kalenderjahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln und zu beschließen. Diese sollen bis zum auf die Ermittlung folgenden 31. März veröffentlicht werden.<sup>62</sup>

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.<sup>63</sup> Bodenrichtwerte bilden die Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes und dienen der steuerlichen Bewertung.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen.<sup>64</sup> Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.<sup>65</sup> Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.<sup>66</sup> Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).<sup>67</sup>

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

---

<sup>60</sup> Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

<sup>61</sup> Vgl. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB) vom 20. September 2011 (AZ: MI III/4 - 584-33), geändert durch Erlass am 16. März 2016, Az.: 13 - 584 - 81).

<sup>62</sup> Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27).

<sup>63</sup> 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).

<sup>64</sup> 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 ).

<sup>65</sup> Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

<sup>66</sup> 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).

<sup>67</sup> 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.<sup>68</sup>

Das Bodenrichtwertportal „BORIS Brandenburg“ ist das amtliche Internetangebot der Gutachterausschüsse. Zur automatisierten Einsichtnahme und zum kostenfreien Abruf stehen seit 01.03.2019 die Bodenrichtwerte für jedermann rückwirkend ab dem Stichtag 01.01.2010 (BORIS) zur Verfügung.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming haben in ihrer Beratung am 29.01.2018 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 413 Bodenrichtwerte für Bauland, Gewerbe- und Erholungsgebiete und 33 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hatte 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) bereits zum Stichtag 31.12.2017 beschlossen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erteilt telefonische (kostenfrei) und schriftliche (kostenpflichtig) Bodenrichtwertauskünfte.

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

### 10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

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

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

Um jedoch eine ausreichend große Grundgesamtheit vorweisen zu können, wurden in der Vergangenheit ergänzend Kauffälle aus Vorjahren für die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte hinzugezogen. Dieses Verfahren steht jedoch deutlich im Widerspruch zu der dem Stich-

---

<sup>68</sup> Vgl. § 10 Abs. 3 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) i.V.m. § 12 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

tagsprinzip 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.

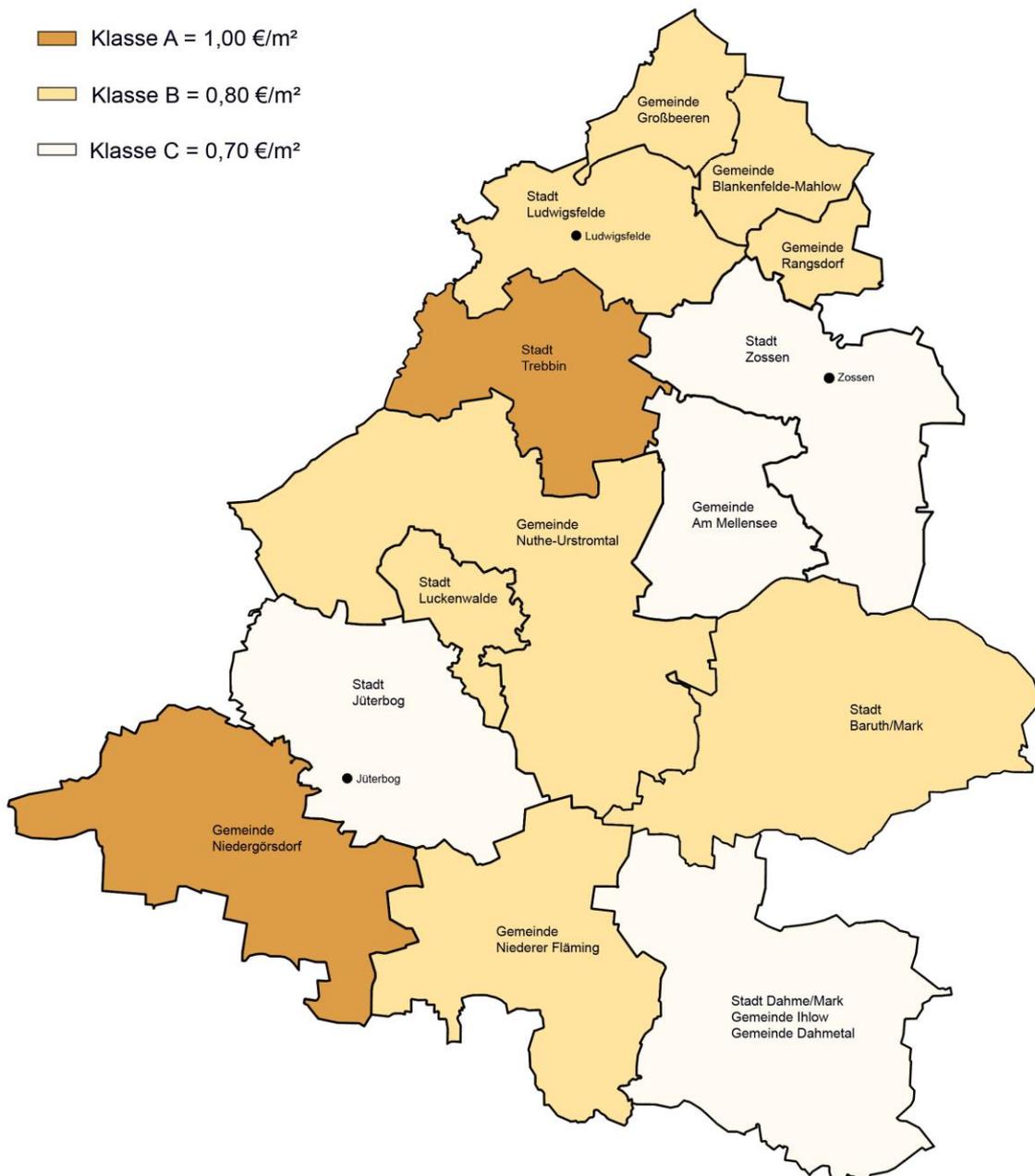
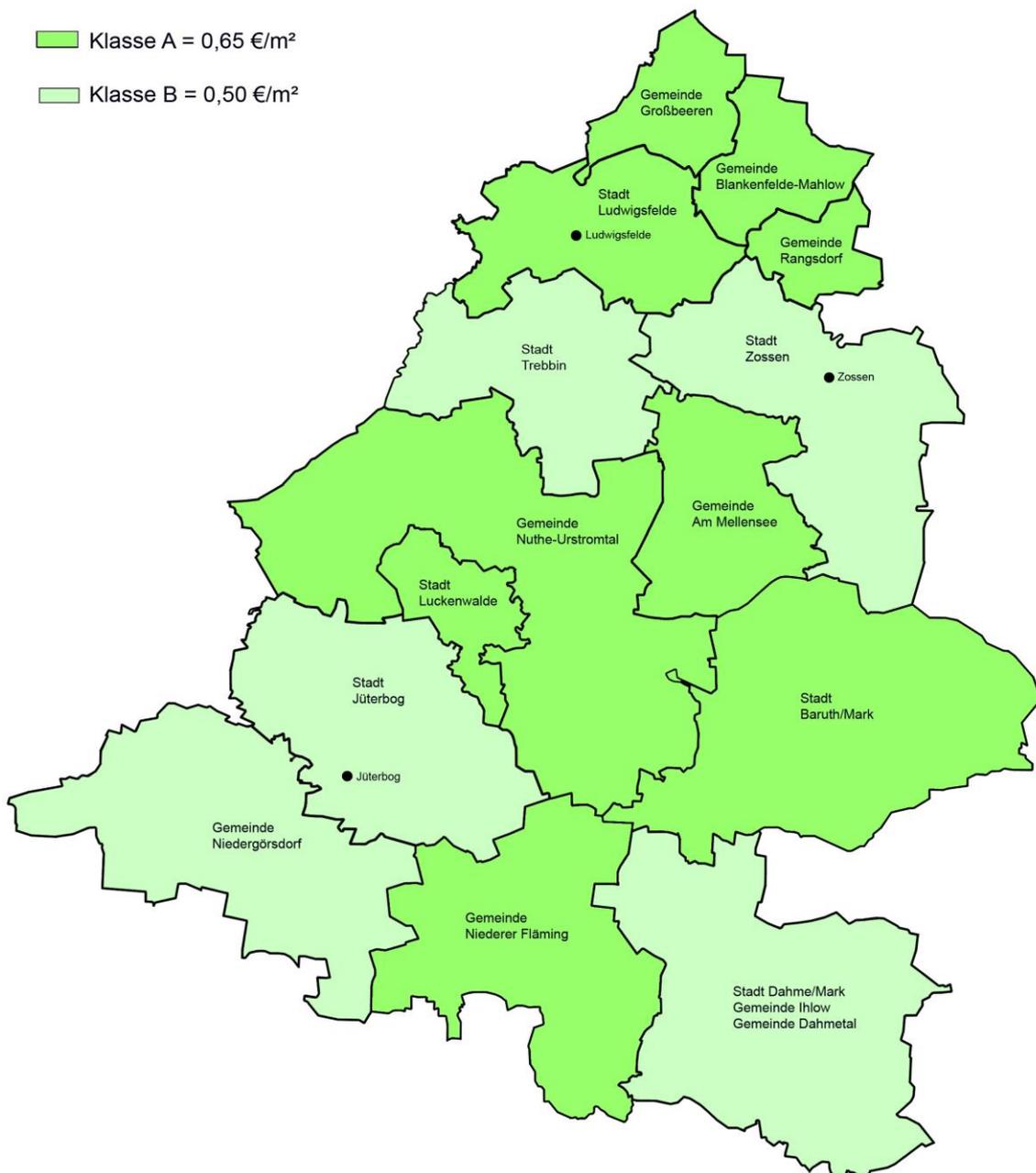


Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen<sup>69</sup> im Landkreis Teltow-Fläming

<sup>69</sup> Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2018

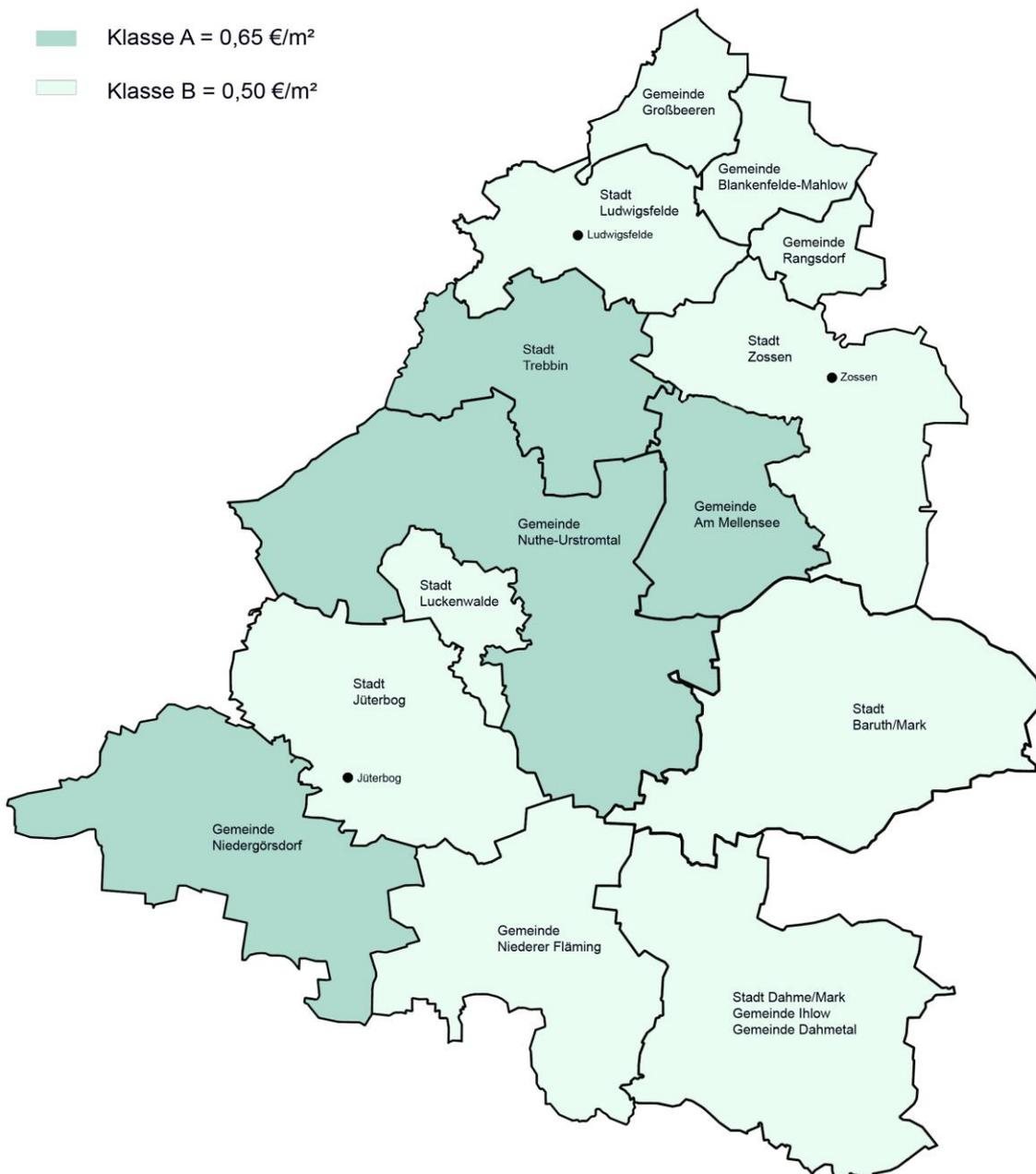
In einem ersten Schritt wurden Klassen mit vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus gebildet. Hierbei wurde für jede Nutzungsart in den einzelnen Verwaltungseinheiten im Landkreis Teltow-Fläming aus sämtlichen Kaufpreisdaten der letzten drei Jahre das langfristige Mittel gebildet. Im Ergebnis wurden teilweise 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 Grünlandflächen<sup>70</sup> im Landkreis Teltow-Fläming**

<sup>70</sup> Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2018

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2018 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 Flächen<sup>71</sup> im Landkreis Teltow-Fläming**

<sup>71</sup> Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2018

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 2018 zu untersuchen und dem Stichtagsprinzip gerecht zu werden, wurden die mittleren Kaufpreise des ganzen Jahres mit denen des zweiten Halbjahres 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 2018 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.

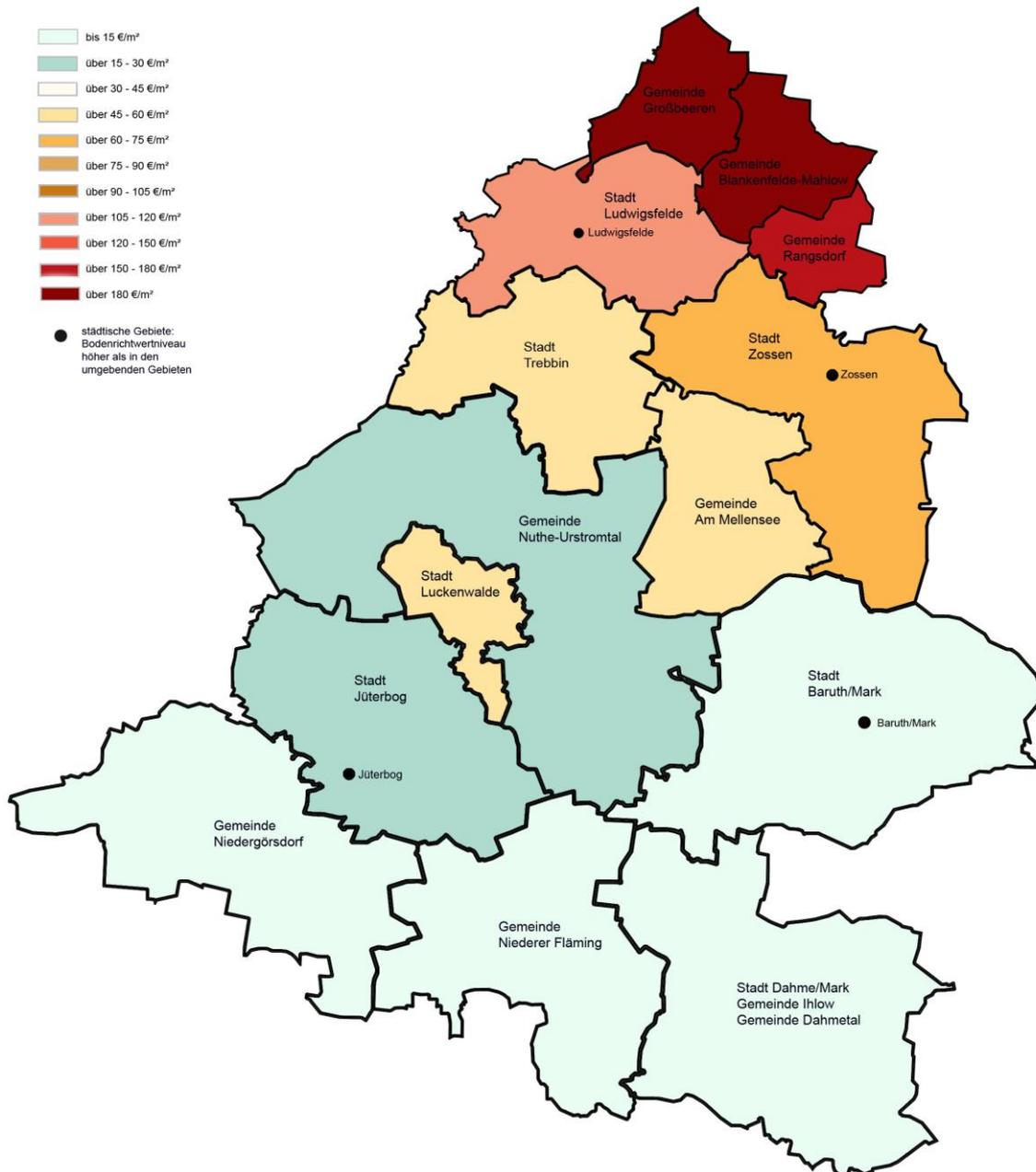


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau<sup>72</sup> baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

<sup>72</sup> Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2018

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Seit Beginn der 1990er Jahre führen Städte des Landkreises Teltow-Fläming klassische Stadterneuerungsmaßnahmen (Sanierung) der historischen Ortskerne durch. Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Schaffung von modernen Stadtstrukturen. Mit Beginn der 2000er Jahre rückt nun das Thema Stadtumbau in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik.

Die Kommunen führen städtebauliche Maßnahmen nach dem im Baugesetzbuch gemäß der in den §§ 136-161 festgeschriebenen Verfahren durch. Durch gebiets-, nachbarschafts- und grundstücksbezogene Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, wird dabei in der Regel eine Bodenwerterhöhung bewirkt.

Nach § 154 des BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, entspricht.<sup>73</sup> Die ausgleichspflichtige Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).<sup>74</sup>

Der Anfangswert ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Nach § 154 Abs. 2 BauGB ist bei der Ermittlung des Anfangswertes zum Wertermittlungsstichtag der Zustand des Sanierungsgebietes vor der Sanierung zugrunde zu legen.

Der Endwert nach § 154 Abs. 2 BauGB ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Bebauung, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Durchführung der Sanierung ergibt.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eines Grundstücks ist nach § 154 Abs. 2 BauGB die Differenz zwischen dem (in der Regel) höheren Endwert und dem Anfangswert.

Die Bestimmung der Anfangs- und Endwerte und damit der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung innerhalb eines Sanierungsgebietes kann die Kommune dem für den jeweiligen Bereich zuständigen Gutachterausschuss oder einem Sachverständigen übertragen.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>74</sup> Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>75</sup> Vgl. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG: PRAXIS-HILFE Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, Abschnitt 4.2.2 Besondere Bodenrichtwerte, S. 43.

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 70 dargestellt. In allen Verfahren wurden sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert.

Auf Antrag der Kommunen wurden die besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog, Dahme/ Mark und Zossen konjunkturell fortgeschrieben.

**Tabelle 70: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming**

| Sanierungsgebiete             | Anzahl der Zonen  | Sanierung |       | Bodenwerterhöhung |                         |         |
|-------------------------------|-------------------|-----------|-------|-------------------|-------------------------|---------|
|                               |                   | Anfang    | Ende  | €/m <sup>2</sup>  | %                       |         |
| <b>Dahme/Mark</b> "Altstadt"  | 10                | 1991      | offen | 1 - 2             | 9 - 15                  |         |
| <b>Jüterbog</b> "Altstadt"    | 16                | 1991      | offen | 2 - 7             | 7 - 28                  |         |
| <b>Luckenwalde</b>            | "Innenstadt"      | 9         | 1995  | 2022              | 1 - 7                   | 5 - 18  |
|                               | "Petrikirchplatz" | 8         | 1994  | 2022              | 1 - 10                  | 4 - 22  |
|                               | "Zentrum"         | 12        | 2003  | 2020              | 4 - 13                  | 13 - 28 |
|                               | "Dahmer Straße"   | -         | 2016  | offen             | vereinfachtes Verfahren |         |
| <b>Trebbin</b> "Stadtzentrum" | 4                 | 1991      | 2019  | 1 - 4             | 3 - 8                   |         |
| <b>Zossen</b> "Innenstadt"    | 6                 | 1991      | offen | 3 - 8             | 11 - 18                 |         |

Der näher kommende Abschluss der in den 1990er Jahren begonnenen Sanierungsverfahren und damit die notwendige Bemessung von Ausgleichsbeträgen machte Fortschreibungen der besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Jüterbog „Altstadt“, Dahme/Mark „Altstadt“, Baruth/Mark „Innenstadt“, Luckenwalde „Innenstadt“ und Luckenwalde „Petrikirchplatz“ notwendig. Aufgrund veränderter Ziele und deren Umsetzung wurden in den Sanierungsverfahren teilweise Anpassungen der Wertzonen und der Anpassungsfaktoren notwendig.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB zeigen bereits neue Gebiete auf, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden sollen. Für das Luckenwalder Wohnviertel „Dahmer Straße“ wurde daraufhin mit Satzung vom September 2015 ein neues Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt. Die Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete wird im Jahr 2019 folgen.

## 11 Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 11.1 Nutzungsentgelte

#### 11.1.1 Allgemeines

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

Nach § 7 der Nutzungsentgeltverordnung hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke zu erstatten. In die vergleichswertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

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

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

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

Im Sinne der gewünschten Transparenz ist es weiterhin geboten, regionale, als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen. Durch eine seit dem Jahr 2010 initiierte erweiterte Abfrage bei Eigentümern und Nutzern liegen dem Gutachterausschuss rund 170 umfassend ausgewertete Pachtverträge mit Angaben über die tatsächliche Nutzung, Art und Maß der zulässigen Nutzung und über die Größe der Nutzungsgrundstücke vor.

#### 11.1.2 Orientierungswerte

Aus dem Datenmaterial der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können für den Zeitraum 2010 bis 2018 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 – 3,35 €/m<sup>2</sup>/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,60 – 2,30 €/m<sup>2</sup>/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 1,02 – 2,05 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

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

- unbebaut 0,05 – 1,50 €/m<sup>2</sup>/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,30 – 2,40 €/m<sup>2</sup>/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 0,10 – 2,10 €/m<sup>2</sup>/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

0,90 – 2,25 €/m<sup>2</sup>/Jahr.

### 11.1.3 Orientierungswerte für Garagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen für den Zeitraum 2010 bis 2018 mehr als 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 €/m<sup>2</sup>/Jahr

und aus 30 Vertragsabschlüssen im Umfeld

- **weiterer Metropolenraum** 0,42 – 13,33 €/m<sup>2</sup>/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 2018 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäufigkeiten und Reihenhäufigkeiten** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

**Mietpreisspanne von ca. 2,50 – 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl.**

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2018 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

| <b>Baujahr</b> | <b>Wohnraum</b>        | <b>Mietpreisspanne</b>                  |
|----------------|------------------------|---|
| vor 1991       | unsaniert              | ca. 2,35 – 5,17 €/m <sup>2</sup> /mtl.  |
| vor 1991       | teil- bzw. vollsaniert | ca. 3,14 – 9,57 €/m <sup>2</sup> /mtl.  |
| nach 1990      |                        | ca. 4,83 – 12,48 €/m <sup>2</sup> /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 2018 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 71: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991**

| Standort   | Straße             | Baujahr ca. | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart       |
|------------|--------------------|-------------|---------------------------|---|------------------|
| Großbeeren | Ruhlsdorfer Straße | 1900        | 42                        | 2,35 - 5,17                             | Mehrfamilienhaus |

**Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991**

| Standort                | Straße                 | Baujahr ca. | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart       |
|-------------------------|------------------------|-------------|---------------------------|---|------------------|
| Altes Lager             | Breitscheidstraße      | 1930        | 44                        | 4,47                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 69                        | 4,02 - 5,14                             | Mehrfamilienhaus |
|                         | Friedrich-Ebert-Platz  | 1934        | 30 - 39                   | 4,23 - 4,60                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 53                        | 4,00                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 75 - 77                   | 3,14 - 5,26                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 107                       | 4,50                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         | Lessingweg             | 1937        | 35                        | 6,00                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 40                        | 4,00                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 54                        | 3,47 - 5,09                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 77-78                     | 4,10 - 4,21                             | Mehrfamilienhaus |
| Treuenbrietzener Straße | 1934                   | 54          | 3,79                      | Mehrfamilienhaus                        |                  |
| Blankenfelde            | Dorfstraße             | 1935        | 120                       | 3,15                                    | Mehrfamilienhaus |
| Bochow                  | Bochow                 | 1900        | 64                        | 4,75                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 92                        | 4,35                                    | Mehrfamilienhaus |
| Jüterbog                | Friedrich-Ebert-Straße | 1935        | 73                        | 5,96                                    | Zweifamilienhaus |
|                         |                        |             | 98                        | 5,71                                    | Zweifamilienhaus |
|                         | Mönchenstraße          | 1910        | 33                        | 3,85                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 103 - 106                 | 5,59 - 5,69                             | Mehrfamilienhaus |
| Schillerstraße          | 1896                   | 153         | 5,50                      | Wohn- & Geschäftshaus                   |                  |
| Luckenwalde             | Anhaltstraße           | 1910        | 50 - 56                   | 5,50 - 5,80                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 60 - 63                   | 4,52 - 6,17                             | Mehrfamilienhaus |
|                         | Berliner Straße        | 1910        | 50 - 56                   | 5,45 - 5,80                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 60 - 63                   | 4,52 - 5,17                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 75                        | 3,67 - 4,93                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 85                        | 6,35                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         | Brandenburger Straße   | 1898        | 59                        | 5,46                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 73                        | 5,00                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 80 - 82                   | 5,50 - 5,56                             | Mehrfamilienhaus |
|                         | Burg                   | 1910        | 41                        | 4,88                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 58                        | 4,90                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 70 - 75                   | 4,29 - 4,93                             | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 88                        | 3,98                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         | Grünstraße             | 1910        | 56                        | 3,50                                    | Mehrfamilienhaus |
|                         |                        |             | 64 - 65                   | 3,62 - 6,25                             | Mehrfamilienhaus |
| 80 - 81                 |                        |             | 2,75 - 4,28               | Mehrfamilienhaus                        |                  |
| 1930                    |                        | 45          | 6,00                      | Mehrfamilienhaus                        |                  |
|                         |                        | 50          | 5,20                      | Mehrfamilienhaus                        |                  |
|                         |                        | 65 - 69     | 4,00 - 4,20               | Mehrfamilienhaus                        |                  |

**Fortsetzung Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991**

| Standort           | Straße                 | Baujahr<br>ca.   | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokaltniete<br>€/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart           |                  |
|--------------------|------------------------|------------------|------------------------------|--|----------------------|------------------|
| Luckenwalde        | Haag                   | 1930             | 47                           | 8,04                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 50                           | 7,98                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 82                           | 7,00                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    | Mittelstraße           | 1928             | 63                           | 3,65                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 70 - 78                      | 4,00 - 4,94                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
| Schützenstraße     | 1909                   | 100              | 5,50                         | Mehrfamilienhaus                           |                      |                  |
| Ludwigsfelde       | Albert-Tanneuer-Straße | 1960             | 59                           | 6,68                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    | Erich-Weinert-Straße   | 1960             | 55 - 59                      | 6,19 - 7,88                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 63                           | 6,35 - 7,22                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
| Robert-Koch-Straße | 1984                   | 69               | 9,57                         | Mehrfamilienhaus                           |                      |                  |
| Mahlow             | Alt Glasow             | 1925             | 70                           | 4,17                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
| Niedergörsdorf     | Friedensstraße         | 1979             | 34 - 35                      | 3,89 - 4,71                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 44 - 47                      | 3,89 - 4,83                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 60 - 67                      | 3,50 - 4,62                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 77                           | 3,25 - 4,16                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
| Rangsdorf          | Langobardenstraße      | 1938             | 43                           | 5,00                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 50 - 54                      | 4,60 - 5,50                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 62                           | 6,00                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    | Puschkinstraße         | 1930             | 49                           | 6,69                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 50 - 56                      | 7,00 - 8,99                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 65 - 66                      | 6,99 - 7,82                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 77                           | 8,40                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 88                           | 6,15                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
| 109                | 6,34                   | Mehrfamilienhaus |                              |  |                      |                  |
| Sperenberg         | Zossener Allee         | 1919             | 100                          | 4,39                                       | Zweifamilienhaus     |                  |
| Trebbin            | Bahnhofstraße          | 1893             | 76 - 79                      | 4,10 - 4,62                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 80 - 89                      | 4,12 - 4,47                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 92                           | 3,95                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
| Zehrendorf         | An den Birken          | 1965             | 60                           | 4,89 - 5,11                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 70 - 72                      | 4,29 - 5,47                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 85 - 87                      | 4,29 - 5,62                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 90 - 94                      | 5,09 - 5,79                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 106                          | 3,96 - 5,50                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    | Pappelweg              | 1965             | 60                           | 5,10 - 6,64                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 72 - 74                      | 4,29 - 5,31                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 85 - 88                      | 5,11 - 5,80                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 90 - 94                      | 5,09 - 5,79                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 106                          | 5,10 - 5,13                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 1980                         | 43   | 5,12 - 7,00          | Mehrfamilienhaus |
|                    |                        |                  |                              | 50   | 5,11 - 6,00          | Mehrfamilienhaus |
|                    |                        |                  |                              | 68   | 4,29 - 6,00          | Mehrfamilienhaus |
| 76                 |                        |                  |                              | 4,29 - 5,54                                | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  |                              |  |                      |                  |
| Zossen             | Fritz-Domke-Straße     | 1936             | 49                           | 4,27                                       | EFH-Einliegerwohnung |                  |
|                    | Marktplatz             | 1870             | 25                           | 8,00                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |
|                    |                        |                  | 47                           | 5,00                                       | Mehrfamilienhaus     |                  |

**Fortsetzung Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991**

| Standort | Straße            | Baujahr ca. | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart       |
|----------|-------------------|-------------|---------------------------|---|------------------|
| Zossen   | Marktplatz        | 1870        | 50                        | 6,50                                    | Mehrfamilienhaus |
|          |                   |             | 79                        | 3,54                                    | Mehrfamilienhaus |
|          |                   |             | 88                        | 3,41                                    | Mehrfamilienhaus |
|          | Stubenrauchstraße | 1910        | 37                        | 4,47                                    | Mehrfamilienhaus |
|          |                   |             | 59                        | 5,43                                    | Mehrfamilienhaus |

**Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990**

| Standort          | Straße                    | Baujahr ca. | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart            |
|-------------------|---------------------------|-------------|---------------------------|---|-----------------------|
| Ahrensdorf        | Buchenweg                 | 1996        | 74                        | 6,76                                    | Mehrfamilienhaus      |
| Dahlewitz         | Bahnhofstraße             | 1997        | 56                        | 10,07                                   | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 66                        | 9,38                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 80                        | 6,15                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 96                        | 6,59 - 9,11                             | Mehrfamilienhaus      |
| Genshagen         | Ludwigsfelder Straße      | 1998        | 80                        | 6,55                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Steinebergstraße          | 1997        | 42 - 47                   | 9,10 - 9,19                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 62                        | 8,18                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Waldblick                 | 1996        | 52 - 56                   | 7,23 - 9,00                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 62 - 63                   | 7,69 - 9,98                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 74 - 79                   | 6,96 - 7,99                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Zum Storchenhorst         | 1998        | 55                        | 7,55                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Zur Waldwiese             | 1997        | 60                        | 6,67                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 1995                      | 62                                      | 8,71                  |
| 1995              |                           |             | 74                        | 7,36                                    | Mehrfamilienhaus      |
| 1996              |                           |             | 79                        | 10,19                                   | Mehrfamilienhaus      |
| Groß Machnow      | Birkenweg                 | 1993        | 33 - 37                   | 4,97 - 7,03                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 69                        | 3,33 - 5,96                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Reiherweg                 | 1994        | 79                        | 7,47                                    | Mehrfamilienhaus      |
| Groß Schulzendorf | Birkenweg                 | 1995        | 115                       | 6,26                                    | Zweifamilienhaus      |
| Jüterbog          | Werderscher Weg           | 2000        | 63                        | 5,08                                    | Mehrfamilienhaus      |
| Luckenwalde       | Rudolf-Breitscheid-Straße | 1997        | 56                        | 5,11                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 76 - 77                   | 5,11 - 5,12                             | Mehrfamilienhaus      |
| Ludwigsfelde      | Donaustraße               | 1993        | 50                        | 6,90                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 62 - 66                   | 6,80 - 6,84                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           | 1998        | 73                        | 7,90                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Hirschweg                 | 1998        | 40                        | 8,75                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 67 - 69                   | 5,61 - 7,24                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Meisenweg                 | 1995        | 34                        | 7,20                                    | Mehrfamilienhaus      |
|                   | Straße der Jugend         | 1995        | 68                        | 6,59                                    | Wohn- & Geschäftshaus |
| 71 - 78           |                           |             | 5,13 - 6,89               | Wohn- & Geschäftshaus                   |                       |
| 85 - 87           |                           |             | 5,65 - 6,02               | Wohn- & Geschäftshaus                   |                       |
| Mahlow            | Ahornhof                  | 1996        | 53                        | 7,26 - 9,72                             | Mehrfamilienhaus      |
|                   |                           |             | 79                        | 8,42                                    | Mehrfamilienhaus      |

**Fortsetzung Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990**

| Standort  | Straße                  | Baujahr<br>ca. | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäudeart       |
|-----------|-------------------------|----------------|------------------------------|--|------------------|
| Mahlow    | Birkenhof               | 1996           | 44 - 47                      | 9,13 - 9,57                                | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 54 - 56                      | 8,96 - 9,09                                | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 61                           | 8,34                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 79                           | 8,29 - 10,58                               | Mehrfamilienhaus |
|           | Kastanienhof            | 1996           | 55 - 59                      | 7,78 - 9,39                                | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 79                           | 8,29                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Kleinziethener Straße   | 1997           | 37                           | 11,62                                      | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 66                           | 6,89                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Lindenhof               | 1996           | 64                           | 8,90                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Ludwig-Uhland-Straße    | 1996           | 66                           | 9,85                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Marillenhof             | 1996           | 44                           | 9,30 - 11,55                               | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 50 - 55                      | 8,12 - 9,53                                | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 67                           | 8,94                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 82                           | 8,02                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 93                           | 7,01                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Marktplatz              | 1996           | 56                           | 9,45 - 9,96                                | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 73                           | 7,52                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 80                           | 8,36                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Maxim-Gorki-Straße      | 2000           | 84                           | 7,62                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Ulmenhof                | 1996           | 44                           | 9,30                                       | Mehrfamilienhaus |
| 55 - 57   |                         |                | 8,75 - 8,80                  | Mehrfamilienhaus                           |                  |
| 67        |                         |                | 9,81                         | Mehrfamilienhaus                           |                  |
| 90        |                         |                | 7,10                         | Mehrfamilienhaus                           |                  |
| Weidenhof | 1996                    | 58             | 8,53                         | Mehrfamilienhaus                           |                  |
|           |                         | 61             | 7,80                         | Mehrfamilienhaus                           |                  |
| Osdorf    | Birkenhainer Ring       | 1996           | 37                           | 7,03                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 57                           | 10,28                                      | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 66                           | 6,09                                       | Mehrfamilienhaus |
| Rangsdorf | Am Stadtweg             | 1999           | 60                           | 7,33                                       | Mehrfamilienhaus |
|           |                         |                | 73                           | 6,85                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Friedensallee           | 1998           | 78                           | 7,74                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Fritz-Reuter-Gasse      | 1996           | 26                           | 12,04                                      | Mehrfamilienhaus |
|           | Georg-Hansen-Straße     | 1996           | 71                           | 12,48                                      | Mehrfamilienhaus |
|           | Mühlenweg               | 1996           | 88                           | 6,26                                       | Mehrfamilienhaus |
| Trebbin   | Weinberg                | 1997           | 90                           | 4,83                                       | Mehrfamilienhaus |
| Zossen    | Kurfürst-Joachim-Straße | 1999           | 88                           | 6,42                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Lehmannstraße           | 1994           | 57                           | 6,35                                       | Mehrfamilienhaus |
|           | Zillebogen              | 1994           | 52                           | 5,58                                       | Mehrfamilienhaus |

### 11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2018

**Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

| Standort     | Straße                | Baujahr<br>ca. | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete<br>€/m <sup>2</sup> monatl. | Gebäude       |
|--------------|-----------------------|----------------|------------------------------|--|---------------|
| Ahrensdorf   | Ahornweg              | 1994           | 160                          | 5,73                                       | EFH           |
| Blankenfelde | Ebereschenring        | 1997           | 119                          | 7,90                                       | EFH           |
|              | Eichenring            | 2007           | 112                          | 8,38                                       | RMH           |
|              | Tiliastraße           | 2001           | 100                          | 10,00                                      | REH           |
|              | Wilhelm-Raabe-Straße  | 1995           | 100                          | 9,99                                       | EFH           |
| Dahlewitz    | Stubenrauchstraße     | 1935           | 116                          | 6,47                                       | EFH           |
| Genshagen    | Zur Waldwiese         | 1996           | 113                          | 6,19                                       | REH           |
| Glienick     | Werderscher Weg       | 1998           | 140                          | 6,24                                       | DHH           |
| Großbeeren   | Sperberweg            | 1995           | 143                          | 6,99                                       | RMH           |
| Jüterbog     | Werderscher Weg       | 1985           | 120                          | 5,75                                       | EFH           |
| Ludwigsfelde | Augustastraße         | 2000           | 135                          | 8,14                                       | RMH           |
|              | Donastraße            | 1982           | 98                           | 6,12                                       | san-bed.* EFH |
|              | Paderborner Ring      | 2006           | 132                          | 7,21                                       | EFH           |
| Mahlow       | Paul-Krebs-Straße     | 1996           | 124                          | 5,24                                       | RMH           |
| Rangsdorf    | Birkenallee           | 1998           | 110                          | 6,50                                       | DHH           |
| Schöneiche   | Birkenhain            | 1998           | 109                          | 4,13 - 5,50                                | DHH           |
| Schönhagen   | Hennickendorfer Weg   | 1964           | 100                          | 2,50                                       | san-bed.* EFH |
| Thyrow       | Heinrich-Stoll-Straße | 1996           | 130                          | 6,15                                       | EFH           |
| Zossen       | Johnepark             | 1994           | 130                          | 4,62                                       | DHH           |
|              |                       | 1994           | 125                          | 4,40 - 4,84                                | RMH / REH     |

\* san-bed. = sanierungsbedürftig

### 11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 75 und 76 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2017 und 2018 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

**Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2017/2018**

| Gewerberaumart                                     | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> pro Monat |               |               |               |
|--|--|---------------|---------------|---------------|
|  | Blankenfelde-<br>Mahlow                      | Ludwigsfelde  | Rangsdorf     | Großbeeren    |
| Einzelhandel / Ladenfläche                         | -  | 21,10         | -             | -             |
| großflächige Verkaufsflächen                       | -  | -             | 2,65 - 3,00   | 5,00 - 5,35   |
| Büro- / Praxisräume                                | 8,00   | 5,55 - 16,40  | 2,50          | 7,00 - 7,20   |
| Fitness- / Sportstudio                             | -  | 10,50         | -             | -             |
| Gaststättenräume / Imbiss                          | -  | 7,00 - 8,70   | -             | -             |
| Spielothek / Billardhalle                          | -  | 7,20 - 8,35   | -             | -             |
| Lagerhallen  | -  | 5,00          | 2,65 - 3,85   | 4,30 - 5,60   |
| Freilagerflächen, befestigt                        | -  | -             | -             | 1,10 - 2,00   |
| pro Garage / Stellplatz /<br>Tiefgaragenstellplatz | 20,00 - 50,00                                | 13,00 - 60,00 | 31,00 - 50,00 | 50,00 - 61,00 |

**Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2017/2018**

| Gewerberaumart                                  | Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> pro Monat |               |               |                |             |
|---|--|---------------|---------------|----------------|-------------|
|   | Jüterbog                                     | Luckenwalde   | Trebbin       | Zossen         | Baruth/Mark |
| Einzelhandel / Ladenfläche                      | 7,45   | 8,90 - 11,90  | 5,55 - 7,20   | 2,55 - 9,20    | -           |
| großflächige Verkaufsflächen                    | -  | -             | -             | 1,35           | -           |
| Büro- / Praxisräume                             | 7,85 - 8,35                                  | 4,50 - 10,75  | 5,75 - 6,30   | 4,00 - 15,15   | -           |
| Fitness- / Sportstudio                          | -  | -             | -             | 4,85           | -           |
| Lagerräume / Archiv                             | -  | 1,50          | -             | -              | -           |
| Gaststättenräume / Imbiss                       | -  | 4,15 - 8,45   | -             | 2,50 - 7,60    | -           |
| Freilager                                       | -  | -             | -             | 0,25           | -           |
| pro Stellfläche Sammelcontainer, Packstation    | -  | -             | -             | 75,00 - 101,00 | -           |
| pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz | 20,00 - 52,00                                | 15,00 - 50,00 | 15,00 - 20,00 | 10,25 - 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 78 ein Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2016) für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 77 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 77: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten**

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

**Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam<sup>76</sup>**

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

<sup>76</sup> 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.

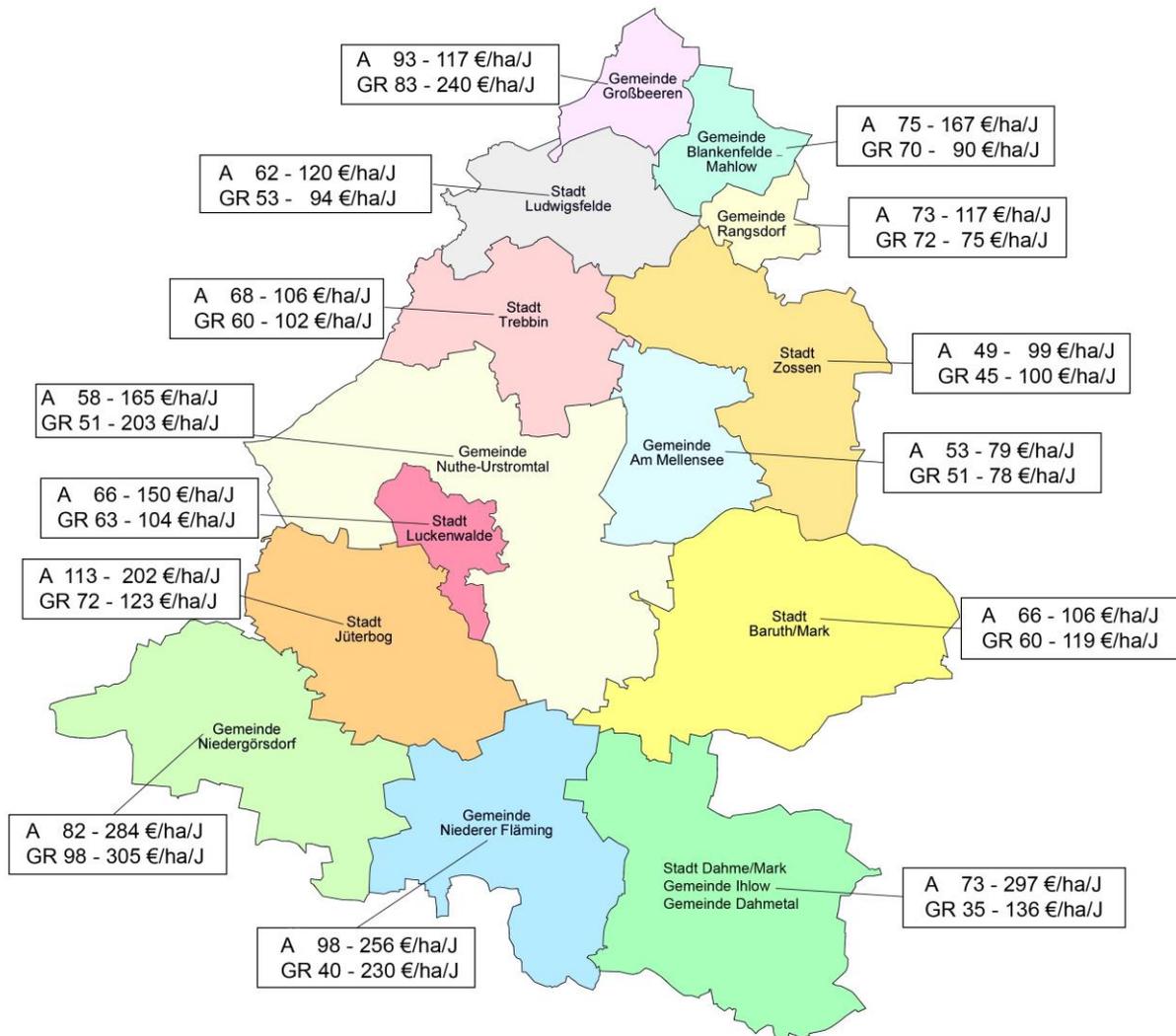


Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2018 im Landkreis

## 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.<sup>77</sup> Ihm gehören sachkundige, erfahrene Fachleute aus allen grundstücksbezogenen Berufssparten an. Alle Gutachterausschüsse – das betrifft auch den Oberen Gutachterausschuss – unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.<sup>78</sup>

Der Vorsitzende, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen Gutachter werden nach Anhörung der Gebietskörperschaft (Landkreis) durch das für Inneres zuständige Ministerium (Bestellungsbehörde) für die Dauer von 5 Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses bestellt.<sup>79</sup>

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.<sup>80</sup> Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

---

<sup>77</sup> Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27).

<sup>78</sup> Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52).

<sup>79</sup> 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.<sup>81</sup>

Die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen nutzen zur Erledigung ihrer Aufgaben die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht. Nach § 195 BauGB ist die Abschrift eines jeden Grundstückskaufvertrages an den jeweils zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Die Geschäftsstelle wertet die eingehenden Kaufverträge aus und lässt das Ergebnis in die Kaufpreissammlung einfließen. Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt.

### 12.1.3 Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639),
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)  
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)

---

<sup>80</sup> Vgl. § 192 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

<sup>81</sup> Vgl. § 16 Abs. 3 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52).



### 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<br>(Leiterin der Geschäftsstelle) | <a href="mailto:Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de">Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de</a>   | C7-1-15 |
| Frau Jannasch                                  | <a href="mailto:Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de">Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de</a>   | C7-1-13 |
| Frau Rüdiger                                   | <a href="mailto:Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de">Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de</a>     | C7-1-13 |
| Frau Preller                                   | <a href="mailto:Melanie.Preller@teltow-flaeming.de">Melanie.Preller@teltow-flaeming.de</a> | C7-1-11 |
| Herr Haupt                                     | <a href="mailto:Burghart.Haupt@teltow-flaeming.de">Burghart.Haupt@teltow-flaeming.de</a>   | C7-1-11 |

Telefon: (03371) 608-4299      Telefax: (03371) 608-9221  
Email: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

## 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.<sup>82</sup> Voraussetzung ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses in derselben Angelegenheit. Der Obere Gutachterausschuss erarbeitet den Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landes Brandenburg. Er kann zu besonderen Problemen der Wertermittlung Empfehlungen an die Gutachterausschüsse abgeben sowie überregionale Analysen und Auswertungen vornehmen.

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

---

<sup>82</sup> Vgl. § 23 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52).

## Anhang

### A1.1) Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Tabelle 79: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

| Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg  |  |                                    |  |
|---|--|------------------------------------|--|
| GAA für Grundstückswerte<br>Landkreis/kreisfrei Stadt   | Sitz der Geschäftsstelle   | Telefon<br>Telefax                 | e-Mail-Adresse                               |
| 1   | Barnim<br>Am Markt 1<br>16225 Eberswalde   | (033 34) 2 14 19 46<br>2 14 29 46  | Gutachterausschuss@<br>kvbarnim.de           |
| 2   | Dahme-Spreewald<br>Reutergasse 12<br>15907 Lübben (Spreewald)                    | (035 46) 20 27 58<br>20 12 64      | gaa@<br>dahme-spreewald.de                   |
| 3   | Elbe-Elster<br>Nordpromenade 4a<br>04916 Herzberg (Elster)                       | (035 35) 46 27 06<br>46 27 30      | Gutachterausschuss@<br>lkee.de               |
| 4   | Havelland<br>Waldemardamm 3<br>14641 Nauen                                       | (033 21) 4 03 61 81<br>40 33 61 81 | gaa@<br>havelland.de                         |
| 5   | Märkisch-Oderland<br>Klosterstraße 14<br>15344 Strausberg                        | (033 46) 8 50 74 61<br>8 50 74 69  | geschaeftsstelle-gaa@<br>landkreismol.de     |
| 6   | Oberhavel<br>Rungestraße 20<br>16515 Oranienburg                                 | (033 01) 6 01 55 81<br>6 01 55 80  | gutachterausschuss@<br>oberhavel.de          |
| 7   | Oder-Spree und<br>Frankfurt (Oder)<br>Spreeinsel 1, Haus L<br>15848 Beeskow      | (033 66) 35 17 10<br>35 17 18      | gaa-los-ff@<br>landkreis-oder-spree.de       |
| 8   | Ostprignitz-Ruppin<br>Neustädter Straße 14<br>16816 Neuruppin                    | (033 91) 688 62 11<br>688 62 09    | gutachter@opr.de                             |
| 9   | Potsdam-Mittelmark<br>Potsdamer Straße 18 A<br>14513 Teltow                      | (033 28) 31 83 11<br>31 83 15      | GAA@<br>potsdam-mittelmark.de                |
| 10  | Prignitz<br>Bergstraße 1<br>19348 Perleberg                                      | (038 76) 71 37 91<br>71 37 94      | gutachterausschuss@<br>lkprignitz.de         |
| 11  | Spree-Neiße und<br>Oberspreewald-Lausitz<br>Vom-Stein-Straße 30<br>03050 Cottbus | (03 55) 49 91 22 47<br>49 91 21 11 | gaa-spn-osl@lkspn.de                         |
| 12  | Teltow -Fläming<br>Am Nuthefieß 2<br>14943 Luckenwalde                           | (033 71) 6 08 42 99<br>6 08 92 21  | gutachterausschuss@<br>teltow-flaeming.de    |
| 13  | Uckermark<br>Dammweg 11<br>16303 Schwedt/Oder                                    | (033 32) 5 80 23 13<br>5 80 23 50  | gaa@<br>uckermark.de                         |
| 14  | Brandenburg a.d.Havel<br>Klosterstraße 14<br>14770 Brandenburg a.d.H.            | (033 81) 58 62 03<br>58 62 04      | gutachter@<br>stadt-brandenburg.de           |
| 15  | Cottbus<br>Karl-Marx-Straße 67<br>03044 Cottbus                                  | (03 55) 612 42 13<br>612 13 4203   | gutachterausschuss@<br>cottbus.de            |
| 16  | Potsdam<br>Friedrich-Ebert-Straße 79/81<br>14469 Potsdam                         | (03 31) 2 89 31 82<br>2 89 84 3183 | gutachterausschuss@<br>rathaus.potsdam.de    |
| Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessg. und Geobasisinformation Brdg. |  | (03 35) 5 58 25 20<br>5 58 25 03   | oberer.gutachterausschuss@<br>geobasis-bb.de |
| Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice                                       |  | (03 31) 8844 123<br>8844 16 123    | vertrieb@geobasis-bb.de                      |

## A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 80: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben<sup>83</sup>

| Verwaltungseinheiten  | Einwohner<br>31.12.2017 | Einwohner<br>30.11.2018 | Fläche in km <sup>2</sup><br>30.11.2018 | Einwohner<br>je km <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|-------------------------|---|---------------------------------|
| <b>Gemeinde Am Mellensee</b><br>Zossener Straße 21 c<br>15838 Am Mellensee<br>Tel.: 033703 / 959-0                      | 6.747                   | 6.809                   | 104,68                                  | 65,05                           |
| <b>Stadt Baruth/Mark</b><br>Ernst-Thälmann-Platz 4<br>15837 Baruth<br>Tel.: 033704 / 972-0                              | 4.137                   | 4.189                   | 233,83                                  | 17,91                           |
| <b>Gemeinde Blankenfelde-Mahlow</b><br>Karl-Marx-Straße 4<br>15827 Blankenfelde-Mahlow<br>Tel.: 03379 / 333-0           | 27.378                  | 27.780                  | 55,17                                   | 503,53                          |
| <b>Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow</b><br>Hauptstraße 48/49<br>15936 Dahme/Mark<br>Tel.: 035451 / 981-0   | 6.089                   | 6.020                   | 251,84                                  | 23,90                           |
| <b>Gemeinde Großbeeren</b><br>Am Rathaus 1<br>14979 Großbeeren<br>Tel.: 033701 / 3288-0                                 | 8.393                   | 8.378                   | 51,89                                   | 161,46                          |
| <b>Stadt Jüterbog</b><br>Am Markt 21<br>14913 Jüterbog<br>Tel.: 03372 / 463-0   | 12.393                  | 12.320                  | 176,48                                  | 69,81                           |
| <b>Stadt Luckenwalde</b><br>Markt 10<br>14943 Luckenwalde<br>Tel.: 03371 / 672-0  | 20.674                  | 20.554                  | 46,61                                   | 440,98                          |
| <b>Stadt Ludwigsfelde</b><br>Rathausstraße 3<br>14974 Ludwigsfelde<br>Tel.: 03378 / 827-0                               | 25.665                  | 26.072                  | 109,98                                  | 237,06                          |
| <b>Gemeinde Niederer Fläming</b><br>OT Lichterfelde<br>Dorfstraße 1a<br>14913 Niederer Fläming<br>Tel.: 033746 / 696-0  | 3.086                   | 3.067                   | 186,11                                  | 16,48                           |
| <b>Gemeinde Niedergörsdorf</b><br>Dorfstraße 14<br>14913 Niedergörsdorf<br>Tel.: 033741 / 697-0                         | 6.123                   | 6.203                   | 205,77                                  | 30,15                           |
| <b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b><br>Ruhlsdorf<br>Frankenfelder Str. 10<br>14947 Nuthe-Urstromtal<br>Tel.: 03371 / 686-0 | 6.578                   | 6.588                   | 341,31                                  | 19,30                           |
| <b>Gemeinde Rangsdorf</b><br>Seebadallee 30<br>15834 Rangsdorf<br>Tel.: 033708 / 236-0                                  | 11.279                  | 11.340                  | 33,79                                   | 335,60                          |
| <b>Stadt Trebbin</b><br>Markt 1-3<br>14959 Trebbin<br>Tel.: 033731 / 842-0  | 9.433                   | 9.536                   | 126,36                                  | 75,47                           |
| <b>Stadt Zossen</b><br>Marktplatz 20<br>15806 Zossen<br>Tel.: 03377 / 3040-0  | 18.915                  | 19.406                  | 180,39                                  | 107,58                          |
| <b>Landkreis Teltow-Fläming</b>   | <b>166.890</b>          | <b>168.262</b>          | <b>2.104,21</b>                         | <b>79,96</b>                    |

<sup>83</sup> <http://www.teltow-flaeming.de/de/landkreis/wissenswertes/zahlen-und-fakten/bevoelkerung.php>

## A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 81: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz

| Verwaltungseinheiten                | Ortsteil   | Gemeindeteil   | Wohnplatz  |
|-------------------------------------|--|--|--|
| <b>Gemeinde Am Mellensee</b>        | Gadsdorf, Klausdorf, Kummersdorf-Alexanderdorf, Kummersdorf-Gut, Mellensee, Rehagen, Saalow, Sperenberg  | -  | Alexanderdorf, Fernneuendorf, Hanschenland, Kummersdorf, Mönninghausen, Waldkater  |
| <b>Stadt Baruth/Mark</b>            | Baruth/Mark, Dornswalde, Groß Ziescht, Horstwalde, Klasdorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz, Petkus, Radeland, Schöbendorf  | Charlottenfelde, Glashütte, Kemlitz, Klein Ziescht   | Am Bahnhof, Bernhardsmüh, Bombachhaus, Forsthaus Brand, Forsthaus Johannismühle, Forsthaus Wunder, Horstmühle, Lochow, Mühlenberg, Pechhütte, Radelandsiedlung, Siedlung                                       |
| <b>Gemeinde Blankenfelde-Mahlow</b> | Blankenfelde, Dahlewitz, Groß Kienitz, Jühnsdorf, Mahlow   | Glasow, Roter Dudel  | Fuchsberg, Mahlow Dorf   |
| <b>Amt Dahme/Mark</b>               | <b>Gemeinde Dahme/Mark</b><br>Buckow, Dahme/Mark, Gebersdorf, Kemlitz, Niebendorf-Heinsdorf, Rosenthal, Schöna-Kolpien, Schwebendorf, Sieb, Wahlsdorf, Zagelsdorf<br><b>Gemeinde Dahmetal</b><br>Görsdorf, Prensorf, Wildau-Wentdorf<br><b>Gemeinde Ihlow</b><br>Bollensdorf, Ihlow, Ilmersdorf, Mehlsdorf, Niendorf, Rietdorf | <b>Gemeinde Dahme/Mark</b><br>Altsorgefeld, Liepe<br><b>Gemeinde Dahmetal</b><br>Liebsdorf, Liedekahle<br><b>Gemeinde Ihlow</b><br>Karlsdorf | <b>Gemeinde Dahme/Mark</b><br>Feldschlößchen, Forsthaus Rochau, Forsthaus Wahlsdorf, Heinsdorf, Kolonie Rosenthal, Kolpien, Niebendorf, Schöna<br><b>Gemeinde Dahmetal</b><br>Haidemühle, Neumühle, Rothemühle |
| <b>Gemeinde Großbeeren</b>          | Diedersdorf, <i>Großbeeren</i><br>Heinersdorf, Kleinbeeren   | Birkenhain, Birkenholz, Friederikenhof, Neubeeren  | Altes Forsthaus  |
| <b>Stadt Jüterbog</b>               | Fröhden, Grüna, <i>Jüterbog</i> , Kloster Zinna, Markendorf, Neuheim, Neuhof, Werder   | -  | Bürgermühle, Damm, Kaltenhausen, Neue Häuser, Neues Lager, Neumarkt, Quellenhof, Waldau, Waldsiedlung, Ziegelei  |
| <b>Stadt Luckenwalde</b>            | Frankenfelde, Kolzenburg, <i>Luckenwalde</i>   | -  | Elsthal, Lindenberg, Neu Frankenfelde, Vor dem Baruther Tor, Vor dem Trebbiner Tor   |
| <b>Stadt Ludwigsfelde</b>           | Ahrensorf, Genshagen, Gröben, Groß Schulzendorf, Jütchendorf, Kerzendorf, Löwenbruch, <i>Ludwigsfelde</i> , Mietgendorf, Schiaß, Siethen, Wietstock  | -  | Am Fischerkietz, Am Walde, Struveshof, Weinberg  |
| <b>Gemeinde Niederer Fläming</b>    | 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   |
| <b>Gemeinde Niedergörsdorf</b>      | Altes Lager, Blönsdorf, Bochow, Dalichow, Danna, Dennewitz, Eckmannsdorf, Gölsdorf, Kaltenborn, Kurzlippsdorf, Langenlippsdorf, Lindow, Malterhausen, Mellsdorf, Niedergörsdorf, Oehna, Rohrbeck, Schönefeld, Seehausen, Wergahna, Wölmsdorf, Zellendorf   | -  | Bahnhof, Flugplatz, Weidmannsruh   |
| <b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b>    | 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       |
| <b>Stadt Trebbin</b>                | 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                                |
| <b>Gemeinde Rangsdorf</b>           | Groß Machnow, Klein Kienitz, <i>Rangsdorf</i>  | -  | Fenne, Pramsdorf, Theresenhof  |
| <b>Stadt Zossen</b>                 | Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Lindenbrück<br>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  |