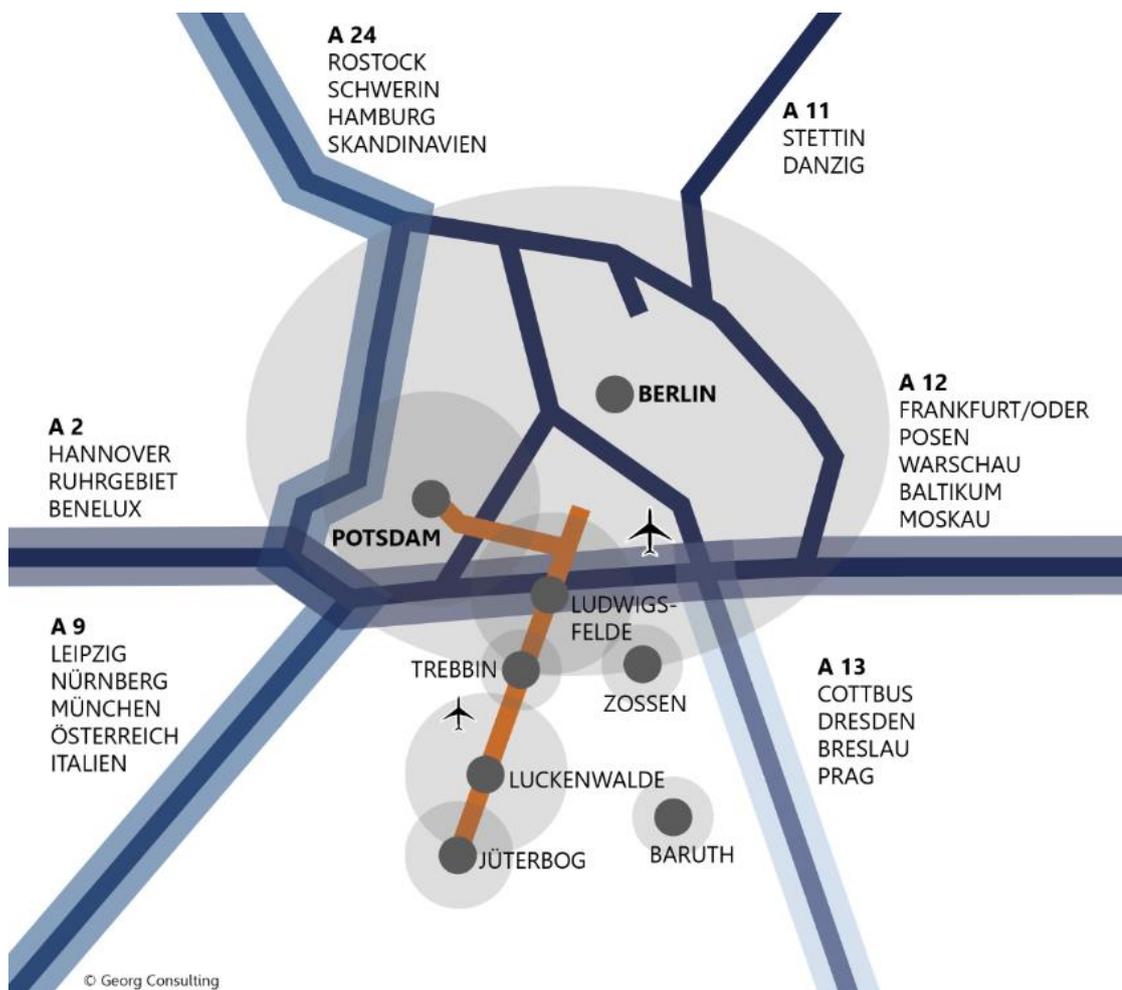


Grundstücksmarktbericht 2019



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde
	Telefon: 0 33 71 / 608 42 99 Telefax: 0 33 71 / 608 92 21 E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/TF/index.htm
Berichtszeitraum	1.1.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2020
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss-brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- € ¹
Titelfoto	Quelle: Georg Consulting - Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2020 Teltow-Fläming - Verkehrs- und Wirtschaftsachsen im Grossraum Berlin
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dlde/by2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung		
1.0	15.06.2020		Beschluss des Gutachterausschusses		
	24.06.2020		Erstveröffentlichung		
1.1	28.11.2022	61	Korrektur der Indexreihe für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes von 2010 auf 2015 in Tabelle 39: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke <table border="1" data-bbox="587 831 1386 936"><tr><td>Baupreisindex:</td><td>Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden</td></tr></table>	Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden				

Inhaltsübersicht

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
4	Übersicht über die Umsätze	13
5	Bauland	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
8	Bebaute Grundstücke	56
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	82
10	Bodenrichtwerte	90
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	99
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	111
Anhang	115

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Flächennutzung	5
3.1.2	Einwohnerstruktur.....	5
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur.....	6
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.2.1	Gewerbe und Industrie.....	7
3.2.2	Landwirtschaft	8
3.2.3	Tourismus.....	9
3.2.4	Bautätigkeit.....	9
3.2.5	Stadtentwicklung - Sanierung.....	11
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge.....	13
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	16
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	18
4.5	Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt	20
4.6	Zwangsversteigerungen	27
5	Bauland	28
5.1	Allgemeines.....	28
5.2	Individueller Wohnungsbau	29
5.2.1	Preisniveau.....	29
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	30
5.2.2.1	Preisentwicklung	30
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	30
5.2.2.2.1	Allgemeines	30
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....	31
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland..	32
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	33
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	33
5.2.3.1	Allgemeines	33
5.2.3.2	Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten	34
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	36
5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten	37

5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes	37
5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes	37
5.3	Geschosswohnungsbau	38
5.3.1	Preisniveau.....	38
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	38
5.4.1	Preisniveau.....	38
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	39
5.5.1	Bauerwartungsland.....	39
5.5.2	Rohbauland	39
5.6	Sonstiges Bauland	40
5.6.1	Preisniveau.....	40
5.7	Erbbaurechte.....	41
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	42
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	44
6.1	Allgemeines.....	44
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	44
6.2.1	Preisniveau.....	44
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	44
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....	46
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	47
6.2.2.1	Preisentwicklung.....	47
6.2.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	49
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	50
6.3.1	Preisniveau.....	50
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	50
6.3.2.1	Preisentwicklung.....	50
6.3.2.2	Bodenpreisindexreihe	51
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
7.1	Allgemeines.....	52
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen	52
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	53
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	53
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	54
7.5.1	Orientierungen für Gartenland.....	54
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	54
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen.....	55
8	Bebaute Grundstücke	56
8.1	Allgemeines.....	56

8.2	Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	57
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	57
8.2.1.1	Preisniveau.....	57
8.2.1.2	Preisentwicklung.....	58
8.2.1.3	Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser.....	59
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	60
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	64
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
8.3.1.1	Preisniveau.....	67
8.3.1.2	Preisentwicklung.....	68
8.3.1.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	68
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	70
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	73
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	73
8.4.1.1	Preisniveau.....	73
8.4.1.2	Preisentwicklung.....	73
8.4.1.3	Wohnflächenpreise.....	74
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	74
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.....	77
8.5.1.4	Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern.....	78
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	78
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	80
8.6.1	Preisniveau.....	80
8.7	Sonstige bebaute Grundstücke.....	80
8.7.1	Preisniveau.....	80
8.7.1.1	Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe.....	80
8.7.1.2	Erholungsgrundstücke.....	80
8.7.1.3	Sonstige Grundstücke.....	81
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	82
9.1	Allgemeines.....	82
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	82
9.2.1	Preisniveau.....	82
9.2.1.1	Preisniveau von Wohnungseigentum.....	82
9.2.1.2	Preisniveau von Teileigentum.....	84
9.2.2	Preisentwicklung.....	85
9.2.3	Wohnflächenpreise.....	85
9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	88
10	Bodenrichtwerte.....	90
10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag.....	90

10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	91
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	91
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland	96
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	97
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	99
11.1	Nutzungsentgelte	99
11.1.1	Allgemeines	99
11.1.2	Orientierungswerte.....	99
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen	100
11.2	Mieten	101
11.2.1	Orientierungen zu Bestandsmieten	101
11.2.2	Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.....	101
11.2.3	Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2019.....	107
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	107
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam.....	108
11.3	Pachten	110
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	111
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	111
12.1.1	Allgemeines	111
12.1.2	Aufgaben	111
12.1.3	Rechtsgrundlagen.....	112
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	113
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	114
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	114
Anhang	115
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	115
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	116
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	117

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.....	9
Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	10
Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	13
Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2019 – Anteile der Teilmärkte.....	14
Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	15
Abbildung 8: Geldumsatz 2019 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	16
Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	16
Abbildung 10: Flächenumsatz 2019 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	17
Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin.....	19
Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2010 bis 2019.....	23
Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2010 bis 2019	24
Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2010 bis 2019	25
Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2010 bis 2019	26
Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	30
Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming	31
Abbildung 18: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks	32
Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland.....	32
Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen	32
Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum	33
Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	34
Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolitanraum	35

Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2019	45
Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2019	47
Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen.....	48
Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen	48
Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	49
Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....	49
Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen.....	51
Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	51
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern	59
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern.....	59
Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH	63
Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften.....	68
Abbildung 36: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH.....	71
Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH.....	72
Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern	73
Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	77
Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum.....	83
Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	85
Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming	92
Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	93
Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	94
Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	96
Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2019 im Landkreis	110

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2019 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 2019 und Veränderung zum Vorjahr	14
Tabelle 6: Geldumsatz 2019 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 7: Flächenumsatz 2019 und Veränderung zum Vorjahr	17
Tabelle 8: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2010	21
Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2019 im Berliner Umland	21
Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2019 im Berliner Umland	22
Tabelle 11: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“	22
Tabelle 12: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“	24
Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2019 und Gegenüberstellung zu Vorjahren	27
Tabelle 14: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	28
Tabelle 15: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten	29
Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum	36
Tabelle 17: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau	38
Tabelle 18: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen	38
Tabelle 19: Bauerwartungsland – Bodenwertniveau	39
Tabelle 20: Rohbauland – Wohnen	39
Tabelle 21: Rohbauland – Gewerbe	40
Tabelle 22: Preisniveau – sonstige Bauflächen	40
Tabelle 23: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2015 - 2019	41

Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2018/2019	42
Tabelle 25: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	44
Tabelle 26: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte	45
Tabelle 27: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	46
Tabelle 28: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte.....	46
Tabelle 29: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen	50
Tabelle 30: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen.....	53
Tabelle 31: Orientierungswerte für Gartenland	54
Tabelle 32: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.....	54
Tabelle 33: Orientierungswerte für sonstige Flächen	55
Tabelle 34: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten.....	56
Tabelle 35: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken	57
Tabelle 36: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	58
Tabelle 37: Preisniveau von Villengrundstücken.....	58
Tabelle 38: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	60
Tabelle 39: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke	61
Tabelle 40: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62
Tabelle 41: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	64
Tabelle 42: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern	66
Tabelle 43: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	67
Tabelle 44: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	67
Tabelle 45: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	67
Tabelle 46: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	68
Tabelle 47: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	69
Tabelle 48: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	70

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser	72
Tabelle 50: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken	73
Tabelle 51: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser.....	74
Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	75
Tabelle 53: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	76
Tabelle 54: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	76
Tabelle 55: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	77
Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser	78
Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern.....	78
Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	79
Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen.....	79
Tabelle 60: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	80
Tabelle 61: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....	80
Tabelle 62: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	81
Tabelle 63: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	81
Tabelle 64: Preisniveau von Wohnungseigentum	82
Tabelle 65: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	83
Tabelle 66: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	84
Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe.....	85
Tabelle 68: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	87
Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum	88
Tabelle 70: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	98
Tabelle 71: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991 ...	102
Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	102
Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	104

Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	107
Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2018/2019	107
Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2018/2019.....	108
Tabelle 77: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	108
Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	109
Tabelle 79: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	115
Tabelle 80: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben	116
Tabelle 81: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz.....	117

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>Begrenzte Verfügbarkeit von Wohnbauland</p> <p>Preissteigerungen über das Berliner Umland hinaus</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>Verlagerung der Nachfrage und rasante Preisentwicklungen im Segment der Bestandsimmobilien</p>	<p><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></p> <p>Gleichbleibend hohe Nachfrage verbunden mit Preissteigerungen</p>
--	--	--

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2019 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2019	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.367	-5,9	527,8	12,8	1.693,3	-27,2
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	773	-2,3	125,3	0,7	138,9	-53,6
Wohnbauland	693	-1,0	94,3	36,2	87,1	54,0
Gewerbliche Baufläche	50	-24,2	30,4	-44,1	46,6	-58,3
Sonstiges Bauland	30	20,0	0,6	-24,8	5,2	-28,4
Bebaute Grundstücke	849	1,2	355,4	22,0	203,6	51,5
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	453	4,1	118,7	26,3	49,6	14,1
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	179	5,3	37,8	7,3	9,4	15,3
Mehrfamilienhäuser	43	-28,3	37,7	-30,9	17,6	94,9
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	37	0,0	21,0	-32,9	11,4	-12,0
Wochenendhäuser	29	-19,4	1,8	24,9	12,7	417,8
Bauernhäuser	51	-1,9	10,6	54,1	16,2	3,3
Sonstige Gebäude	57	16,3	127,8	88,3	86,7	104,0
Wohnungs- und Teileigentum	293	-7,9	34,7	12,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	330	-22,7	10,7	-8,4	1.301,7	-27,7
Gemeinbedarfsflächen	23	76,9	0,2	-14,5	12,5	348,1
Sonstige Flächen	99	-22,0	1,5	-84,6	36,6	-59,6

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2019 wurde im Umlaufbeschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zum 15.06.2020 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.“²

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

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

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

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 28) ...

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

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Kapitel 6, ab Seite 44) ...

... sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land zu sein, [nachhaltig] land- und forstwirtschaftlich [genutzt werden und auch auf absehbare Zeit nicht andersweitig] nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV⁴).

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

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

⁴ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Sonstige unbebaute Grundstücke (Kapitel 7, ab Seite 52) ...

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

bebaute Grundstücke – differenziert nach Bebauungsart (Kapitel 8, ab Seite 56) ...

... 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 82) ...

... 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 WoEigG⁵).

Bodenrichtwerte (Kapitel 10, ab Seite 90) ...

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

Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten (Kapitel 11, ab Seite 99)

⁵ 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)

⁶ 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.

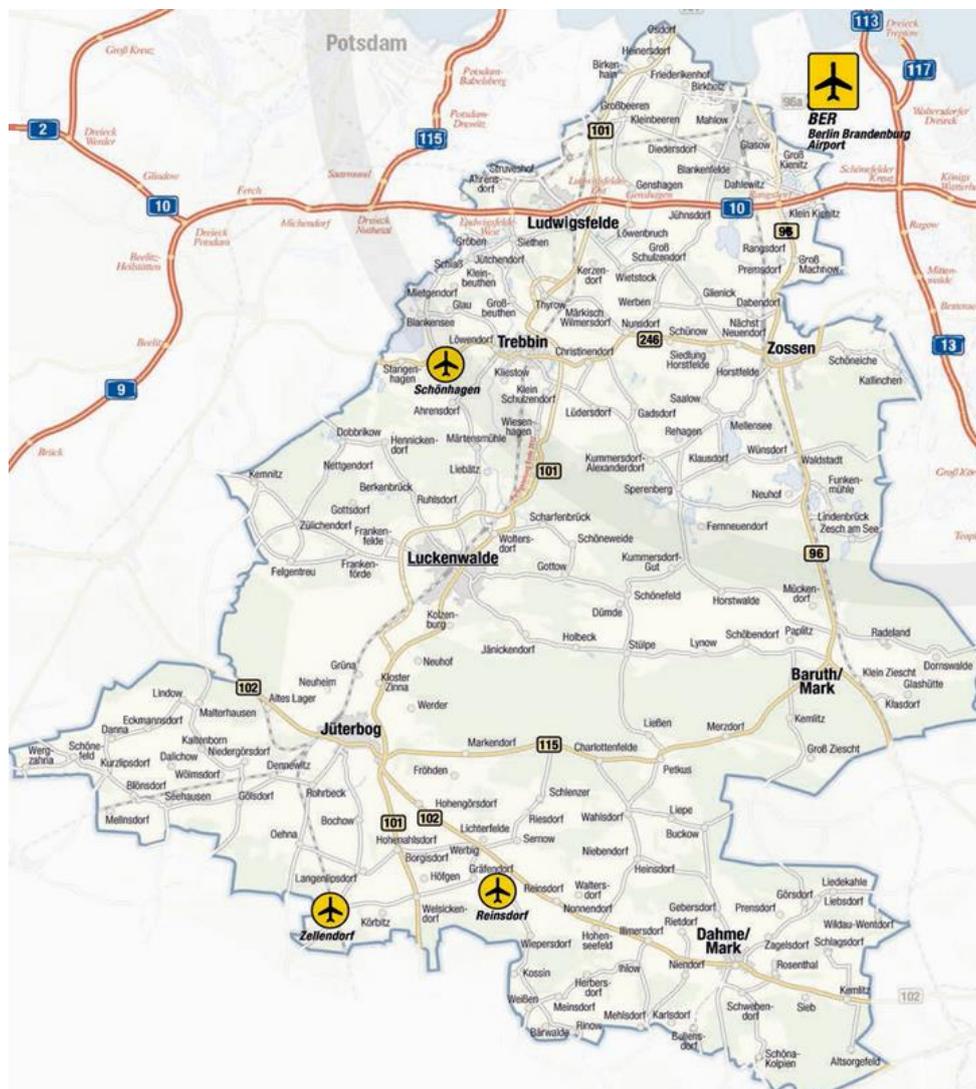


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

⁷ Kartendarstellung 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 Jüterbog-West, Deutschlands größtes Totalreservat mit einer der letzten aktiven Flugsanddüne im deutschen Binnenland. Das entspricht fast 40 Prozent des gesamten Landkreises. Mehr als 30 weitere Naturschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

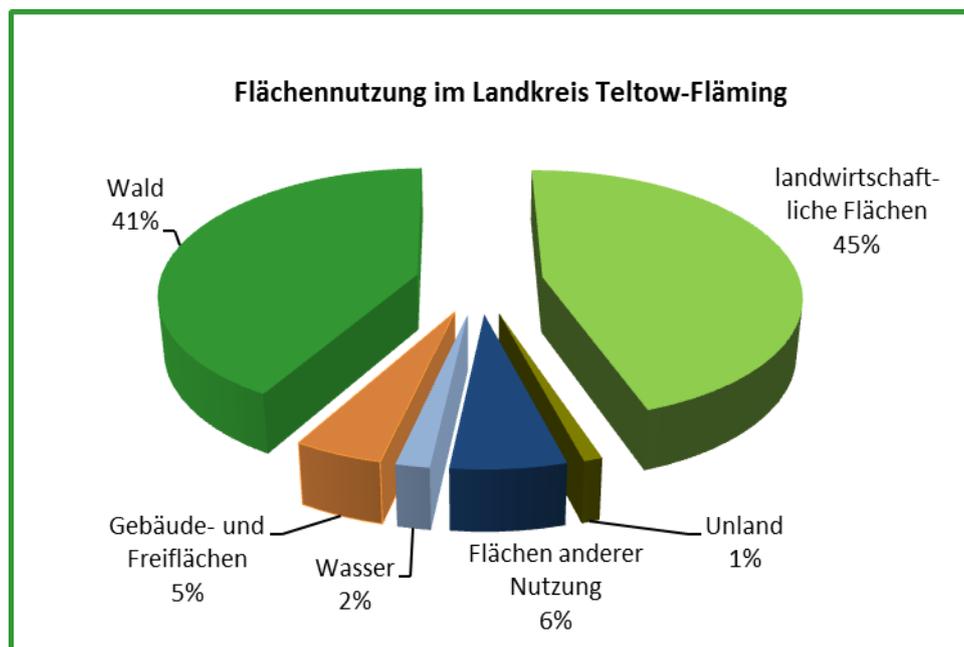


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁸

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2019 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 169.833 Einwohner.⁹ Das sind zu diesem Zeitpunkt 1.571 Menschen mehr als zum 31.11.2018. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein rasantes Einwohnerwachstum fort und nähert sich zielgerichtet der 170.000 Einwohner-Marke. Noch Ende des Jahres 2011 lag die Einwohnerzahl von Teltow-Fläming bei 160.000.

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

⁸ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Kataster und Vermessungsamt

⁹ Quelle: [Landkreis Teltow-Fläming - Wissenswertes - Zahlen-und-Fakten](#)

Bevölkerungsstand zwischen dieser amtlichen Bevölkerungsfortschreibung und kommunalem Melde-
register auf Unterschieden in der Erhebungsmethodik beruhen.¹⁰

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow von rund 500 Einwohnern
auf einen Quadratkilometer weist im Vergleich zur Gemeinde Niederer Fläming mit rund 16 Einwohnern
pro Quadratkilometer auf das starke Nord-Süd-Gefälle der Landkreisstruktur hin.

Die Wachstumsmotoren von Teltow-Fläming liegen im Berliner Umland: Ludwigsfelde, Blankenfelde-
Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf. Diese Kommunen des Berliner Umlandes erwarten insbesondere
durch die näher kommende Fertigstellung des BER einen weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs.
Die Entwicklungspotenziale in der „zweiten Reihe“, zwischen dem boomenden Berliner Umland und der
Peripherie, machen sich auch dort beim Einwohnerzuwachs bemerkbar. Beispielsweise legen Städte
wie Zossen, Trebbin und Baruth/Mark unter anderem aufgrund der guten Bahn- und Straßenanbindung,
als Alternative zum teureren Speckgürtel als Wohnstandort weiter zu.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 27.961 Einwohnern
(30.11.2019)¹¹ die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit
12 Ortsteilen, als einwohnerstärkste Stadt im Landkreis, zielt die 27.000 Einwohner-Marke an. Dahinter
rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 20.556 Einwohnern. In der Stadt Zossen waren Ende November
2019 insgesamt 19.773 Einwohner gemeldet. Hier wurde gegenüber dem Vorjahr der höchste Einwoh-
nerzuwachs verzeichnet.

3.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Durch eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist der Landkreis sehr gut mit der Bundeshauptstadt Berlin
und den anderen Bundesländern 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 B 101 schaffen zudem mit ihrer direkten Verbindung an die um Berlin führende
Bundesautobahn A 10 den Anschluss an die östlich gelegene A 9 und die westlich verlaufende A 13.

Damit sind die Berliner Flughäfen Tegel und Schönefeld und künftig der direkt an der Grenze zum Land-
kreis Teltow-Fläming befindliche 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.

¹⁰ Vgl. [MAZ "Wachstum-hält-unvermindert-an"](#)

¹¹ Quelle: [Teltow-Fläming - Wissenswertes - Zahlen-und-Fakten](#)

Für die regional und überregional gute Anbindung Teltow-Flämings auf dem Schienenweg sorgen die Eisenbahnstrecken der Anhalter Bahn und der Dresdner Bahn, von Berlin kommend, in Richtung Berlin, Halle, Leipzig und Dresden. Die Fahrzeit zum Berliner Hauptbahnhof beträgt von Luckenwalde 40 Minuten, von Jüterbog 48 Minuten, von Zossen 47 Minuten und von Ludwigsfelde 23 Minuten. Der Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof bietet eine Direktverbindung nach Potsdam und zum neuen BER Flughafenbahnhof.

Mit Inbetriebnahme des BER prognostiziert der Abschlussbericht, der vom Dialogforum beauftragten Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“, auf dem Korridor der Anhalter Bahn (Ludwigsfelde, Großbeeren) eine sehr hohe Auslastung in Spitzenzeiten sogar Überlastung. Die stark zunehmenden Einwohner- und Beschäftigtenzahlen sowie die aufgezeigten Engpässe auf den Straßen und im Schienenverkehr erfordern eine integrierte Betrachtung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unter der Prämisse der Verkehrsvermeidung. Die Flächenressourcen sind endlich, die Möglichkeiten des weiteren Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur haben Grenzen, die Mobilität wird sich durch die Anforderungen des Klimaschutzes verändern.¹²

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 gewachsen ist der Landkreis Teltow-Fläming durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In den vergangenen 200 Jahren wurden weite Teile des Landkreises zunehmend auch als Militärstandorte genutzt, heute stehen diese Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz zur Verfügung.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist ein wirtschaftsstarker und dynamischer Standort mit einer vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von ca. 4 Prozent¹³. 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 auszeichnen.

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

¹² [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

¹³ Quelle: [Arbeitsagentur Brandenburg - Statistik nach Regionen - Teltow-Fläming](#)

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. Es ist davon auszugehen, dass die noch zu beobachtende Zurückhaltung der Investoren im gewerblichen Bereich, mit der anstehenden Eröffnung des BER im Herbst 2020, nachlässt.

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

Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)¹⁴

IHK-zugehörige Unternehmen	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Industrie	769	875	912	938	931	940	983	997	857
Bau- u. Baunebengewerbe	695	817	822	809	798	818	816	820	833
Groß- und Einzelhandel	2.694	2.681	2.701	2.648	2.567	2.534	2.613	2.619	2.541
Gastgewerbe	765	743	757	729	662	635	646	647	643
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	498	507	493	496	508	502	503	506	498
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	5.541	5.863	5.961	6.110	6.025	6.083	6.381	6.792	7.096
Sonstige	158	212	209	217	172	129	133	154	215
Insgesamt	11.129	11.698	11.863	11.947	11.663	11.663	12.075	12.535	12.683

3.2.2 Landwirtschaft

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

Im Landkreis Teltow-Fläming sind 409 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.

¹⁴ Quelle: [Statistik der IHK-Potsdam](#)

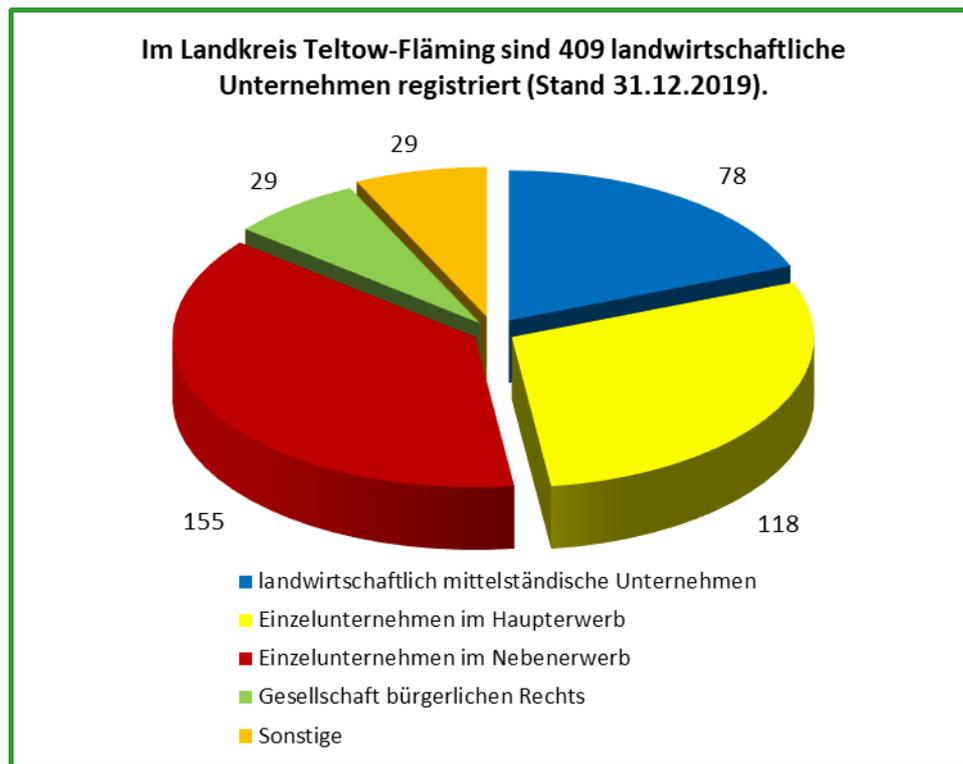


Abbildung 3: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁵

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 optimal 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.

Die Anzahl der insgesamt 670 erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2019 liegt auf einem hohen Niveau. Der stetige Anstieg der Zahlen erteilter Baugenehmigungen scheint in den Kommunen des Berliner Umlandes, Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Großbeeren, wegen der begrenzten Verfügbarkeit

¹⁵ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt

von neuem Bauland vorerst gestoppt zu sein. Nur die Gemeinde Rangsdorf und die Stadt Zossen können Zuwächse aufzeigen.

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	2019
Blankenfelde-Mahlow	66	62	80	70	110	163	275	166	171	159
Ludwigsfelde	30	53	59	61	99	151	120	144	173	83
Rangsdorf	51	54	51	66	60	83	112	41	40	68
Großbeeren	25	44	28	51	71	90	90	27	37	24
Trebbin	21	23	20	22	31	39	47	36	51	38
Zossen	30	29	24	42	55	73	106	95	107	121
Am Mellensee	14	14	16	22	22	35	48	63	54	43
Luckenwalde	22	15	17	12	24	42	51	23	51	44
übrige Gemeinden	27	29	28	40	39	37	70	49	85	90
Gesamt	286	323	323	386	511	713	919	644	769	670

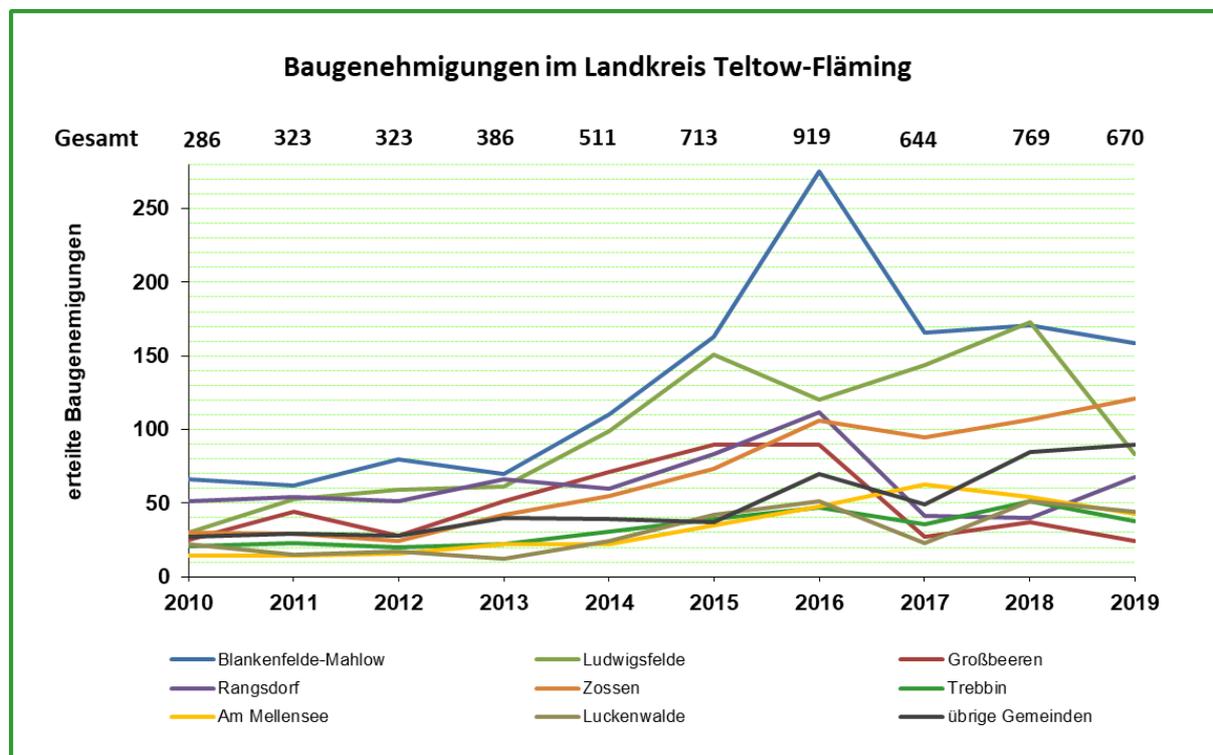


Abbildung 4: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser¹⁶

¹⁶ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die höchste Anzahl Baugenehmigungen wurde wiederum für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow erteilt, im Vergleich zum Vorjahr mit leicht rückläufiger Tendenz. Die Wohnbauvorhaben im Ludwigsfelder Wohnpark „Ahrensdorfer Heide“ werden sich mit Beginn des geplanten nächsten Bauabschnittes wieder erhöhen. Dass die Nachfrage nach Wohnraum auch im weiteren Metropolenraum des Landkreises hoch ist, zeigen besonders die Zahlen der Baugenehmigungen in Zossen aber auch in Trebbin und Luckenwalde. In den übrigen Gemeinden wurden von den insgesamt 90 Baugenehmigungen 23 in der Stadt Jüterbog, 21 in der Stadt Baruth/Mark und 21 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2019 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 18 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.

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

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	offen	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	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	
	"Am Anger"	-	2019	2034	offen	offen
	"Auf dem Sande"	-	2019	2034	offen	offen
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2019	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	6	1991	offen	3 - 8	11 - 18

Die Stadtsanierung hat in den historischen Ortskernen von Baruth/Mark, Dahme/Mark, Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin und Zossen bereits positive Spuren hinterlassen. Die Gestaltung dieser Ortskerne verbesserte die Infrastruktur so, dass sich auf dem Grundstücksmarkt vielfach ein Standortvorteil abzeichnet. Derzeit befinden sich die meisten der Sanierungsgebiete des Landkreises in der Schlussphase. Zwei Sanierungssatzungen der Stadt Luckenwalde wurden im April 2019 für die Sanierungsgebiete „Auf dem Sande“ und „Am Anger“ rechtskräftig. In beiden Gebieten geht es weniger um städtebauliche Missstände, vielmehr um die gestalterische Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünflächen

und insbesondere um die denkmalgerechte Sicherung und Erneuerung der gebietstypischen Gestaltungselemente. Die Weiterentwicklung dieser Siedlungen in attraktive Wohnstandorte mit zeitgemäßen Wohnstandards wird das Stadtbild von Luckenwalde weiter aufwerten.

Finanzhilfen durch Städtebauförder-, Zuschuss- und Darlehnsprogramme unterstützen die Städte und Eigentümer bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

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, neuen bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 4 mit ihren jeweiligen Projektständen dargestellt. Ausführlichere Informationen sind Kapitel 10.3 Besondere Bodenrichtwerte zu entnehmen.

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

Im Laufe des Jahres 2019 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.367 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 20 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Prozent verringert.

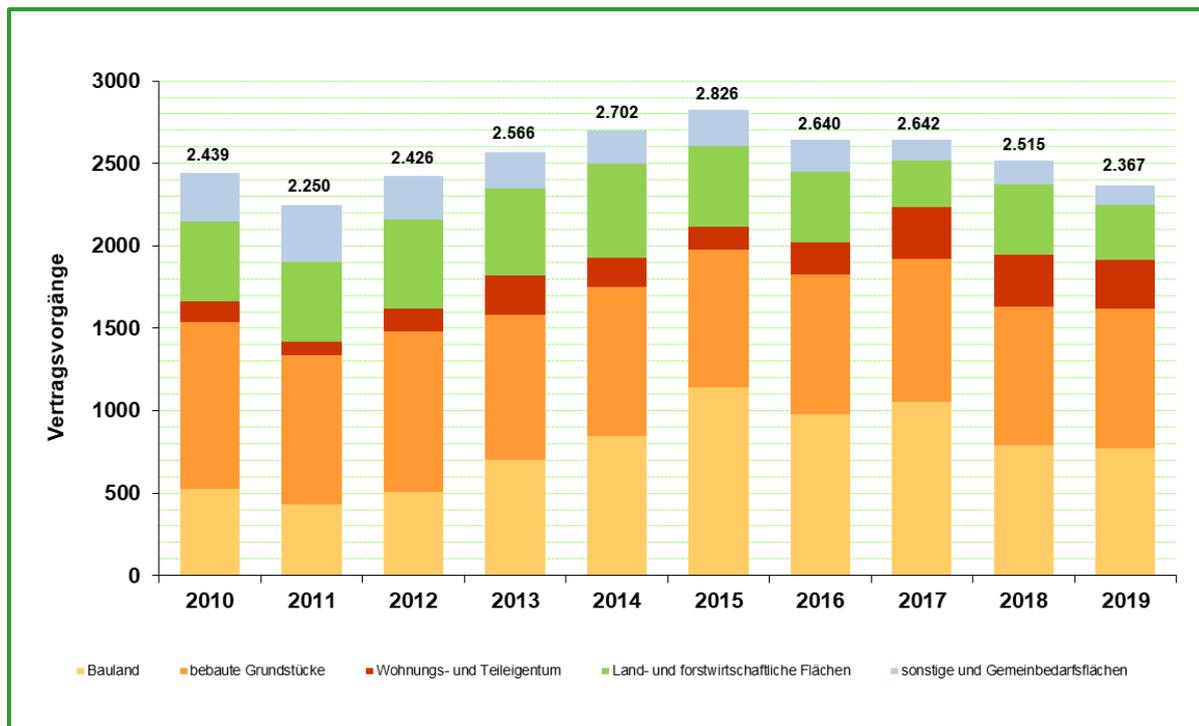


Abbildung 5: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 2019 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2019 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2019	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	773	- 2,3
bebaute Grundstücke	849	+ 1,2
Wohnungs- und Teileigentum	293	- 7,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen	330	- 22,7
Gemeinbedarfsflächen	23	+ 76,9
sonstige Flächen	99	- 22,0
Gesamt	2.367	- 5,9

Die Anzahl der Kaufverträge für Bauland sind gegenüber dem Vorjahr nur leicht zurückgegangen. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge annähernd konstant bzw. stabil geblieben. Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind die Kaufverträge im Jahr 2019 um rund ein Fünftel zurückgegangen. Die Kaufvertragszahlen für Wohnungs- und Teileigentum sind um knapp 8 Prozent gesunken.

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

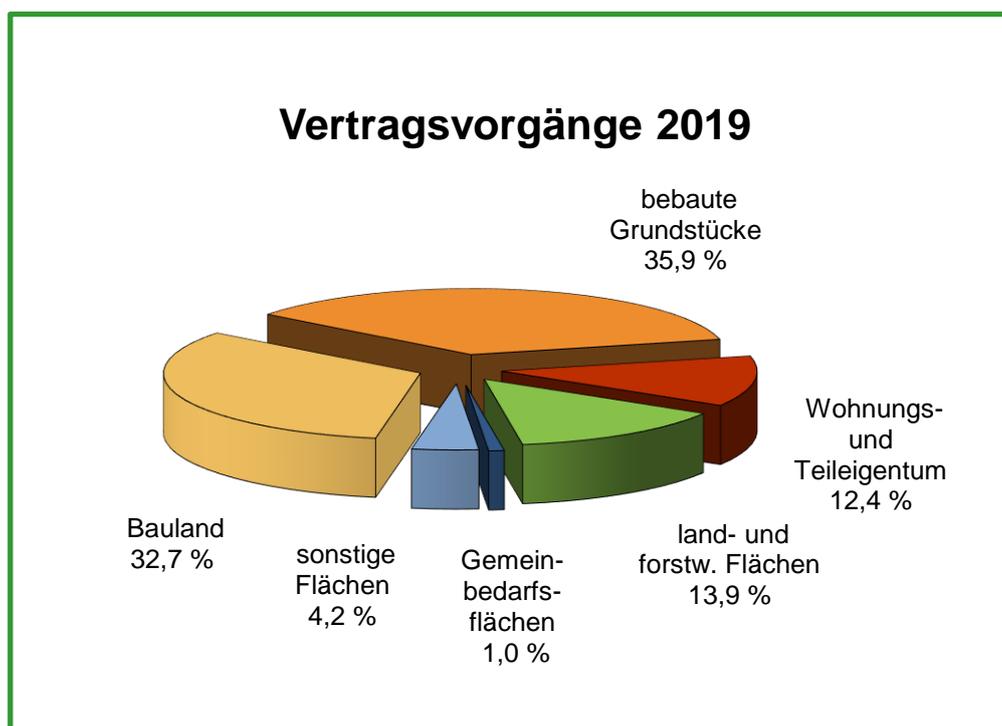


Abbildung 6: Vertragsvorgänge 2019 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt gegenüber dem Vorjahr abermals einen Zuwachs um 12,8 Prozent auf 527,8 Mio. Euro im Jahr 2019. Die Umsatzniveaus für bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum haben sich im Jahr 2019 deutlich erhöht.

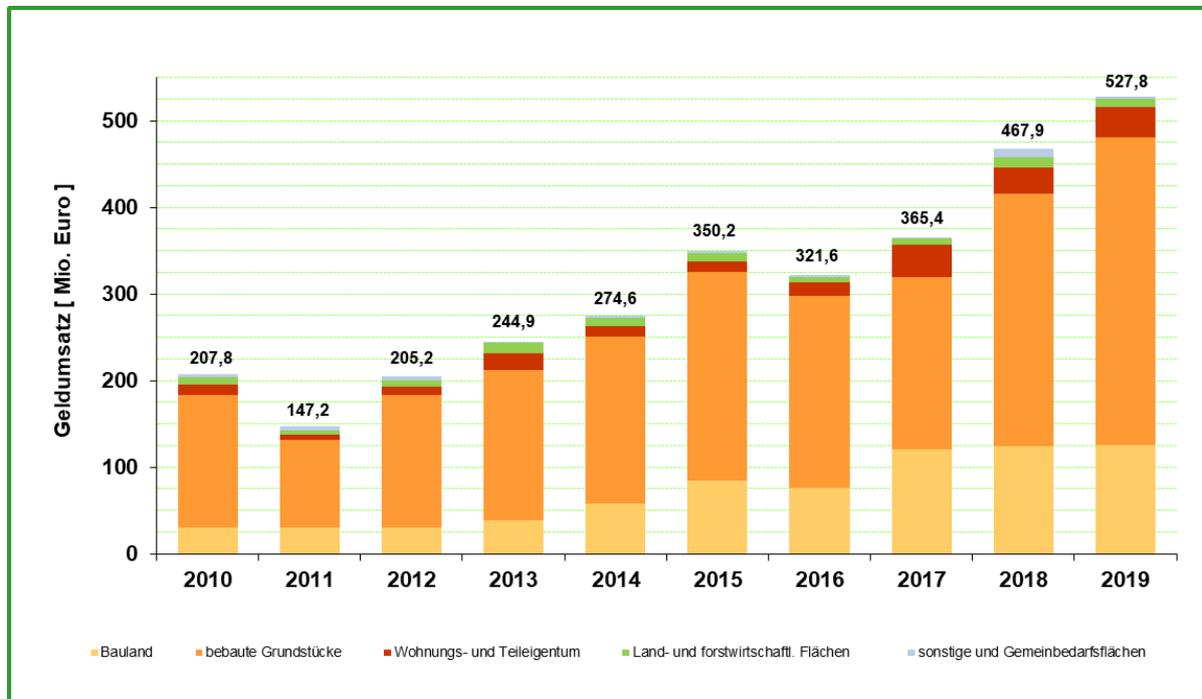


Abbildung 7: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2019 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2019	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	125,3	+ 0,7
bebaute Grundstücke	355,4	+ 22,0
Wohnungs- und Teileigentum	34,7	+ 12,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	10,7	- 8,4
Gemeinbedarfsflächen	0,2	- 14,5
sonstige Flächen	1,5	- 84,6
Gesamt	527,8	+ 12,8

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

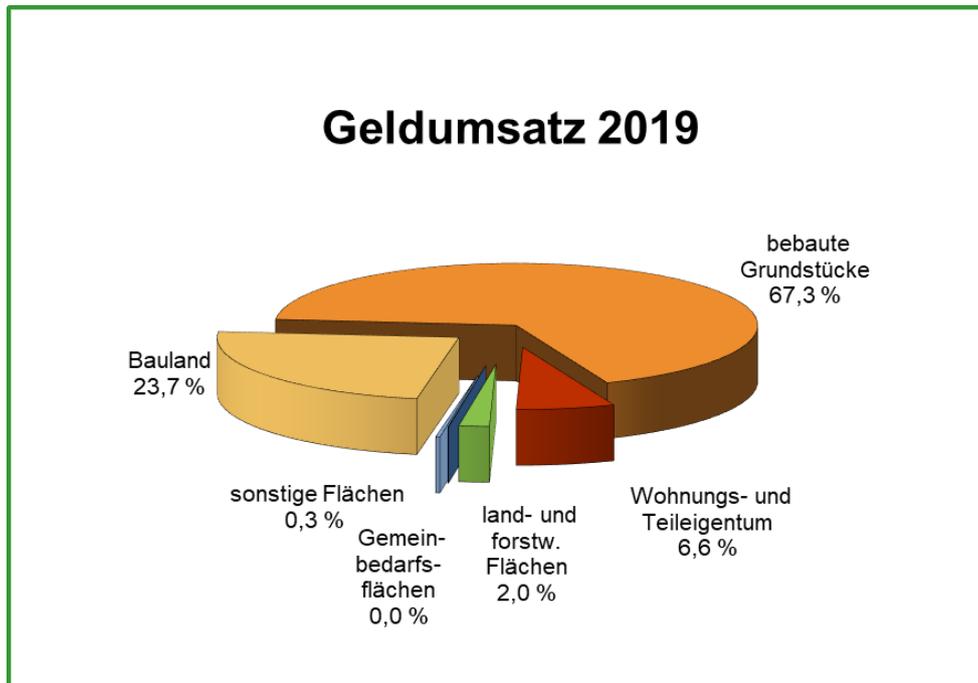


Abbildung 8: Geldumsatz 2019 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Viertel zurückgegangen.

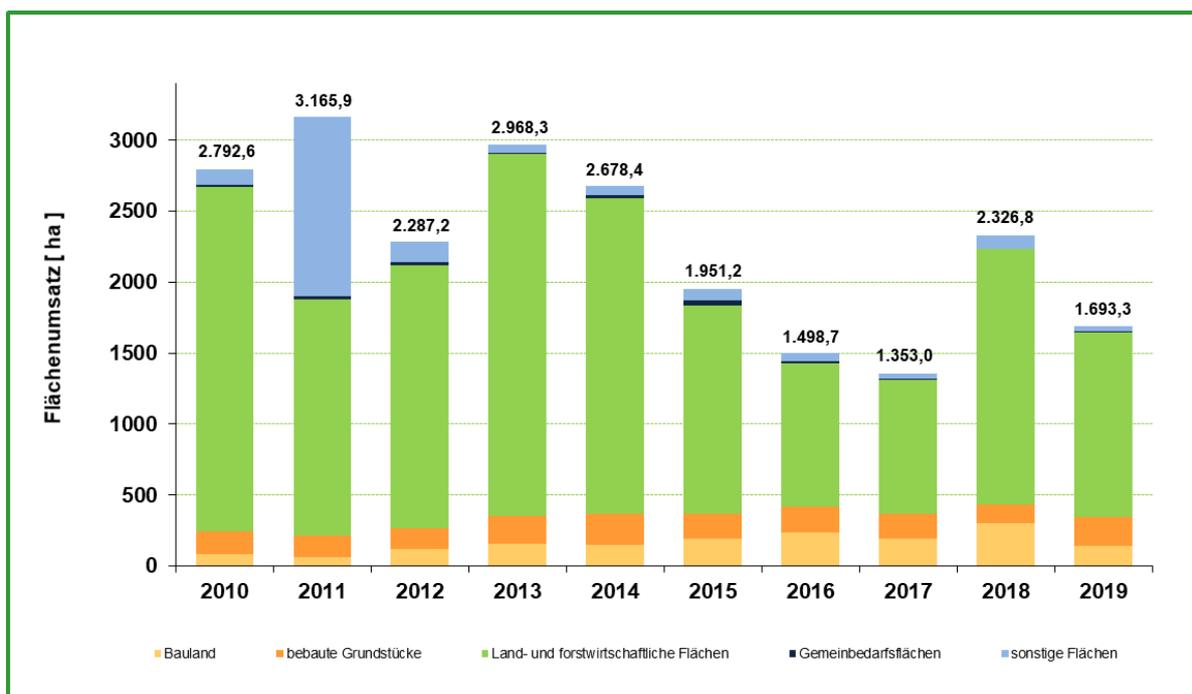


Abbildung 9: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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

Entsprechend den vorangegangenen Tabellen in diesem Kapitel zeigt auch Tabelle 7 die Zuordnung des Flächenumsatzes zu den einzelnen Teilmärkten und die Veränderungen zum Vorjahr. Während der Flächenumsatz für Bauland um mehr als die Hälfte zurückgegangen ist, stieg dieser für bebaute Grundstücke um rund 50 Prozent.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2019 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2019	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	138,9	- 53,6
bebaute Grundstücke	203,6	+ 51,5
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.301,7	- 27,7
Gemeinbedarfsflächen	12,5	+ 348,1
sonstige Flächen	36,6	+ 59,6
Gesamt	1.693,3	- 27,2

Abbildung 10 stellt die Anteile der einzelnen Teilmärkte am gesamten Flächenumsatz in Prozent dar.

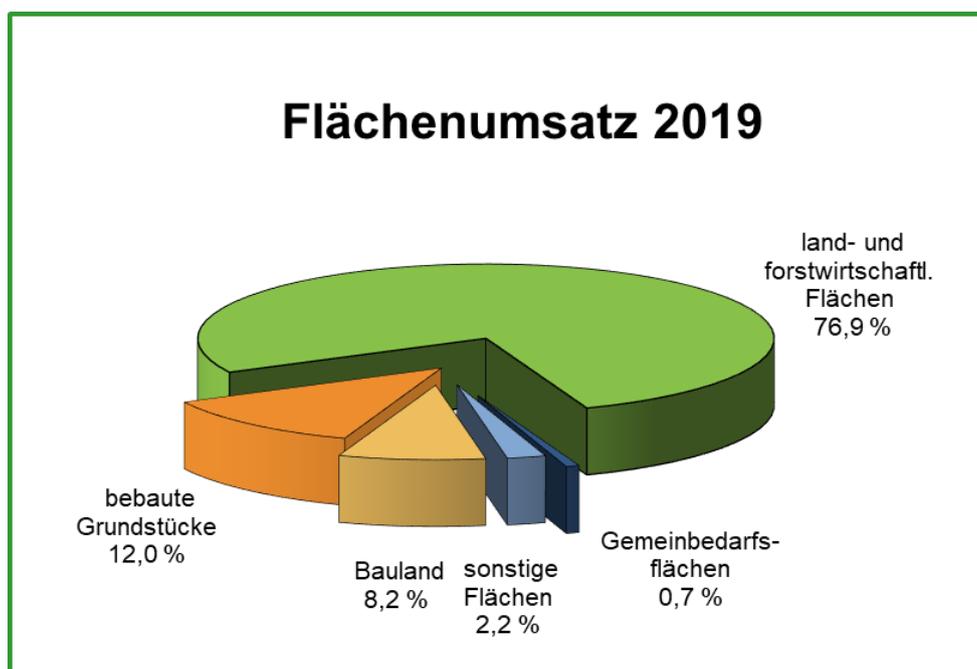


Abbildung 10: Flächenumsatz 2019 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

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

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Der [Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg \(LEP HR\)](#) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der [Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung \(LEP FS\)](#) trifft planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie einer Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Aufgabe des LEP FS ist es vor allem, die für das Ausbaivorhaben notwendigen Flächen zu sichern. Neben der Flughafenfläche gehören dazu auch die übergeordneten Trassen und Korridore von Straße und Schiene zur verkehrlichen Anbindung des Standortes. Der LEP FS ist am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten.

Die Region Berlin-Brandenburg wird seit 2009 in die drei Strukturräume Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolenraum eingeteilt.

Das System der Zentralen Orte in der Hauptstadtregion ist dreigliedrig: Metropole Berlin, Oberzentren und Mittelzentren. Mit dem neuen LEP HR wurde der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ab 2019 der Status als weiteres und damit fünftes Mittelzentrum im Landkreis verliehen.

Zwei der 15 brandenburgischen Regionalen Wachstumskerne (RWK), als Entwicklungsschwerpunkte mit überregionaler Ausstrahlungskraft, befinden sich mit Ludwigsfelde und Luckenwalde im Landkreis Teltow-Fläming.

Folgende Städte und Gemeinden des Landkreises Teltow-Fläming zählen zu den Bereichen

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



Abbildung 11: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin¹⁷

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**. Mit dem Regionalplan „Havelland-Fläming 3.0“, seine Aufstellung wurde im Juni 2019 beschlossen, sollen die Ziele und Grundsätze des LEP HR konkretisiert werden. Der LEP HR beauftragt die Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG), besonders funktionsstarke und die am besten ausgestatteten Ortsteile von Gemeinden, die nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind, als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als GSP erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Mit der Entscheidung für die Aufstellung eines Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird die Absicht verfolgt, den Städten und Gemeinden möglichst frühzeitig die Möglichkeit zu geben, von diesen zusätzlichen Entwicklungsoptionen Gebrauch zu machen.

¹⁷ Strukturräume Berlin und Berliner Umland (Auszug aus GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13.05.2019, Abbildung 2)

4.5 Einfluss des Flughafenbaus BER auf den Grundstücksmarkt

Berlin ist der drittgrößte Flughafenstandort in Deutschland. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH betreibt den Flughafen Berlin-Schönefeld und den Flughafen Berlin-Tegel. Der gesamte Luftverkehr der Hauptstadtregion soll künftig in Schönefeld konzentriert werden. Dafür baut die Flughafengesellschaft den neuen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ – kurz BER. Der neue Airport soll am 31. Oktober 2020 in Betrieb gehen, nach dann 14 Jahren Bauzeit. 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. Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen vier Verwaltungseinheiten zum Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen. Aus der seit Oktober 2019 vorliegenden Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafenregion BER“, die von der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Dialogforum Airport Berlin Brandenburg in Auftrag gegeben wurde, um den rasant zunehmenden Verkehr zu bewältigen, kann entnommen werden, dass bis 2030 mit knapp 40.000 neuen Einwohnern und rund 85.000 zusätzlichen Beschäftigten in der Flughafenregion gerechnet wird.¹⁸ Bereits jetzt sind tausende neuer Arbeitsplätze entstanden, was offensichtlich für verstärkte Nachfrage und Druck auf den Grundstücksmarkt sorgt. Der Gutachterausschuss bewertet die leicht rückläufige Anzahl der Vertragsvorgänge als Verknappung der in den Kommunen verfügbaren Bauflächen, insbesondere für das Marktsegment „Wohnflächen“ und „Gewerbe“, differenziert dargestellt in den Tabellen 10 und 11.

Der Wert von Immobilientransaktionen nahm im Jahr 2019 sowohl für „Wohnen“ als auch für „Gewerbe“ um rund 20 Prozent zu. Beide Marktsegmente profitieren weiterhin von der Nähe zum Flughafen entlang der günstigen Verkehrsachsen im nördlichen Kreisgebiet. Viele der Gewerbeansiedlungen im BER-Umfeld sind auf den Logistiksektor 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. Die angekündigte Inbetriebnahme des BER wird verfügbare Flächenreserven vor allem im nördlichen Kreisgebiet aktivieren.

Tabelle 8 zeigt die Entwicklungen über die Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, EFH, MFH, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge, Arrondierungsflächen etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Region des Flughafens für die Jahre 2010 bis heute.

¹⁸ Quelle: [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

Tabelle 8: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2010

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Blankenfelde-Mahlow	246	228	241	284	287	367	377	329	284	279
Großbeeren	90	87	111	109	106	143	84	74	75	61
Ludwigsfelde	180	158	153	186	165	238	173	313	190	262
Rangsdorf	165	111	144	152	141	150	103	95	109	92
Gesamt	681	584	649	731	699	898	737	811	658	694

Um weiterführende Erkenntnisse zu gewinnen, werden im Folgenden die Marktsegmente „Wohnen“ und „Gewerbe“ separat ausgewiesen.

Tabelle 9 zeigt die Verteilung der Vertragsvorgänge und den Geldumsatz für das Marktsegment „Wohnen“ unterteilt in Bauland und bebaute Grundstücke in den vier Kommunen des BER-Umfeldes, wobei die am dichtesten am künftigen Flughafen gelegene Gemeinde Blankenfelde-Mahlow nicht mehr, so wie noch im Vorjahr, die alleinige Spitzenposition einnimmt. Nunmehr wird dieser Platz zumindest bei der Anzahl der Vertragsvorgänge und dem Geldumsatz unbebauter Wohnflächen von Ludwigsfelde beansprucht.

Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2019 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2019					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	115	149	264	17.070.431	48.946.883	66.017.314
Großbeeren	20	32	52	4.965.402	13.442.300	18.407.702
Ludwigsfelde	174	66	240	35.312.520	21.556.483	56.869.003
Rangsdorf	47	42	89	7.326.843	12.669.503	19.996.346
Gesamt	356	289	645	64.675.196	96.615.169	161.290.365

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

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2019 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2019					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	7	8	15	7.180.809	20.651.000	27.831.809
Großbeeren	5	4	9	3.723.371	34.374.165	38.097.536
Ludwigsfelde	13	9	22	15.723.489	34.044.380	49.767.869
Rangsdorf	1	2	3	675.000	2.700.000	3.375.000
Gesamt	26	23	49	27.302.669	91.769.545	119.072.214

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld zeigt sich nach der Anzahl der Vertragsvorgänge mit 61 im Jahr 2018 mit nunmehr 49 etwas gedämpfter. Die Verdopplung des Geldumsatzes bebauter Gewerbeflächen gegenüber dem Vorjahr weist aber auf das besondere Interesse der Investoren in diesem Teilmarkt hin. Insgesamt erhöhte sich der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr nur leicht.

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**“¹⁹ und „**bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**“ können noch gezieltere Aussagen zum Einfluss des Flughafenbaus in den vier Kommunen einschließlich aller Ortsteile getroffen werden.

Tabelle 11 stellt die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2019 für **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** in den vier Gemeinden des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Tabelle 11: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Kaufpreis je m ²		Ø Grundstücksfläche	
	2018	2019	€		€/m ²		m ²	
			2018	2019	2018	2019	2018	2019
Blankenfelde-Mahlow	106	97	130.385	145.300	181	215	755	715
Großbeeren	14	7	131.275	228.015	242	263	620	855
Ludwigsfelde	67	164	144.415	167.295	219	302	690	560
Rangsdorf	42	34	138.415	187.075	165	206	870	930
Berliner Umland	229	302	136.015	163.865	193	262	750	660

¹⁹ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe 5.2 Individueller Wohnungsbau

Die rückläufige Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr in Großbeeren, Rangsdorf und Blankenfelde-Mahlow, wird von Ludwigsfelde, mit einem Anstieg der Vertragszahlen, um weit mehr als das Doppelte aufgefangen. Diese Entwicklung weist aber dennoch auf die Verknappung der Bauflächen hin. Die in allen Kommunen des Flughafenumfeldes stark angestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter verdeutlichen das weiter gewachsene Interesse, die im Flughafenumfeld noch verfügbaren Baugrundstücke speziell zu Wohnzwecken zu erwerben und deutlich 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 2010.

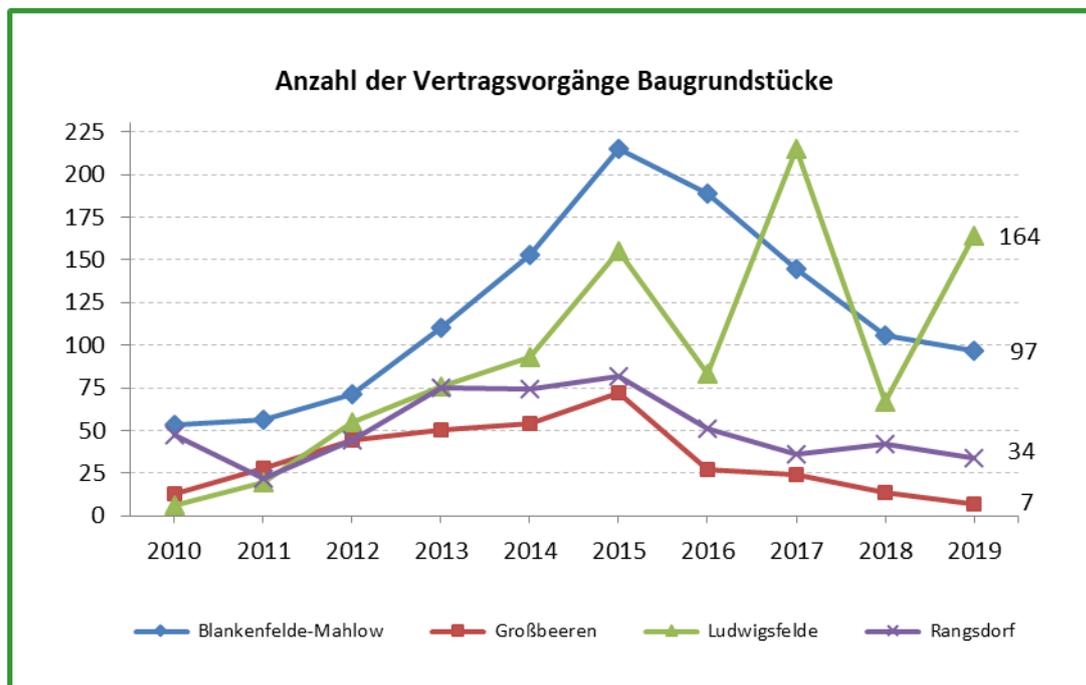


Abbildung 12: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2010 bis 2019

Aus der Abbildung geht hervor, dass seit dem Jahr 2010 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Zahl der Kaufverträge zu verzeichnen war. Die Spitzenwerte des Jahres 2015 werden aufgrund der Angebotsverknappung für baureife Grundstücke jedoch in 2019 nicht erreicht. Schwankungen der Vertragszahlen, wie für die Stadt Ludwigsfelde dargestellt, lassen sich mit der schrittweisen Vermarktung des Wohnparks „Ahrensdorfer Heide“ erklären.

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 2010 bis Ende 2019 dar.

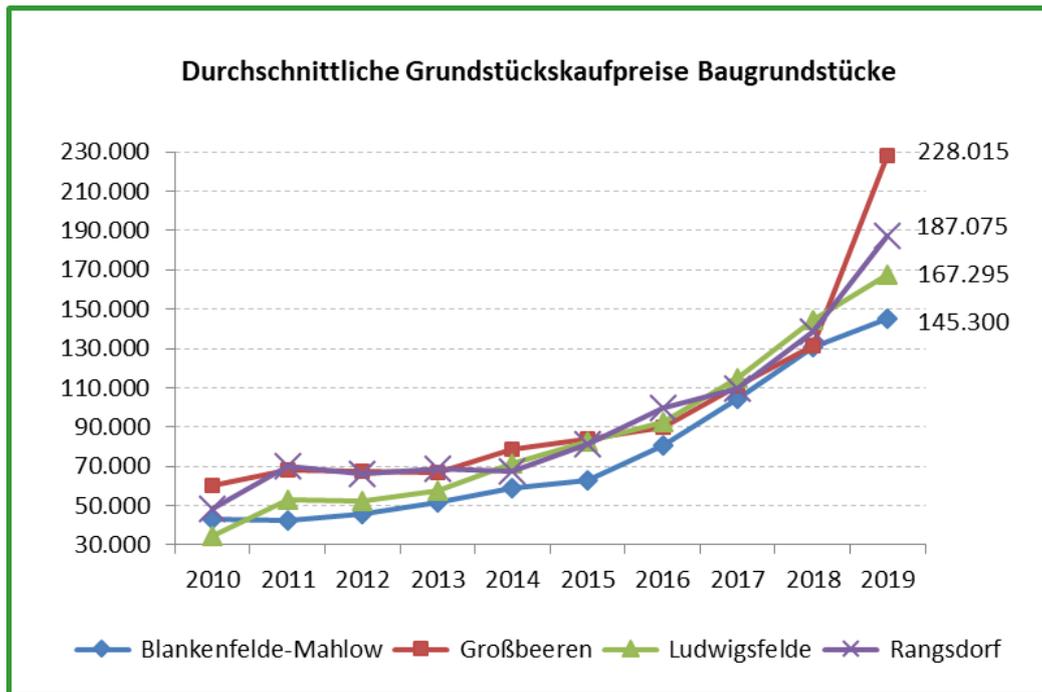


Abbildung 13: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2010 bis 2019

Aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit dem Jahr 2010, spätestens jedoch seit 2011, die Kaufpreise stetig und deutlich stiegen, wobei die Kaufpreisniveaus der Kommunen wieder deutlicher differieren als noch im Vorjahr. Das höchste Kaufpreisniveau und damit einen Preisanstieg um über 70 Prozent erreicht die Gemeinde Großbeeren.

Tabelle 12 stellt die Zahlen der Vertragsvorgänge, die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2019 für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den vier Kommunen des Berliner Umlandes denen des Vorjahres gegenüber.

Tabelle 12: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	Blankenfelde-Mahlow	115	121	323.630	368.100	725
Großbeeren	37	31	321.040	430.720	510	640
Ludwigsfelde	56	52	289.650	361.130	670	615
Rangsdorf	47	33	297.900	330.170	730	650
Berliner Umland	255	237	311.050	369.480	685	730

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 in allen Kommunen des Berliner Umlandes. Aus der im Jahr 2019 leicht rückläufigen Anzahl der Vertragsvorgänge könnte auch für dieses Marktsegment auf eine Angebotsverknappung geschlossen werden. Das Preisniveau wurde auf jeden Fall 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**²⁰ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2010.

In der Abbildung ist ersichtlich, dass die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow angeführt werden. Die Anzahl der Vertragsvorgänge der Stadt Ludwigsfelde, der Gemeinden Rangsdorf und Großbeeren sinken dagegen leicht ab.

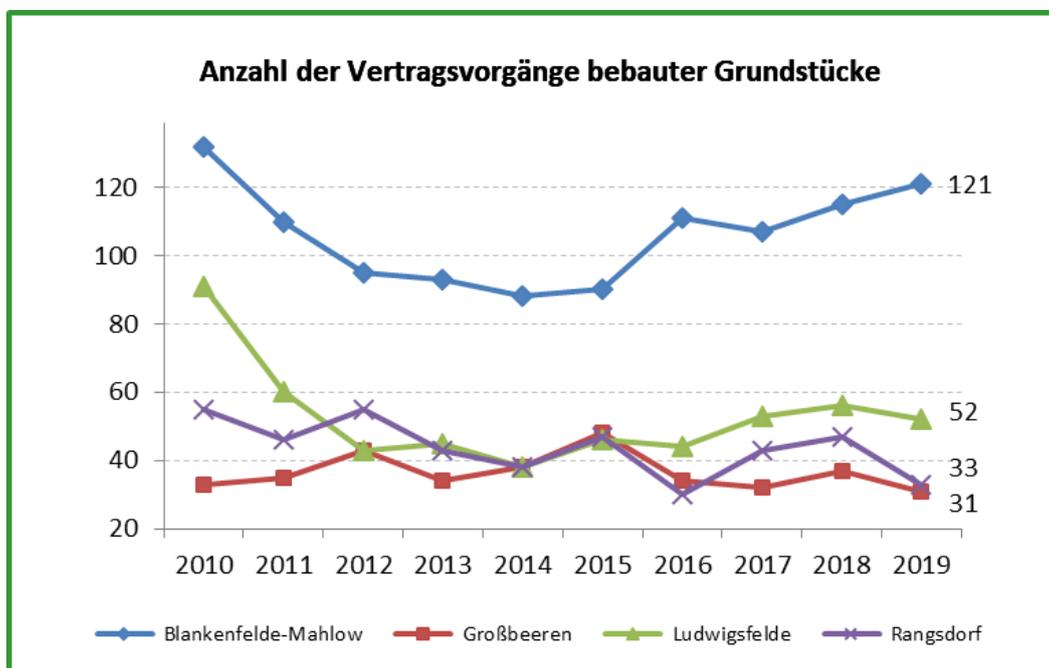


Abbildung 14: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2010 bis 2019

Abbildung 15 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke** des individuellen Wohnungsbaus²¹ in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2010 bis Ende 2019 auf.

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Die Spitzenposition mit einem eindrucksvollen durchschnittlichen Kaufpreisniveau in Höhe von über 430.000 Euro nimmt die Gemeinde Großbeeren ein und setzt

²⁰ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

²¹ Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

sich deutlich von den Preisniveaus in Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Rangsdorf ab. Durchgängig werden für alle betrachteten Kommunen wiederum Höchstpreise seit Beginn der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

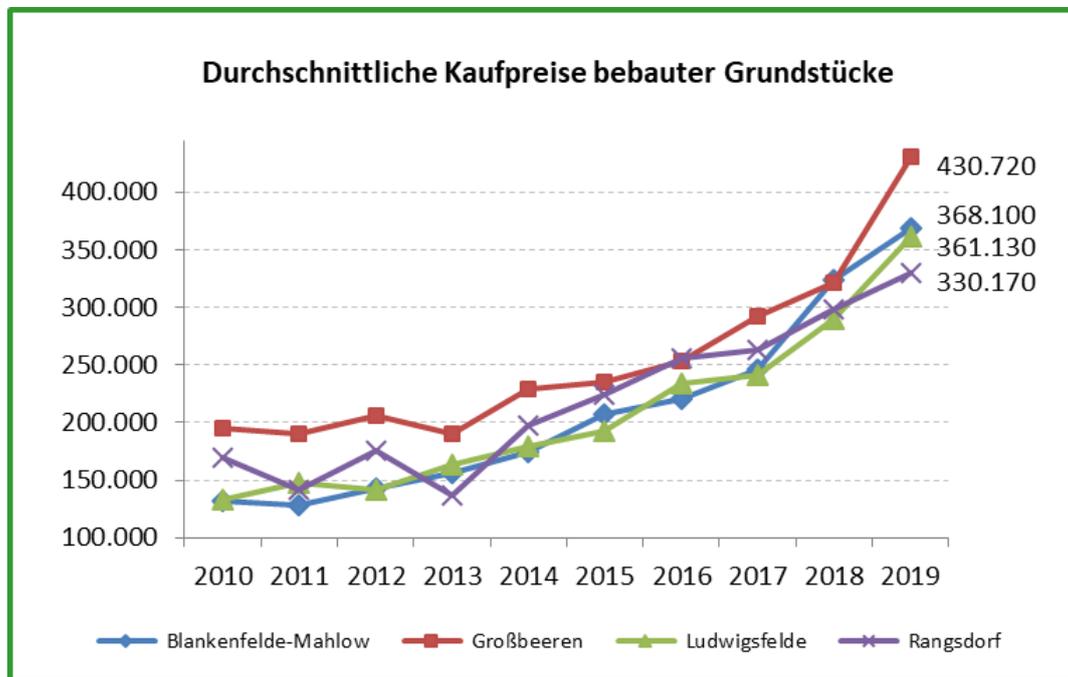


Abbildung 15: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2010 bis 2019

Zusammenfassend zeigen die Analysen im flughafennahen Bereich punktuell den Rückgang der Anzahl der Vertragsvorgänge für „Wohnen“, andererseits einen weiter 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 31.12.2019, bei der alle Bodenrichtwerte nach oben angepasst wurden. Wohnlagen in den Kommunen des BER-Umfeldes mit noch verfügbaren Baugrundstücken machten mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwertsteigerungen auf sich aufmerksam. Die Anhebung der Bodenrichtwerte für Bauland erfolgte durchschnittlich um rund 20 Prozent. Der Spitzenwert liegt mit 380 Euro/m² in der Bodenrichtwertzone „Mahlow, Wohnpark Musikerviertel“, gefolgt von weiteren Spitzenwerten in Mahlow, Großbeeren und Ludwigsfelde zwischen 300 Euro/m² bis 360 Euro/m².

Die starke Nachfrage von Immobilien und die rasanten Preisentwicklungen in den Kommunen des BER-Umfeldes folgen dem im gesamten Berliner Umland zu beobachtenden Trend. Die Sachverständigen des Gutachterausschusses gehen mit der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg von einem deutlichen Entwicklungsschub für die Umlandregion aus. Der zu erwartende Fluglärm, insbesondere im Lärmrichter des Flughafens, scheint die weiter steigende Nachfrage in allen Marktsegmenten 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 2019. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 20 Prozent auf insgesamt 20 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 0,8 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2019 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bauland	9	19	12	7	2	4	4	5	1	4
bebaute Grundstücke	98	83	67	51	39	27	21	19	14	8
Wohnungs- und Teileigentum	33	16	20	10	16	17	11	18	6	4
land- und forstw. Flächen	11	10	8	7	8	7	2	1	2	4
sonstige Flächen	2	0	1	1	1	2	0	0	2	0
Gesamt	153	128	108	76	66	57	38	43	25	20
Anteil an Gesamtverträgen [%]	6,3	5,7	4,5	3,0	2,4	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2019 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.²²

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

Tabelle 14: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [m ²]
Individueller Wohnungsbau	538	66.601.956	410.935
Geschosswohnungsbau	4	6.680.000	18.148
Gewerbliche Bauflächen	38	29.419.347	415.249
Sonstiges Bauland	21	519.897	49.048

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“²³ 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“²⁴ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²⁵ (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.

²² Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²³ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²⁴ Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²⁵ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

Die folgende Tabelle 15 zeigt das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Teltow-Fläming.

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

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadratmeterpreis €/m ²		Ø Grundstücksfläche m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
* Blankenfelde-Mahlow	106	97	130.385	145.300	181	215	755	715
* Großbeeren	14	7	131.275	228.015	242	263	620	855
* Ludwigsfelde	67	164	144.415	167.295	219	302	690	560
* Rangsdorf	42	34	138.415	187.075	165	206	870	930
Zossen	80	75	66.595	87.895	85	101	855	895
Am Mellensee	34	30	70.125	79.745	69	102	1.040	815
Trebbin	24	43	72.010	92.370	88	112	875	875
Nuthe-Urstromtal	15	13	45.875	46.285	40	40	1.135	1.405
Baruth/Mark	30	15	37.385	32.880	39	37	980	910
Luckenwalde	40	29	49.125	64.105	62	88	820	735
Jüterbog	32	14	52.610	62.165	59	74	925	940
Niedergörsdorf	9	9	21.990	24.730	26	33	910	785
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	5	4	17.100	12.330	11	14	1.660	1.065
Niederer Fläming	2	4	17.250	15.625	15	11	935	1.265
Gesamt	500	538	92.730	123.795	124	185	845	765
* Berliner Umland	229	302	136.015	163.865	193	262	750	660
weiterer Metropolenraum	271	236	56.150	72.520	65	87	930	895

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 7,6 Prozent erhöht,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 13,5 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 149,2 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche um 9,5 Prozent verringert.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 16 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2010 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

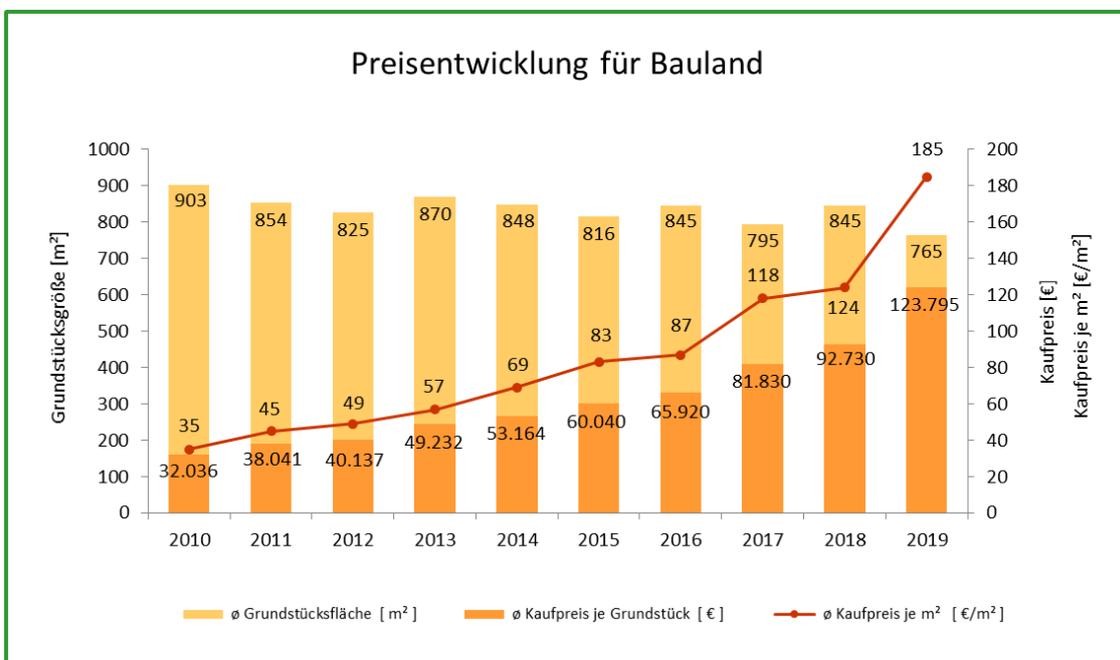


Abbildung 16: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²⁶ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

²⁶ 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.²⁷ 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 Auswertezitraum von 2005 bis 2019 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 (= 100,0) 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

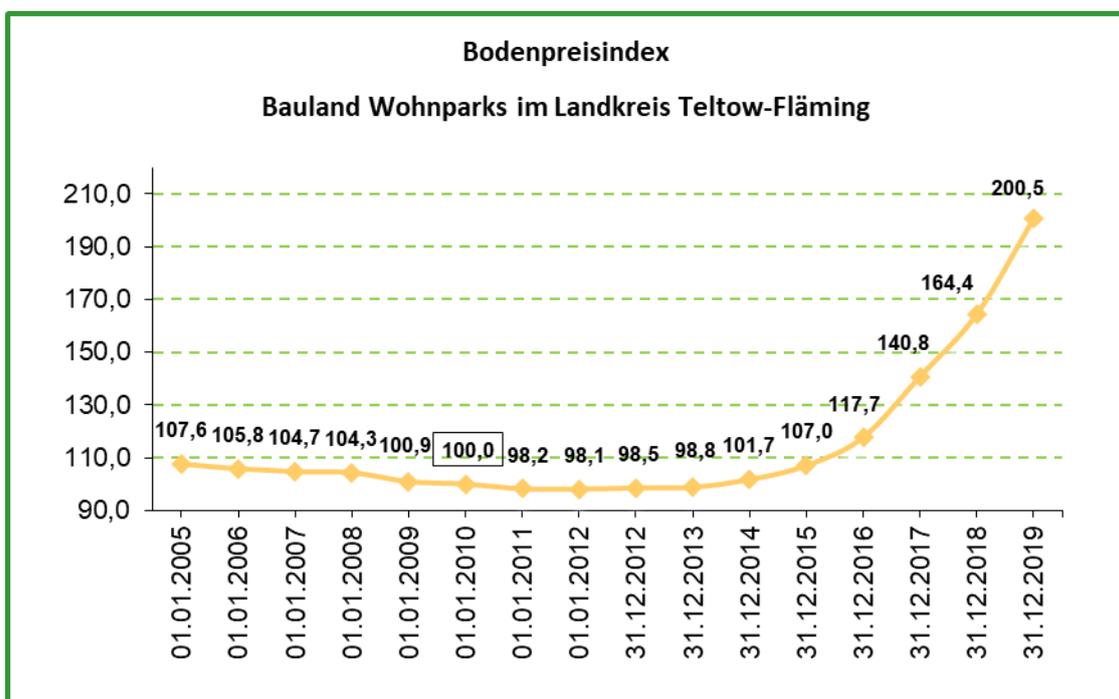


Abbildung 17: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²⁷ 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 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabefrei nach KAG

Abbildung 18: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland

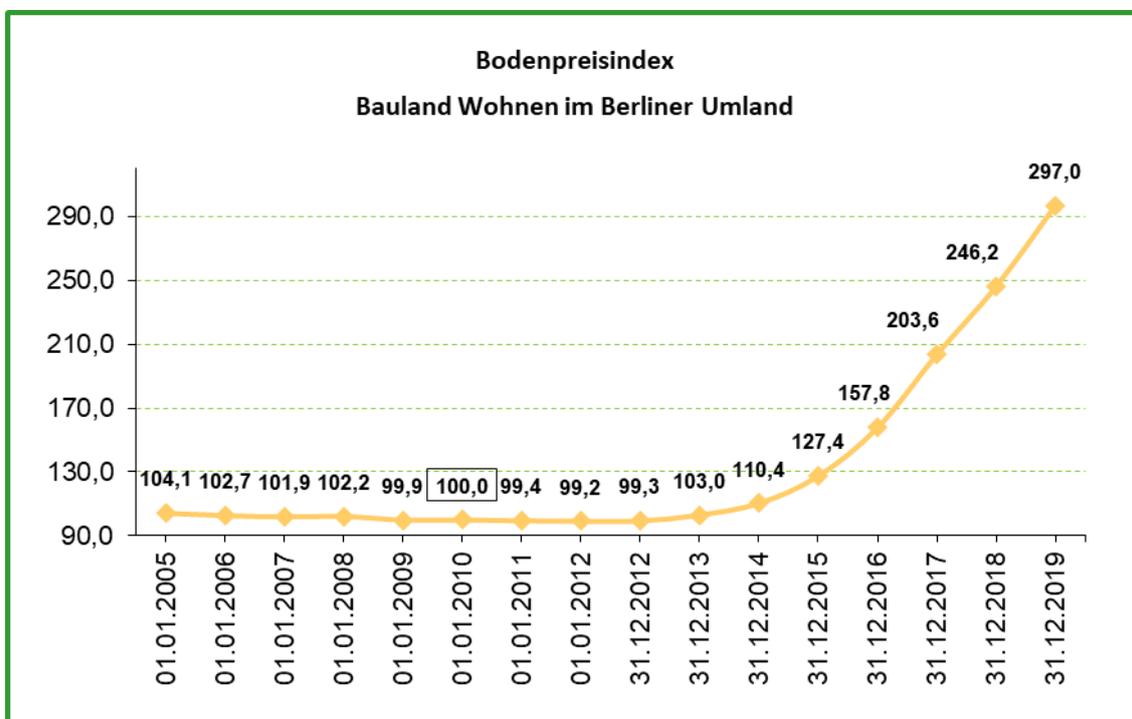


Abbildung 19: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland

Wohnen im Berliner Umland

- Bezugsstichtag 01.01.2010
- 40 Bodenrichtwertzonen
- Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 140 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

Wohnen im weiteren Metropolitanraum

- Bezugsstichtag 01.01.2010
- 83 Bodenrichtwertzonen
- Spanne der Bodenrichtwerte von 20 bis 70 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabepflichtig nach KAG

Abbildung 20: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen

5.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

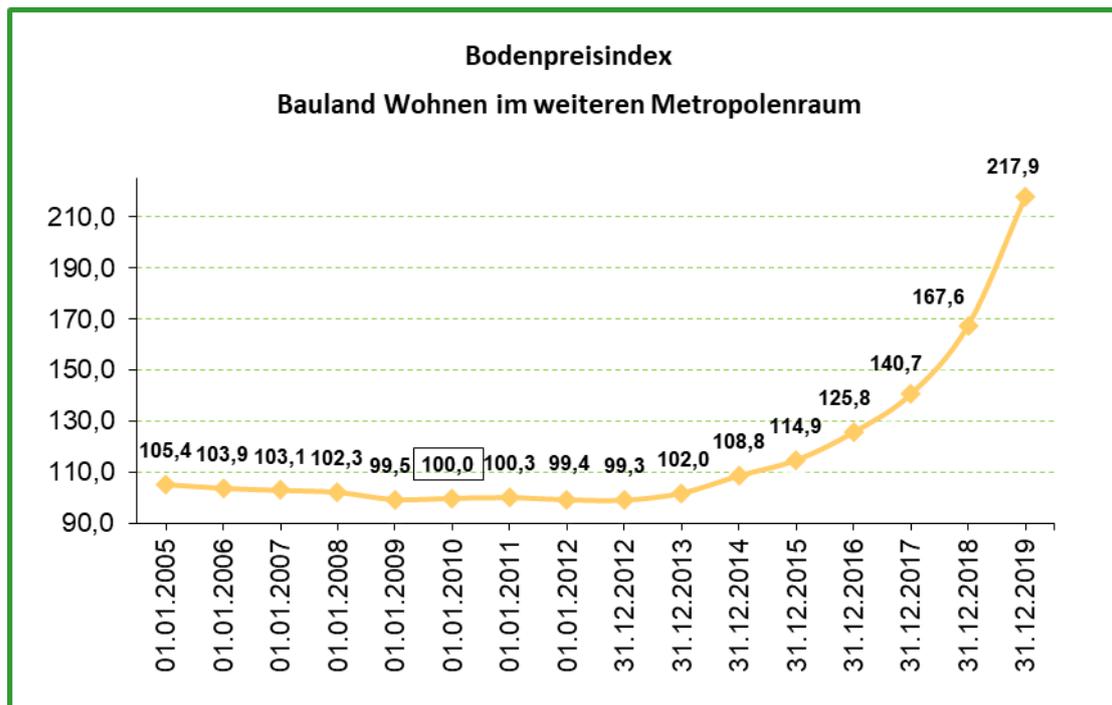


Abbildung 21: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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.²⁸

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

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

²⁸ Vgl. § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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

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

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

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

5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

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

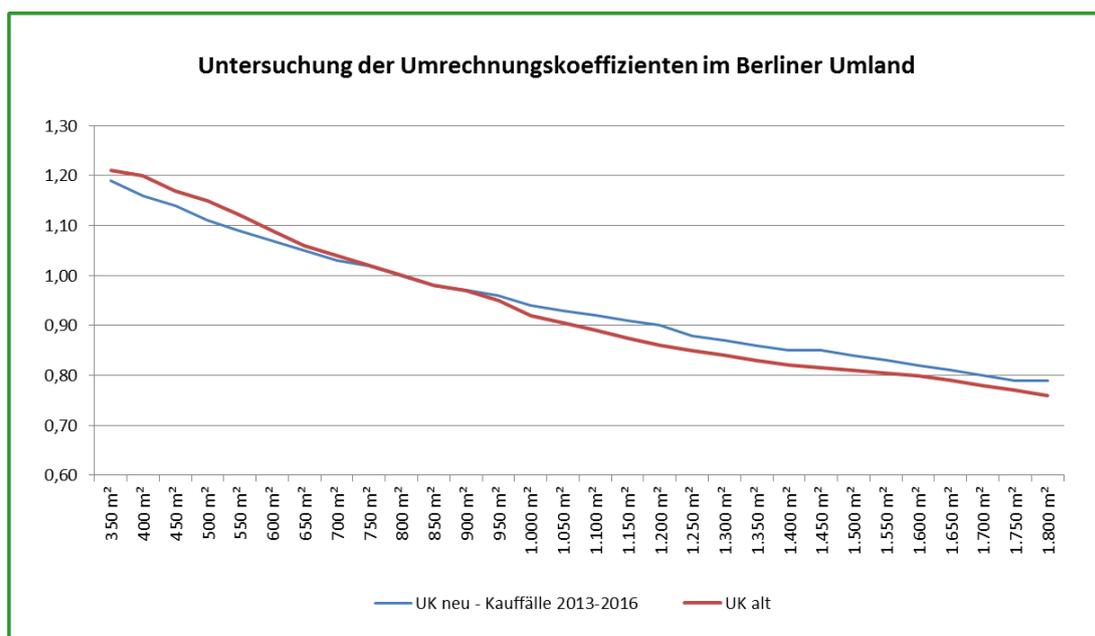


Abbildung 22: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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

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

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

Im weiteren Metropolitanraum erfolgte die Untersuchung auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 320 Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 im Innenbereich (§ 34 BauGB) innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 20 €/m² bis 85 €/m².

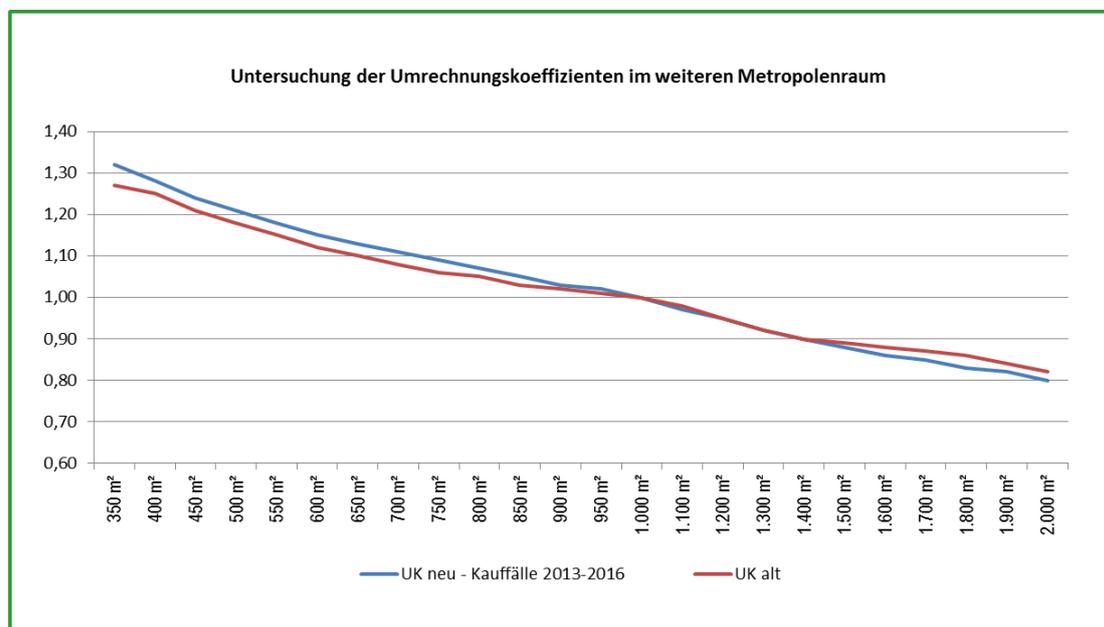


Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolitanraum

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

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

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

5.2.3.3 Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum

Für Wohnbauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums konnten folgende Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche festgestellt werden.

Der im Folgenden mit 1,0 angesetzte Umrechnungskoeffizient stellt den Bezugs-koeffizienten dar.

Tabelle 16: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

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

An dieser Stelle muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Werte der Umrechnungskoeffizienten nur einen groben Anhalt für die Abhängigkeiten der gezahlten Bodenpreise von den Flächen-größen darstellen. Es ist die Pflicht eines jeden Sachverständigen, jeden der auf der Basis der Umrechnungskoeffizienten errechneten Werte auf seine individuelle Erzielbarkeit und Praxisnähe zu überprüfen. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die zu bewertende Fläche z.B. stark von der Größe des Richtwertgrundstückes abweicht oder eine Randlage aufweist.

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstückes > Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 65,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,09
(aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 0,98
(aus Tabelle 16)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

$$\frac{UK_{BW}}{UK_{RW}} \times BRW \text{ [€/m}^2\text{]} = BW \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$\frac{0,98}{1,09} \times 65,00 \text{ €/m}^2 = 58,44 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert BW des Grundstücks im Berliner Umland errechnet sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 16 zu 58,44 Euro/m².

5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstückes < Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 35,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,02
(aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 1,18
(aus Tabelle 16)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

$$\frac{UK_{BW}}{UK_{RW}} \times BRW \text{ [€/m}^2\text{]} = BW \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$\frac{1,18}{1,02} \times 35,00 \text{ €/m}^2 = 40,49 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolitanraum errechnet sich mittels der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 16 zu 40,49 Euro/m².

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

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

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

Tabelle 17: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Bauland für Geschosswohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		€/m ²		m ²	
			2018	2019	2018	2019	2018	2019
Gesamter Landkreis	1	4	75.000	1.670.000	106	288	705	4.535

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

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

Tabelle 18: Preisniveau – gewerbliche Bauflächen

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		€/m ²		m ²	
			2018	2019	2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	32	22	1.192.080	1.217.688	73	94	15.655	14.520
weiterer Metropolitanraum	10	16	233.810	164.389	30	30	7.290	5.990
Gesamter Landkreis	42	38	963.920	774.195	63	67	13.665	10.930

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) ...

...sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Tabelle 19: Bauerwartungsland

Bauerwartungsland	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2017 - 2019							
Wohnen	47	17,2	2,0 - 58,3	16,75	1,25 - 65,95	13.280	605 - 89.665
Berliner Umland	21	16,5	2,2 - 43,1	24,15	2,65 - 65,95	10.400	940 - 61.380
weit. Metropolitanraum	26	17,8	2,0 - 58,3	10,80	1,25 - 32,45	15.610	605 - 89.665
Gewerbe	14	17,5	6,3 - 52,8	10,45	1,25 - 25,55	26.200	1.210 - 79.565
Gesamter Landkreis	61	17,3	2,0 - 58,3	15,30	1,25 - 65,95	16.245	605 - 89.665

5.5.2 Rohbauland

Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) ...

... sind Flächen, die nach §§ 30, 33, und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Tabelle 20: Rohbauland – Wohnen

Rohbauland Wohnen	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2017 - 2019							
Berliner Umland	45	53,7	16,3 - 100,9	112,65	14,60 - 252,20	6.365	205 - 58.935
< 1.200 m²	11	47,2	16,3 - 100,9	114,23	48,80 - 252,20	660	205 - 940
≥ 1.200 m²	34	55,8	17,2 - 100,5	112,15	14,60 - 251,15	8.210	1.335 - 58.935
weit. Metropolitanraum	40	51,2	11,4 - 93,0	50,70	8,00 - 140,92	6.100	795 - 20.890
Gesamter Landkreis	85	52,5	11,4 - 100,9	83,50	8,00 - 252,20	6.240	205 - 58.935

Die beiden Tabellen 20 und 21 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 21: Rohbauland – Gewerbe

Rohbauland Gewerbe	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2017 - 2019							
Berliner Umland	3	47,8	45,7 - 52,0	66,35	39,00 - 80,00	95.215	2.715 - 277.190
weit. Metropolitanraum	6	47,0	37,4 - 70,7	18,85	7,50 - 70,75	8.720	2.125 - 24.060
Gesamter Landkreis	9	47,3	37,4 - 70,7	34,65	7,50 - 80,00	37.550	2.125 - 277.190

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 der Grund und Boden von bereits bebauten, im Eigentum der Käufer befindlichen Gebäuden hinzu gekauft oder es wird Grund und Boden, der zukünftig Erholungszwecken dienen soll, erworben.

Tabelle 22: Preisniveau – sonstige Bauflächen

Sonstiges Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		€/m ²		m ²	
			2018	2019	2018	2019	2018	2019
Wochenendgrundstücke	14	18	23.670	22.950	25	26	950	870
Garagen-/Stellplatzflächen	0	1	-	11.000	-	25	-	435
Soziale Einrichtungen	2	0	154.115	-	41	-	4.170	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	3	2	38.667	47.880	2	3	15.670	16.475
Gesamter Landkreis	19	21	39.765	24.755	23	24	3.615	2.335

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 Erbbaurecht²⁹ 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).³⁰ 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 23 sind die in den Jahren 2015 bis 2019 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 23: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2015 - 2019

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2015 - 2019	60	60 - 99	4,0 - 5,0
	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
	2019	13	99	4,2 - 4,5
Gewerbeflächen	2015 - 2019	9	10 - 99	4,0 - 7,5
	2015	-	-	-
	2016	2	50 - 60	4,0 - 7,5
	2017	1	50	6,0
	2018	4	35 - 99	6,0 - 7,5
	2019	2	10	6,0
Sonstige Flächen	2015 - 2019	7	30 - 99	4,0 - 4,5
	2015	-	-	-
	2016	2	30 - 99	4,0 - 4,5
	2017	1	40	4,2
	2018	4	99	4,5
	2019	-	-	-

²⁹ 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)

³⁰ 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 2018 und 2019 wurden insgesamt 204 Vertragsvorgänge als Arrondierungsflächen zu Grundstücken hinzugekauft. Für diese Teilflächen wird eine Unterteilung in baurechtlich notwendig - straßenseitig, seitlich und hinten gelegen - und in baurechtlich nicht notwendig – straßenseitig, seitlich und hinten gelegen – vorgenommen. Darüber hinaus werden Teilflächen, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dienen, und Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, rechtlich kein Bauland und kleiner als 1.000 m² sind, unterschieden. Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern und damit eine direkte Wasserlage herstellen (Ufergrundstück), werden ebenfalls dargestellt.

Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2018/2019

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	26	24,50 (2,30 - 90,30)	86,6 (4,6 - 161,3)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	45	37,95 (1,00 - 125,00)	78,7 (11,1 - 198,0)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	17	35,35 (5,00 - 114,00)	93,4 (22,0 - 157,7)	STRASSE
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient				
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	34	36,15 (1,00 - 230,00)	84,4 (2,2 - 421,0)	STRASSE

Fortsetzung Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2018/2019

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	8	63,70 (5,00 - 84,00)	52,4 (5,0 - 71,4)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	15	30,00 (4,05 - 80,00)	59,7 (15,8 - 100,0)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	21	53,40 (3,50 - 135,00)	74,0 (25,2 - 116,2)	STRASSE
Sonstige Fläche	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist				
	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² , z.B. Gartenflächen	37	6,35 (0,80 - 48,00)	18,4 (1,0 - 50,0)	STRASSE
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	1	35,00	58,4	STRASSE

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2019 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.³¹

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Tabelle 25: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Ackerland			Kaufpreis (€/m ²)		Ackerzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	15	577.077	76,2	0,78	0,35 - 1,14	29	9 - 45
Zossen	6	293.926	25,9	1,19	0,43 - 4,00	27	13 - 38
Am Mellensee	10	137.772	19,7	0,66	0,35 - 0,90	22	11 - 40
Trebbin	21	904.184	105,8	1,01	0,34 - 4,00	26	5 - 42
Nuthe-Urstromtal	16	467.724	56,0	0,79	0,45 - 1,20	25	9 - 42
Baruth/Mark	9	222.267	26,0	0,82	0,71 - 1,01	24	10 - 32
Luckenwalde	1	50.000	5,6	0,90	-	34	20 - 39
Jüterbog	4	937.255	81,3	1,05	0,75 - 1,90	36	15 - 51
Niedergörsdorf	14	1.715.633	122,0	1,08	0,35 - 1,93	40	13 - 60
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	11	338.650	44,4	0,76	0,49 - 1,20	27	11 - 74
Niederer Fläming	7	436.000	47,1	0,84	0,61 - 1,03	40	23 - 57
Gesamt	114	6.080.488	609,9	0,89	0,34 - 4,00	29	5 - 74
* Berliner Umland	15	577.077	76,2	0,78	0,35 - 1,14	29	9 - 45
weiterer Metropolitanraum	99	5.503.411	533,7	0,90	0,34 - 4,00	29	5 - 74
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

³¹ Vgl. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Tabelle 25 zeigt, dass sich das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im Berliner Umland bei 0,78 Euro/m² und im weiteren Metropolitanraum auf geringfügig höherem Niveau bei 0,90 Euro/m² bewegt. Das Kaufpreismittel liegt bezogen auf den gesamten Landkreis bei 0,89 Euro/m².

Tabelle 26: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	12	0,70	0,35 - 1,00
21 - 25	29	0,77	0,43 - 1,09
26 - 30	24	0,82	0,45 - 1,16
31 - 35	21	0,84	0,46 - 1,25
36 - 40	6	0,89	0,60 - 1,11
über 40	9	0,95	0,61 - 1,40

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 26, ist nach Bereinigung um statistische Ausreisser, bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis und die Kaufpreisspanne, eine Abhängigkeit mit zunehmender Bodengüte zu erkennen.

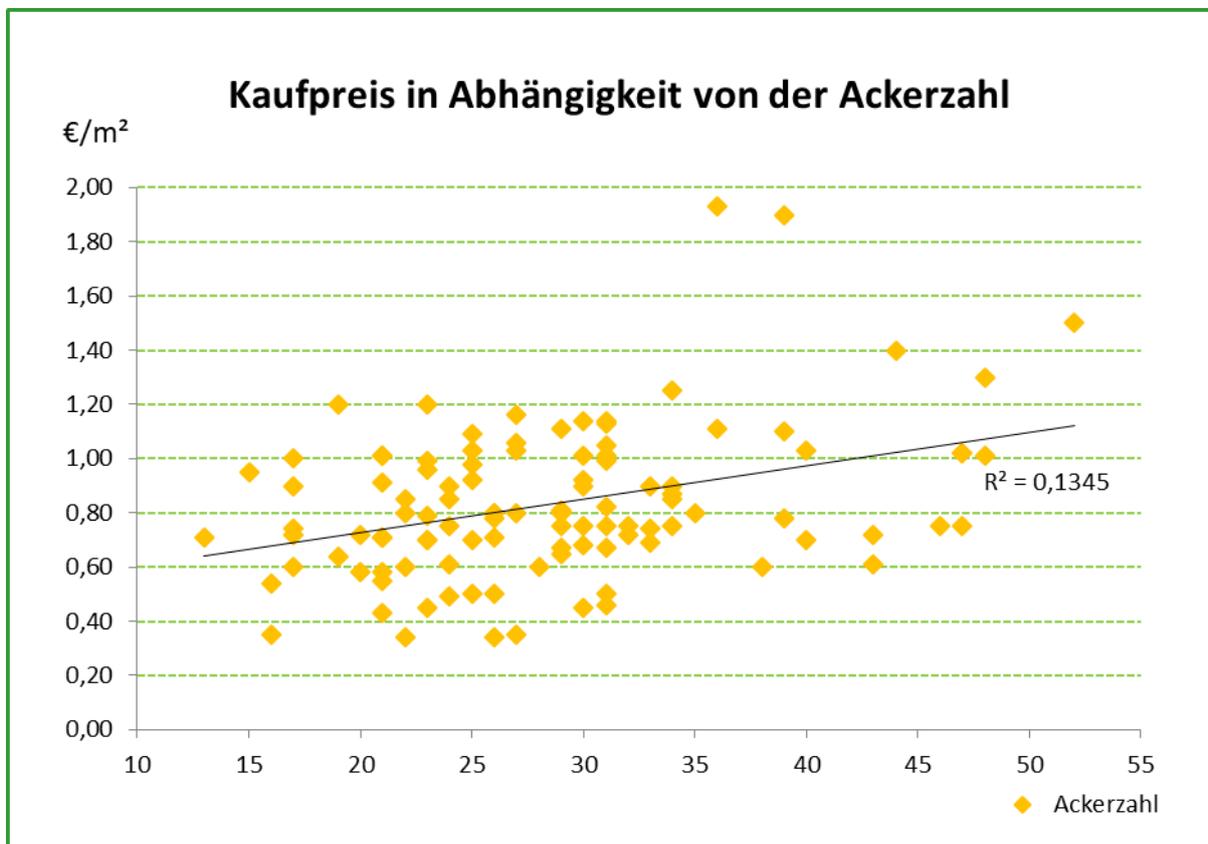


Abbildung 24: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2019

6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Tabelle 27: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Grünland			Kaufpreis (€/m ²)		Grünlandzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	17	374.268	64,5	0,54	0,29 - 0,91	30	5 - 39
Zossen	10	82.880	11,9	0,64	0,40 - 1,00	31	15 - 38
Am Mellensee	3	143.087	20,8	0,81	0,57 - 1,20	34	32 - 37
Trebbin	11	101.767	18,1	0,60	0,46 - 0,83	30	16 - 37
Nuthe-Urstromtal	15	162.763	27,2	0,61	0,37 - 0,82	33	20 - 38
Baruth/Mark	8	154.403	20,5	0,76	0,44 - 1,00	35	11 - 44
Luckenwalde	4	47.400	7,7	0,65	0,65 - 0,80	33	26 - 40
Jüterbog	3	37.460	6,2	0,54	0,45 - 0,65	34	24 - 40
Niedergörsdorf	1	1.929	0,3	0,65	-	43	43 - 43
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	6	19.525	3,9	0,49	0,25 - 0,64	36	23 - 41
Niederer Fläming	1	3.300	0,7	0,49	-	43	40 - 44
Gesamt	79	1.128.782	181,6	0,61	0,25 - 1,20	32	5 - 44
* Berliner Umland	17	374.268	64,5	0,54	0,29 - 0,91	30	5 - 39
weiterer Metropolitanraum	62	754.514	117,1	0,63	0,25 - 1,20	33	11 - 44
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des Berliner Umlandes mit 0,54 Euro/m² von dem des weiteren Metropolitanraumes mit 0,63 Euro/m² abweicht. Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das Kaufpreismittel 0,61 Euro/m².

Tabelle 28: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	8	0,56	0,37 - 0,76
26 - 30	15	0,59	0,44 - 0,85
31 - 35	30	0,62	0,40 - 0,84
36 - 40	13	0,54	0,35 - 0,67
über 40	5	0,55	0,44 - 0,73

Für das Preisniveau der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 28, ist für den durchschnittlichen Kaufpreis wie auch für die Kaufpreisspanne kein eindeutiger Zusammenhang festzustellen. Eine statistische Bereinigung um Ausreisser ist ebenfalls vorgenommen worden.

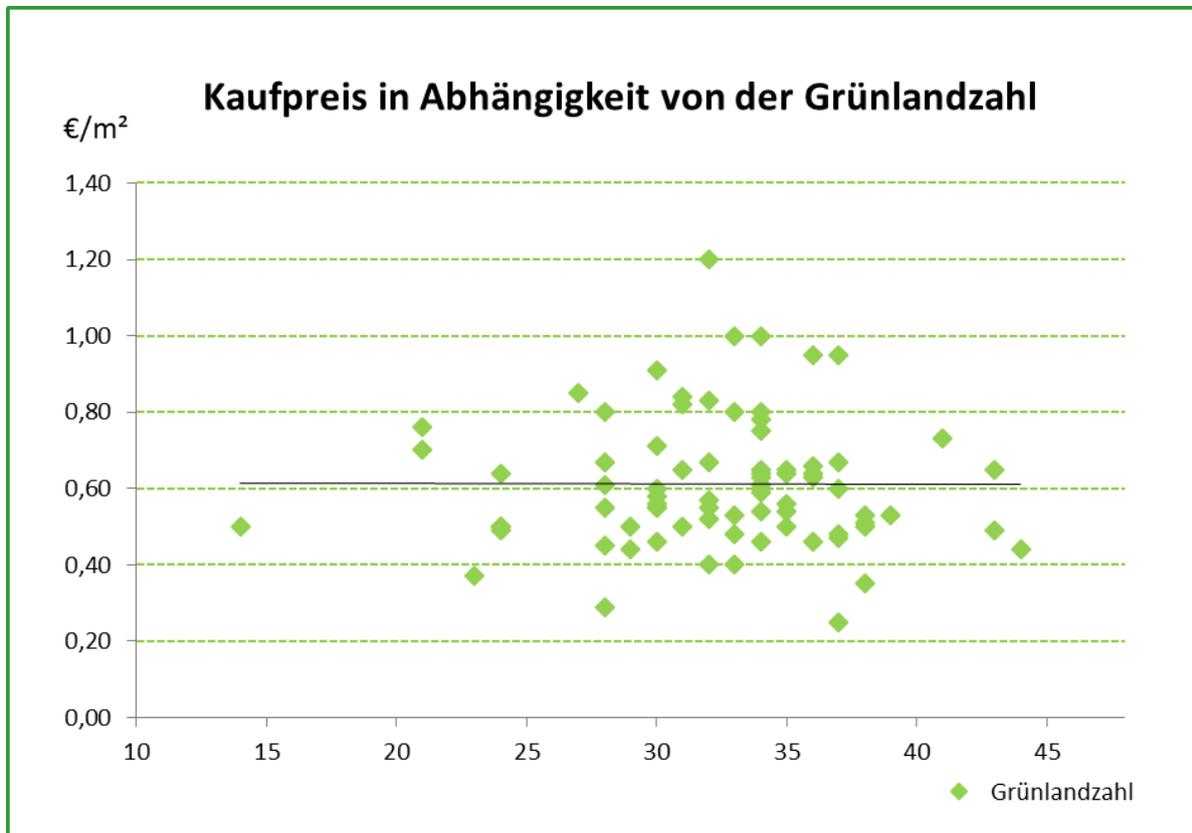


Abbildung 25: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2019

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

6.2.2.1 Preisentwicklung

In den Abbildungen 26 und 27 sind die durchschnittlichen Preisentwicklungen für Ackerflächen und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2013, basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge für Acker- und Grünlandflächen, dargestellt.

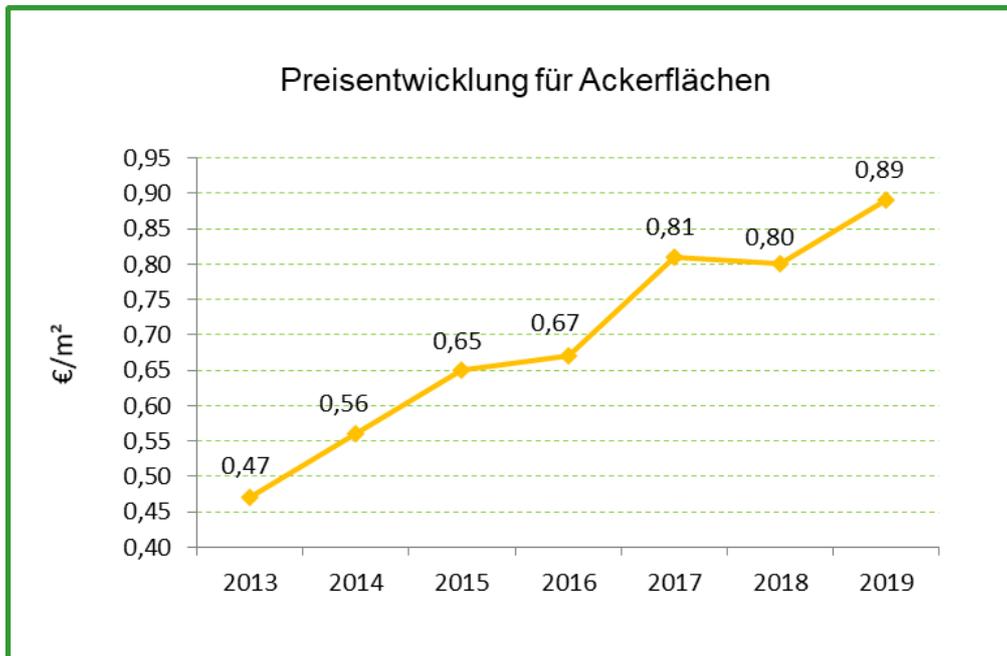


Abbildung 26: Preisentwicklung für Ackerflächen

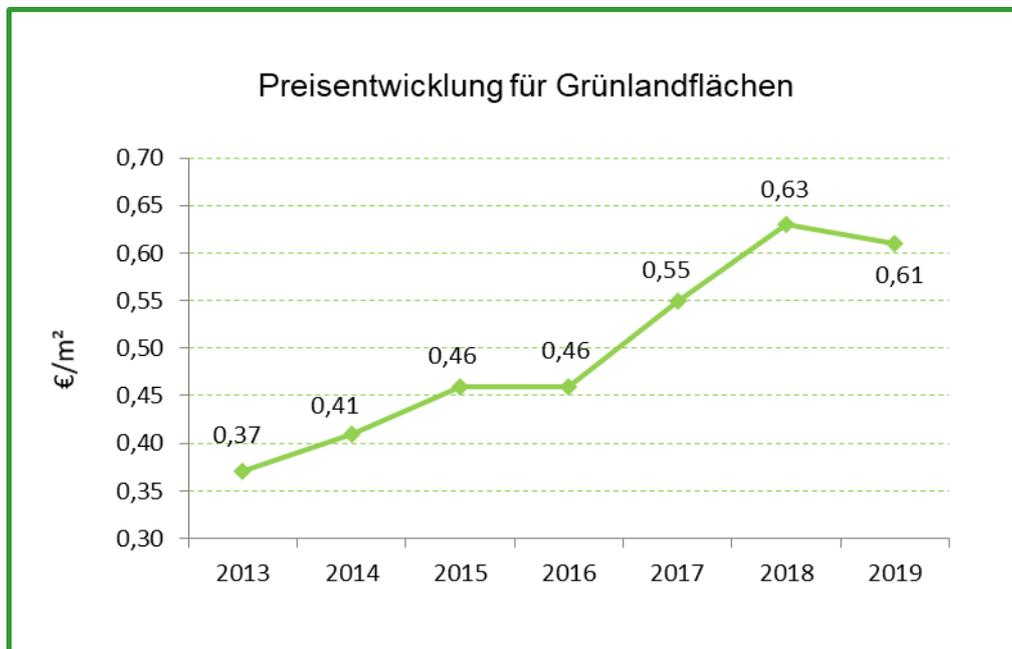


Abbildung 27: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

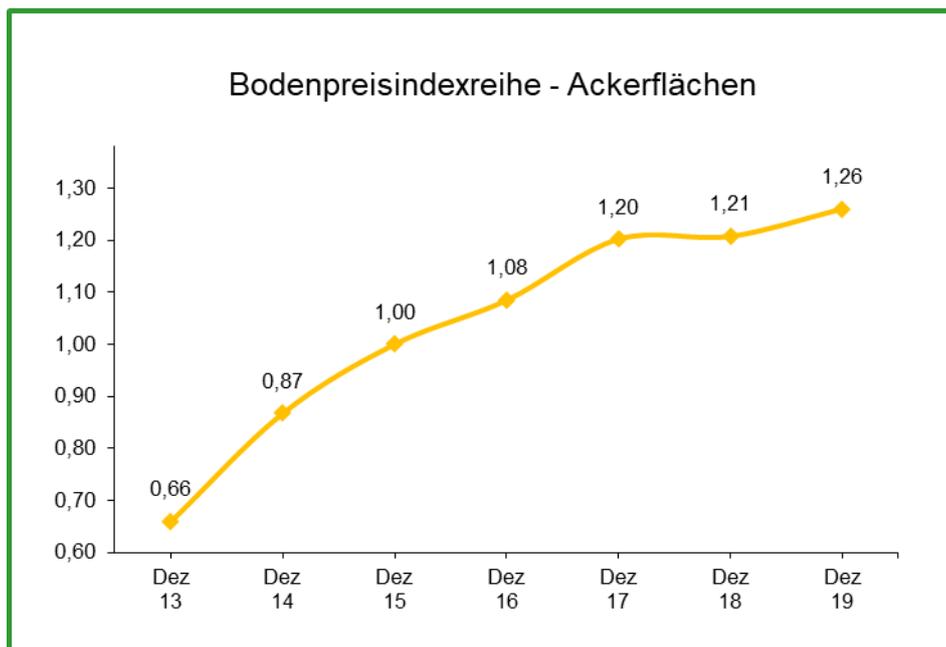


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{32,33} wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2013 bis 2019 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. gewählt. Das Jahr 2015 wurde als Basisjahr festgelegt.

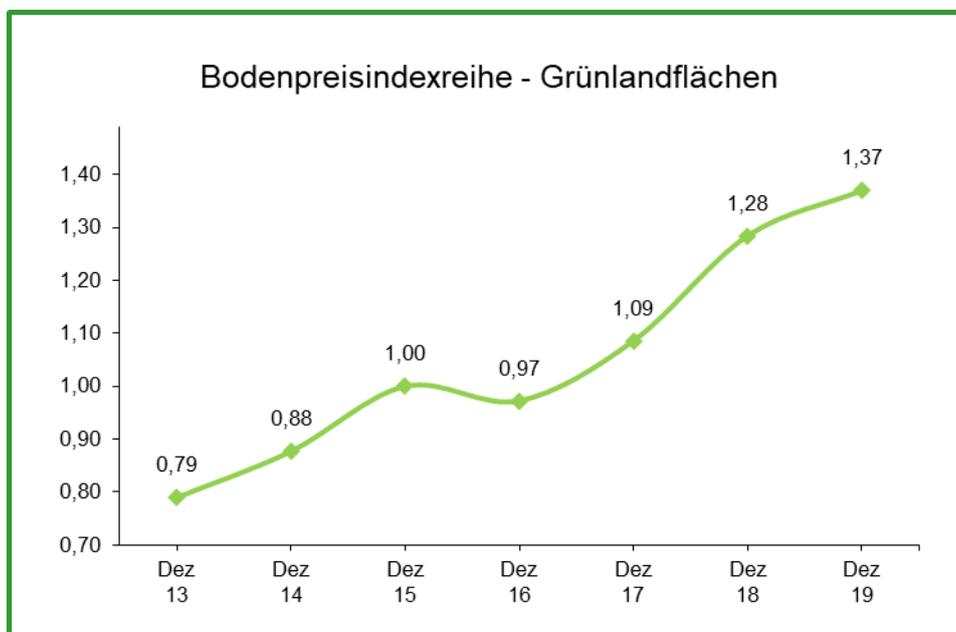


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

³² Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³³ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt im Berliner Umland mit 0,79 Euro/m² über dem des weiteren Metropolitanraumes mit durchschnittlich 0,59 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,62 Euro/m².

Tabelle 29: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Kaufpreis (€/m ²)	
				Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	12	402.776	52,5	0,79	0,44 - 1,90
Zossen	5	244.582	33,6	0,59	0,25 - 0,93
Am Mellensee	4	143.800	22,6	0,63	0,46 - 0,74
Trebbin	7	128.293	22,4	0,64	0,42 - 1,17
Nuthe-Urstromtal	16	1.102.524	152,7	0,53	0,30 - 1,00
Baruth/Mark	11	185.050	29,1	0,59	0,30 - 0,82
Luckenwalde	-	-	-	-	-
Jüterbog	-	-	-	-	-
Niedergörsdorf	6	235.747	24,3	0,78	0,29 - 1,93
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	12	503.990	76,0	0,55	0,24 - 0,96
Niederer Fläming	3	26.150	6,2	0,41	0,27 - 0,57
Gesamt	76	2.972.912	419,2	0,62	0,24 - 1,93
* Berliner Umland	12	402.776	52,5	0,79	0,44 - 1,90
weiterer Metropolitanraum	64	2.570.136	366,8	0,59	0,24 - 1,93
und nach EALG	-	-	-	-	-

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

6.3.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 30 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2013 basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge dargestellt.

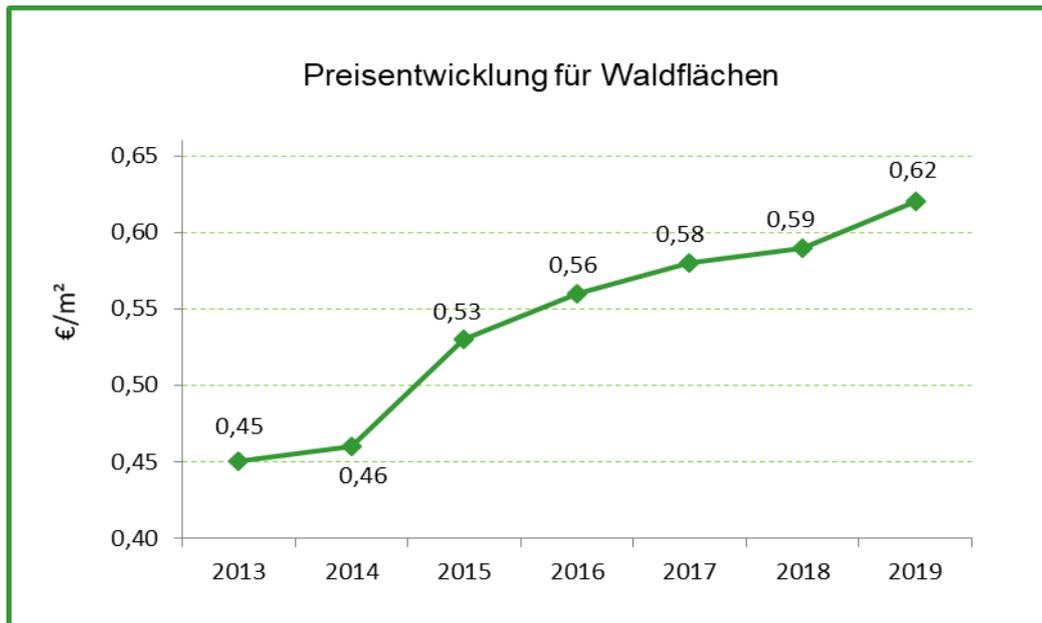


Abbildung 30: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenpreisindexreihe

Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{34,35} ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2013 bis 2019 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. Das Jahr 2015 ist das Basisjahr.

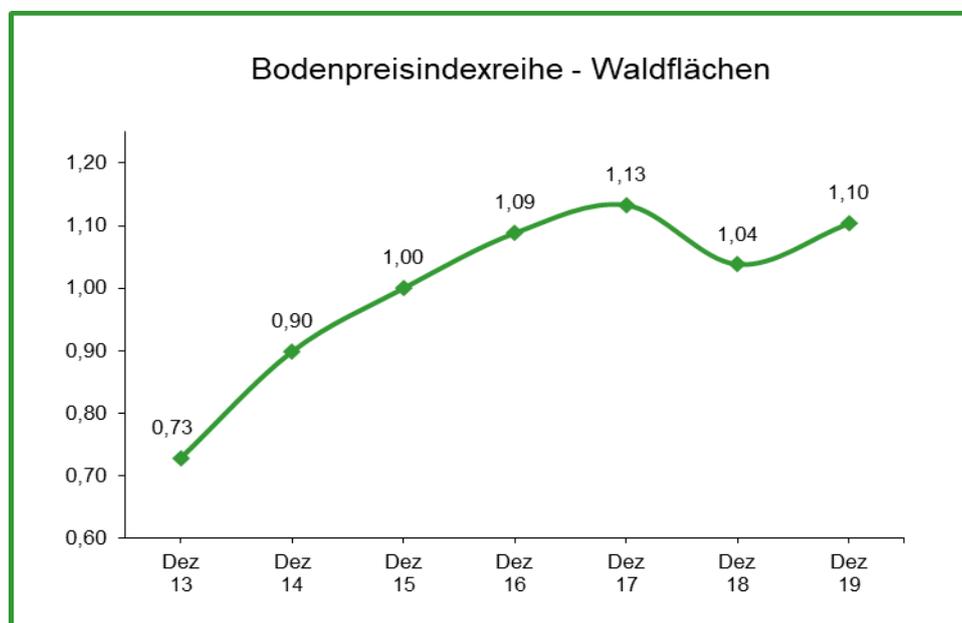


Abbildung 31: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

³⁴ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³⁵ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

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. Ebenfalls nicht in Betracht kommen 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. Ferner werden 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 i.d.R. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind.

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

Ortsteile oder Gemeindeteile	Orientierungswerte
bis 1.000 Einwohner	0,50 bis 1,00 €/m²
1.000 bis 10.000 Einwohner	0,50 bis 2,50 €/m²
über 10.000 Einwohner	0,50 bis 4,00 €/m²
Feldwege	ca. 0,15 €/m²
Rad- und Skatewege	ca. 0,77 €/m²

Eine Differenzierung nach der Straßenfunktion 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 diesen Orientierungswert 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 2,20 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 30: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2017 - 2019	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	9	2,20	0,53 - 5,00	24.430	10.350

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 Metropolitanraum ausgewiesen.

Tabelle 31: Orientierungswerte für Gartenland

Gartenland	Vertrags- vorgänge Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW Ø Spanne [%]	Bodenwert Ø Spanne [€/m²]	Fläche Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	18 2018 - 2019	13,4 1,0 - 27,50	23,40 3,00 - 50,00	1.935 260 - 6.475
weiterer Metropolitanraum	128 2018 - 2019	20,9 2,5 - 50,0	8,30 0,80 - 29,20	1.460 180 - 8.580

7.5.2 Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Tabelle 32: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m² Ø (Spanne)	Fläche m² Ø (Spanne)
Umspannwerk			
Flächen für Umspannwerk	15 (2014 - 2019)	12,65 (4,25 - 32,50)	0,5 ha (0,1 ha - 2,2 ha)
Flächen für Energieübergabestation	1 (2015)	50,00	60 m ²
Zuwegung Umspannwerk	1 (2015)	2,40	0,6 ha
Windkraftanlagen			
Standort - Windkraftanlage	2 (2015)	216,00	0,2 ha
Flächen für Windpark	4 (2016 - 2018)	3,25 (0,66 - 10,05)	4,8 ha (2,0 ha - 12,2 ha)
Ausgleichsfläche	1 (2014)	2,40	1,5 ha
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	2 (2014)	5,60 (0,51 - 10,70)	3,1 ha (1,4 ha - 4,8 ha)
Regenerative Energien			
Freiflächenanlagen Photovoltaik / Solar	4 (2015 - 2019)	5,10 (0,95 - 12,00)	5,2 ha (1,8 ha - 13,9 ha)
Erdgas / Ferngas			
Stationsflächen für Ferngasleitungen	1 (2015)	5,00	0,1 ha
Flächen für Erdgas-Verdichterstationen	1 (2018)	18,85	10,1 ha

7.5.3 Orientierungen für sonstige Flächen

Tabelle 33: Orientierungswerte für sonstige Flächen

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m ² Ø (Spanne)	Fläche m ² Ø (Spanne)
Wasserfläche	9 (2013 - 2018)	0,20 (0,10 - 0,35)	11.235 m ² (225 m ² - 25.400 m ²)
für Angel- und Fischereinutzung	5 (2013 - 2019)	0,45 (0,20 - 0,60)	13.600 m ² (4.750 m ² - 25.400 m ²)
als Grabenfläche	10 (2014 - 2019)	0,24 (0,05 - 0,68)	2.635 m ² (395 m ² - 9.885 m ²)
Kleingartenanlage	5 (2014 - 2016)	4,60 (2,10 - 8,10)	4.420 m ² (910 m ² - 8.630 m ²)
Gärten in der Kleingartenanlage	5 (2013 - 2019)	5,05 (3,75 - 7,25)	880 m ² (185 m ² - 1.390 m ²)
Campingplätze	3 (2013 - 2016)	2,75 (2,00 - 3,25)	9.035 m ² (2.460 m ² - 12.750 m ²)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen	22 (2014 - 2019)	4,85 (0,60 - 39,40)	18.750 m ² (305 m ² - 121.565 m ²)
Golfplatzanlagen	7 (2018)	22,00 (19,00 - 40,00)	44.140 m ² (11.400 m ² - 102.990 m ²)
Flächen für Funkmastanlagen	3 (2013)	6,00 (1,50 - 10,50)	2.440 m ² (410 m ² - 4.335 m ²)
Flächen für			
Hubschrauberlandeplatz	1 (2015)	3,60	1.700 m ²
Schutzwall, -streifen (Schall, Wind)	2 (2013 - 2014)	2,85 (1,95 - 3,75)	2.010 m ² (1.025 m ² - 3.000 m ²)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18 (2014 - 2019)	3,40 (0,75 - 8,60)	5.940 m ² (225 m ² - 40.880 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	12 (2016 - 2019)	0,61 (0,10 - 1,26)	13.870 m ² (1.880 m ² - 38.780 m ²)
Rückhaltebecken/-flächen	10 (2015 - 2019)	2,95 (1,35 - 4,70)	5.575 m ² (260 m ² - 38.615 m ²)
Lagerflächen	13 (2013 - 2017)	3,00 (0,70 - 6,55)	4.700 m ² (1.290 m ² - 14.255 m ²)
Abbauf Flächen	5 (2014 - 2019)	1,24 (0,05 - 4,25)	52.525 m ² (3.240 m ² - 124.850 m ²)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2019 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unter Eliminierung statistischer Ausreißer herangezogen worden.

Tabelle 34: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertragsvorgänge 2019	Geldumsatz [€] 2019	Flächenumsatz [m ²] 2019
Einfamilienhäuser	321	91.263.715	315.898
Zweifamilienhäuser	17	5.439.310	17.170
Villen	13	9.114.740	36.026
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	152	34.784.500	80.515
Mehrfamilienhäuser	34	36.687.000	163.851
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	23	6.990.099	33.483
Einkaufszentren	1	3.000.000	5.169
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	9	10.301.607	69.373
Gewerbe- und Industriegebäude	31	85.800.558	351.148
Bauernhäuser	47	10.513.400	151.573
Wochenendhäuser	24	1.548.230	26.761
Sonstige Gebäude	21	39.430.147	480.543

Ein Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze bebauter Grundstücke in den verschiedenen Marktsegmenten wird in Tabelle 34 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 35: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
* Blankenfelde-Mahlow	89	84	320.000	383.100	980	890
* Großbeeren	14	16	341.600	474.100	680	740
* Ludwigfelde	25	28	340.180	372.100	775	650
* Rangsdorf	32	21	314.830	365.300	880	875
Zossen	33	39	201.430	241.100	945	1.185
Am Mellensee	17	27	183.940	186.200	970	995
Trebbin	19	15	170.075	302.600	1.230	895
Nuthe-Urstromtal	18	13	130.665	239.230	1.270	1.235
Baruth/Mark	9	8	138.275	119.000	1.835	1.020
Luckenwalde	17	22	161.645	219.800	880	800
Jüterbog	14	19	102.145	130.100	1.175	960
Niedergörsdorf	11	18	57.765	97.100	1.360	1.700
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	10	7	99.750	137.850	1.690	1.160
Niederer Fläming	10	4	86.840	89.250	1.460	1.770
Gesamter Landkreis	318	321	236.235	284.310	985	985
* Berliner Umland	160	149	324.000	388.300	785	830
weiterer Metropolenraum	158	172	147.350	194.235	1.190	1.120

In Tabelle 35 ist die Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Einfamilienhäuser nach Verwaltungseinheiten sowie für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolenraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt.

Tabelle 36 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 36: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Zweifamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	10	8	372.030	479.040	880	1.000
weiterer Metropolitanraum	17	9	151.700	178.555	1.535	1.020
Gesamter Landkreis	27	17	233.300	319.960	1.290	1.010

Tabelle 37 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 37: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Landhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	5	4	625.300	917.185	900	1.910
weiterer Metropolitanraum	2	9	460.000	605.110	1.580	3.150
Gesamter Landkreis	7	13	578.070	701.135	1.095	2.770

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 2010 dargestellt.

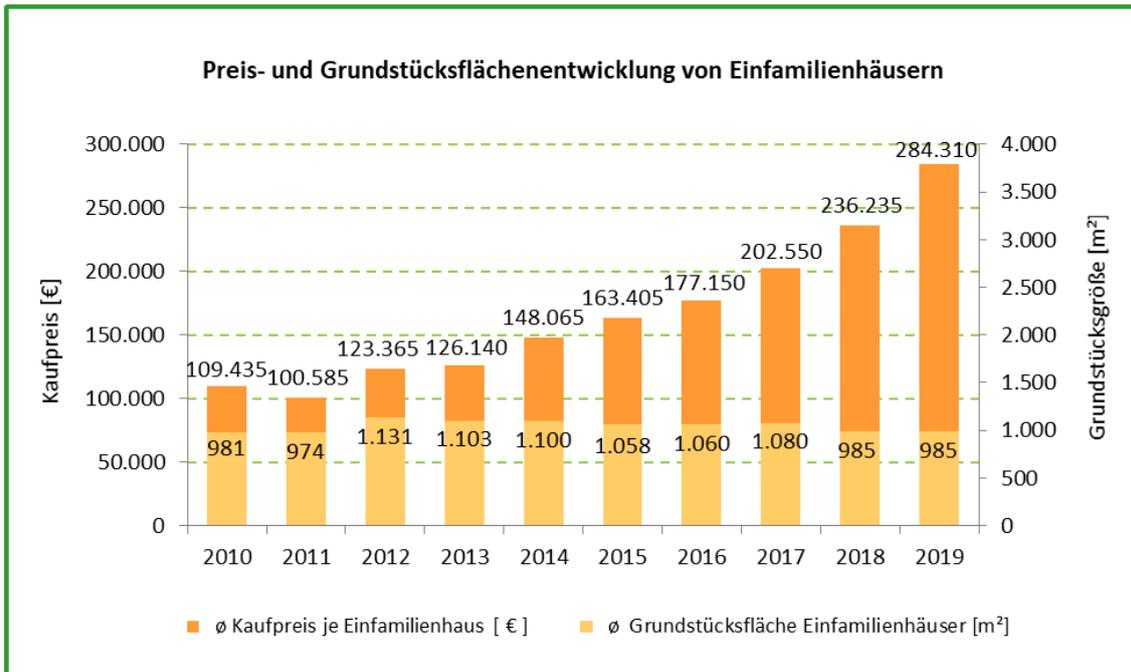


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

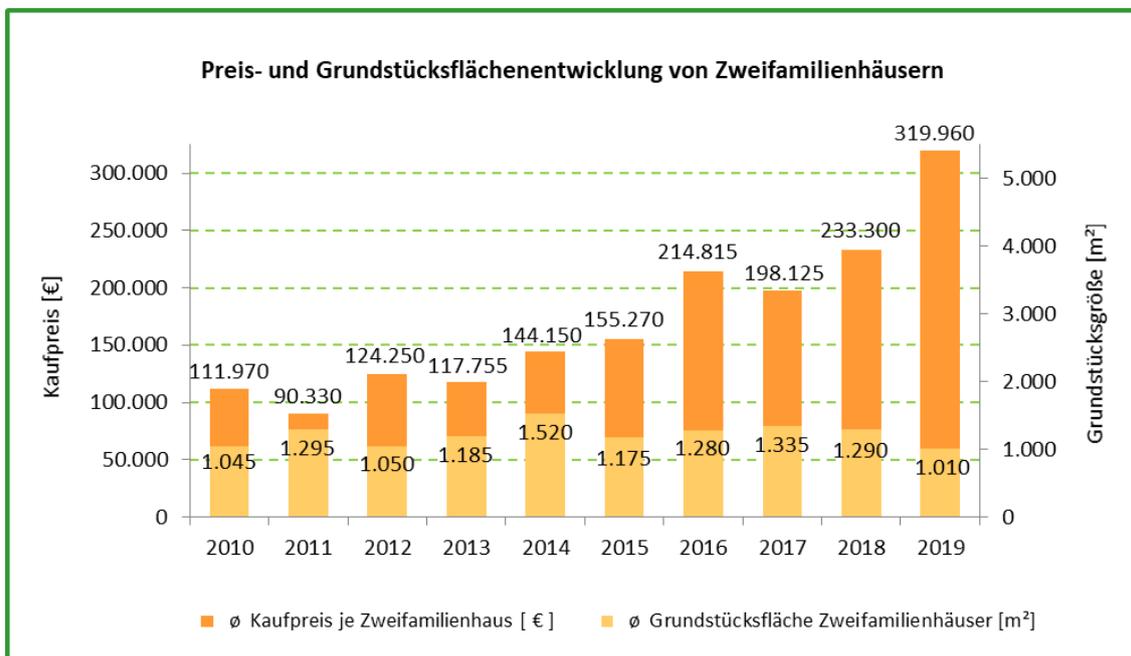


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

8.2.1.3 Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser

In der Tabelle 38 sind Wohnflächenpreise von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming, unterteilt nach Gemeinden, aufgeführt.

Tabelle 38: Wohnflächenpreise³⁶ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	190 (60 - 300)	1920 - 2019	130 (50 - 320)	3.045 (1.153 - 6.185)	83
Großbeeren	220 (130 - 300)	1875 - 2015	145 (95 - 185)	3.315 (2.145 - 4.270)	15
Ludwigsfelde	180 (90 - 300)	1892 - 2018	130 (50 - 210)	2.975 (1.185 - 4.415)	28
Rangsdorf	181 (95 - 210)	1920 - 2019	130 (60 - 265)	2.955 (1.520 - 4.515)	21
Am Mellensee	61 (25 - 85)	1900 - 2015	120 (50 - 200)	1.650 (475 - 3.690)	25
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	22 (6 - 35)	1927 - 2010	160 (95 - 260)	1.050 (495 - 2.550)	6
Baruth/Mark	21 (10 - 40)	1900 - 1980	140 (110 - 170)	825 (225 - 1.205)	8
Jüterbog	37 (10 - 55)	1750 - 1997	130 (75 - 250)	970 (380 - 2.120)	17
Luckenwalde	58 (35 - 110)	1900 - 2007	120 (65 - 175)	1.835 (415 - 2.955)	21
Niederer Fläming	8 (5 - 15)	1800 - 1981	135 (95 - 175)	675 (370 - 1.300)	4
Niedergörsdorf	10 (5 - 20)	1890 - 2017	125 (55 - 265)	865 (320 - 2.475)	16
Nuthe-Urstromtal	19 (8 - 45)	1890 - 2004	145 (110 - 190)	1.615 (255 - 2.655)	13
Trebbin	86 (50 - 120)	1880 - 2019	135 (75 - 190)	2.250 (1.220 - 4.130)	15
Zossen	70 (30 - 125)	1830 - 2018	120 (45 - 195)	2.150 (410 - 5.115)	36

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) wurden nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB; Brandenburgische Sachwertrichtlinie) 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 39 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

³⁶ 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 39: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	<i>Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser</i>
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrklassen:	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 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für baul. Außen- und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	wird mit dem zutreffenden letzten vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt (Stichtag: 31.12.2018)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 40 und Abbildung 34 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 222 Vertragsvorgängen des Jahres 2019.

Tabelle 40: 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			222	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2019	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			122	5 - 300				
Grundstücksfläche (m²)			916	120 - 3.233				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			277	124 - 675				
Restnutzungsdauer (Jahre)			40	9 - 76				
vorläufiger Sachwert (€)			282.522	35.473 - 764.391				
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
1	< 20	9	294 (188 - 468)	78 (35 - 180)	265 (110 - 595)	81 (41 - 142)	1800 - 1935	0,92 (0,60 - 1,27)
	20 - < 50	11	301 (192 - 544)	123 (50 - 320)	395 (150 - 1.005)	111 (57 - 292)	1777 - 1935	1,05 (0,57 - 1,60)
	50 - < 100	16	315 (135 - 600)	166 (55 - 355)	520 (230 - 760)	152 (35 - 298)	1830 - 1946	1,09 (0,66 - 1,55)
	100 - < 150	6	305 (190 - 453)	198 (160 - 258)	685 (550 - 945)	173 (148 - 224)	1900 - 1936	1,14 (1,07 - 1,29)
	≥ 150	6	220 (153 - 285)	236 (200 - 330)	1.125 (720 - 1.410)	210 (176 - 274)	1935 - 1938	1,14 (0,85 - 1,39)
2	< 20	4	345 (210 - 415)	141 (99 - 185)	440 (275 - 715)	126 (88 - 197)	1900 - 1950	1,18 (0,94 - 1,63)
	20 - < 50	9	335 (220 - 525)	173 (95 - 250)	555 (250 - 925)	142 (78 - 201)	1900 - 1972	1,25 (0,93 - 1,57)
	50 - < 100	9	250 (165 - 390)	212 (150 - 313)	860 (635 - 1.040)	176 (140 - 256)	1900 - 1989	1,20 (1,03 - 1,48)
	100 - < 200	19	310 (205 - 410)	319 (220 - 400)	1.060 (765 - 1.420)	265 (184 - 374)	1892 - 1984	1,22 (0,86 - 1,53)
	≥ 200	5	315 (220 - 655)	335 (253 - 439)	1.205 (670 - 1.710)	291 (238 - 361)	1875 - 1975	1,15 (0,92 - 1,37)
3	< 50	8	345 (175 - 595)	234 (135 - 420)	705 (390 - 1.095)	239 (169 - 334)	1930 - 2001	0,98 (0,53 - 1,26)
	50 - < 100	23	275 (130 - 675)	258 (133 - 369)	1.065 (420 - 1.930)	253 (164 - 357)	1911 - 2016	1,04 (0,72 - 1,55)
	100 - < 200	19	250 (145 - 415)	342 (250 - 447)	1.410 (980 - 1.920)	319 (192 - 462)	1936 - 2004	1,10 (0,78 - 1,37)
	≥ 200	8	290 (205 - 365)	429 (320 - 522)	1.530 (1.185 - 2.400)	400 (282 - 493)	1936 - 2004	1,08 (0,93 - 1,17)

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

Fortsetzung Tabelle 40: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauf-fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwertfaktor
4	< 50	4	260 (155 - 390)	321 (250 - 399)	1.335 (950 - 1.705)	334 (251 - 451)	1997 - 2017	0,97 (0,82 - 1,19)
	50 - < 100	10	245 (125 - 385)	359 (250 - 472)	1.590 (1.115 - 2.410)	335 (225 - 456)	1979 - 2018	1,08 (0,82 - 1,34)
	100 - < 150	8	250 (145 - 435)	453 (295 - 718)	1.920 (1.225 - 3.105)	412 (314 - 518)	1995 - 2014	1,08 (0,77 - 1,38)
	150 - < 200	22	245 (135 - 480)	420 (235 - 715)	1.835 (1.260 - 2.555)	407 (276 - 764)	1933 - 2017	1,04 (0,74 - 1,36)
	200 - < 250	9	245 (145 - 410)	487 (320 - 675)	2.085 (1.455 - 2.655)	456 (300 - 633)	1994 - 2013	1,10 (0,86 - 1,48)
	≥ 250	12	240 (135 - 410)	498 (360 - 720)	2.250 (1.280 - 3.230)	474 (346 - 616)	1992 - 2018	1,06 (0,74 - 1,38)
5	≤ 250	5	250 (185 - 390)	580 (480 - 685)	2.460 (1.460 - 3.170)	495 (429 - 604)	1932 - 2015	1,18 (1,08 - 1,35)

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

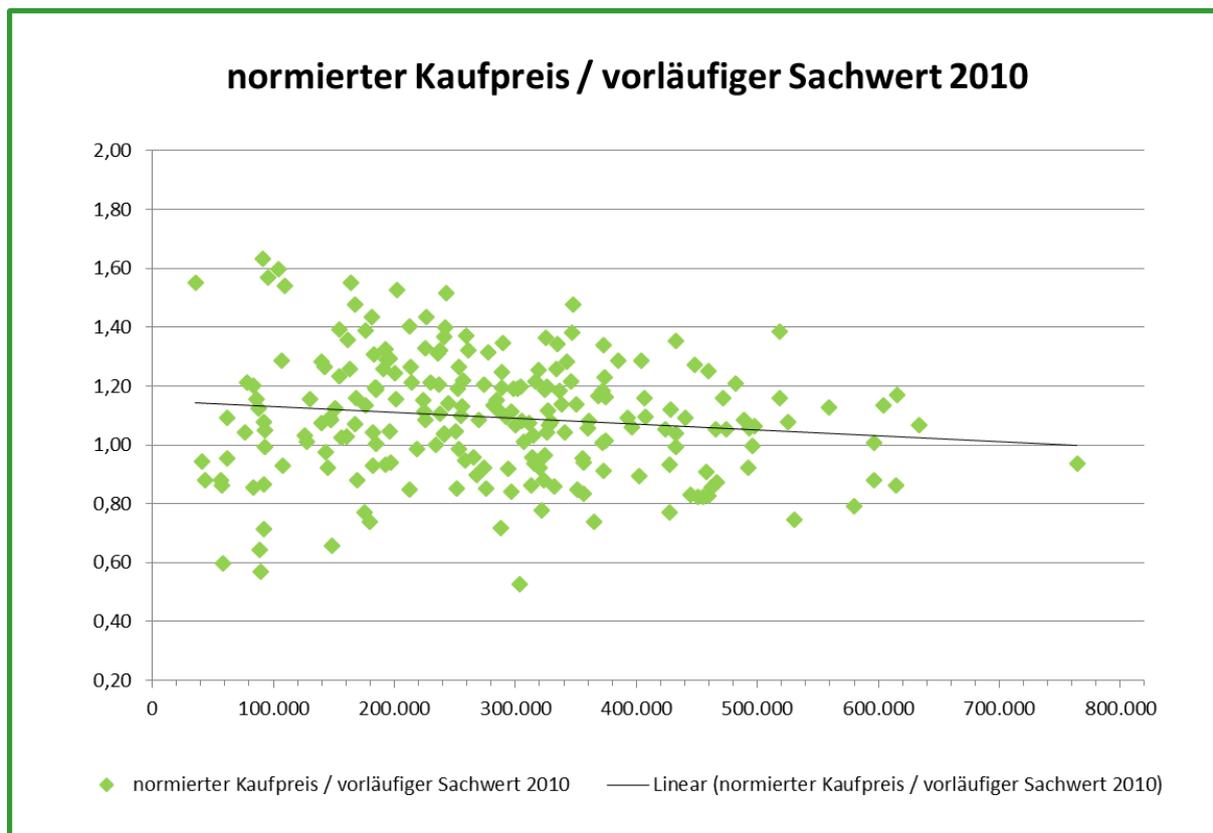


Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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.³⁷

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.³⁸

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.³⁹

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB; Brandenburgische Ertragswertrichtlinie) 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 erarbeitet.

Tabelle 41: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen (z.B. Exposés) - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- u. Geschäftshäusern
Rohertrag	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzfläche	- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

³⁷ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³⁸ Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

³⁹ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Fortsetzung Tabelle 41: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:			
	Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	26 €	
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²	
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²	
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)			

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat die Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Grundlage für die Auswertung sind geeignete Kaufverträge der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) aus den Jahren 2017 bis 2019.

Dennoch ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung nach wie vor gefordert. Für ein gesichertes

Ergebnis ist eine weitaus größere Anzahl an Kaufverträgen zur Analyse heranzuziehen. Aus diesem Grund wurde der Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ gebildet. Daten aus den 18 örtlichen Gutachterausschüssen wurden nach einheitlichen Rahmenbedingungen ausgewertet. Selbstverständlich sind auch die Daten des Landkreises Teltow-Fläming einbezogen worden. Die daraus resultierenden Liegenschaftszinssätze werden im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 42 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises auf der Grundlage von 31 bzw. 28 Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2019 aus.

Tabelle 42: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2017 - 2019		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,8 % (Spanne 0,4 - 4,4 %) 31 Kauffälle
Baujahr	1880 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m ²)	75 - 230	142	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 71	44	
Wohnfläche (m ²)	75 - 260	144	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,50 - 10,80	6,77	
Rohertragsfaktor	14,7 - 40,3	22,2	
Liegenschaftszinssatz 2017	0,6 - 4,4	2,8	14 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2018	0,4 - 4,2	2,7	9 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	1,5 - 3,9	2,9	8 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2017 - 2019		EFH, DHH, RH u. ZFH 3,4 % (Spanne 0,4 - 8,5 %) 28 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2002		
Bodenrichtwert (€/m ²)	30 - 125	63	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 55	39	
Wohnfläche (m ²)	65 - 220	140	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,95 - 6,98	5,55	
Rohertragsfaktor	8,3 - 28,6	18,6	
Liegenschaftszinssatz 2017	0,4 - 8,5	4,4	10 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2018	1,1 - 6,1	2,8	10 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	0,7 - 6,6	2,9	8 Kauffälle

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 43 zeigt die Gegenüberstellung der Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2019 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2018. In den Tabellen 44 und 45 ist das Preisniveau nach den mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken differenziert.

Tabelle 43: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	* Berliner Umland	81	76	256.435	292.245	450
weiterer Metropolenraum	54	76	167.360	165.445	525	615
Gesamter Landkreis	135	152	220.800	228.845	480	530

Tabelle 44: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	* Berliner Umland	46	47	262.255	299.545	580
weiterer Metropolenraum	37	61	159.040	159.690	665	700
Gesamter Landkreis	83	108	216.245	220.550	620	640

Tabelle 45: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	* Berliner Umland	35	29	248.785	280.415	275
weiterer Metropolenraum	17	15	185.470	188.865	214	275
Gesamter Landkreis	52	44	228.090	249.200	255	260

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 2010.

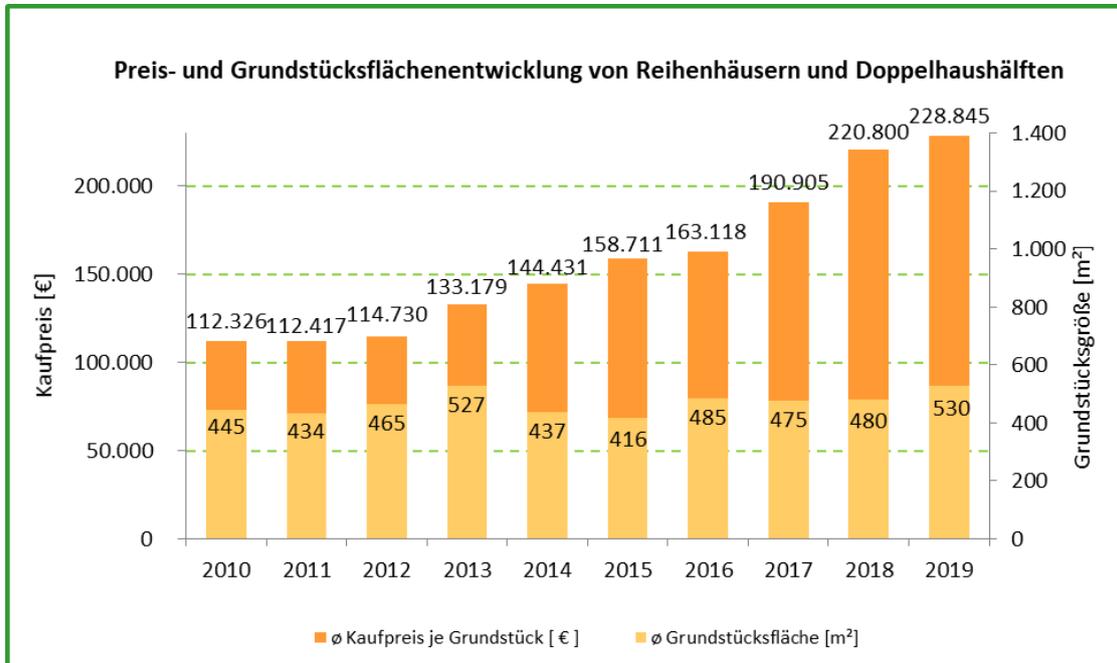


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁴⁰

In den Tabellen 46 und 47 sind Wohnflächenpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum aufgeführt.

Tabelle 46: Wohnflächenpreise⁴¹ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	182 (100 - 260)	1934 - 2007	87 (74 - 137)	2.865 (1.345 - 4.155)	21
* Großbeeren	206 (150 - 250)	1994 - 2008	106 (98 - 114)	3.565 (2.320 - 4.515)	8
* Ludwigsfelde	218 (110 - 300)	1937 - 2019	113 (68 - 160)	2.895 (1.775 - 4.310)	17
* Rangsdorf	200	1995	76	4.870	1

⁴⁰ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴¹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 46: Wohnflächenpreise⁴² für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Am Mellensee	25 (25 - 25)	1935 - 2000	96 (77 - 122)	1.520 (845 - 2.385)	6
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	10	1925	130	650	1
Baruth/Mark	-	-	-	-	-
Jüterbog	35 (10 - 55)	1760 - 2004	110 (61 - 149)	1.075 (435 - 2.100)	16
Luckenwalde	50 (40 - 60)	1920 - 1995	122 (90 - 167)	1.230 (500 - 1.875)	8
Niederer Fläming	5	1926	84	595	1
Niedergörsdorf	10 (5 - 15)	1935 - 1960	120 (88 - 176)	1.010 (410 - 2.045)	10
Nuthe-Urstromtal	45	1948	140	2.070	1
Trebbin	83 (50 - 95)	1935 - 1997	110 (93 - 155)	1.560 (1.750 - 3.300)	5
Zossen	64 (45 - 125)	1936 - 1997	121 (85 - 165)	1.760 (1.270 - 2.830)	13

Tabelle 47: Wohnflächenpreise⁴³ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	193 (140 - 200)	1995 - 2002	112 (97 - 142)	2.440 (1.620 - 3.435)	8
* Großbeeren	192 (150 - 220)	1996 - 2003	103 (87 - 114)	2.880 (1.785 - 4.025)	5
* Ludwigsfelde	224 (180 - 300)	1981 - 2003	127 (120 - 130)	2.620 (2.040 - 2.845)	5
* Rangsdorf	165 (95 - 200)	1975 - 2000	121 (96 - 146)	2.175 (1.240 - 3.375)	11
Am Mellensee	60	1977	125	1.590	1
Jüterbog	40	1750	65	1.060	1
Trebbin	82 (75 - 95)	1994 - 1996	133 (129 - 138)	1.370 (980 - 1.900)	3
Zossen	116 (80 - 125)	1993 - 1998	114 (95 - 130)	1.760 (775 - 2.215)	10

⁴² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.3.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 48 und Abbildung 36 zeigen die Sachwertfaktoren^{44, 45} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 91 Vertragsvorgängen des Jahres 2019 in diesem Segment.

Tabelle 48: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren für Doppelhäuser / Reihenendhäuser									
Beschreibung der Stichprobe									
Merkmale			Ø	Spanne			Berechnungsmodell		
Bereich			Landkreis Teltow-Fläming						Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle			91	-					
Zeitraum der Stichprobe			2019	01.01. - 31.12.					
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			114	5 - 300					
Grundstücksfläche (m²)			554	181 - 2.185					
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			215	130 - 354					
Restnutzungsdauer (Jahre)			36	9 - 64					
vorläufiger Sachwert (€)			176.888	40.198 - 357.684					
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor	
1	< 20	5	185 (130 - 235)	67 (50 - 85)	370 (285 - 425)	55 (40 - 74)	1920 - 1936	1,25 (0,98 - 1,62)	
	20 - < 50	5	220 (185 - 270)	86 (74 - 100)	400 (275 - 540)	67 (50 - 84)	1920 - 1939	1,30 (1,12 - 1,59)	
	≥ 50	2	210 (210 - 210)	170 (125 - 215)	810 (595 - 1.025)	118 (101 - 135)	1935 - 1944	1,42 (1,24 - 1,60)	
2	< 100	9	200 (165 - 245)	128 (64 - 234)	645 (315 - 1.245)	89 (56 - 127)	1934 - 1960	1,41 (0,98 - 1,85)	
	≥ 100	7	190 (145 - 260)	260 (225 - 280)	1.415 (960 - 1.945)	188 (157 - 235)	1934 - 1976	1,41 (1,06 - 1,72)	
3	< 50	8	270 (170 - 355)	226 (150 - 300)	885 (495 - 1.280)	173 (97 - 247)	1890 - 2000	1,34 (0,86 - 1,62)	
	50 - < 100	21	220 (150 - 325)	210 (150 - 340)	985 (680 - 1.690)	177 (136 - 241)	1935 - 2004	1,20 (0,79 - 1,90)	
	100 - < 150	4	220 (180 - 235)	269 (199 - 320)	1.235 (850 - 1.540)	200 (167 - 223)	1993 - 1996	1,36 (0,95 - 1,66)	
	150 - < 200	12	225 (135 - 305)	293 (180 - 384)	1.345 (880 - 2.240)	234 (171 - 294)	1936 - 2002	1,28 (0,75 - 1,70)	
	200 - < 250	10	190 (140 - 220)	288 (165 - 398)	1.500 (915 - 2.050)	211 (150 - 264)	1996 - 2002	1,35 (0,86 - 1,85)	
	≥ 250	5	230 (200 - 260)	375 (350 - 415)	1.660 (1.410 - 1.870)	268 (235 - 312)	1997 - 2003	1,41 (1,24 - 1,50)	

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

⁴⁴ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴⁵ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

Fortsetzung Tabelle 48: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Standardstufe	BRW-Niveau [€/m ²]	Kauffälle	BGF* [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwertfaktor
4	≤ 150	3	195 (140 - 240)	379 (315 - 440)	2.000 (1.850 - 2.220)	325 (298 - 358)	2007 - 2008	1,17 (0,98 - 1,28)

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

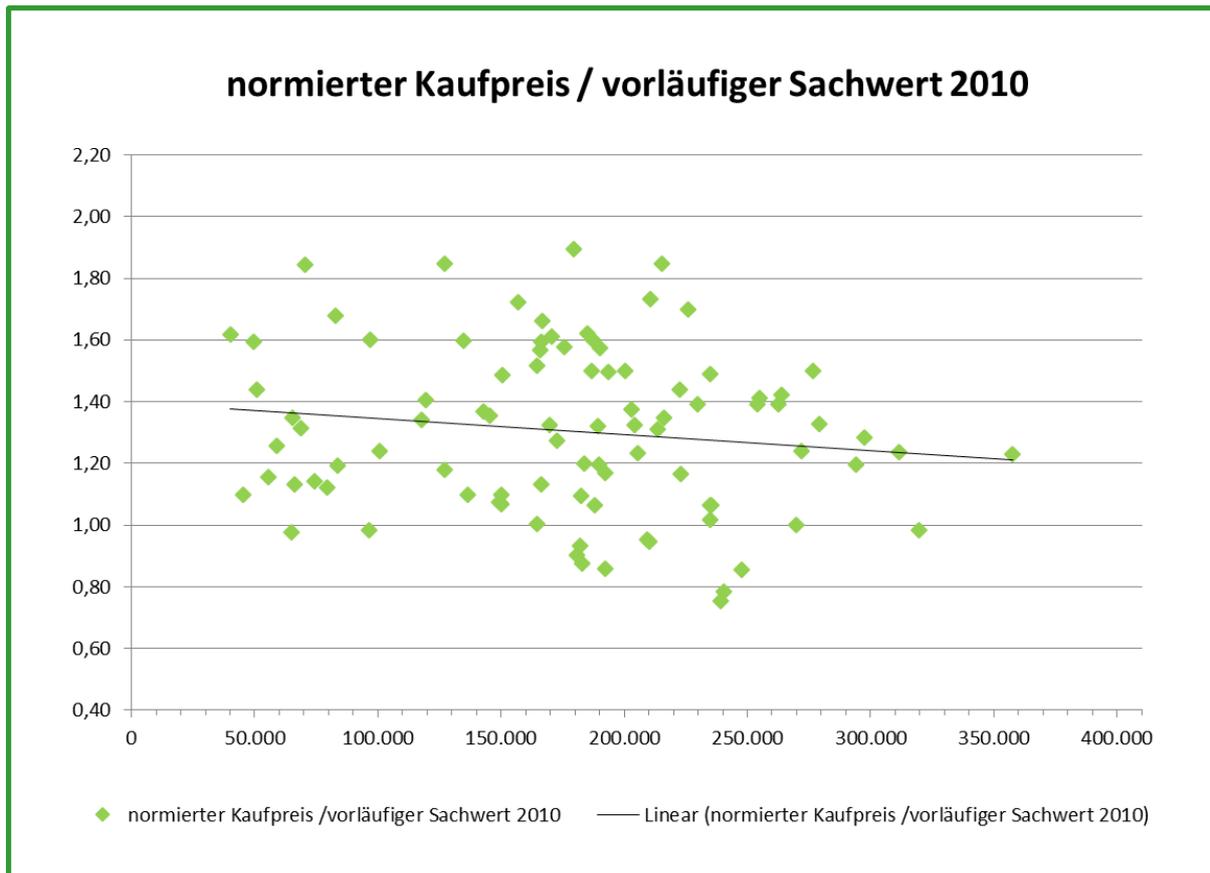


Abbildung 36: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH

Nachfolgende Tabelle 49 und Abbildung 37 zeigen die Sachwertfaktoren^{46, 47} für Reihenmittelhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 19 Vertragsvorgängen des Jahres 2019 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

⁴⁶ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴⁷ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenhäuser

Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser									
Beschreibung der Stichprobe									
Merkmale			Ø	Spanne			Berechnungsmodell		
Bereich			Landkreis Teltow-Fläming						Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle			19	-					
Zeitraum der Stichprobe			2019	01.01. - 31.12.					
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			159	75 - 260					
Grundstücksfläche (m²)			187	112 - 480					
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			202	144 - 267					
Restnutzungsdauer (Jahre)			47	43 - 52					
vorläufiger Sachwert (€)			166.975	121.784 - 272.537					
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor	
3	< 100	2	240 (235 - 250)	192 (135 - 249)	800 (545 - 1.055)	171 (163 - 179)	1995 - 1996	1,14 (0,75 - 1,53)	
	100 - < 150	8	205 (175 - 230)	238 (153 - 290)	1.195 (710 - 1.640)	158 (141 - 173)	1993 - 1996	1,52 (0,96 - 1,93)	
	≥ 150	9	195 (145 - 265)	270 (200 - 378)	1.455 (885 - 1.945)	174 (122 - 273)	1975 - 2001	1,60 (1,10 - 2,09)	

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

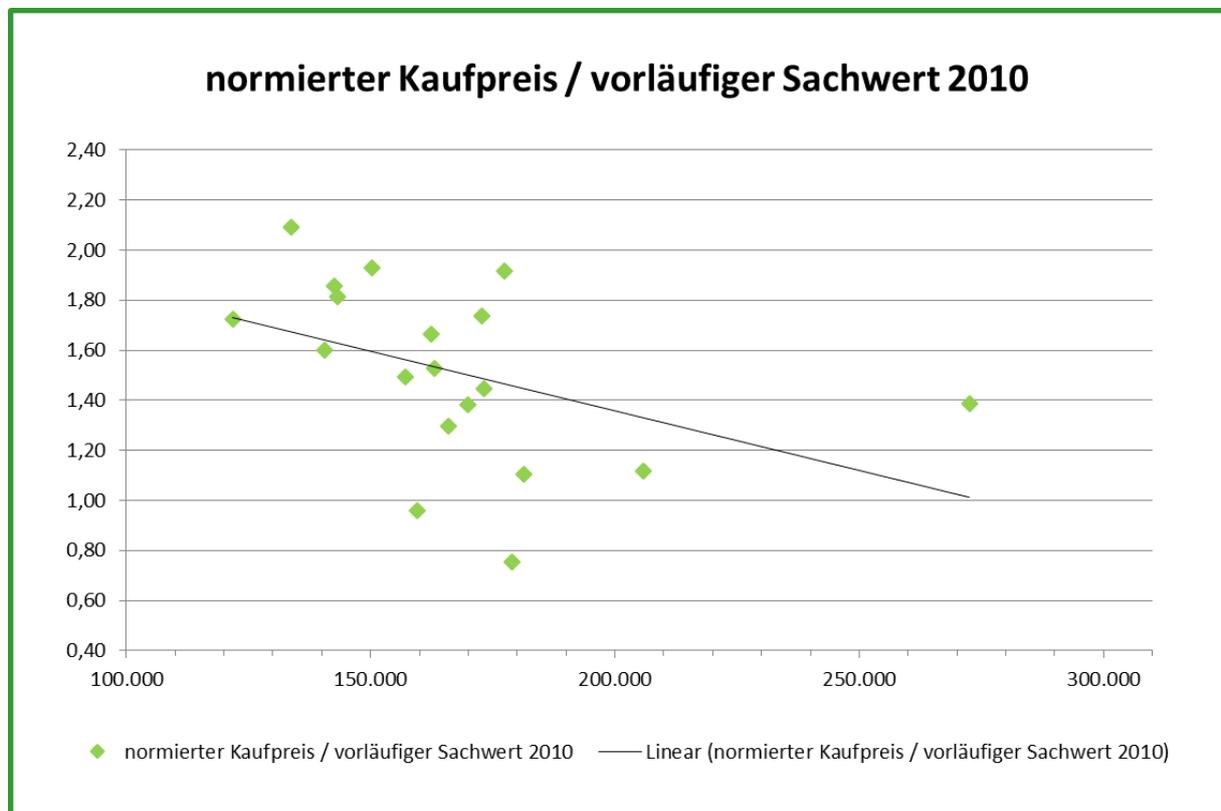


Abbildung 37: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

In Tabelle 50 wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert.

Tabelle 50: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	11	2	574.885	1.092.500	395 (245 - 725)	240 (218 - 262)
weiterer Metropolitanraum	46	32	375.065	292.830	490 (150 - 1.740)	398 (180 - 756)
Gesamter Landkreis	57	31	416.535	344.420	465 (150 - 1.740)	390 (180 - 755)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	-	3	-	8.670.000	-	8.995 (5.460 - 13.230)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 38 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2010 bis 2019 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

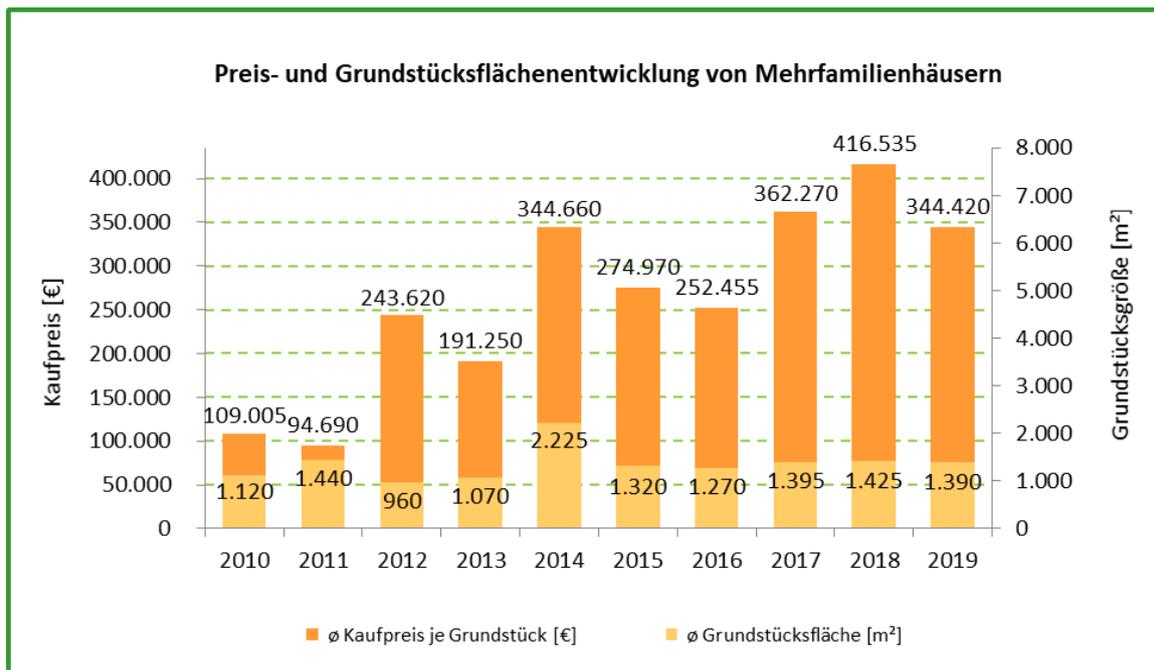


Abbildung 38: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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 51 sind die Wohnflächenpreise von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und den Gemeinden des weiteren Metropolitanraumes dargestellt.

Tabelle 51: Wohnflächenpreise⁴⁸ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Berliner Umland	215 (180 - 250)	1913 - 2016	240 (218 - 262)	4.390 (3.880 - 4.905)	2
Am Mellensee	60	1895	261	253	1
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	14	1900	404	767	1
Baruth/Mark	40	1910	731	739	1
Jüterbog	50 (45 - 55)	1906 - 1938	306 (250 - 334)	683 (440 - 919)	3
Luckenwalde	50 (28 - 70)	1890 - 1928	366 (200 - 533)	730 (230 - 1.510)	11
Niederer Fläming	10 (5 - 15)	1981 - 1987	684 (612 - 755)	835 (655 - 1.015)	2
Niedergörsdorf	15 (15 - 15)	1900 - 1935	415 (330 - 468)	580 (460 - 640)	4
Nuthe-Urstromtal	45	1996	598	1.165	1
Trebbin	65 (45 - 100)	1900 - 1965	307 (180 - 385)	760 (375 - 1.140)	4
Zossen	30	1930	380	445	1
Mehrfamilienhaus-Anlagen	45 (25 - 60)	1930 - 1970	8.995 (5.460 - 13.230)	930 (680 - 1.170)	3

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{49, 50}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 69 Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2019, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum, aus.

⁴⁸ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

⁵⁰ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse				
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins	
Berliner Umland				
Zeitraum	2017 - 2019		MFH Berliner Umland 3,4 % (Spanne 1,3 - 5,0 %) 14 Kauffälle	
Baujahr	1925 - 2008			
Bodenrichtwert (€/m ²)	75 - 170	115		
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 46	34		
Wohnfläche (m ²)	260 - 725	514		
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,95 - 9,21	7,00		
Rohertragsfaktor	13,5 - 29,8	20,6		
Liegenschaftszinssatz 2017	2,5 - 5,0	3,9		8 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2018	1,3 - 4,0	2,8		6 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	-	-		0 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum				
Zeitraum	2017 - 2019		MFH weiterer Metropolitanraum 5,0 % (Spanne 1,7 - 11,0 %) 55 Kauffälle	
Baujahr	1870 - 1997			
Bodenwert (€/m ²)	5 - 100	36		
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 60	36		
Wohnfläche (m ²)	180 - 13.230	967		
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,84 - 7,52	4,82		
Rohertragsfaktor	5,1 - 20,7	12,3		
Liegenschaftszinssatz 2017	1,7 - 10,3	5,3		25 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2018	2,4 - 11,0	5,8		12 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	2,2 - 5,8	4,1		18 Kauffälle

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.5.1.1 Preisniveau

Im Mittelpunkt dieses Abschnittes stehen die mit Bürogebäuden, Geschäftshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke. In Tabelle 53 sind für jede Objektart die durchschnittlichen Grundstückspreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) abgebildet.

Tabelle 53: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern

Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude, Geschäftshäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
Wohn- u. Geschäftshäuser	13	17	608.515	298.005	570 * (205 - 2.015)	497 * (140 - 985)
Büros, Geschäftshäuser	11	6	865.910	320.665	980 * (180 - 1.685)	661 * (150 - 1.710)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	5	9	1.337.295	1.144.625	-	1.688 * (600 - 4.962)
Einkaufszentren	1	1	5.900.000	3.000.000	-	2.378
Gesamter Landkreis	30	33	1.000.740	614.900	-	-
* Berliner Umland	8	5	1.581.980	1.806.000	-	-
weiterer Metropolitanraum	22	28	789.380	402.205	-	-

Tabelle 54 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolitanraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2018 und 2019 ist nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 54: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken

Wohn- und Geschäftshäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	2	2	3.000.410	875.000	2.015 *	- *
weiterer Metropolitanraum	11	15	173.627	221.075	365 * (205 - 745)	497 * (140 - 985)
Gesamter Landkreis	13	17	608.515	298.005	570 * (205 - 2.015)	497 * (140 - 985)

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 zum Jahr 2012 auf die Anwendung eines veränderten Auswertemodells zurückzuführen ist. Die dargestellten Werte der Vorjahre sind daher nur bedingt vergleichbar und lediglich nachrichtlich aufgenommen.

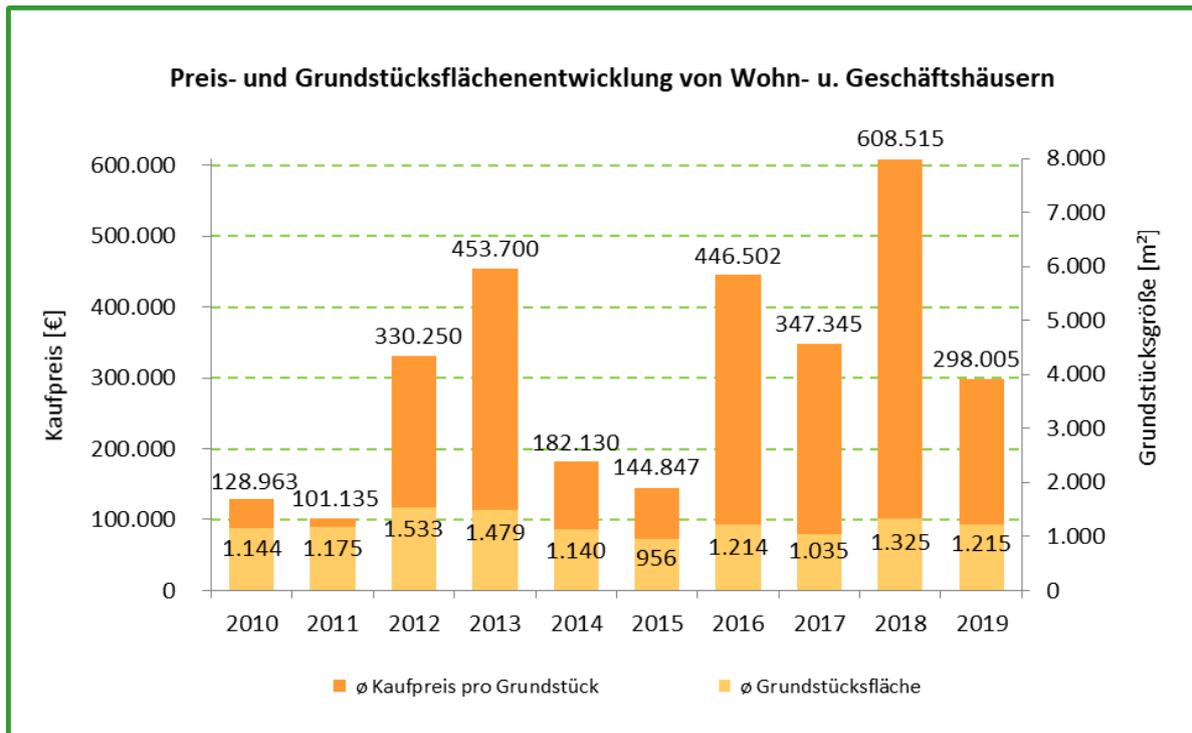


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 55 zeigt die Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser für die Bereiche Berliner Umland und weiterer Metropolenraum im Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Angaben der Nutzflächen, bestehend aus Wohn- und Gewerbefläche, für 2019 ist nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 55: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵¹ für Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Berliner Umland	230 (210 - 250)	1925 - 1930	-	-	2
weiterer Metropolenraum	43 (14 - 70)	1840 - 2002	495 * (140 - 985) *	610 * (285 - 1.210) *	15
Landkreis Teltow-Fläming	65 (14 - 250)	1840 - 2002	495 * (140 - 985) *	610 * (285 - 1.210) *	17

⁵¹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.5.1.4 Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern

In Tabelle 56 sind die Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt. In die mit * gekennzeichneten Angaben der gewerblichen Nutzflächen für 2019 ist nicht die gesamte Anzahl der Kaufverträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵² für Geschäftshäuser

Büros und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m ²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Bürogebäude	55 (5 - 100)	1880 - 1993	635 * (150 - 1.710) *	565 * (110 - 1.045) *	6
Einkaufszentrum	250	1998	2.378 *	1.260 *	1
Verkaufshallen	57 (15 - 160)	1960 - 2005	1.690 * (600 - 4.960) *	995 * (340 - 2.405) *	9
Landkreis Teltow-Fläming	5 - 250	1880 - 2005	150 - 4.960 *	110 - 2.405 *	17

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{53, 54}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2017 - 2019		Wohn- und Geschäftshäuser 5,0 % (Spanne 2,5 - 9,9 %) 20 Kauffälle
Baujahr	1870 - 1995		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 140	56	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 57	36	
Wohnfläche (m ²)	93 - 655	257	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	46 - 1.360	298	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,47 - 8,06	5,62	
Rohertragsfaktor	7,4 - 18,7	12,9	
Liegenschaftszinssatz 2017	2,6 - 9,9	5,1	10 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2018	3,6 - 6,6	4,5	5 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	3,0 - 6,4	5,2	5 Kauffälle

⁵² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵³ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁵⁴ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

In diesem Kapitel sind nachrichtlich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren der Jahre 2017 bis 2019 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 20 Kaufverträgen (Tabelle 57), von reinen Geschäftshäusern, Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 12 Kaufverträgen (Tabelle 58) und von Verkaufshallen auf der Grundlage von 7 Kaufverträgen (Tabelle 59) ausgewiesen. Die mit * dargestellten Merkmale kennzeichnen eine in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilie, die keine Gebrauchtimmobilie ist.

Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2017 - 2019		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 6,1 % (Spanne 1,7 - 12,0 %)
Baujahr	1880 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m ²)	35 - 250	90	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 44	33	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	200 - 5.104	1.465	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	1,37 - 9,81	5,63	
Rohertragsfaktor	5,6 - 22,5	11,7	

Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2017 - 2019		Verkaufshallen* 1-geschossig (Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus) 4,5 % (Spanne 0,7 - 10,5 %)
Baujahr	1960 - 2018*		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 160	78	
Restnutzungsdauer (Jahre)	10 - 29*	20	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	790 - 4.962	1.890	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,08 - 13,80	7,35	
Rohertragsfaktor	6,2 - 14,5	11,1	

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	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	13	16	2.897.650	5.021.845	11.450	16.300
weiterer Metropolitanraum	10	15	347.950	363.400	7.760	6.020
Gesamter Landkreis	23	31	1.789.085	2.767.760	9.860	11.325

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	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	7	4	310.930	526.250	1.790	3.145
weiterer Metropolitanraum	37	43	120.850	195.545	3.380	3.230
Gesamter Landkreis	44	47	151.090	223.690	3.130	3.225

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

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

Tabelle 62: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
* Berliner Umland	1	1	57.500	65.000	420	421
weiterer Metropolenraum	22	23	51.923	64.490	740	1.145
Gesamter Landkreis	23	24	52.165	64.510	725	1.115

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 Gebäude für Freizeit-zwecke und Beherbergung, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen und übrige Gebäude u.a. Scheunen, Flugzeughalle, Tankstelle, Biogasanlage, ehemalige Kasernen und ehemaliges Lazarett.

Tabelle 63: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2018	2019	€		m ²	
			2018	2019	2018	2019
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	5	8	853.455	738.000	17.360	13.730
Gebäude für kulturelle u. soziale Einrichtungen	5	4	4.118.850	2.405.000	6.120	4.720
Übrige Gebäude	5	9	109.420	2.656.239	4.040	39.090
Gesamter Landkreis	15	21	1.693.910	1.877.625	9.175	22.885

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁵] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.⁵⁶ 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 Wohnungseigentumsgesetz⁵⁷ 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 2018 und 2019 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

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2018	2019	2018	2019	2018 *	2019 *
* Berliner Umland	169	133	143.605	167.300	69	70
weiterer Metropolenraum	68	80	42.360	76.830	64	71
Gesamter Landkreis	237	213	114.555	133.320	68	70

⁵⁵ 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)

⁵⁶ 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)

⁵⁷ 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 2019	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	1	360.000	-	130	-
Weiterverkauf	12	252.415	150.000 - 330.000	102	65 - 125
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäuser					
Erstverkauf	13	360.290	167.735 - 657.085	92	54 - 148
Weiterverkauf	187	108.685	13.000 - 350.000	66	19 - 150
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	213	133.320	13.000 - 657.085	70	19 - 150

In Abbildung 40 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2010 dargestellt.

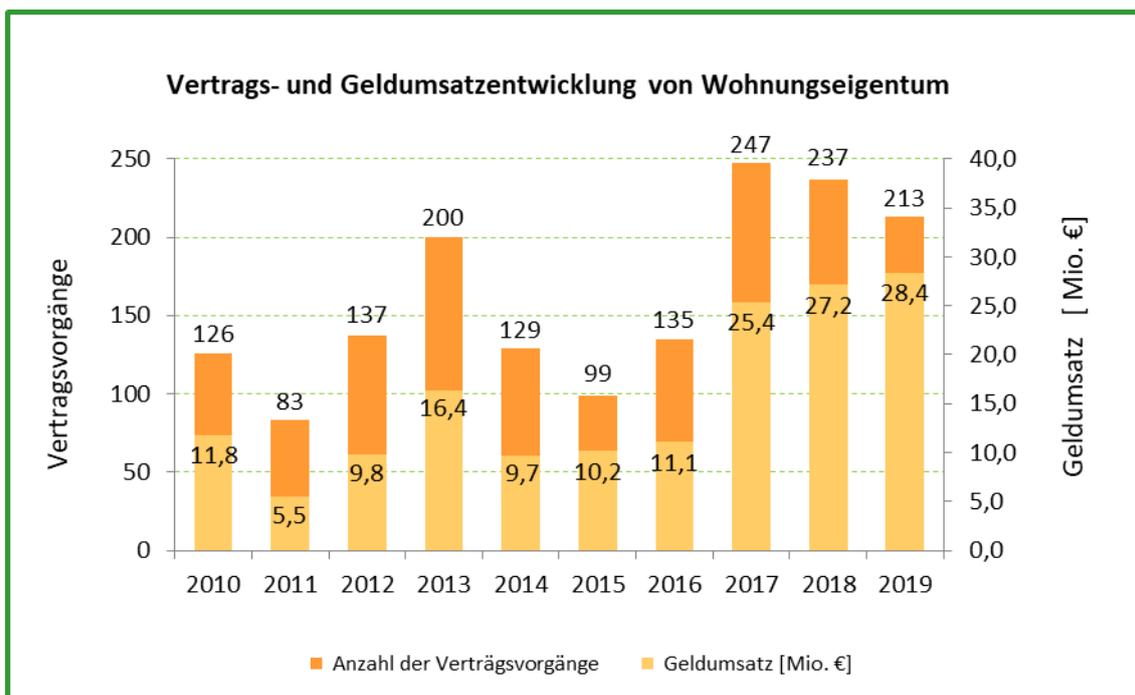


Abbildung 40: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

Nach Maßgabe ... (des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁸) kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden⁵⁹. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Tabelle 66: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2019	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	3	73.000	73.000 - 73.000	58	58 - 58
Weiterverkauf	2	142.500	85.000 - 200.000	113	56 - 170
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	51	6.020	2.500 - 20.000	k.A.	k.A.
Doppelfertigarage	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	56	14.480	2.500 - 200.000	k.A.	k.A.

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

Tiefgaragenstellplätze	2.500 bis 20.000 Euro
offene Stellplätze	1.500 bis 5.000 Euro.

⁵⁸ 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)

⁵⁹ 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 2010.



Abbildung 41: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶⁰

In Tabelle 67 sind Vergleichsfaktoren von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive PKW-Abstellmöglichkeit (Stellplatz bzw. Garage).

Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶¹

Lage der Eigentumswohnungen	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Blankenfelde Bereich Erich-Klausener-Str.	DHH	1996	x	2.210 *	2.000 - 2.530 *	90 - 125	3
Dahlewitz Bereich Bahnhofstraße	MFH	1997	x	2.605 *	2.555 - 2.670 *	52 - 66	3
Mahlow WP "Berliner Straße"		1996	x	2.080	1.455 - 2.595	44 - 95	40
		1996	x	2.195 *	1.610 - 3.000 *	44 - 95	42

⁶⁰ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁶¹ 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
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Mahlow WP "Roter Dudel"	MFH	1997	x	2.155	1.535 - 2.430	40 - 130	5
	MFH	1997	x	2.335 *	1.625 - 2.585 *	40 - 130	11
WP "Am Fuchsberg"	MFH	1998	x	1.865 *	1.865 *	66	1
Bereich Goethestraße	MFH	1997	x	2.240 *	2.155 - 2.310 *	40 - 78	3
Mahlow Ort	MFH	1997	x	2.640 *	2.288 - 2.990 *	59 - 100	2
	MFH	2017	-	4.930	4.325 - 5.170	66 - 148	6
	MFH	2017	-	5.040 *	4.440 - 5.285 *	66 - 148	6
Gemeinde Großbeeren							
Diedersdorf	DHH	1998	x	1.833 *	1.833 *	71 - 137	1
OT Birkenhain	MFH	1996	x	1.975 *	1.308 - 2.830 *	35 - 77	7
	MFH	1996	x	1.212	1.212	52	1
OT Birkholz	MFH	1995	x	3.000 *	3.000 *	65	1
Stadt Ludwigsfelde							
Genshagen WP "Am Steinberg"	MFH	1997	x	2.015 *	1.745 - 2.310 *	48 - 99	8
	MFH	1997	x	1.835	1.795 - 1.875	48 - 99	2
Ludwigsfelde Bebel- / Liebknecht-Straße	MFH	1960	x	1.940 *	1.745 - 2.130 *	54 - 63	2
	MFH	1960	x	1.763	1.762 - 1.764	55 - 63	2
Dachsweg	MFH	1996	x	2.235 *	2.115 - 2.338 *	40 - 78	4
	MFH	1996	x	1.940	1.940	40	1
	MFH	2019	-	2.975 *	2.870 - 3.105 *	88 - 107	3
	MFH	2019	-	2.810	2.755 - 2.875 *	88 - 107	3
Flußviertel	MFH	1993	x	1.815 *	1.815 *	27	1
WP "Am Preußenpark"	RMH	2003	x	3.000 *	3.000 *	110	1
Gartenstadt	MFH	1995	x	1.515 *	1.485 - 1.545 *	32	2
Gemeinde Rangsdorf							
Groß Machnow WP "Gartenstraße"	MFH	1995	x	2.230 *	1.960 - 2.905 *	53 - 81	5
	MFH	1995	x	2.225	2.130 - 2.320	53 - 70	2
Rangsdorf WP "Stadtweg Nord"	RH	2002	x	2.740 *	2.455 - 3.110 *	98 - 110	3
WP "See Enden"	DHH	1996	x	2.310 *	2.310 *	65	1
	MFH	1996	x	2.580 *	2.580 *	64	1
	MFH	1996	x	2.485 *	2.485 *	64	1
WP "Friedensallee"	MFH	1996	x	2.135 *	2.090 - 2.335 *	58 - 77	8
WP "Am Mühlenberg"	MFH	1997	x	2.965 *	2.965 *	118	1
Stralsunder Allee	DHH	1999	x	2.800 *	2.773 - 2.825 *	108 - 110	2
Rangsdorf Ost	MFH	1997	x	1.895	1.715 - 2.265	20 - 105	5
	MFH	1996	x	2.265 *	2.265 *	20	1
	DHH	2017	-	2.748 *	2.748 *	131	1

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

Tabelle 68: Weiterer Metropolitanraum – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶²

Lage der Eigentumswohnung	Gebäudeart	Baujahr	Weiterverkauf	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Amt Dahme							
Dahme/Mark	MFH	1994	x	590 *	575 - 600 *	71	1
Stadt Baruth							
Baruth	MFH	1995	x	1.070 *	980 - 1.155 *	32 - 78	4
	MFH	1995	x	795 *	770 - 810 *	73 - 100	16
Stadt Jüterbog							
Jüterbog	MFH	1996	x	1.350 *	1.200 - 1.500 *	50 - 80	2
	MFH	1977	x	805	695 - 915	71 - 72	2
	MFH	1920	x	545	545	46	1
Stadt Luckenwalde							
Luckenwalde	MFH	2020	-	2.620 *	2.580 - 2.675 *	79 - 97	3
	MFH	1998	x	2.055 *	1.985 - 2.125 *	68 - 89	2
	MFH	1969	x	877 *	877 - 877 *	65	2
	MFH	1969	x	1.120	1.060 - 1.150	66	6
	MFH	1890	x	760 *	665 - 935 *	80 - 150	3
Gemeinde Niedergörsdorf							
Altes Lager	MFH	1938	x	875 *	875 *	55	1
	Breitscheidstraße	MFH	1938	x	770	695 - 820	36 - 55
Friedrich-Ebert-Platz	MFH	1934	x	1.848 *	1.815 - 1880 *	38 - 75	2
Friedrich-Ebert-Straße	MFH	1936	x	422 *	210 - 600 *	44 - 102	6
	MFH	1936	x	426	221 - 534	44 - 102	3
Lessingweg	MFH	1937	-	440 *	325 - 555 *	54 - 54	2
Treuenbrietzener Straße	MFH	1936	x	870 *	870 *	54	1
Stadt Trebbin							
Klein Schulzendorf	MFH	1996	x	1.334 *	760 - 1.550 *	60 - 65	6
Thyrow	MFH	1997	x	1.805 *	1.500 - 2.105 *	50 - 57	2
	MFH	1997	x	1.315 *	1.315 *	67	1
Trebbin	MFH	1974	x	1.380	1.380	58	1
Stadt Zossen							
Wünsdorf	MFH	1930	x	1.400 *	1.400 *	50	1
	MFH	1950	x	1.070 *	1.070 *	112	1
Zossen	MFH	1995	x	1.465 *	1.465 *	88	1
	MFH	1995	x	1.295 *	1.295 *	58	1

⁶² Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze der Jahre 2017 bis 2019 sind insgesamt 322 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 303 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 11 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Weitere 8 Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern in Reihenhäuseranlagen und als Doppelhaushälfte in Zweifamilienhäusern veräußert worden. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind folglich die Rahmenbedingungen für Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser zugrunde gelegt worden.

Tabelle 69 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen⁶³ für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum auf der Grundlage von 243 bzw. 79 Kaufverträgen der Jahre 2017 bis 2019 aus.

Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2017 - 2019		Wohneigentum Berliner Umland 3,7 % (0,2 - 9,4 %) 243 Kauffälle
Baujahr	1960 - 2002		
Bodenrichtwert (€/m ²)	95 - 260	167	
Restnutzungsdauer (Jahre)	28 - 65	56	
Wohnfläche (m ²)	26 - 143	63	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,50 - 11,20	6,48	
Rohertragsfaktor	8,9 - 41,1	19,6	
Liegenschaftszins 2017	1,9 - 9,4	4,3	74 Kauffälle
Liegenschaftszins 2018	0,8 - 8,1	3,9	98 Kauffälle
Liegenschaftszins 2019	0,2 - 5,3	2,9	96 Kauffälle

⁶³ siehe Kapitel 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren S. 61 ff.

Fortsetzung Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohneigentum

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2017 - 2019		Wohneigentum weiterer Metropolitanraum 5,2 % (-1,5 - 11,6 %) 79 Kauffälle
Baujahr	1890 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 125	37	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 62	43	
Wohnfläche (m ²)	36 - 150	63	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,01 - 6,98	4,80	
Rohertragsfaktor	5,4 - 32,9	12,6	
Liegenschaftszins 2017	2,4 - 6,9	5,3	19 Kauffälle
Liegenschaftszins 2018	2,0 - 8,9	5,7	27 Kauffälle
Liegenschaftszins 2019	-1,5 - 11,6	4,3	33 Kauffälle

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

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag

Entsprechend § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch⁶⁴ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁶⁵ 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.⁶⁶

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁶⁷ 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.⁶⁸ Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.⁶⁹ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁷⁰ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁷¹

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

⁶⁴ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁶⁵ 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)

⁶⁶ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

⁶⁷ 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)

⁶⁸ 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)

⁶⁹ Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁷⁰ 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)

⁷¹ 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)

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Geoportal Brandenburg-Viewer zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.⁷²

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 29.01.2020 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 422 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 **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB** (ebf) auf **erschließungsbeitragsfrei 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 Boden-

⁷² 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)

richtwerte hinzugezogen. Dieses Verfahren steht jedoch deutlich im Widerspruch zu der dem Stich-
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 beschrie-
benes Modell.

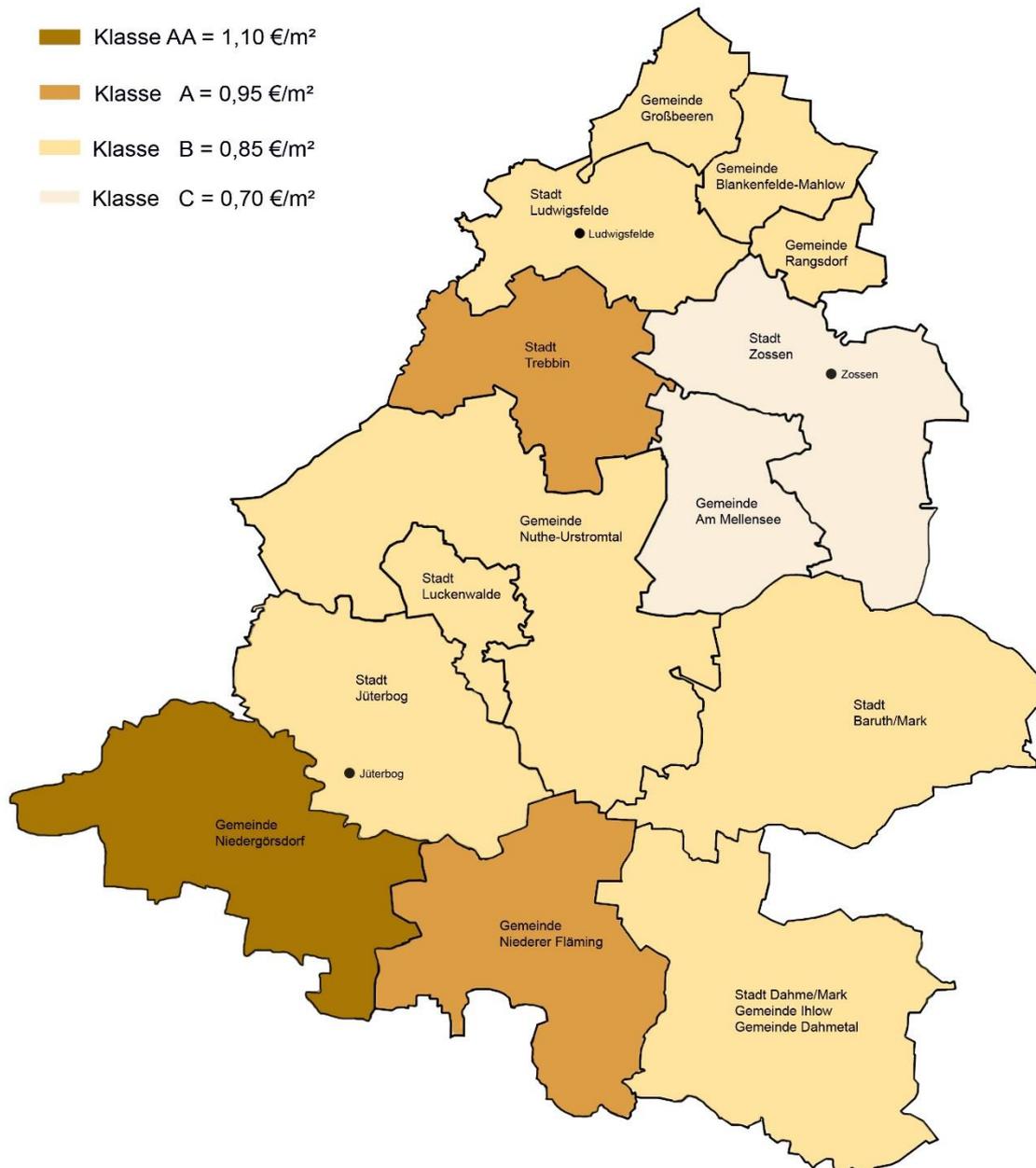


Abbildung 42: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷³ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷³ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2019

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.

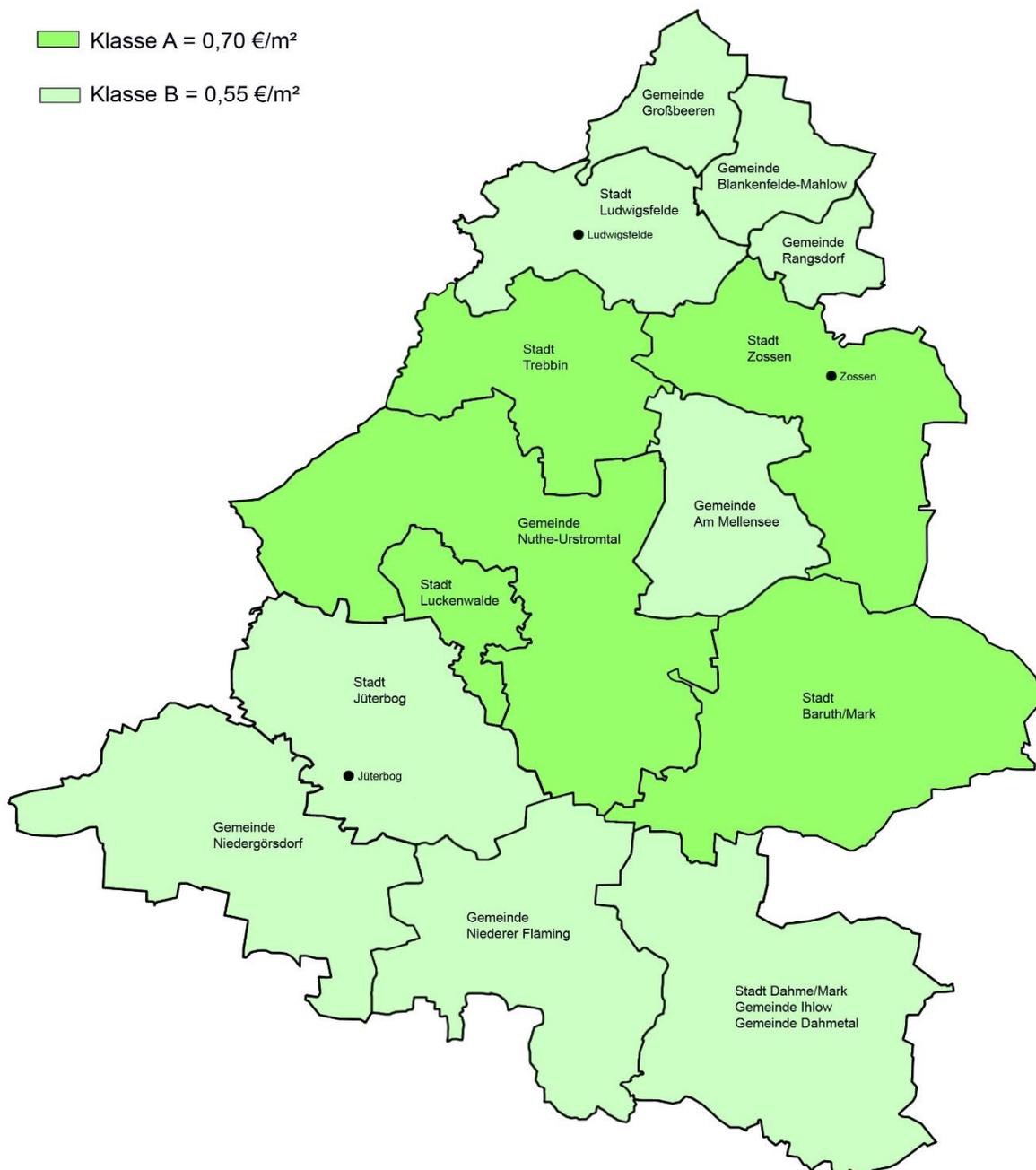


Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁷⁴ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁴ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2019

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2019 der die jeweilige Klasse bildenden Gemeinden wurde ein gemeinsamer Mittelwert gebildet. 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.

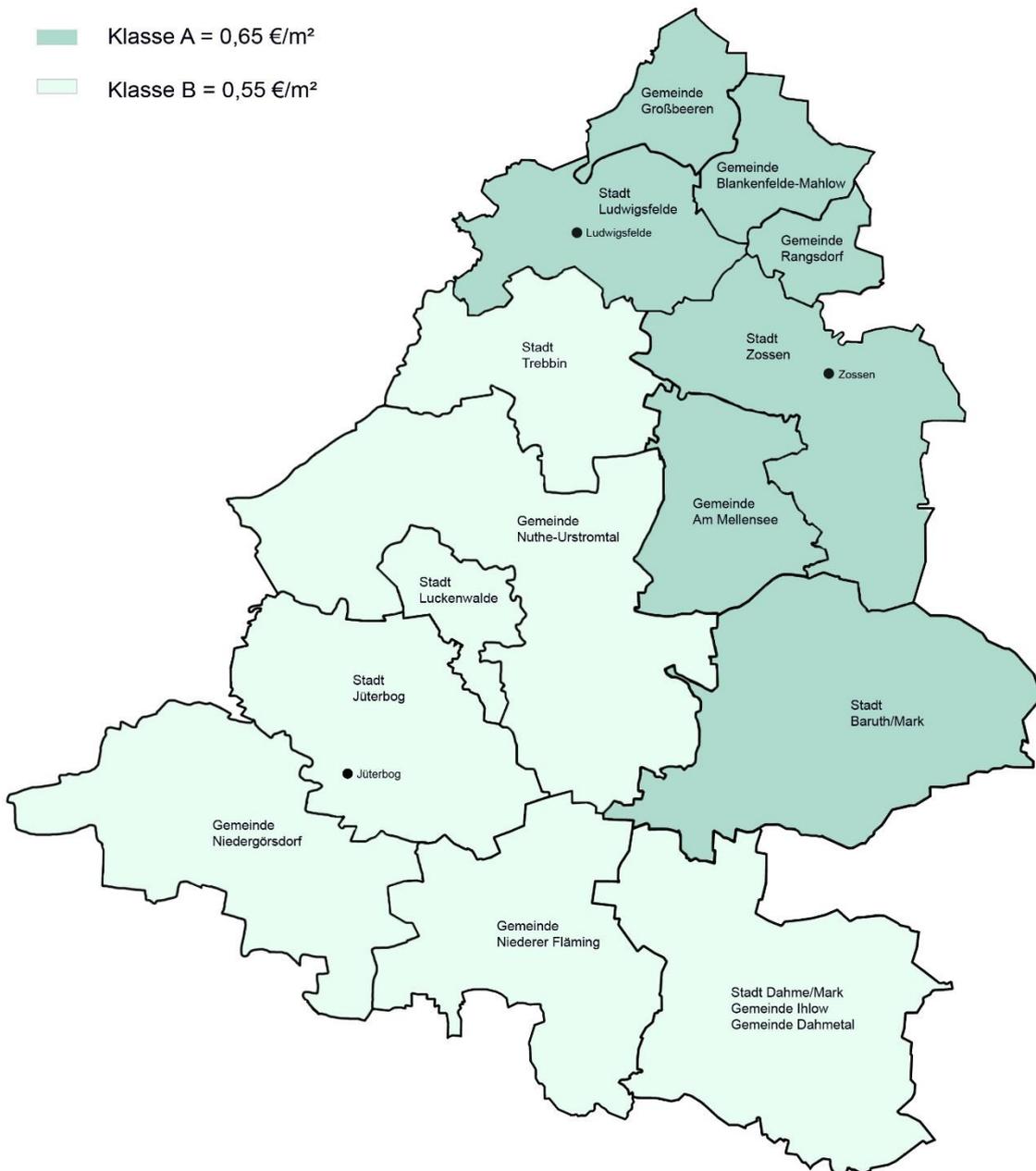


Abbildung 44: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁵ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁵ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2019

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 2019 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 2019 ergab, dass für Ackerland vier 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.

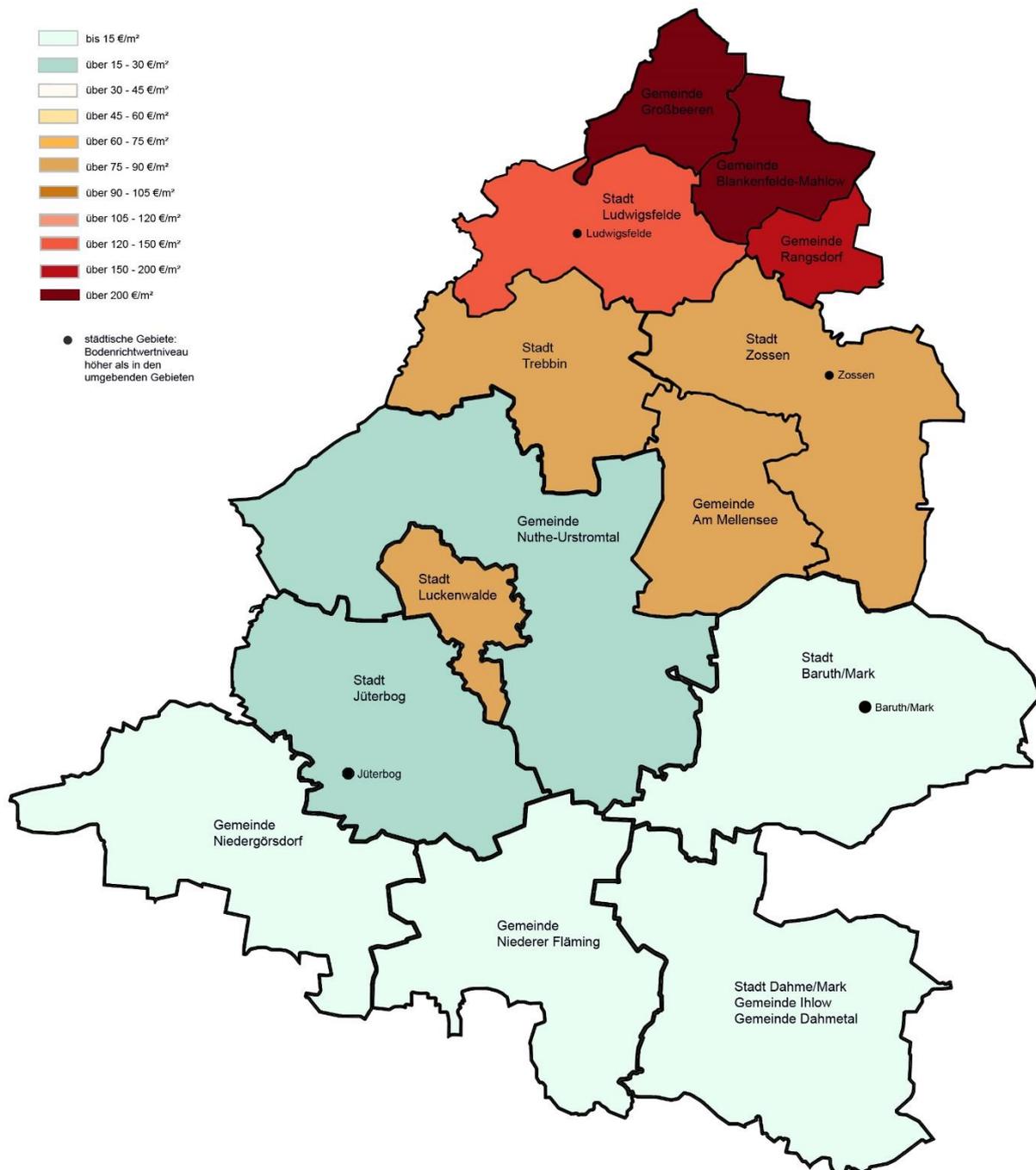


Abbildung 45: Bodenrichtwertniveau⁷⁶ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁶ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2019

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 rückte 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.⁷⁷ 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).⁷⁸

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 bzw. unter Ausschluss 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.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁷⁸ Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁷⁹ 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 31.12.2019 in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog und Dahme/ Mark konjunkturell fortgeschrieben.

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

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	offen	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	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	
	"Am Anger"	-	2019	2034	offen	offen
	"Auf dem Sande"	-	2019	2034	offen	offen
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2019	1 - 4	3 - 8
Zossen	"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 zeigten bereits neue Gebiete auf, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden sollen. In Luckenwalde wurden im April 2019 zwei Sanierungssatzungen für die neuen Sanierungsgebiete „Auf dem Sande“ und „Am Anger“ rechtskräftig.

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 die Höhe 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 180 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 2019 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 €/m²/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,60 – 2,30 €/m²/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 1,02 – 2,05 €/m²/Jahr.

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

- unbebaut 0,05 – 1,50 €/m²/Jahr
- bebaut, nur Grund und Boden verpachtet 0,30 – 2,40 €/m²/Jahr
- Grund und Boden mit Bebauung verpachtet 0,10 – 2,10 €/m²/Jahr.

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

0,90 – 2,55 €/m²/Jahr.

11.1.3 Orientierungswerte für Garagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen für den Zeitraum 2010 bis 2019 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 €/m²/Jahr

und aus 30 Vertragsabschlüssen im Umfeld

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

abgeleitet werden.

11.2 Mieten

11.2.1 Orientierungen zu Bestandsmieten

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

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 verwendet werden.

Für das Berichtsjahr 2019 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 3,94 – 9,74 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2019 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	keine Mieten vorhanden
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 3,00 – 10,63 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,47 – 11,00 €/m ² /mtl.

11.2.2 Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau

In den folgenden Tabellen werden **Mieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau** dargestellt, aus denen das durchschnittliche Mietpreisniveau von Bestandsmieten in verschiedenen Wohnlagen und Baualtersklassen abgelesen werden kann. Die Mietangaben sind den ausgewerteten Kaufverträgen des Jahres 2019 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 ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
-	-	-	-	-	-

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Breitscheidstraße	1938	36	4,45	Mehrfamilienhaus
			55	4,53 - 5,31	Mehrfamilienhaus
	Friedrich-Ebert-Platz	1935	75	4,60	Mehrfamilienhaus
	Friedrich-Engels-Straße	1936	50	9,00	Mehrfamilienhaus
			62	4,35	Mehrfamilienhaus
			89	5,08	Mehrfamilienhaus
			102	4,50	Mehrfamilienhaus
	Georg-Büchner-Ring	1935	54	4,26 - 4,90	Mehrfamilienhaus
			90	4,40 - 4,90	Mehrfamilienhaus
	Lessingweg	1938	54	5,00	Mehrfamilienhaus
	Theodor-Körner-Straße	1935	34 - 39	4,90	Mehrfamilienhaus
			64	3,76 - 4,90	Mehrfamilienhaus
	Treuenbritzener Straße	1910	48	5,00	Mehrfamilienhaus
50			4,80	Mehrfamilienhaus	
60 - 64			3,54 - 5,33	Mehrfamilienhaus	
Baruth/Mark	Rudolf-Breitscheid-Straße	1910	16	9,38 - 10,63	Mehrfamilienhaus
			30	5,83	Mehrfamilienhaus
			56 - 58	4,12 - 4,45	Mehrfamilienhaus
			68	4,96	Mehrfamilienhaus
			70 - 73	4,11 - 5,00	Mehrfamilienhaus
Blankensee	Ruhemannweg	1928	43	5,12	Mehrfamilienhaus
			53	6,04	Mehrfamilienhaus
			61	6,23	Mehrfamilienhaus
			96	6,04	Mehrfamilienhaus
			132	5,91	Mehrfamilienhaus
Bochow	Bochow	1900	52	3,98	Mehrfamilienhaus
			66	4,00	Mehrfamilienhaus
Dahme	Kirchstraße	1900	21	4,40	Mehrfamilienhaus
			55	4,40	Mehrfamilienhaus
			66 - 69	4,40 - 4,50	Mehrfamilienhaus
			95 - 99	4,40	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Triftstraße	1920	46	4,78	Mehrfamilienhaus
		1938	64	4,52 - 5,08	Mehrfamilienhaus
			80	5,06	Mehrfamilienhaus
			125	4,48	Mehrfamilienhaus
	Waldauer Weg	1979	71	5,35	Mehrfamilienhaus
		1969	72	4,44	Mehrfamilienhaus

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Jüterbog	Zum Schießplatz	1989	27 - 28	3,32 - 8,31	Mehrfamilienhaus
			42 - 49	3,20 - 6,01	Mehrfamilienhaus
			50 - 56	3,30 - 5,60	Mehrfamilienhaus
			65 - 68	3,32 - 6,04	Mehrfamilienhaus
			75 - 76	3,32 - 5,07	Mehrfamilienhaus
Löwenbruch	Rheinfelder Allee	1947	77 - 78	5,39 - 5,45	Mehrfamilienhaus
			100 - 120	5,25 - 5,69	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Auguststraße	1912	74	4,05	Mehrfamilienhaus
	Beelitzer Tor	1969	66	4,55 - 5,91	Mehrfamilienhaus
	Brandenburger Straße	1925	42 - 47	5,13 - 6,19	Mehrfamilienhaus
			58	5,26 - 5,34	Mehrfamilienhaus
			63	5,56	Mehrfamilienhaus
	Breite Straße	1920	42	5,48 - 6,22	Mehrfamilienhaus
			67	4,48	Mehrfamilienhaus
			75	4,40	Mehrfamilienhaus
			130	3,00 - 6,62	Mehrfamilienhaus
	Frankenstraße	1920	50	5,00	Mehrfamilienhaus
			110	3,18	Mehrfamilienhaus
	Galmer Straße	1969	65	6,23 - 6,85	Mehrfamilienhaus
	Neue Bussestraße	1928	34	5,00	Mehrfamilienhaus
			48	3,96	Mehrfamilienhaus
			51	4,71	Mehrfamilienhaus
			69	6,60	Mehrfamilienhaus
			71	6,49	Mehrfamilienhaus
	Poststraße	1890	80 - 84	5,00	Mehrfamilienhaus
			150	5,00	Mehrfamilienhaus
	Wiesenstraße	1900	30	8,03	Mehrfamilienhaus
50 - 52			6,73 - 7,98	Mehrfamilienhaus	
82			7,26	Mehrfamilienhaus	
Lüdersdorf	Lüdersdorfer Dorfstraße	1910	29	6,17 - 6,55	Mehrfamilienhaus
			37	6,00	Mehrfamilienhaus
			52	5,50	Mehrfamilienhaus
			78	5,09	Mehrfamilienhaus
			85	4,55	Mehrfamilienhaus
			99	4,85	Mehrfamilienhaus
			104	4,95	Mehrfamilienhaus
			191	3,14	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Erich-Weinert-Straße	1960	63	6,35	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Markt	1934	125	5,60	Wohn- & Geschäftshaus
Wünsdorf	Berliner Straße	1936	75	6,67	Mehrfamilienhaus
	Waldesruh	1975	34	3,56 - 8,09	Mehrfamilienhaus
			41 - 47	3,28 - 8,02	Mehrfamilienhaus
			54	3,59 - 7,59	Mehrfamilienhaus
			68 - 69	3,57 - 6,99	Mehrfamilienhaus
			70 - 78	3,90 - 7,12	Mehrfamilienhaus

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Zehrendorf	Am Kastanienplatz	1935	57	5,26 - 5,53	Mehrfamilienhaus
			61	5,20	Mehrfamilienhaus
			71 - 75	5,07 - 5,66	Mehrfamilienhaus
			84 - 85	5,12 - 5,37	Mehrfamilienhaus
			91	5,11	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Jäger-Allee	1935	37 - 38	5,65 - 7,11	Mehrfamilienhaus
			43 - 48	4,94 - 5,53	Mehrfamilienhaus
			51 - 57	5,54 - 7,00	Mehrfamilienhaus
			60 - 68	3,71 - 6,47	Mehrfamilienhaus
			82 - 85	3,99 - 5,55	Mehrfamilienhaus
			91	3,98 - 5,24	Mehrfamilienhaus
	Yorckstraße	1935	101 - 109	3,99 - 5,30	Mehrfamilienhaus
			31	6,48	Mehrfamilienhaus
			67	5,30 - 5,60	Mehrfamilienhaus
			73 - 75	4,29 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			84 - 87	3,99 - 5,71	Mehrfamilienhaus
			91 - 94	3,98 - 5,25	Mehrfamilienhaus
	Zehrendorfer Straße	1935	101 - 109	3,97 - 5,23	Mehrfamilienhaus
			37 - 38	6,03 - 6,16	Mehrfamilienhaus
			40 - 44	6,00 - 7,05	Mehrfamilienhaus
			51 - 58	4,95 - 6,49	Mehrfamilienhaus
60 - 64			4,83 - 7,05	Mehrfamilienhaus	
71			4,89	Mehrfamilienhaus	
87 - 89			4,00 - 5,45	Mehrfamilienhaus	
Zossen	Berliner Straße	1900	113	4,99	Mehrfamilienhaus
			42 - 43	6,35 - 6,55	Wohn- & Geschäftshaus
			69	5,15	Wohn- & Geschäftshaus
	An den Wulzen	1935	72	5,46	Wohn- & Geschäftshaus
			91	7,13	Mehrfamilienhaus
			120	4,63 - 6,67	Mehrfamilienhaus

Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Baruth	Waldweg	1996	65	5,27	Mehrfamilienhaus
Blankenfelde	Kastanienstraße	1999	50	8,27 - 11,00	Mehrfamilienhaus
			86	7,96	Mehrfamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1997	56	5,18	Mehrfamilienhaus
			66	7,27	Mehrfamilienhaus
Dahme/Mark	Am Schloss	1993	46	5,22	Mehrfamilienhaus
	Geschw.-Scholl-Straße	1994	74 - 75	4,47 - 6,37	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Genshagen	Steinebergstraße	1997	48	8,33	Mehrfamilienhaus
			74	6,96 - 7,26	Mehrfamilienhaus
	Zum Storchenhorst	1998	86	6,35	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	53	5,79 - 8,47	Mehrfamilienhaus
		1996	70	6,64	Mehrfamilienhaus
	Reiherweg	1995	70	7,36	Mehrfamilienhaus
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1996	60	6,00	Mehrfamilienhaus
			65	5,15 - 4,31	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1995	42	8,33	Mehrfamilienhaus
			59	6,78	Mehrfamilienhaus
			78	7,74	Mehrfamilienhaus
	Donaustraße	1993	27	6,30	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1997	40	8,38	Mehrfamilienhaus
	Meisenweg	1995	32	6,25	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Albrechtstraße	1995	67	7,84	Mehrfamilienhaus
	Am Bahnhof	1996	55	8,05 - 8,32	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1996	46	9,83	Mehrfamilienhaus
			55	6,82	Mehrfamilienhaus
			57	8,47 - 8,95	Mehrfamilienhaus
	Eichenhof	1996	47 - 49	7,83 - 9,33	Mehrfamilienhaus
			52 - 53	9,91 - 10,10	Mehrfamilienhaus
			69	8,68	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1997	40	7,88	Mehrfamilienhaus
	Im Roten Dudel	1997	77 - 79	7,66 - 8,24	Mehrfamilienhaus
	Kastanienhof	1996	44	9,57	Mehrfamilienhaus
			71	7,47	Mehrfamilienhaus
	Kirschenhof	1996	55 - 58	5,80 - 9,09	Mehrfamilienhaus
			64	8,58	Mehrfamilienhaus
			81 - 84	5,74 - 9,01	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1996	44	9,30	Mehrfamilienhaus
			55 - 59	7,25 - 7,83	Mehrfamilienhaus
	Ludwig-Uhland-Straße	1998	66	7,45	Mehrfamilienhaus
	Marillenhof	1996	49	9,12	Mehrfamilienhaus
			53 - 57	6,85 - 9,61	Mehrfamilienhaus
			66	8,86	Mehrfamilienhaus
			95	8,53	Mehrfamilienhaus
	Marktplatz	1996	56	9,57	Mehrfamilienhaus
			70 - 79	7,41 - 9,11	Mehrfamilienhaus
	Schülerstraße	1998	69	10,55	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1996	55 - 58	8,95 - 9,05	Mehrfamilienhaus
			70 - 72	9,43 - 9,70	Mehrfamilienhaus
Weidenhof	1996	58	6,64 - 9,34	Mehrfamilienhaus	
		64	8,52	Mehrfamilienhaus	
		71	8,52	Mehrfamilienhaus	
		90	8,54	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	37	7,03	Mehrfamilienhaus
			43	7,33	Mehrfamilienhaus
			52 - 56	6,15 - 6,60	Mehrfamilienhaus
			77	8,88	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Birkenallee	1999	108 - 110	6,91 - 7,64	Zweifamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1996	58	7,12	Mehrfamilienhaus
	Jühnsdorfer Straße	1996	64	7,38	Mehrfamilienhaus
		1996	65	8,08	Zweifamilienhaus
	Mühlenweg	1996	118	9,32	Mehrfamilienhaus
	Sachsenkorso	1996	60	6,33	Zweifamilienhaus
		2003	65	8,62	Einliegerwohnung im EFH
1996		105	7,07	Zweifamilienhaus	
Thyrow	Karl-Braun-Straße	1997	50	7,80	Mehrfamilienhaus
			67	5,37	Mehrfamilienhaus
Woltersdorf	Bahnhofstraße	1996	56 - 57	5,38 - 6,84	Mehrfamilienhaus
			61 - 66	5,94 - 6,50	Mehrfamilienhaus
			84 - 87	3,60 - 5,94	Mehrfamilienhaus
Zossen	Kurfürst-Joachim-Straße	1994	88	5,40	Mehrfamilienhaus
	Wittlicher Straße	1996	58	8,62	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2019

Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Blankenfelde	Ahornstraße	1995	100	6,50	REH
	Am Stechberg	1937	78	6,04	DHH
	Am Vogelherd	2015	130	9,35	DHH
	Erich-Klausener-Straße	2000	125	6,00	DHH
	Lerchenweg	1936	78	6,41	san-bed.* DHH
	Schlehenweg	2001	142	6,32	RMH
Groß Machnow	Pappelweg	1996	114	6,14	REH
Luckenwalde	Upstallweg	1935	92	6,90	DHH
Ludwigsfelde	Paderborner Ring	2001	124	6,53	REH
	Paderborner Ring	2007	166	6,48	EFH
Mahlow	Waldweg	2002	95	8,42	DHH
Nächst Neuendorf	Ernst-Henecke-Ring	1993	165	3,94	DHH
Rangsdorf	Rosenaue	1940	140	7,36	EFH
	Wacholderstraße	1997	133	5,26	REH
Siethen	Jütchendorfer Chaussee	1980	190	9,74	EFH **
Trebbin	Nuthestraße	2000	155	5,61	DHH
Wünsdorf	Hildegardstraße	1936	120	3,96	DHH
Zossen	Delbrücker Straße	1994	106	6,84	RMH
	Eichhornstraße	1993	110	6,55	REH
	Johnepark	1995	129	4,60	DHH

* san-bed. = sanierungsbedürftig

** Ufergrundstück

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 75 und 76 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2018 und 2019 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2018/2019

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	8,00 - 8,60	21,05	-	-
großflächige Verkaufsflächen	-	-	2,65 - 3,00	-
Büro- / Praxisräume	5,50 - 9,25	5,55 - 16,40	-	7,00 - 7,20
Fitness- / Sportsstudio/Solarium	-	5,75 - 10,50	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	6,65 - 9,80	8,70	-	-
Werkstatt	-	0,65 - 4,90	-	-
Lagerhallen	4,50 - 4,95	0,65 - 5,00	2,65 - 3,85	4,30 - 5,60
Freilagerflächen, befestigt	-	-	-	1,05 - 2,00
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	15,00 - 160,00	20,00 - 60,00	-	50,00

Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2018/2019

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Jüterbog u. Niedergörsdorf	Luckenwalde u. Nuthe-Urstromtal	Trebbin	Zossen u. Am Mellensee
Einzelhandel / Ladenfläche	7,45	6,70 - 13,65	5,40 - 14,10	2,55 - 9,20
großflächige Verkaufsflächen	3,50	-	6,55	1,35
Büro- / Praxisräume	7,85 - 8,35	10,75	7,15	2,50 - 6,20
Lagerräume / Archiv	-	1,85	-	5,40 - 5,70
Gaststättenräume / Imbiss	-	4,20	7,35 - 9,70	5,40
Werkstatt	-	-	-	0,90 - 2,15
Lagerhallen/Lagerraum	1,75	-	-	0,85 - 1,65
pro Stellfläche Sammel- container, Packstation	-	-	50,00	75,00 - 101,00
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	15,00 - 52,00	20,00	-	10,25 - 55,00

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 2019) 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
einfach	Lage in einem Wohngebiet ohne direkte Verbindung zu einem Nebenzentrum	Altbau oder älterer Neubau in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne Anspruch auf Repräsentation
gut	Nebenkernlage im innerstädtischen Bereich oder in einer Ladenzone außerhalb des Ortskerns	Durchschnittlich ausgestatteter Neubau bzw. sanierter Altbau, gute verkehrliche Erreichbarkeit
sehr gut	Lage im Geschäftskern (in größeren Städten 1a- und 1b-Lage unterscheidbar) mit hoher Kundenfrequenz, oft innerhalb einer Fußgängerzone	Moderne Ausstattung, Räume gut geschnitten (ggf. flexibel nutzbar) und repräsentativ angelegt im Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage

Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁸⁰

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
Blankenfelde-Mahlow			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 8,00	bis 12,00	bis 20,00
Büro- / Praxisräume	bis 7,00	bis 10,00	bis 13,00
Gaststättenräume	bis 6,00	bis 10,00	bis 15,00
Lagerhallen	2,50 - 5,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 2,50		
Jüterbog			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 6,00	bis 10,00	bis 12,00
Büro- / Praxisräume	bis 7,00	bis 7,00	bis 9,00
Gaststättenräume	4,00 - 8,00		
Lagerhallen	2,50 - 3,50		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 1,00		
Luckenwalde			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 5,00	bis 8,00	bis 12,00
Büro- / Praxisräume	bis 5,00	bis 6,50	bis 8,00
Gaststättenräume	bis 5,00	bis 6,50	bis 8,00
Lagerhallen	2,50 bis 4,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 1,50		
Ludwigsfelde			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 6,00	bis 10,00	bis 20,00
Büro- / Praxisräume	bis 7,00	bis 10,00	bis 12,00
Gaststättenräume	bis 5,00	bis 10,00	bis 15,00
Lagerhallen	2,00 - 6,00		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 2,50		
Trebbin			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 4,00	bis 7,00	bis 9,00
Büro- / Praxisräume	4,00 - 9,00		
Gaststättenräume	3,00 - 7,00		
Lagerhallen	1,00 - 4,50		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 1,50		
Zossen			
Einzelhandel / Ladenfläche	bis 5,00	bis 8,00	bis 10,00
Büro- / Praxisräume	4,50 - 9,00		
Gaststättenräume	bis 6,00		bis 8,00
Lagerhallen	2,50 - 4,50		
Freilagerflächen, befestigt	0,50 - 1,50		

⁸⁰ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2019 – Teltow-Fläming

11.3 Pachten

In Abbildung 46 ist die Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze im Jahr 2019 im Landkreis Teltow-Fläming zusammengestellt. Die Daten stammen vom Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming.

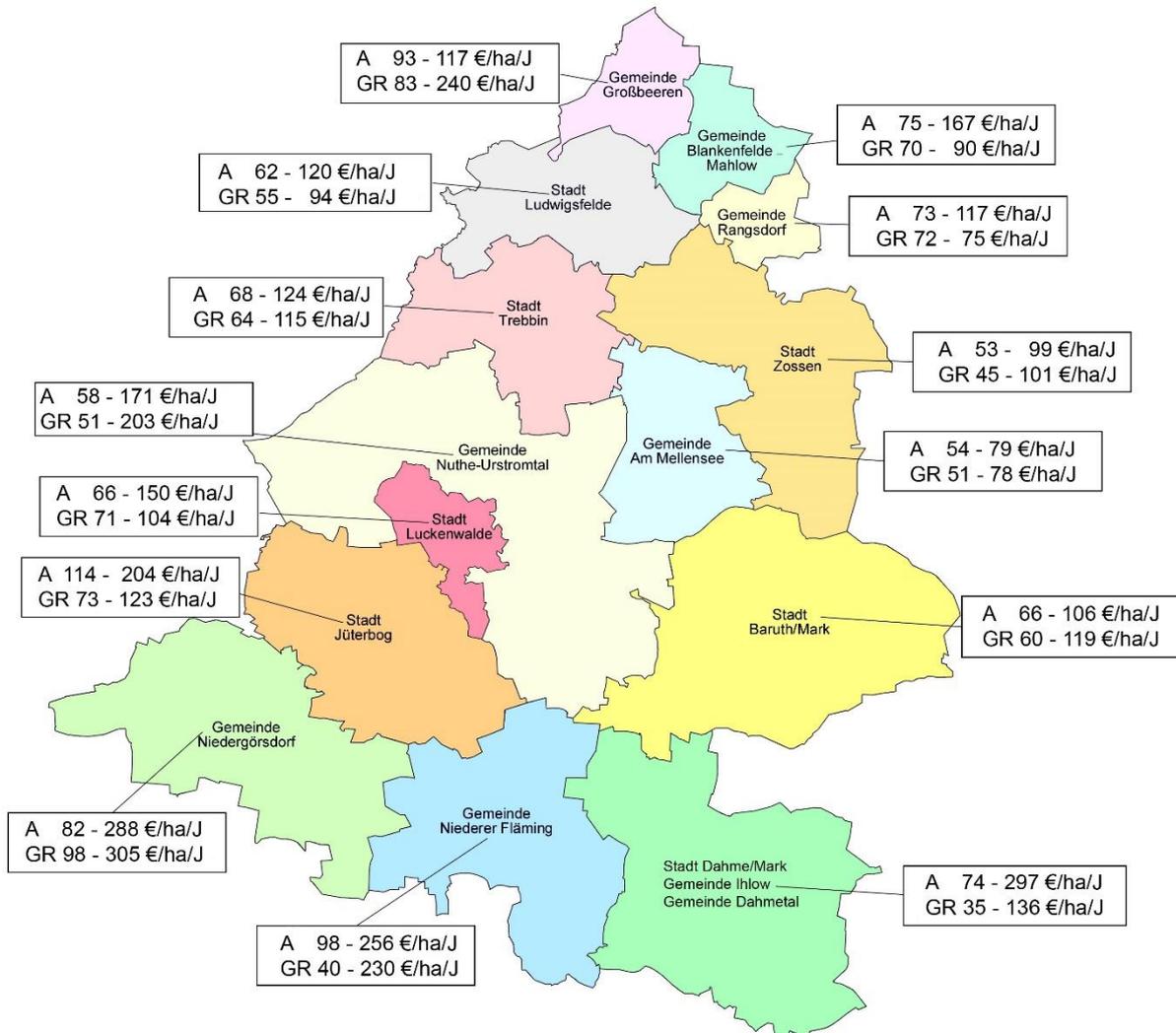


Abbildung 46: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2019 im Landkreis

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.⁸¹ 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.⁸²

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.⁸³

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erfolgte zum 01. Januar 2019.

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.⁸⁴ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁸¹ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸² Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)

⁸³ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁴ Vgl. § 192 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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.⁸⁵

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), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794),
- 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)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (BbgGAGebO)
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 21. Januar 2019 (GVBl. II Nr. 7), in Kraft seit dem 1. März 2019.

⁸⁵ 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 Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de C7-1-15
(Leiterin der Geschäftsstelle)

Frau Jannasch Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de C7-1-13

Frau Rüdiger Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de C7-1-13

Frau Preller Melanie.Preller@teltow-flaeming.de C7-1-11

Herr Haupt Burghart.Haupt@teltow-flaeming.de 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.⁸⁶ 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.

⁸⁶ 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 Landkreis/kreisfrei	Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1	Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	(033 34) 2 14 19 46 2 14 29 46	Gutachterausschuss@ kvbarnim.de
2	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(035 46) 20 27 58 20 12 64	gaa@ dahme-spreewald.de
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(035 35) 46 27 06 46 27 30	Gutachterausschuss@ lkee.de
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(033 21) 4 03 61 81 40 33 61 81	gaa@ havelland.de
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(033 46) 8 50 74 60 8 50 74 69	geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de
6	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(033 01) 6 01 55 81 6 01 805 10	gutachterausschuss@ oberhavel.de
7	Oder-Spree und Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	(033 66) 35 17 10 35 17 18	gaa-los-ff@ landkreis-oder-spree.de
8	Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(033 91) 688 62 11 688 62 09	gutachter@opr.de
9	Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	(033 28) 31 83 11 31 83 15	gaa@ potsdam-mittelmark.de
10	Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	(038 76) 71 37 91 71 37 94	gutachterausschuss@ lkprignitz.de
11	Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47 49 91 21 11	gaa-spn-osl@lkspn.de
12	Teltow -Fläming	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(033 71) 6 08 42 99 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
13	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	(033 32) 5 80 23 13 5 80 23 50	gaa@ uckermark.de
14	Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	(033 81) 58 62 03 58 62 04	gutachterausschuss@ stadt-brandenburg.de
15	Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 612 42 13 612 13 4203	gutachterausschuss@ cottbus.de
16	Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 2 89 84 3183	gutachterausschuss@ rathaus.potsdam.de
Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessg. und Geobasisinformation Brdg.		Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice		Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8844 123 8844 16 123	vertrieb@geobasis-bb.de

A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 80: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner- und Flächenangaben⁸⁷

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2018	Einwohner 30.11.2019	Fläche in km ² 31.12.2018	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	6.809	6.806	104,68	65,02
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.189	4.210	233,83	18,00
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	27.780	27.961	55,17	506,82
Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	6.020	6.011	251,84	23,87
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	8.378	8.546	51,89	164,69
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463-0	12.320	12.383	176,48	70,17
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.554	20.556	46,61	441,02
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	26.072	26.774	109,98	243,44
Gemeinde Niederer Fläming OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 033746 / 696-0	3.067	3.036	186,11	16,31
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.203	6.213	205,77	30,19
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.588	6.570	341,31	19,25
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.340	11.382	33,79	336,85
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	9.536	9.612	126,36	76,07
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	19.406	19.773	180,40	109,61
Landkreis Teltow-Fläming	168.262	169.833	2.104,22	80,71

⁸⁷ [Landkreis Teltow-Fläming - Zahlen und Fakten - Bevölkerung](#)

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 81: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz

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