

Grundstücksmarktbericht 2020



Es wird gebaut an Straßen und an Wänden man soll die Klugen reden und die Narren tadeln lassen



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	1.1.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 04. März 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
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	sprichwörtliche Redensarten an den Seitenfronten eines Fachwerkhäuses im Sanierungsgebiet „Altstadt Jüterbog“, Markt 17 / Ecke Große Straße Quelle Fotos: Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Mai 2021
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	21.05.2021 01.06.2021		Beschluss des Gutachterausschusses Erstveröffentlichung		
1.1	08.06.2022	57	Korrektur der Ø Grundstücksfläche für das Jahr 2020 in Zeile Gesamter Landkreis von 1.305 m ² auf 1.045 m ² (Tabelle 35: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken)		
		65	Korrektur der Bewirtschaftungskosten, Verwaltungskosten für Wohnnutzung, jährlich je Eigentumswohnung ab 01.01.2020 von 373 € auf 357 € (Fortsetzung Tabelle 41: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen)		
1.2	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 1189 1385 1294"> <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	89
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	98
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	110
Anhang	114

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.....	7
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung	8
3.2.1	Gewerbe und Industrie.....	8
3.2.2	Landwirtschaft	9
3.2.3	Tourismus.....	9
3.2.4	Bautätigkeit.....	10
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 Flughafens 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.....	72
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	72
8.4.1.1	Preisniveau.....	72
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.....	87
10	Bodenrichtwerte.....	89
10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag.....	89

10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	90
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	90
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland	95
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	96
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	98
11.1	Nutzungsentgelte	98
11.1.1	Allgemeines	98
11.1.2	Orientierungswerte.....	98
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen	99
11.2	Mieten	100
11.2.1	Orientierungen zu Bestandsmieten	100
11.2.2	Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.....	100
11.2.3	Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2020.....	105
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	106
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam.....	106
11.3	Pachten	109
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	110
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	110
12.1.1	Allgemeines	110
12.1.2	Aufgaben	110
12.1.3	Rechtsgrundlagen.....	111
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	112
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	113
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	113
Anhang	114
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	114
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	115
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	116

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt des Landkreises Teltow-Fläming.....	4
Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming	5
Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des LBV	6
Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming	9
Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	11
Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	13
Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2020 – Anteile der Teilmärkte.....	14
Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	15
Abbildung 9: Geldumsatz 2020 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	16
Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	16
Abbildung 11: Flächenumsatz 2020 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	17
Abbildung 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	19
Abbildung 13: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2011 bis 2020.....	23
Abbildung 14: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2011 bis 2020	24
Abbildung 15: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2011 bis 2020	25
Abbildung 16: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2011 bis 2020	26
Abbildung 17: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	30
Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming	31
Abbildung 19: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks	32
Abbildung 20: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland	32
Abbildung 21: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen	32
Abbildung 22: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	33
Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	34

Abbildung 24: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum	35
Abbildung 25: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2020	45
Abbildung 26: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2020	47
Abbildung 27: Preisentwicklung für Ackerflächen.....	48
Abbildung 28: Preisentwicklung für Grünlandflächen	48
Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	49
Abbildung 30: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....	49
Abbildung 31: Preisentwicklung für Waldflächen.....	51
Abbildung 32: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	51
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern	59
Abbildung 34: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern.....	59
Abbildung 35: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH	63
Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften.....	68
Abbildung 37: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH.....	71
Abbildung 38: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH.....	71
Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern	73
Abbildung 40: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	77
Abbildung 41: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum.....	83
Abbildung 42: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	85
Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming	91
Abbildung 44: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	92
Abbildung 45: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	93
Abbildung 46: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	95
Abbildung 47: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2019 im Landkreis	109

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2020 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	12
Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2020 und Veränderung zum Vorjahr	14
Tabelle 6: Geldumsatz 2020 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 7: Flächenumsatz 2020 und Veränderung zum Vorjahr	17
Tabelle 8: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2011	20
Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2020 im Berliner Umland	21
Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2020 im Berliner Umland	22
Tabelle 11: Preisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“	22
Tabelle 12: Preisniveau „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“	24
Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2020 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	39
Tabelle 20: Rohbauland – Wohnen	39
Tabelle 21: Rohbauland – Gewerbe	40
Tabelle 22: Preisniveau – sonstige Bauflächen	40
Tabelle 23: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2016 - 2020	41

Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2019/2020	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 Reiheneindhäuser	70

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	72
Tabelle 50: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken	73
Tabelle 51: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser.....	74
Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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 Rothertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern.....	78
Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	79
Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor 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: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland	87
Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Weiterer Metropolraum.....	88
Tabelle 70: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	97
Tabelle 71: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991 ...	101

Tabelle 72: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	101
Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	103
Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	105
Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2019/2020	106
Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2019/2020.....	106
Tabelle 77: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	107
Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam.....	107
Tabelle 79: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	114
Tabelle 80: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner - und Flächenangaben	115
Tabelle 81: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz.....	116

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland</u></p> <p>Begrenzte Verfügbarkeit von Wohnbauland</p> <p>Attraktivität abgelegener Gebiete gestiegen</p> <p>Preissteigerungen im gesamten Landkreis</p>	<p><u>Bebaute Grundstücke</u></p> <p>Große Nachfrage und hohes Preisniveau in jedem Segment der Bestandsimmobilien</p> <p>Markt in einigen Bereichen überhitzt</p>	<p><u>Wohnungseigentum</u></p> <p>Weiterhin starke Nachfrage</p> <p>Massiver Preissprung für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr</p>
---	---	--

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2020 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2020	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.429	2,6	585,1	10,9	2.303,0	36,0
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	774	0,1	171,1	36,5	166,2	19,7
Wohnbauland	694	0,1	137,5	45,8	108,8	25,0
Gewerbliche Baufläche	52	4,0	32,5	6,9	52,9	13,6
Sonstiges Bauland	28	-6,7	1,1	76,8	4,5	-13,5
Bebaute Grundstücke	900	6,0	349,6	-1,6	139,3	-31,6
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	475	4,9	141,6	19,3	50,4	1,6
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	188	5,0	53,4	41,3	9,0	-4,6
Mehrfamilienhäuser	48	11,6	53,8	42,7	11,7	-33,5
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	60	62,2	44,1	110,0	16,2	42,1
Wochenendhäuser	31	6,9	2,9	61,1	1,8	-85,8
Bauernhäuser	54	5,9	10,0	-5,6	21,1	30,2
Sonstige Gebäude	44	-22,8	43,8	-65,7	29,1	-66,5
Wohnungs- und Teileigentum	278	-5,1	46,0	32,6	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	358	8,5	16,2	51,4	1.959,2	50,5
Gemeinbedarfsflächen	18	-21,7	0,6	200,0	17,1	35,5
Sonstige Flächen	101	2,0	1,6	5,8	21,2	-42,2

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2020 wurde im Umlaufbeschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zum 21.05.2021 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 andere Stelle, die über eine Grundstücksmarktentwicklung oder 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 89) ...

... 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 98)

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.

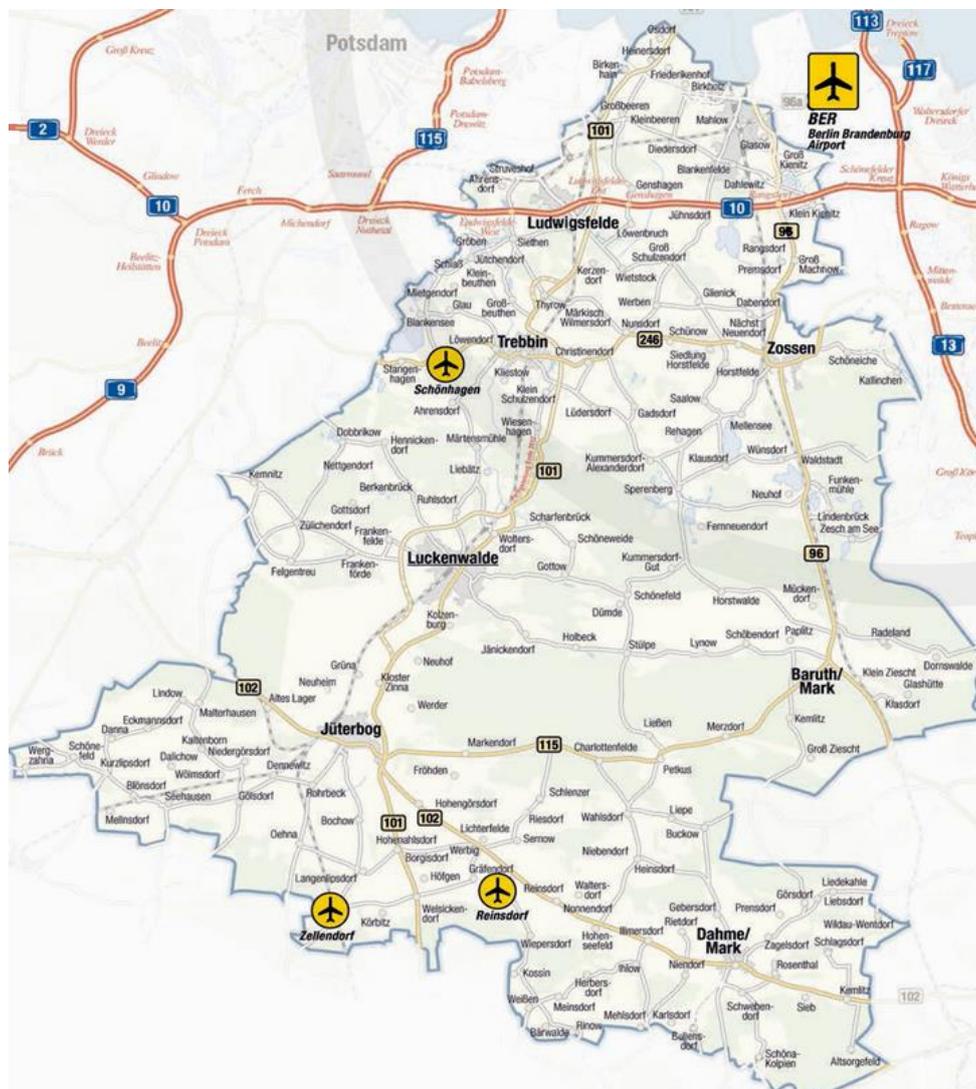


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

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 209.251 Hektar⁸. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit mehr als 90.000 Hektar landwirtschaftlich und mit 80.000 Hektar forstwirtschaftlich genutzt. 23 Seen im Gebiet weisen jeweils eine Größe von mindestens 10 Hektar 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 Hektar, 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.

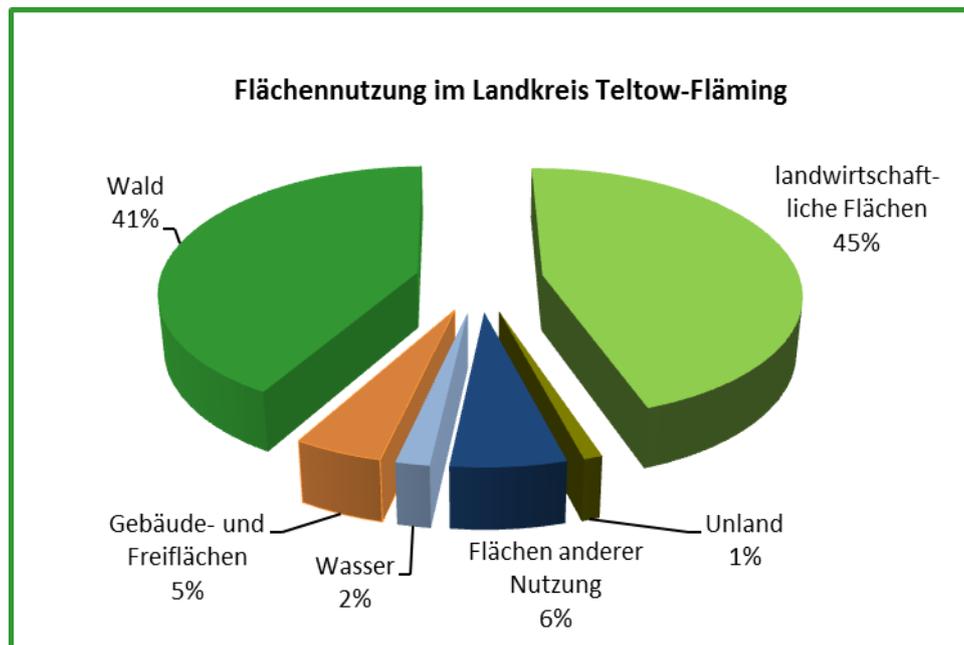


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁹

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2020 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 171.465 Einwohner¹⁰. Das sind zu diesem Zeitpunkt 1.632 Menschen mehr als zum 30.11.2019. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein Einwohnerwachstum fort und überschreitet die 170.000 Einwohner-Marke. Noch Ende des Jahres 2011 lag die Einwohnerzahl von Teltow-Fläming bei 160.000. Die Darstellung der vom Statistischen Landesamt herausgegebenen Bevölkerungsdaten Teltow-Flämings bis 2019, in einer Grafik mit Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV), zeigt die stetige Zunahme der Einwohnerzahl des Landkreises. Die aktuelle Bevölkerungs-

⁸ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2020

⁹ Landkreis Teltow-Fläming, Kataster und Vermessungsamt

¹⁰ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

entwicklung liegt deutlich oberhalb des Trends, den die LBV-Prognose von 2017 angenommen hat und sie liegt weit oberhalb des Trends, den die LBV-Prognose von 2005 annahm.

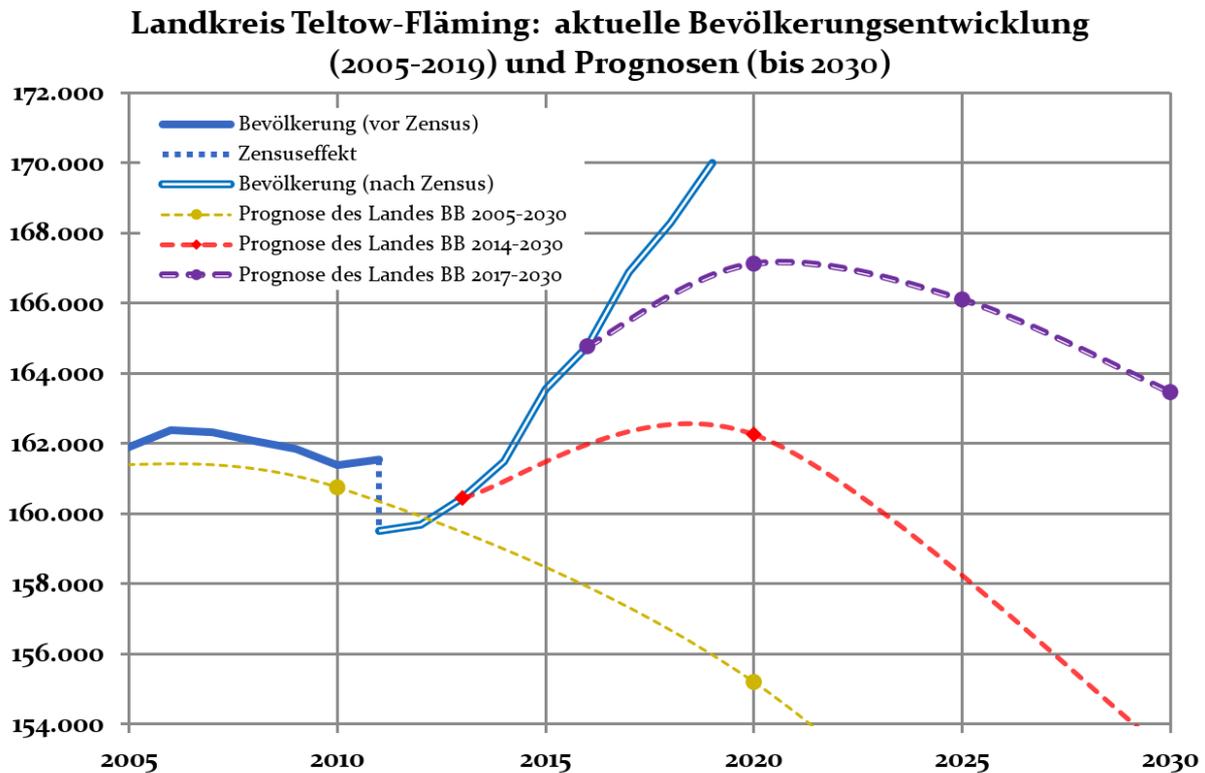


Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des LBV¹¹

Die Wachstumsmotoren von Teltow-Fläming liegen im Berliner Umland: Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf. Diese Kommunen des Berliner Umlandes erwarten unter anderem wegen der Inbetriebnahme des BER einen weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Die Entwicklungspotenziale in der „zweiten und dritten Reihe“, zwischen dem boomenden Berliner Umland und der Peripherie, machen sich auch dort beim Einwohnerzuwachs bemerkbar. Beispielsweise legen Städte wie Zossen, Trebbin, Luckenwalde und Baruth/Mark unter anderem aufgrund der guten Bahn- und Straßenanbindung, als Alternative zum teureren Berliner Speckgürtel, als Wohnstandort weiter zu. Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 28.573 Einwohnern¹² die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit 12 Ortsteilen, erreicht mit 26.955 Einwohnern fast die 27.000 Einwohner-Marke. Dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 20.603 Einwohnern. In der Stadt Zossen waren Ende November 2020 insgesamt 20.143 Einwohner gemeldet, 370 Einwohner mehr, als noch 2019. Der höchste relative Einwohnerzuwachs gegenüber dem Vorjahr wurde mit einem Plus von 2,9 Prozent (244 Bewohnern) und nunmehr 8.790 Einwohnern, in der Gemeinde Großbeeren verzeichnet.

¹¹ [Bevölkerungsprognosen Landkreis Teltow-Fläming](#)

¹² [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](#)

3.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Durch eine moderne Verkehrsinfrastruktur ist der Landkreis sehr gut mit der Bundeshauptstadt Berlin und den benachbarten Landkreisen verbunden. Nahezu jeder Standort innerhalb Landkreises ist in kürzester Zeit erreichbar. So durchziehen die Bundesstraßen B 96, B 101, B 102, B 115 und B 246 das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Die B 101 gilt als zentrale Verkehrs- und Lebensader des Landkreises, sie verbindet die Mittelzentren Ludwigsfelde, Luckenwalde und Jüterbog. Dadurch werden Wohn-, Industrie- und Gewerbestandorte bis in den Süden des Landkreises sehr gut erreicht. 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 ist der direkt an der Grenze zum Landkreis Teltow-Fläming befindliche Flughafen Berlin-Brandenburg International (BER) bequem und schnell zu erreichen. Einen eigenen Verkehrslandeplatz für den privaten Geschäftsflugverkehr gibt es in Schönhagen bei Trebbin. Es ist der größte von 11 Verkehrslandeplätzen in Brandenburg.

Für die regional und überregional gute Anbindung Teltow-Flämings auf dem Schienenweg sorgen die Eisenbahnstrecken der Anhalter Bahn und der Dresdner Bahn, von Berlin kommend, in Richtung 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. Die Bus- und Bahnanbindung zum BER wird nach und nach, stufenweise mit dem erwarteten Zuwachs an Flugreisenden, weiter erhöht. Der Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof bietet eine Direktverbindung nach Potsdam und zum neuen BER Flughafenbahnhof, der nun offiziell „Flughafen BER – Terminal 1-2“ heißt.

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.¹³

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.

¹³ [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

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. 5 Prozent¹⁴. 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 auszeichnen und über eine Mindesteinwohnerzahl definieren.

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

Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)¹⁵

IHK-zugehörige Unternehmen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Industrie	875	912	938	931	940	983	997	857	1.112
Bau- u. Baunebengewerbe	817	822	809	798	818	816	820	833	840
Groß- und Einzelhandel	2.681	2.701	2.648	2.567	2.534	2.613	2.619	2.541	2.604
Gastgewerbe	743	757	729	662	635	646	647	643	640
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	507	493	496	508	502	503	506	498	508
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	5.863	5.961	6.110	6.025	6.083	6.381	6.792	7.096	7.916
Sonstige	212	209	217	172	129	133	154	215	638
Insgesamt	11.698	11.863	11.947	11.663	11.663	12.075	12.535	12.683	14.258

Der Landkreis Teltow-Fläming nimmt Spitzenplätze auf den Gebieten der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus ein. Ernährungswirtschaft, Holzverarbeitung, Logistik, Mechatronik, Schienenverkehrstechnik sowie die Erzeugung, Be- und Verarbeitung von Metall sowie der Tourismus sind weitere Branchenkompetenzfelder. An den Industriestandorten Ludwigsfelde und Dahlewitz haben sich bekannte Großunternehmen wie Daimler-Chrysler, MTU und Rolls-Royce angesiedelt. Am Standort Baruth/Mark herrscht die Holzverarbeitung vor, während Luckenwalde hauptsächlich vom Bereich Biotechnologie geprägt ist. Die Logistikbranche zählt zu den wirtschaftlichen

¹⁴ Quelle: [Arbeitsagentur Brandenburg - Statistik nach Regionen - Teltow-Fläming](#)

¹⁵ Quelle: [Statistik der IHK-Potsdam](#)

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 Vermarktung von Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen im „Industriepark 4.0 Eichspitze Ludwigsfelde“ verweist auf die Attraktivität des Standortes und gibt der Stadt neue Impulse.

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 426 landwirtschaftliche Unternehmen, 17 Unternehmen mehr als 2019, 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.

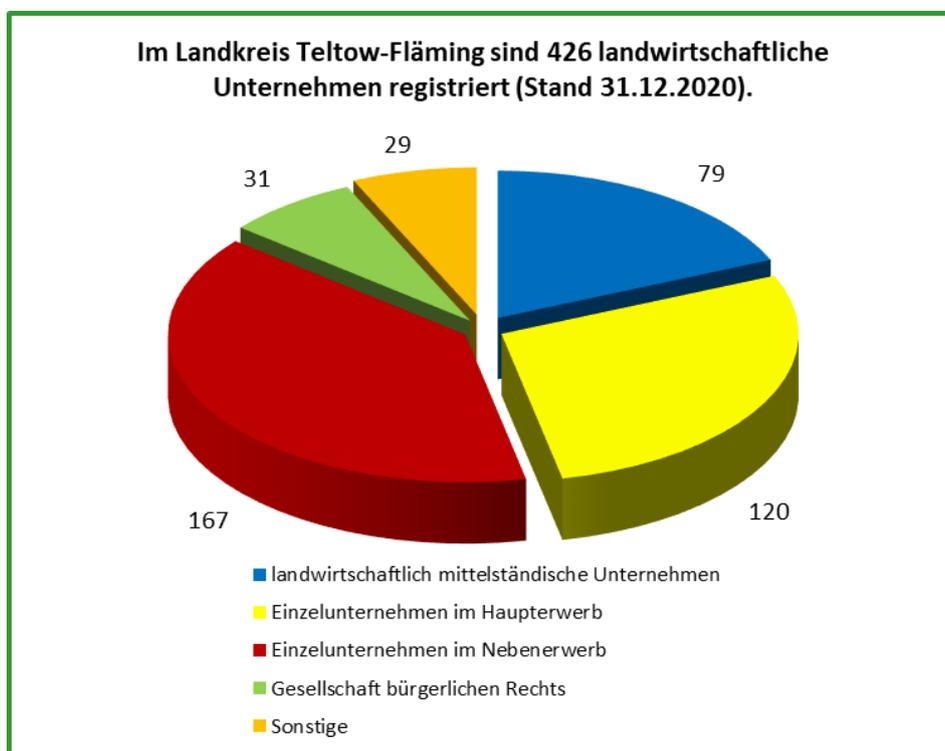


Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁶

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.

¹⁶ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt

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 633 erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen im Jahr 2020 liegt auf einem hohen Niveau, der stetige Anstieg der Zahlen erteilter Baugenehmigungen erscheint jedoch in den Kommunen des Berliner Umlandes, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren und Rangsdorf wegen der begrenzten Verfügbarkeit von neuem Bauland gebremst zu werden. Der Zuwachs von Baugenehmigungen in der Stadt Ludwigsfelde gegenüber 2019 liegt an der schrittweisen Vermarktung des Wohnparks „Ahrensdorfer Heide“. Dass Investoren und Bauinteressenten längst die an das Berliner Umland angrenzende Region entdeckt haben, zeigt erneut die Vielzahl der erteilten Baugenehmigungen beispielsweise für die Stadt Zossen. Wohnbaustandorte entwickeln sich zunehmend in einer zweiten und dritten Reihe rund um den Speckgürtel Berlins und reichen bis in den südlichen Teil des Landkreises. Die Attraktivität von Kommunen im weiteren Metropolenraum, wie Nuthe-Urstromtal, Luckenwalde, Jüterbog oder Baruth/Mark und der zu beobachtende Trend zum Leben im ländlichen Raum belebt hier das Baugeschehen.

Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser¹⁷

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen und Baufreigaben im Landkreis Teltow-Fläming									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Blankenfelde-Mahlow	62	80	70	110	163	275	166	171	159	103
Ludwigsfelde	53	59	61	99	151	120	144	173	83	179
Rangsdorf	54	51	66	60	83	112	41	40	68	59
Großbeeren	44	28	51	71	90	90	27	37	24	16
Trebbin	23	20	22	31	39	47	36	51	38	39
Zossen	29	24	42	55	73	106	95	107	121	117
Am Mellensee	14	16	22	22	35	48	63	54	43	21
Luckenwalde	15	17	12	24	42	51	23	51	44	33
übrige Gemeinden	29	28	40	39	37	70	49	85	90	66
Gesamt	323	323	386	511	713	919	644	769	670	633

¹⁷ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde

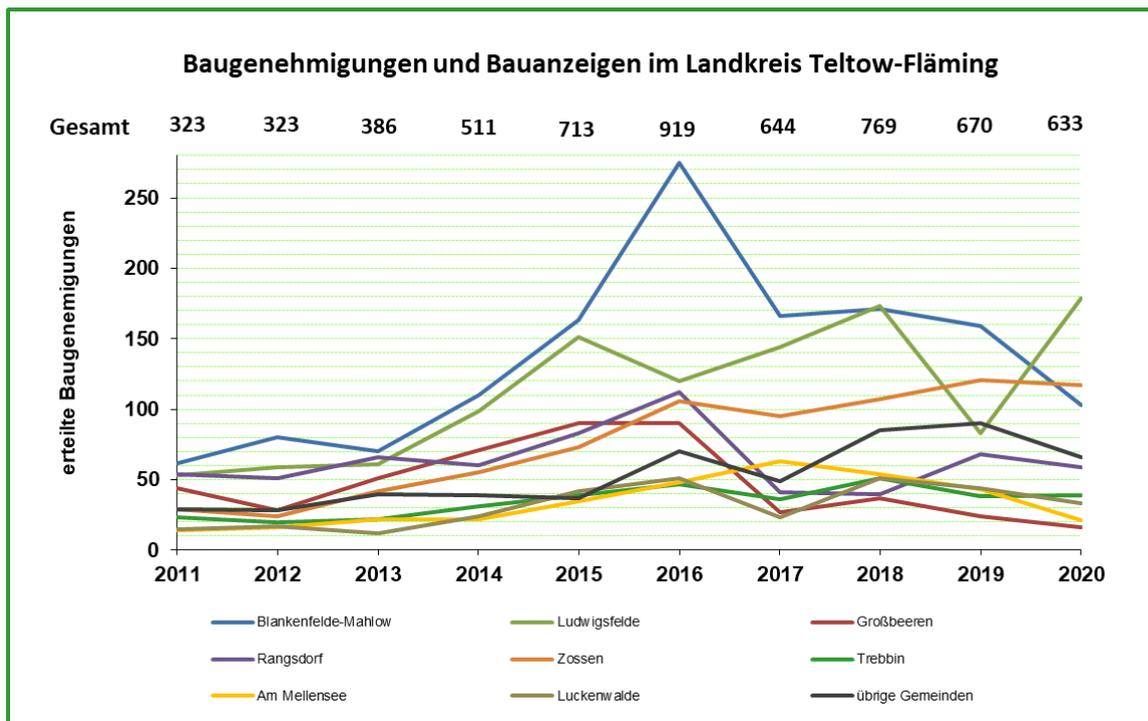


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Im Vergleich zum Vorjahr wird bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in den meisten Kommunen ein weiterhin stabiles Niveau bis hin zu einer leicht rückläufigen Tendenz beobachtet. Die Zahlen der Baugenehmigungen in den Kommunen zeigen dennoch, dass die Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum des Landkreises hoch ist. In den übrigen Gemeinden wurden von den insgesamt 66 Baugenehmigungen 16 in der Stadt Jüterbog, 14 in der Stadt Baruth/Mark und 20 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2020 für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser nach dem klassischen Baugenehmigungsverfahren für Neubau, Umbau bzw. Änderung und Nachtrag, nach dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und nach dem Bauanzeigeverfahren (für das lediglich eine Baufreigabe erteilt wird) herangezogen wurden.

3.2.5 Stadtentwicklung - Sanierung

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

Die Stadtsanierung hat in den historischen Ortskernen von Baruth/Mark, Dahme/Mark, Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin und Zossen hinsichtlich Nutzungsvielfalt, gestalterischer Qualitäten und Funktionsmischung, Beachtliches erreicht. 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 neue 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 die Behebung städtebaulicher 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.

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	2021	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	9	1991	2020	8 - 12	10 - 12

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Zossen aktualisierte der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte zum 01.09.2020, die in der Schlussphase nun als Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen dienen.

Finanzhilfen durch Städtebauförder-, Zuschuss- und Darlehensprogramme 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 die städtebaulichen 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 2020 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.429 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 7 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 Prozent erhöht.

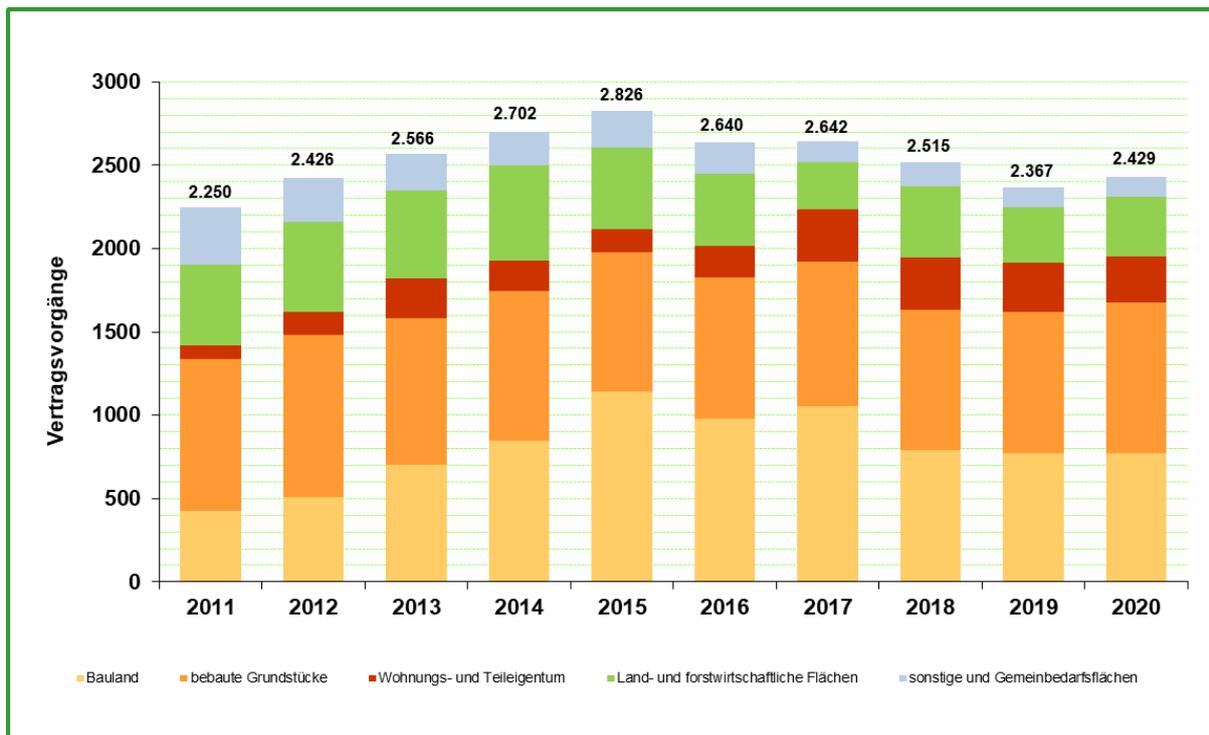


Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 Zu beachten ist, dass in Abbildung 6 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 2020 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2020 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2020	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	774	+ 0,1
bebaute Grundstücke	900	+ 6,0
Wohnungs- und Teileigentum	278	- 5,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen	358	+ 8,5
Gemeinbedarfsflächen	18	- 21,7
sonstige Flächen	101	+ 2,0
Gesamt	2.429	+ 2,6

Die Anzahl der Kaufverträge für Bauland sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Für bebaute Grundstücke ist die Zahl der Kaufverträge um 6 Prozent und für land- und forstwirtschaftliche Flächen um 8,5 Prozent gestiegen. Die Kaufvertragszahlen für Wohnungs- und Teileigentum sind um rund 5 Prozent gesunken.

Abbildung 7 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt der Vertragsvorgänge in Prozent.

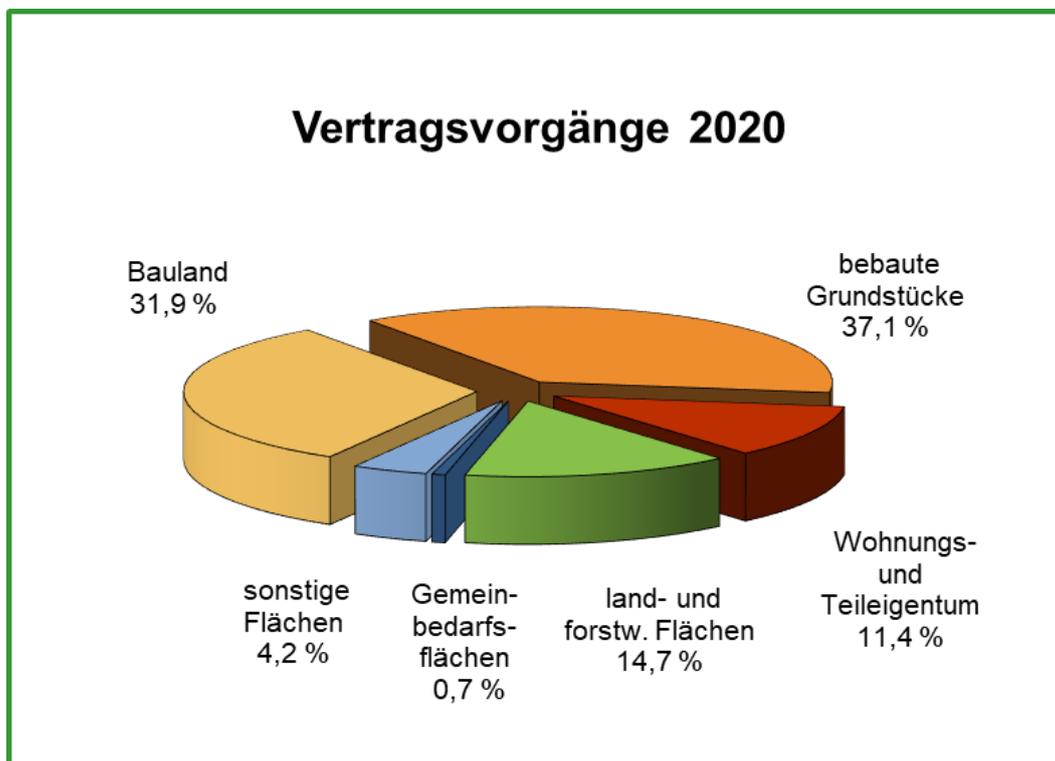


Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2020 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erfährt gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2020 erneut einen Zuwachs um 10,9 Prozent auf 585,1 Mio. Euro. Die Umsatzniveaus für unbebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen haben sich im Jahr 2020 deutlich erhöht.

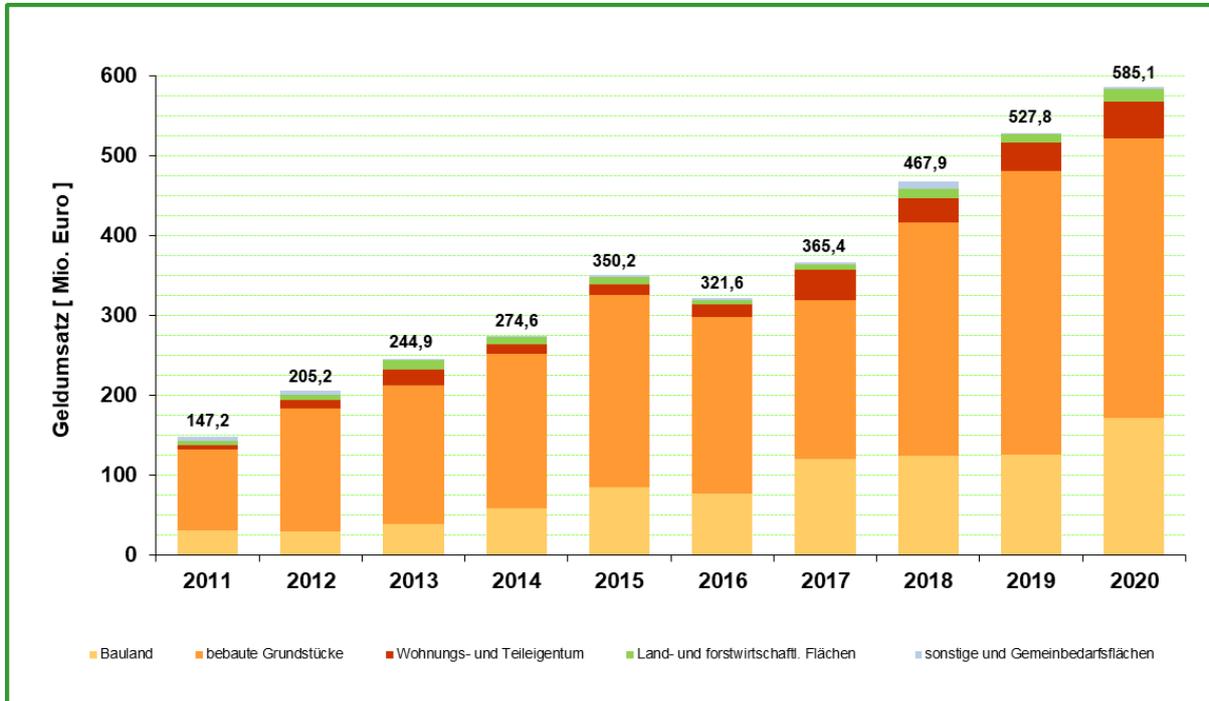


Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2020 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2020	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	171,1	+ 36,5
bebaute Grundstücke	349,6	- 1,6
Wohnungs- und Teileigentum	46,0	+ 32,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen	16,2	+ 51,4
Gemeinbedarfsflächen	0,6	+ 200,0
sonstige Flächen	1,6	+ 5,8
Gesamt	585,1	+ 10,9

Abbildung 9 betrachtet die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt des Geldumsatzes in Prozent.

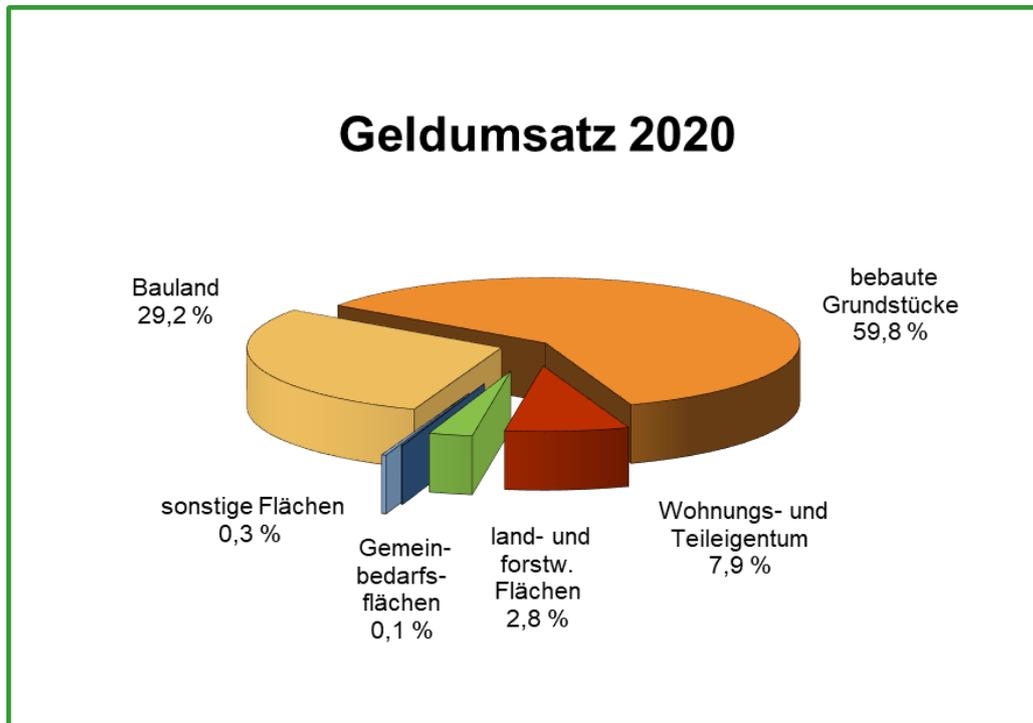


Abbildung 9: Geldumsatz 2020 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Drittel.

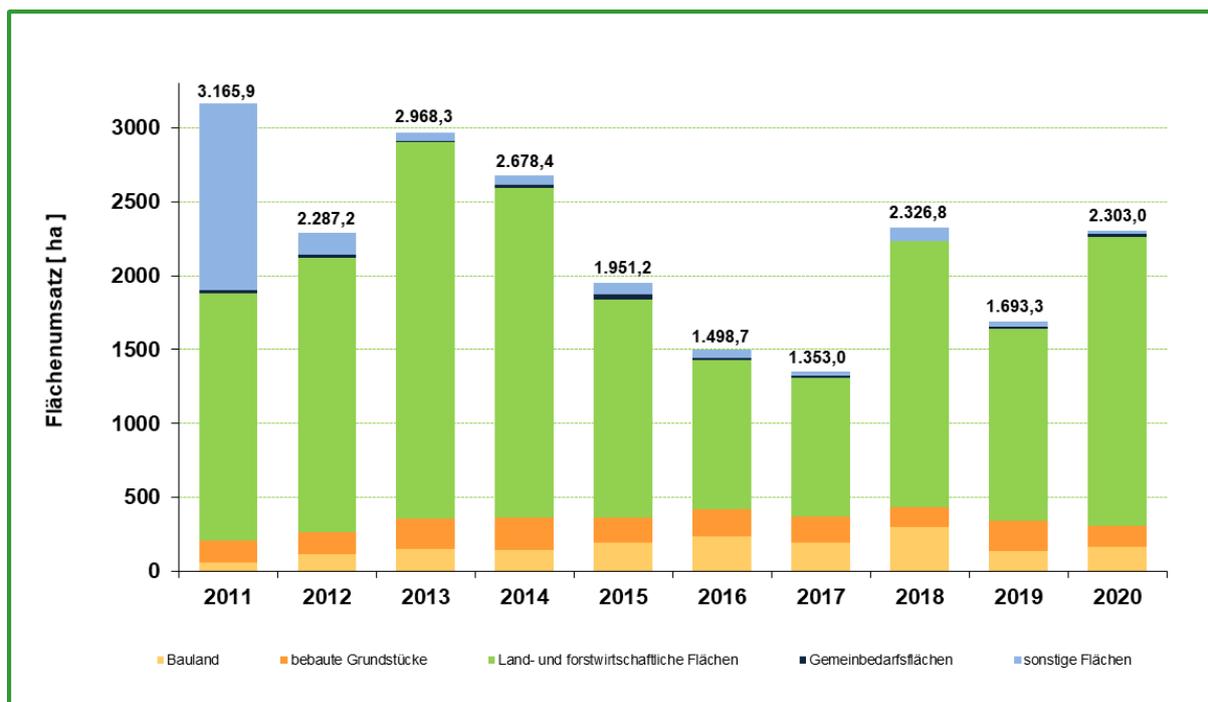


Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

☞ Zu beachten ist, dass in Abbildung 10 sowie der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 11 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. Der Flächenumsatz für Bauland ist um fast 20 Prozent gestiegen, für bebaute Grundstücke ist dieser um rund ein Drittel zurückgegangen.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2020 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2020	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	166,2	+ 19,7
bebaute Grundstücke	139,3	- 31,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.959,2	+ 50,5
Gemeinbedarfsflächen	17,1	+ 35,5
sonstige Flächen	21,2	- 42,2
Gesamt	2.303,0	+ 36,0

Abbildung 11 stellt die Anteile der einzelnen Teilmärkte am gesamten Flächenumsatz in Prozent dar.

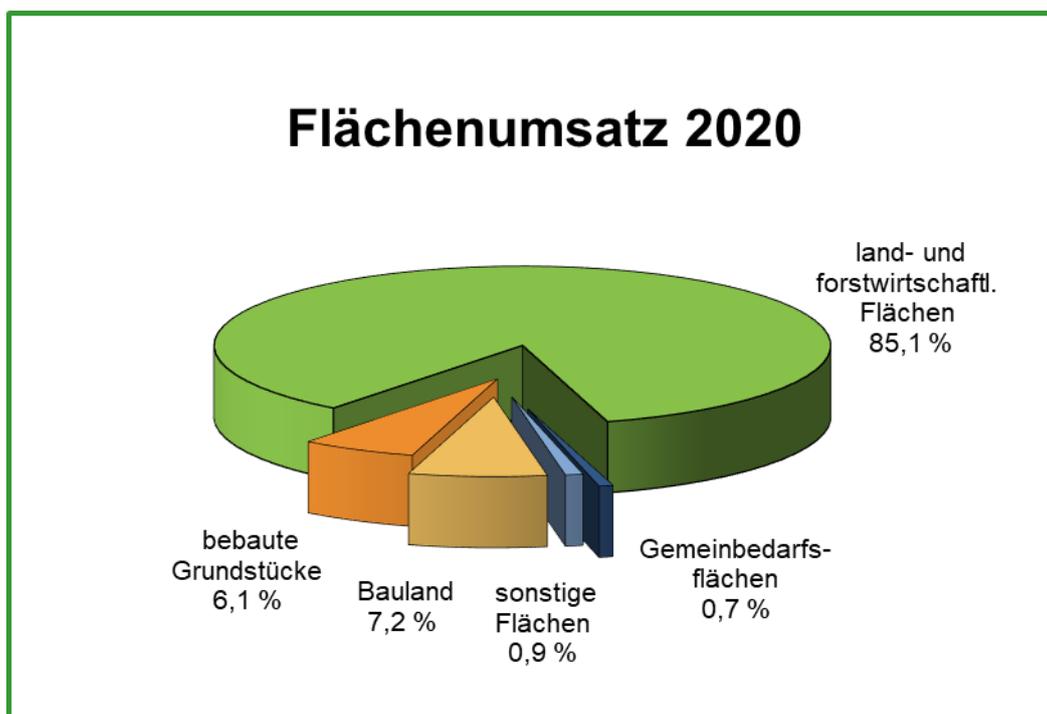


Abbildung 11: Flächenumsatz 2020 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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, 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 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin¹⁸

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.

¹⁸ Strukturräume Berlin und Berliner Umland (Auszug aus GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13.05.2019, Abbildung 2)

4.5 Einfluss des Flughafens BER auf den Grundstücksmarkt

Am 31. Oktober 2020 eröffnete nach mehrmaligen Verschiebungen der Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt, kurz: BER. Damit wurde der gesamte Luftverkehr der Hauptstadtregion am Standort Schönefeld zusammengeführt. Im Landkreis Teltow-Fläming zählt das Berliner Umland mit seinen vier Verwaltungseinheiten zum Einflussbereich der vom Flugverkehr ausgehenden Emissionen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming und seine Geschäftsstelle beobachten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006, die Entwicklung der vier Kommunen des Flughafenumfeldes zu einem attraktiven Immobilienstandort. 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.¹⁹ Bereits jetzt sind tausende neuer Arbeitsplätze entstanden, was offensichtlich für verstärkte Nachfrage und Druck auf den Grundstücksmarkt sorgt. Der Gutachterausschuss erklärt die leicht rückläufige Anzahl der Vertragsvorgänge mit der Verknappung der in den Kommunen verfügbaren Bauflächen. Die nachfolgenden Tabellen und Abbildungen zeigen für die Marktsegmente „unbebaute und bebaute Wohnflächen“ und „Gewerbe“, größtenteils Zuwächse der Preisniveaus.

Die Marktsegmente „Wohnen“ und „Gewerbe“ profitieren 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 Inbetriebnahme des BER wird weitere verfügbare Flächenreserven vor allem im nördlichen Kreisgebiet aktivieren.

Tabelle 8: Übersicht Vertragsvorgänge im Berliner Umland seit 2011

Verwaltungseinheit	Vertragsvorgänge									
	unbebaute & bebaute Grundstücke									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Blankenfelde-Mahlow	228	241	284	287	367	377	329	284	279	238
Großbeeren	87	111	109	106	143	84	74	75	61	48
Ludwigsfelde	158	153	186	165	238	173	313	190	262	264
Rangsdorf	111	144	152	141	150	103	95	109	92	115
Gesamt	584	649	731	699	898	737	811	658	694	665

¹⁹ Quelle: [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

Tabelle 8 zeigt die Entwicklungen der Anzahl der jährlichen Vertragsvorgänge jeglicher Art (Wohnen, Gewerbe, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Zwangsversteigerungen, Erbbaurechtsverträge, Arrondierungsflächen etc.) für Bauland und bebaute Grundstücke der einzelnen Verwaltungseinheiten in der Umlandregion des Flughafens für die Jahre 2011 bis heute.

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 Flughafen gelegene Gemeinde Blankenfelde-Mahlow nur noch beim Geldumsatz der bebauten Wohnimmobilien, die Spitzenposition einnimmt. Der Vergleich der Anzahl der Vertragsvorgänge mit dem Vorjahr (2019: 289 gegenüber 2020: 345) lässt darauf schließen, dass sich Kaufinteressenten verstärkt um bereits bebaute Wohnflächen bemühen. Bereits zum zweiten Mal in Folge wird zumindest bei der Anzahl der Vertragsvorgänge und dem Geldumsatz unbebauter Wohnflächen die Führung von Ludwigsfelde beansprucht

Tabelle 9: Übersicht des Marktsegmentes „Wohnen“ für 2020 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Wohnen 2020					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	86	140	226	27.295.655	52.327.150	79.622.805
Großbeeren	5	40	45	673.500	14.347.470	15.020.970
Ludwigsfelde	156	88	244	51.285.770	33.788.280	85.074.050
Rangsdorf	30	77	107	12.423.340	30.431.795	42.855.135
Gesamt	277	345	622	91.678.265	130.894.695	222.572.960

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.

Das Interesse der Investoren an Gewerbeansiedlungen im Flughafenumfeld zeigt sich nach der Anzahl der Vertragsvorgänge mit 49 im Jahr 2019 und nunmehr mit 43 weiterhin verhalten. Der Geldumsatz sinkt auf rund 40 Prozent des Vorjahres.

Tabelle 10: Übersicht des Marktsegmentes „Gewerbe“ für 2020 im Berliner Umland

Verwaltungseinheit	Gewerbe 2020					
	Vertragsvorgänge			Geldumsatz [Euro]		
	unbebaut	bebaut	Gesamt	unbebaut	bebaut	Gesamt
Blankenfelde-Mahlow	6	6	12	1.612.530	9.550.000	11.162.530
Großbeeren	3	0	3	4.000.000	-	4.000.000
Ludwigsfelde	14	6	20	17.890.190	11.926.010	29.816.200
Rangsdorf	7	1	8	3.385.085	2.500.000	5.885.085
Gesamt	30	13	43	26.887.805	23.976.010	50.863.815

Mit Blick auf die Entwicklung der Marktsegmente „**Bauland für Individuellen Wohnungsbau**“²⁰ 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 2020 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	
	2019	2020	€		€/m ²		m ²	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020
Blankenfelde-Mahlow	97	67	145.300	192.350	215	272	715	735
Großbeeren	7	3	228.015	196.665	263	223	855	875
Ludwigsfelde	164	141	167.295	177.675	302	305	560	605
Rangsdorf	34	24	187.075	200.100	206	241	930	835
Berliner Umland	302	235	163.865	184.390	262	288	660	670

Die rückläufige Entwicklung der Anzahl der Vertragsvorgänge gegenüber dem Vorjahr weist auf die Verknappung der Bauflächen hin. Die in Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Rangsdorf weiter 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.

²⁰ Definition des „Individuellen Wohnungsbaus“ siehe 5.2 Individueller Wohnungsbau

Abbildung 13 zeigt die Zahl der Vertragsvorgänge für **Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus** der vier Kommunen des flughafennahen Umfeldes im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2011.

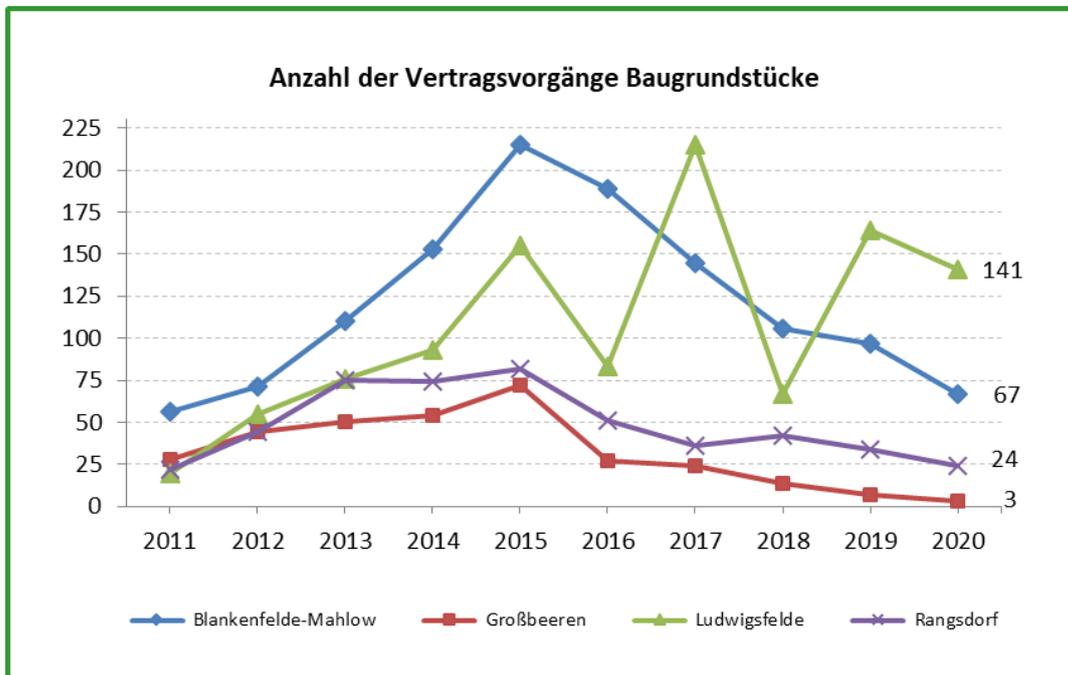


Abbildung 13: Vertragsvorgänge „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2011 bis 2020

Ab dem Jahr 2010 begann bis 2015 eine zum Teil außergewöhnliche Zunahme der Zahl der Kaufverträge. Die zu verzeichnenden Spitzenwerte des Jahres 2015 werden aufgrund der Angebotsverknappung für baureife Grundstücke jedoch seitdem nicht mehr erreicht. Schwankungen der Vertragszahlen, wie für die Stadt Ludwigsfelde dargestellt, lassen sich mit der schrittweisen Vermarktung des Wohnparks „Ahrendorfer Heide“ erklären.

Abbildung 14 stellt die zeitliche Entwicklung der kontinuierlich ansteigenden durchschnittlichen Kaufpreise für **Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus** in den vier Kommunen des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2011 bis Ende 2020 dar.

Aus dieser Abbildung ist ersichtlich, dass seit 2011, die Kaufpreise stetig und deutlich stiegen, wobei sich die Kaufpreisniveaus der Kommunen unverkennbar annähern. Das hohe Kaufpreisniveau des Vorjahres der Gemeinde Großbeeren hat sich relativiert. Nunmehr übertrifft die Gemeinde Rangsdorf die durchschnittlichen Kaufpreise der übrigen Gemeinden innerhalb des Berliner Umlandes.

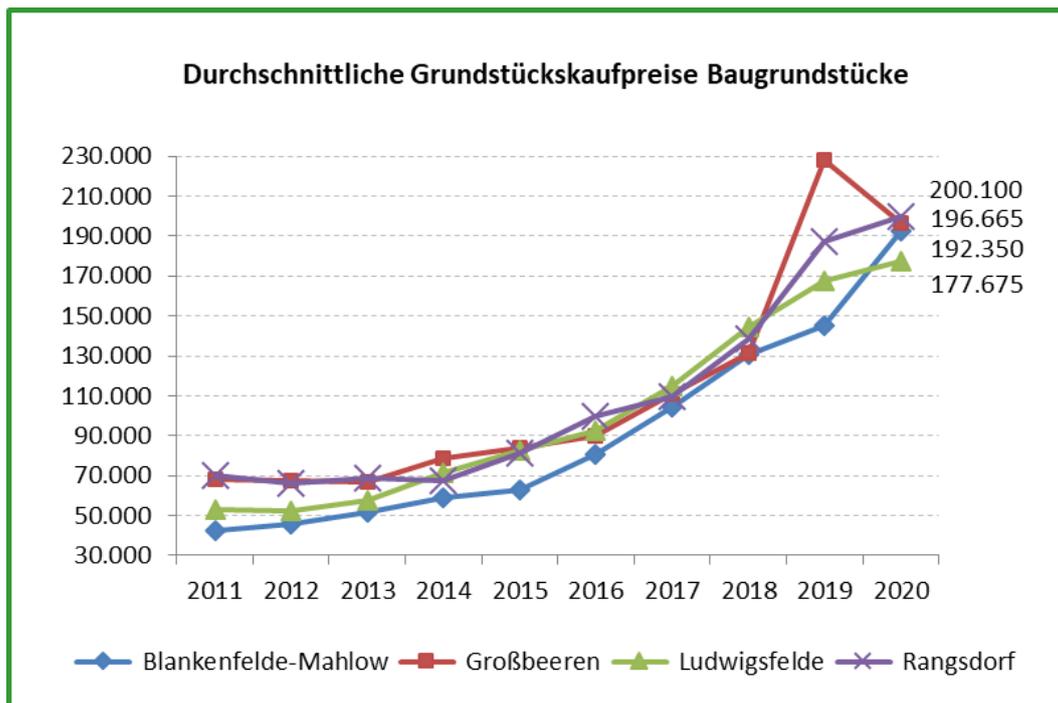


Abbildung 14: Kaufpreisniveau „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ 2011 bis 2020

Tabelle 12 stellt die Zahlen der Vertragsvorgänge, die durchschnittlichen Kaufpreise und Grundstücksflächen des Jahres 2020 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	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
Blankenfelde-Mahlow	121	123	368.100	394.650	825	790
Großbeeren	31	33	430.720	404.980	640	535
Ludwigsfelde	52	79	361.130	409.895	615	585
Rangsdorf	33	71	330.170	409.280	650	705
Berliner Umland	237	306	369.480	403.095	730	690

Einhergehend mit den preislichen Anstiegen im Segment „Bauland des Individuellen Wohnungsbaus“ zeigt sich auch der Markt „bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus“ mit deutlichen Zuwächsen in den Kommunen des Berliner Umlandes, außer in der Gemeinde Großbeeren. Die 2020 gestiegene Anzahl der Vertragsvorgänge steht in direktem Zusammenhang mit der Angebotsverknappung im Marktsegment „Bauland für Individuellen Wohnungsbau“ und heizte das Preisniveau weiter an. Selbst oftmals zu erwartende Abriss- oder Sanierungskosten werden von den Käufern ohne Preisnachlass in Kauf genommen.

Abbildung 15 zeigt die Anzahl der Vertragsvorgänge für **bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**²¹ der vier Kommunen der Flughafenregion im zeitlichen Verlauf seit dem Jahr 2011.

In der Abbildung ist ersichtlich, dass die Verkaufszahlen bebauter Grundstücke von der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow unangefochten angeführt werden. Die Anzahl der Vertragsvorgänge der Stadt Ludwigsfelde und der Gemeinde Rangsdorf steigen stark an. Dagegen bleibt die Anzahl der Vertragsvorgänge der Gemeinde Großbeeren auf dem Niveau der Vorjahre konstant.

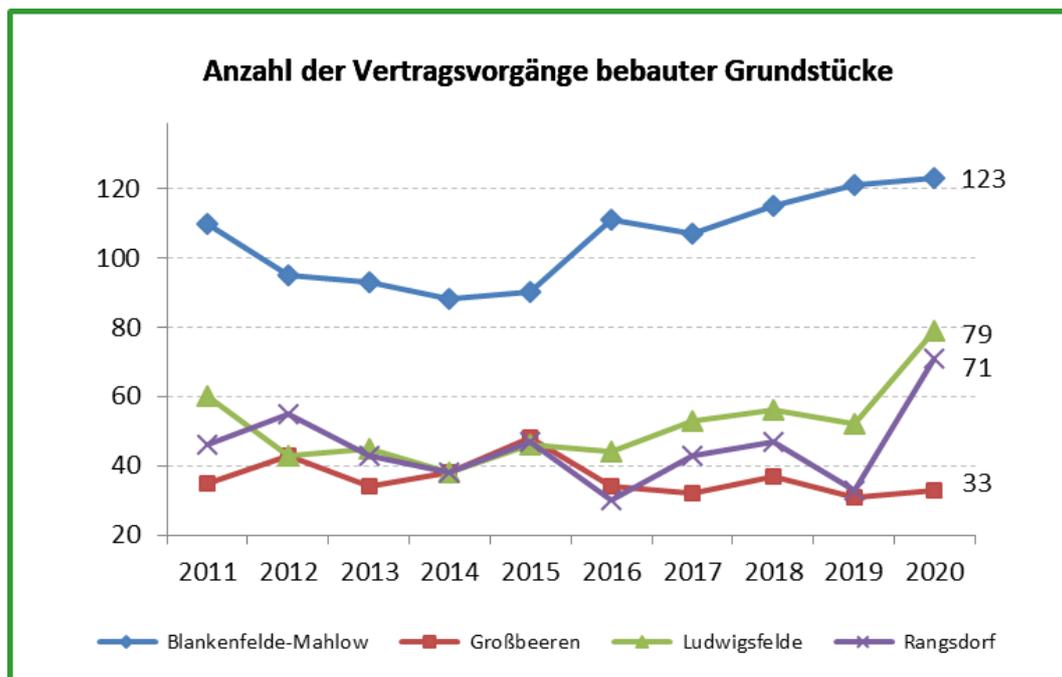


Abbildung 15: Vertragsvorgänge „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2011 bis 2020

Abbildung 16 zeigt die zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Preisniveaus für **bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus**²² in den vier Verwaltungseinheiten des Berliner Umlandes seit dem Jahr 2011 bis Ende 2020 auf.

Wie bereits bei den unbebauten Baulandwerten zeigt sich auch bei den bebauten Grundstücken das weiter angestiegene hohe Kaufpreisniveau. Auch in diesem Marktsegment gleichen sich die Preisniveaus immer weiter an. Durchgängig werden für fast alle betrachteten Kommunen wiederum Höchstpreise seit Beginn der Betrachtung des Flughafengeschehens registriert.

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

²² Individueller Wohnungsbau mit Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften

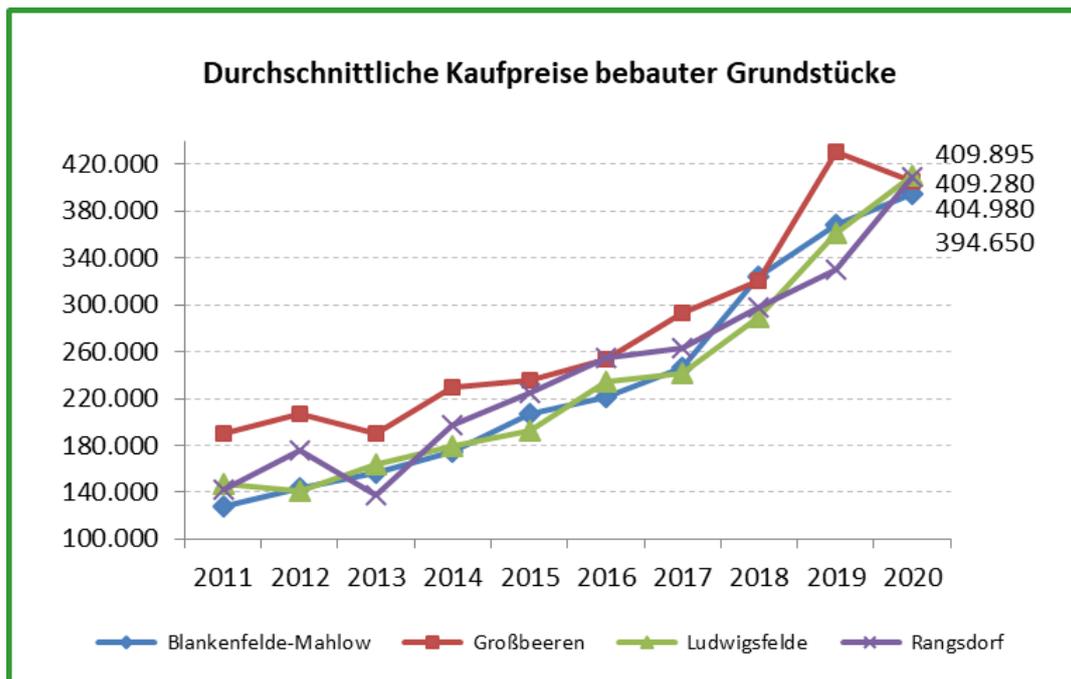


Abbildung 16: Kaufpreisniveau „bebaut - Individueller Wohnungsbau“ 2011 bis 2020

Zusammenfassend zeigen die Analysen im flughafennahen Bereich einerseits den Rückgang der Anzahl der Vertragsvorgänge für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus aber auch die stetige Zunahme der Kauffälle von bebauten Eigenheimgrundstücken. Diese Entwicklung lässt vermuten, dass Kaufinteressenten auf die noch verfügbaren Bestandsimmobilien der Flughafenregion ausweichen.

Durch die Corona-Krise wurde der stetige Anstieg des Preisniveaus von Wohnbauimmobilien im unbebauten als auch im bebauten Bereich des Individuellen Wohnungsbaus bisher nicht gestoppt. Die im Berichtsjahr weiter angestiegenen durchschnittlichen Preisniveaus Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus in den Kommunen des Flughafenumfeldes liegen dicht beieinander. Es kann geschlossen werden, dass durch die anhaltend hohe Grundstücksnachfrage die tatsächliche Lage der Immobilie im Berliner Umland keine Rolle mehr spielt. Selbst der 2020 etwas überhitzte Immobilienmarkt der Gemeinde Großbeeren zeigt sich ausgeglichener.

Ein Beleg dafür ist auch das Ergebnis der jährlichen Bodenrichtwertberatung des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2020, 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. Die drei Spitzenwerte liegen mit 400 Euro/m² in den Bodenrichtwertzonen „Mahlow, Wohnpark Musikerviertel“, „Mahlow, Waldblick“ und „Ludwigsfelde, Stadtzentrum“, gefolgt von weiteren Höchstwerten in Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde und Rangsdorf zwischen 300 Euro/m² bis 380 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 beobachten, dass die Thematik des zu erwartenden Fluglärms immer mehr untergeht. Die Nachfrage nach Immobilien im Flughafenumfeld ist höher als das Angebot, die Lagevorteile der Region überzeugen offensichtlich die Käufer. Der zu erwartende Fluglärm, insbesondere im Lärmtrichter 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 2020. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 65 Prozent auf insgesamt 7 zurückgegangen. Das entspricht einem Anteil von 0,3 Prozent aller im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 13: Zwangsversteigerungen 2020 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauland	19	12	7	2	4	4	5	1	4	0
bebaute Grundstücke	83	67	51	39	27	21	19	14	8	5
Wohnungs- und Teileigentum	16	20	10	16	17	11	18	6	4	1
land- und forstw. Flächen	10	8	7	8	7	2	1	2	4	1
sonstige Flächen	0	1	1	1	2	0	0	2	0	0
Gesamt	128	108	76	66	57	38	43	25	20	7
Anteil an Gesamtverträgen [%]	5,7	4,5	3,0	2,4	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8	0,3

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2020 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.²³

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	523	73.799.979	400.632
Geschosswohnungsbau	11	40.164.900	124.118
Gewerbliche Bauflächen	40	31.215.251	469.556
Sonstiges Bauland	26	1.138.395	44.688

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die aufgrund des „Standes der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes“²⁴ 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“²⁵ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²⁶ (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.

²³ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²⁴ Vgl. § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²⁵ Vgl. § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

²⁶ 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		Ø Grundstücksfläche	
	2019	2020	€		€/m ²		m ²	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020
* Blankenfelde-Mahlow	97	67	145.300	192.350	215	272	715	735
* Großbeeren	7	3	228.015	196.665	263	223	855	875
* Ludwigsfelde	164	141	167.295	177.675	302	305	560	605
* Rangsdorf	34	24	187.075	200.100	206	241	930	835
Zossen	75	122	87.895	116.415	101	159	895	760
Am Mellensee	30	90	79.745	120.680	102	184	815	755
Trebbin	43	19	92.370	124.490	112	128	875	1.005
Nuthe-Urstromtal	13	8	46.285	56.305	40	44	1.405	1.245
Baruth/Mark	15	8	32.880	27.680	37	40	910	770
Luckenwalde	29	19	64.105	78.690	88	117	735	775
Jüterbog	14	8	62.165	68.320	74	83	940	990
Niedergörsdorf	9	7	24.730	28.995	33	18	785	1.645
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	4	4	12.330	22.825	14	13	1.065	2.170
Niederer Fläming	4	3	15.625	10.335	11	7	1.265	1.535
Gesamt	538	523	123.795	141.110	185	210	765	765
* Berliner Umland	302	235	163.865	184.390	262	288	660	670
weiterer Metropolitanraum	236	288	72.520	105.790	87	146	895	845

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 2,8 Prozent verringert,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 14,0 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 13,5 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche nicht verändert.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 17 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2011 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

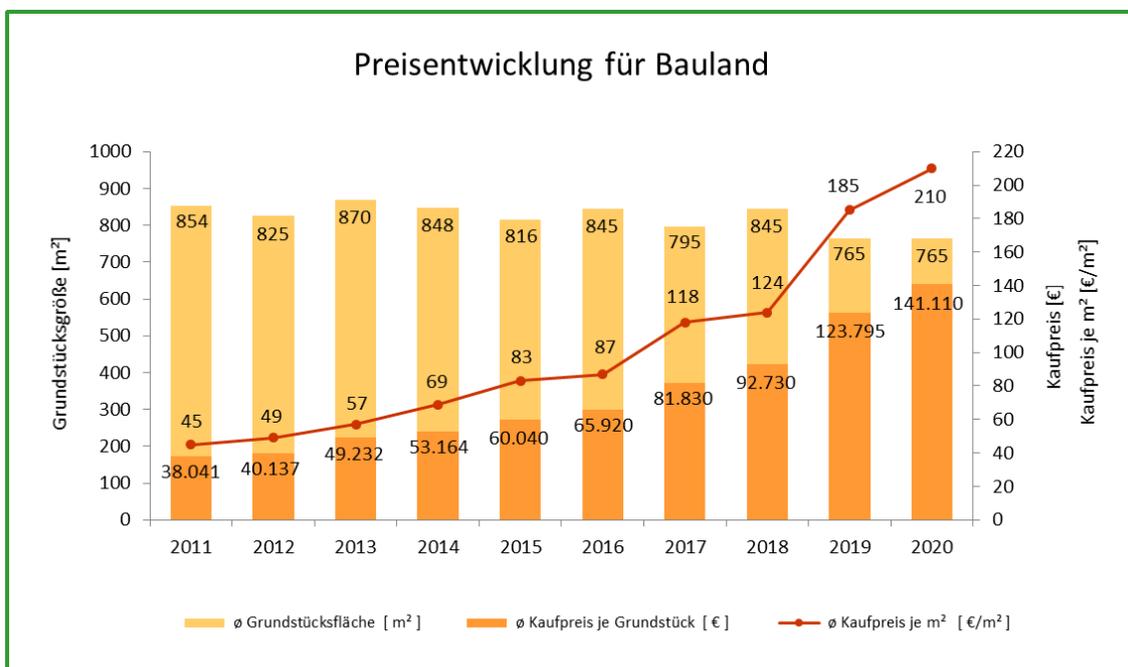


Abbildung 17: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²⁷ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

²⁷ 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.²⁸ 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 2007 bis 2020 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. 18) sowie für Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 20) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 22) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

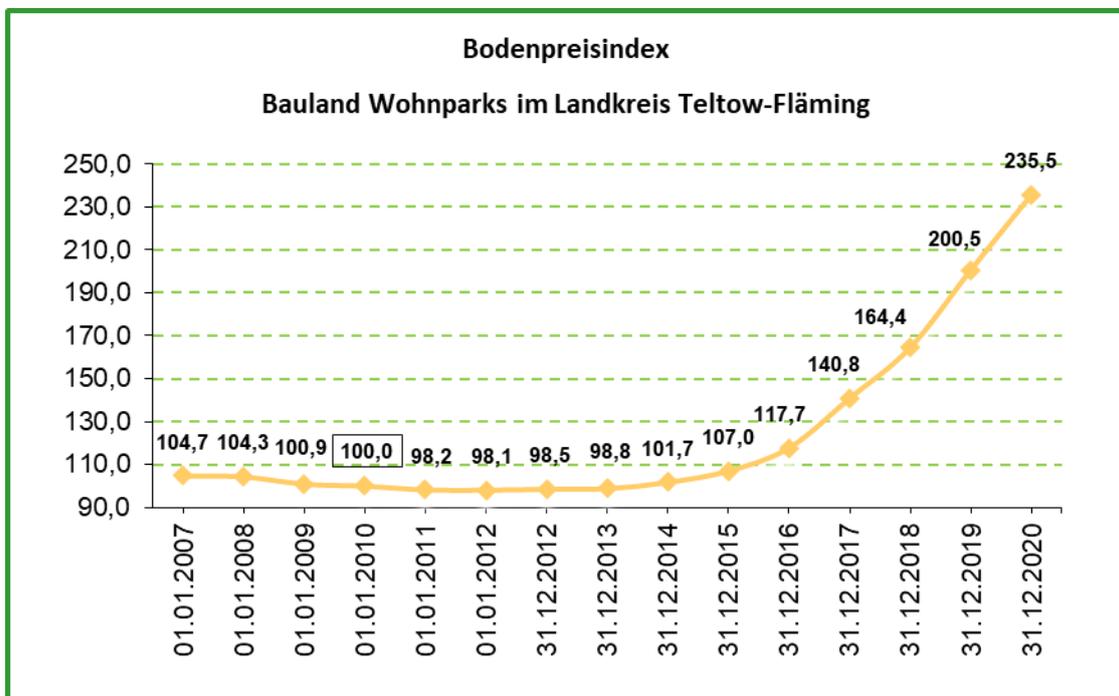


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²⁸ 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 19: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland

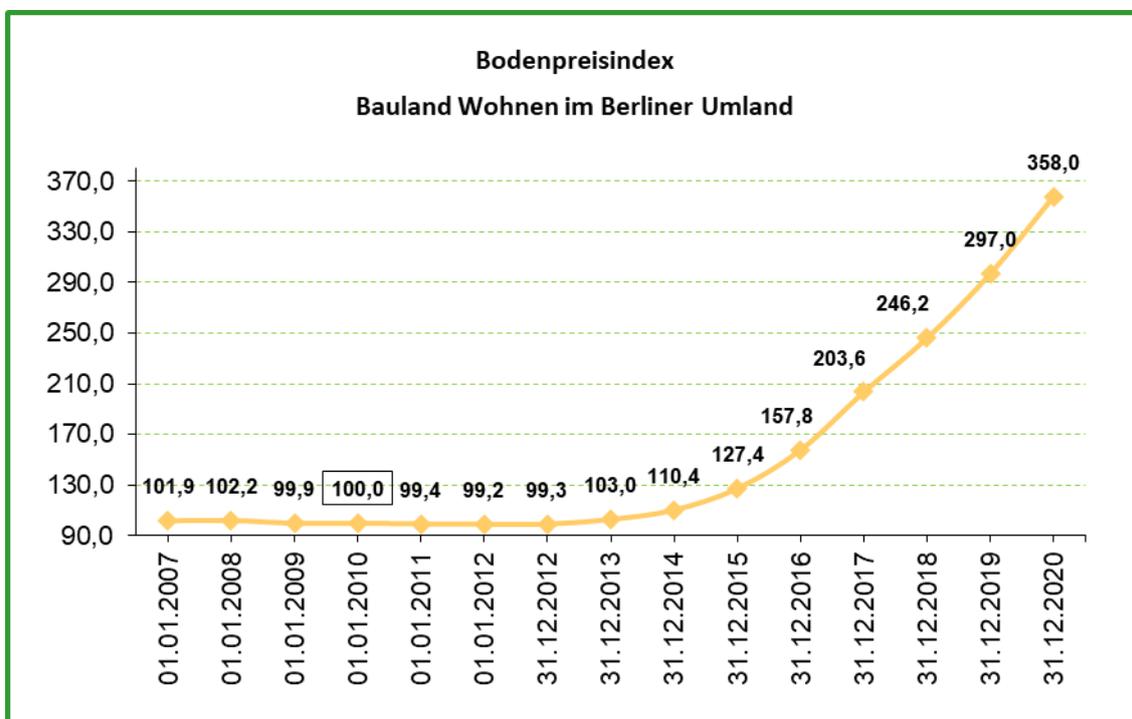


Abbildung 20: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

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 21: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

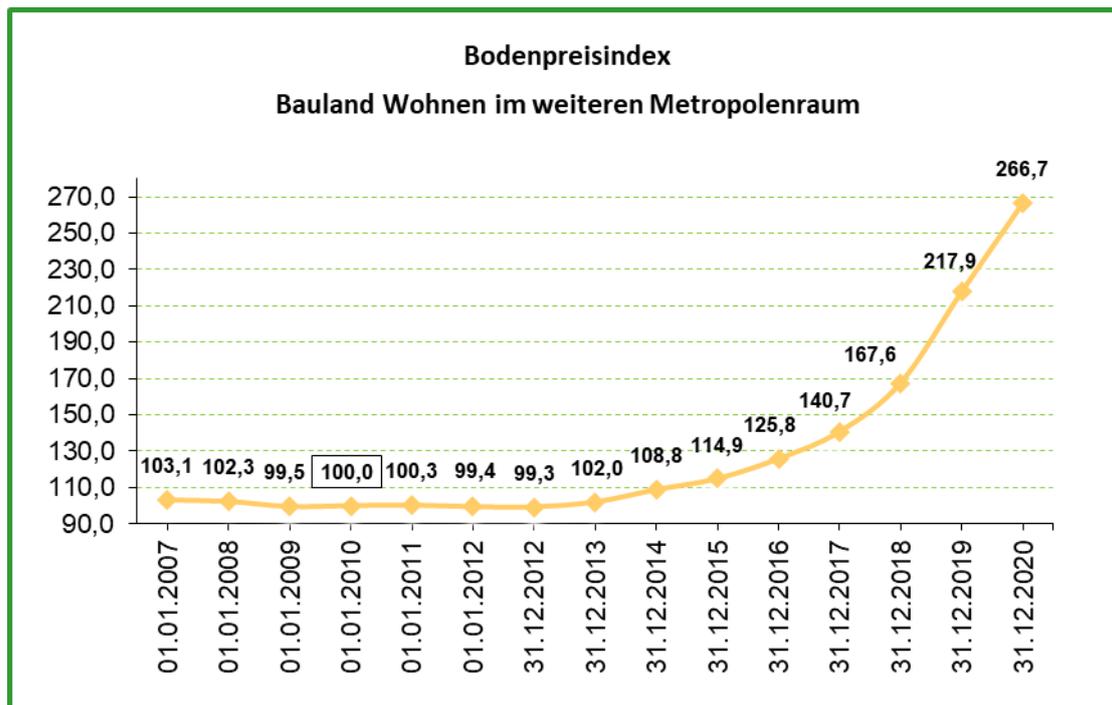


Abbildung 22: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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.²⁹

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

²⁹ Vgl. § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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

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

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

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

5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

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

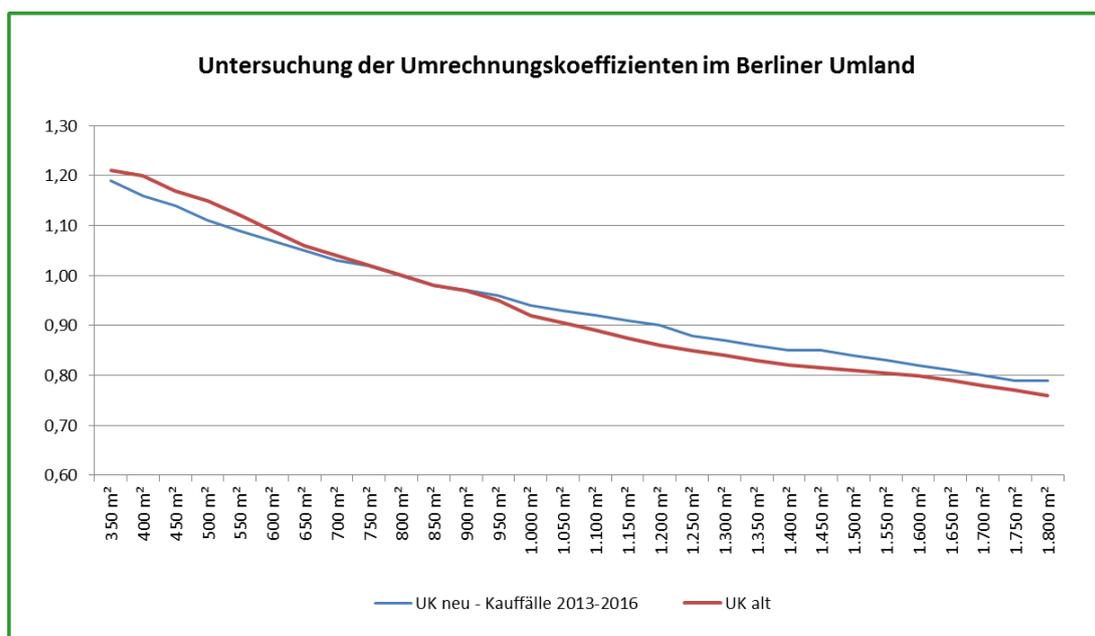


Abbildung 23: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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

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

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

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

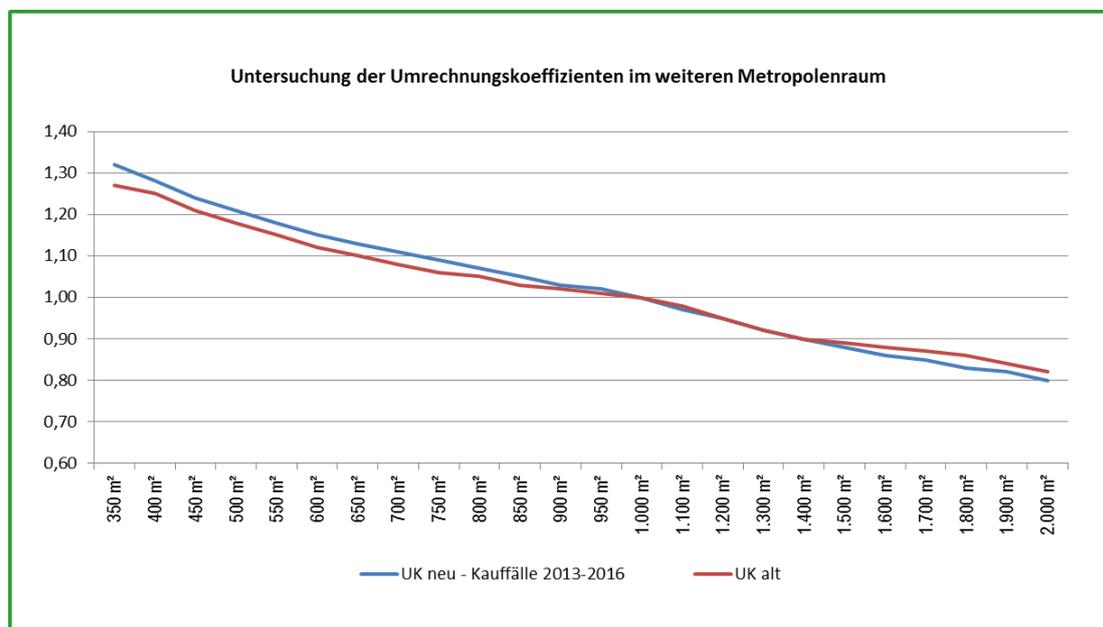


Abbildung 24: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

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

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

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

5.2.3.3 Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum

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

Der im Folgenden mit 1,0 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 Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone \Rightarrow BRW = 65,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,09
(aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m² \Rightarrow 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 Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone \Rightarrow BRW = 35,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² \Rightarrow Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,02
(aus Tabelle 16)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² \Rightarrow 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	
	2019	2020	€		€/m ²		m ²	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020
Gesamter Landkreis	4	11	1.670.000	3.651.355	288	240	4.535	11.285

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	
	2019	2020	€		€/m ²		m ²	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	22	22	1.217.690	1.176.510	94	100	14.520	11.375
weiterer Metropolenraum	16	18	164.390	296.220	30	45	5.990	12.185
Gesamter Landkreis	38	40	774.195	780.380	67	75	10.930	11.740

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 2018 - 2020							
Wohnen	38	14,8	2,2 - 58,3	13,25	2,10 - 37,20	17.600	605 - 109.005
Berliner Umland	16	12,2	2,2 - 41,0	16,90	2,65 - 37,20	15.265	940 - 109.005
weit. Metropolenraum	22	16,7	2,6 - 58,3	10,55	2,10 - 32,45	19.300	605 - 89.665
Gewerbe	10	23,5	7,0 - 55,6	17,35	4,90 - 50,00	16.900	1.210 - 38.435
Gesamter Landkreis	48	16,6	2,2 - 58,3	14,10	2,10 - 50,00	17.455	605 - 109.005

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 2018 - 2020							
Berliner Umland	34	54,8	16,3 - 100,5	134,15	16,15 - 293,20	6.340	205 - 68.450
< 1.200 m²	10	43,5	16,3 - 80,1	116,00	48,80 - 216,40	630	205 - 950
≥ 1.200 m²	24	59,5	31,9 - 100,5	141,75	16,15 - 293,20	8.715	1.470 - 68.450
weit. Metropolenraum	38	50,5	11,4 - 93,0	58,95	8,00 - 140,90	6.420	1.160 - 19.870
Gesamter Landkreis	72	52,5	11,4 - 100,5	94,50	8,00 - 293,20	6.385	205 - 68.450

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 2018 - 2020							
Berliner Umland	5	44,9	40,0 - 52,0	51,95	28,65 - 80,00	60.580	1.200 - 277.190
weit. Metropolitanraum	5	48,9	41,8 - 70,7	21,10	8,35 - 70,75	5.650	2.125 - 10.920
Gesamter Landkreis	10	46,9	40,0 - 70,7	36,50	8,35 - 80,00	33.115	1.200 - 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	
	2019	2020	€		€/m ²		m ²	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020
Wochenendgrundstücke	18	14	22.950	36.595	26	37	870	1.450
Garagen-/Stellplatzflächen	1	6	11.000	8.085	25	151	435	145
Soziale Einrichtungen	0	1	-	520.000	-	158	-	3.285
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	2	5	47.880	11.520	3	3	16.475	4.045
Gesamter Landkreis	21	26	24.755	43.785	24	61	2.335	1.720

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 Erbbaurecht³⁰ 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).³¹ 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 2016 bis 2020 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 2016 - 2020

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2016 - 2020	77	60 - 99	4,0 - 5,0
	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
	2020	21	99	4,0 - 4,5
Gewerbeflächen	2016 - 2020	9	10 - 99	4,0 - 7,5
	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
	2020	-	-	-
Sonstige Flächen	2016 - 2020	12	30 - 99	3,0 - 4,5
	2016	2	30 - 99	4,0 - 4,5
	2017	1	40	4,2
	2018	4	99	4,5
	2019	-	-	-
	2020	5	33 - 99	3,0 - 4,5

³⁰ 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)

³¹ 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 2019 und 2020 wurden insgesamt 158 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 2019/2020

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	16	28,35 (5,00 - 210,10)	112,0 (79,5 - 210,1)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	32	42,85 (2,50 - 140,00)	90,6 (20,0 - 250,0)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	20	69,05 (6,00 - 285,40)	79,9 (22,0 - 206,6)	STRASSE
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient				
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	34	56,85 (5,00 - 230,00)	72,2 (5,8 - 154,4)	STRASSE

Fortsetzung Tabelle 24: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2019/2020

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	6	32,20 (6,00 - 60,60)	46,9 (5,0 - 95,2)	
	seitlich gelegene Flächen	8	25,30 (4,05 - 80,00)	49,0 (16,7 - 100,0)	
	hinten gelegene Flächen	20	58,00 (3,50 - 135,00)	62,2 (26,5 - 116,2)	
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	22	7,55 (2,00 - 48,00)	14,9 (1,0 - 43,2)	
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	0	-	-	

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2020 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.³²

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	684.878	69,7	1,18	0,50 - 3,01	31	12 - 48
Zossen	17	1.918.758	195,0	0,81	0,59 - 1,15	26	11 - 38
Am Mellensee	16	227.870	25,9	1,02	0,45 - 4,38	27	9 - 44
Trebbin	7	356.500	39,1	0,92	0,43 - 1,82	23	11 - 37
Nuthe-Urstromtal	27	493.794	63,2	0,79	0,46 - 1,12	26	9 - 41
Baruth/Mark	11	630.174	74,6	0,87	0,56 - 1,23	25	7 - 39
Luckenwalde	3	36.459	3,5	0,98	0,63 - 1,32	31	26 - 33
Jüterbog	2	143.259	18,5	0,82	0,68 - 0,95	30	21 - 48
Niedergörsdorf	10	644.200	48,7	1,17	0,78 - 1,83	37	15 - 56
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	9	296.987	39,3	0,65	0,30 - 0,90	25	13 - 39
Niederer Fläming	11	839.950	93,1	0,98	0,78 - 1,35	36	12 - 60
Gesamt	128	6.272.829	670,8	0,92	0,30 4,38	28	7 60
* Berliner Umland	15	684.878	69,7	1,18	0,50 - 3,01	31	12 - 48
weiterer Metropolitanraum	113	5.587.951	601,0	0,89	0,30 - 4,38	28	7 - 60
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

³² 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 weiteren Metropolitanraum bei 0,89 Euro/m² und im Berliner Umland bei 1,18 Euro/m² auf höherem Niveau bewegt. Das Kaufpreismittel liegt bezogen auf den gesamten Landkreis bei 0,92 Euro/m².

Tabelle 26: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	15	0,78	0,50 - 1,12
21 - 25	30	0,81	0,40 - 1,15
26 - 30	37	0,82	0,50 - 1,23
31 - 35	22	0,86	0,63 - 1,07
36 - 40	8	0,87	0,74 - 1,04
über 40	6	1,07	0,81 - 1,35

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.

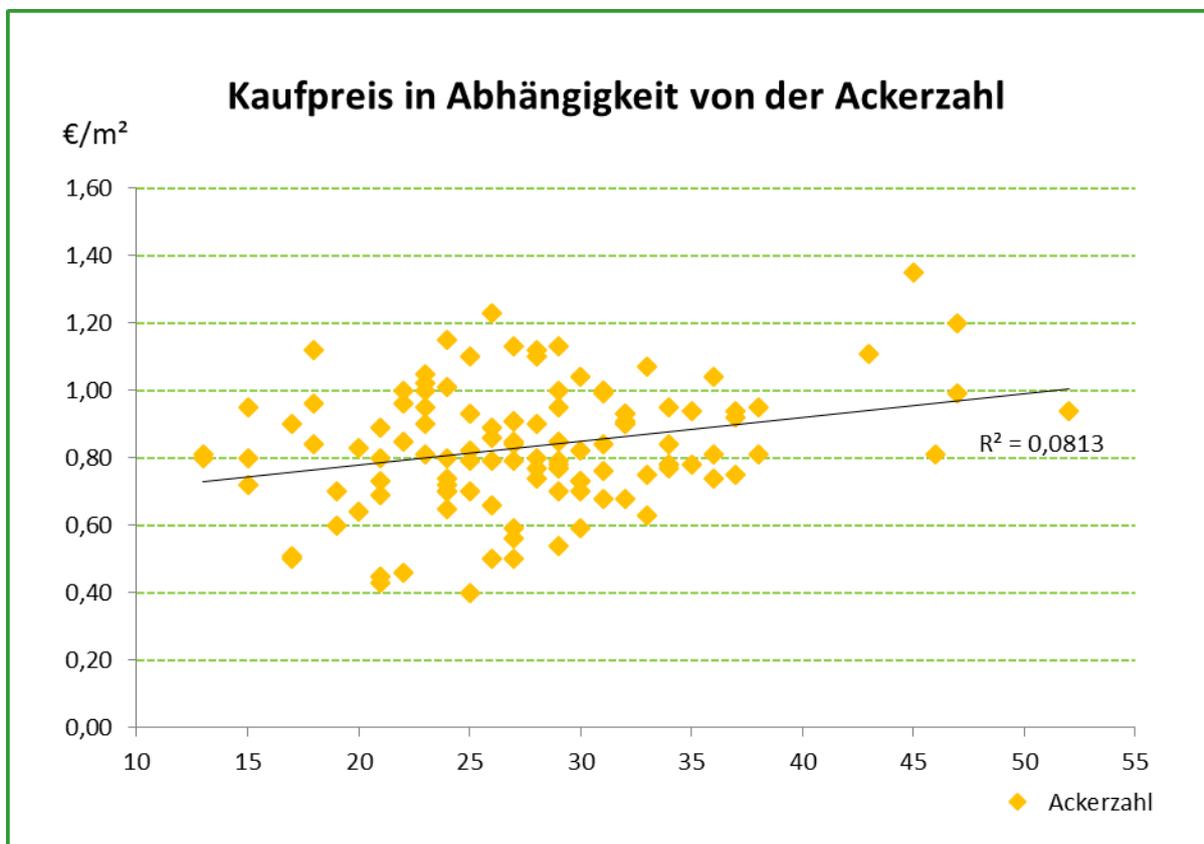


Abbildung 25: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2020

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	13	273.344	43,6	0,65	0,35 - 1,04	32	16 - 55
Zossen	13	145.142	22,6	0,67	0,46 - 1,00	31	10 - 40
Am Mellensee	5	18.678	3,0	0,63	0,55 - 0,76	31	20 - 41
Trebbin	11	213.150	28,8	0,74	0,48 - 1,26	29	19 - 39
Nuthe-Urstromtal	12	63.258	11,4	0,56	0,34 - 0,72	27	13 - 37
Baruth/Mark	7	651.877	94,0	0,74	0,46 - 1,00	37	11 - 44
Luckenwalde	6	30.384	4,2	0,73	0,57 - 1,11	31	25 - 47
Jüterbog	0	-	-	-	-	-	-
Niedergörsdorf	2	9.897	1,8	0,55	0,55 - 0,55	45	43 - 46
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	5	23.743	4,6	0,52	0,46 - 0,61	32	13 - 41
Niederer Fläming	2	24.000	4,3	0,59	0,55 - 0,63	39	33 - 44
Gesamt	76	1.453.473	218,2	0,65	0,34 - 1,26	31	10 - 55
* Berliner Umland	13	273.344	43,6	0,65	0,35 - 1,04	32	16 - 55
weiterer Metropolitanraum	63	1.180.129	174,6	0,65	0,34 - 1,26	31	10 - 47
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des gesamten Landkreises mit 0,65 Euro/m², dem des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolitanraumes entspricht.

Tabelle 28: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	10	0,59	0,45 - 0,76
26 - 30	19	0,60	0,38 - 0,80
31 - 35	22	0,65	0,34 - 0,89
36 - 40	16	0,60	0,35 - 0,85
über 40	3	0,70	0,55 - 1,00

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 vorgenommen worden.

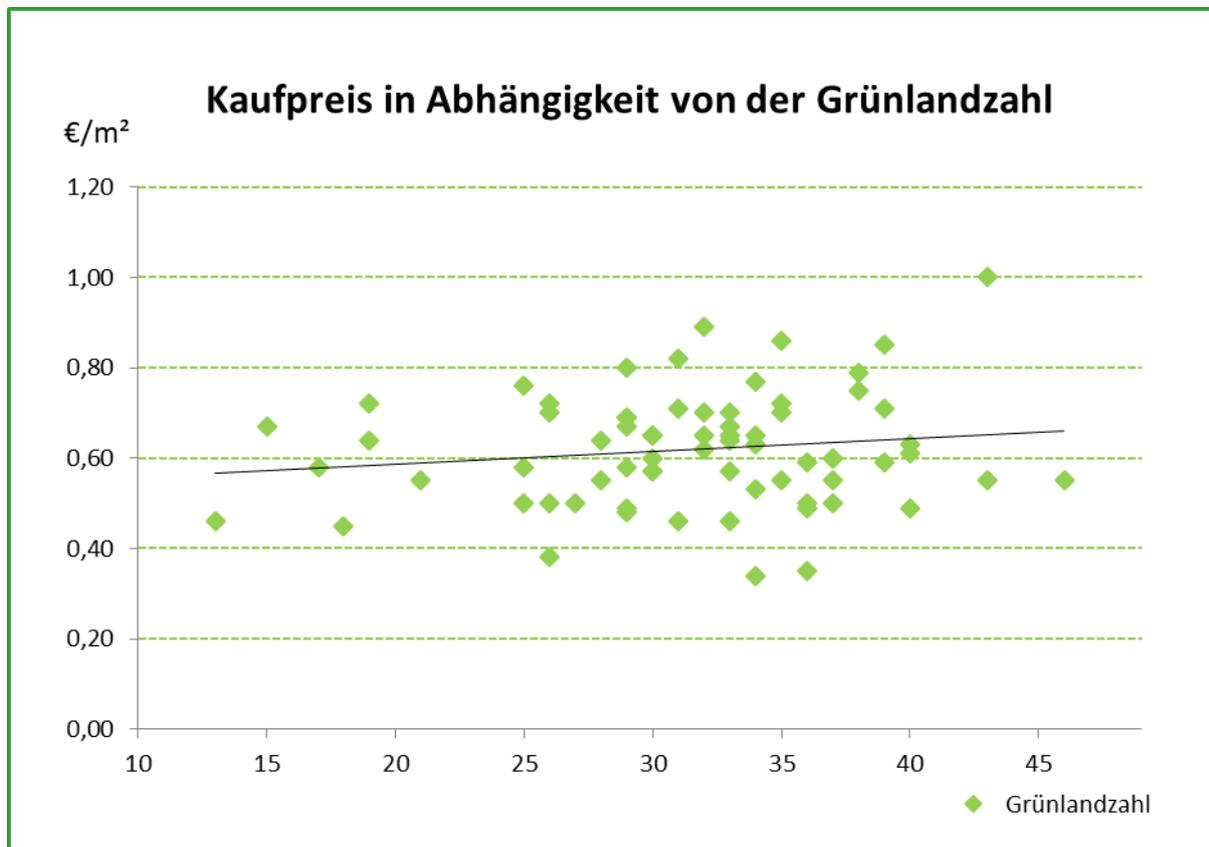


Abbildung 26: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2020

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

6.2.2.1 Preisentwicklung

In den Abbildungen 27 und 28 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.

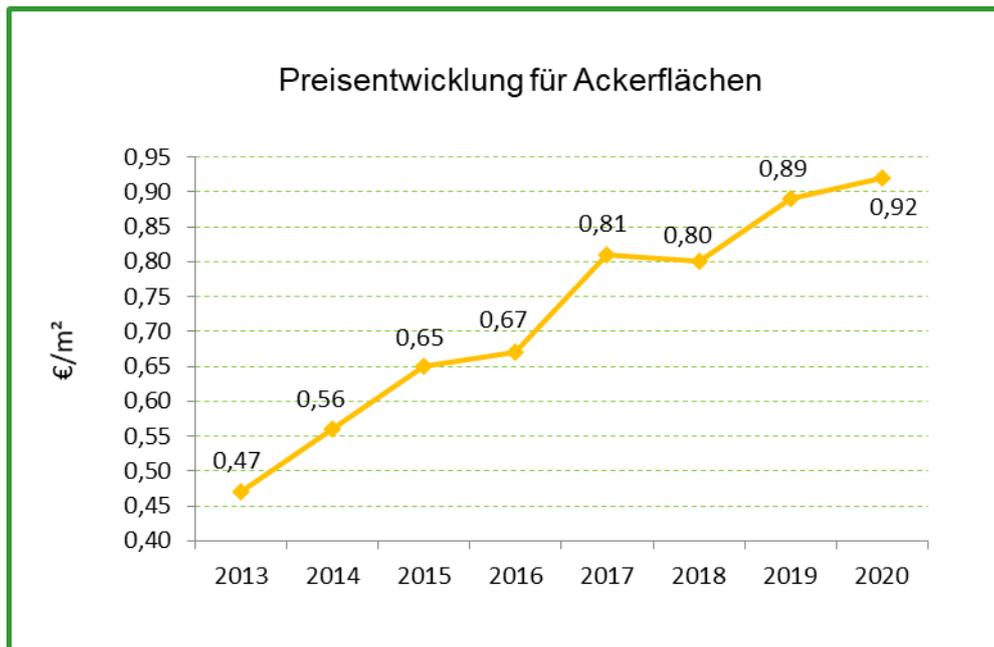


Abbildung 27: Preisentwicklung für Ackerflächen

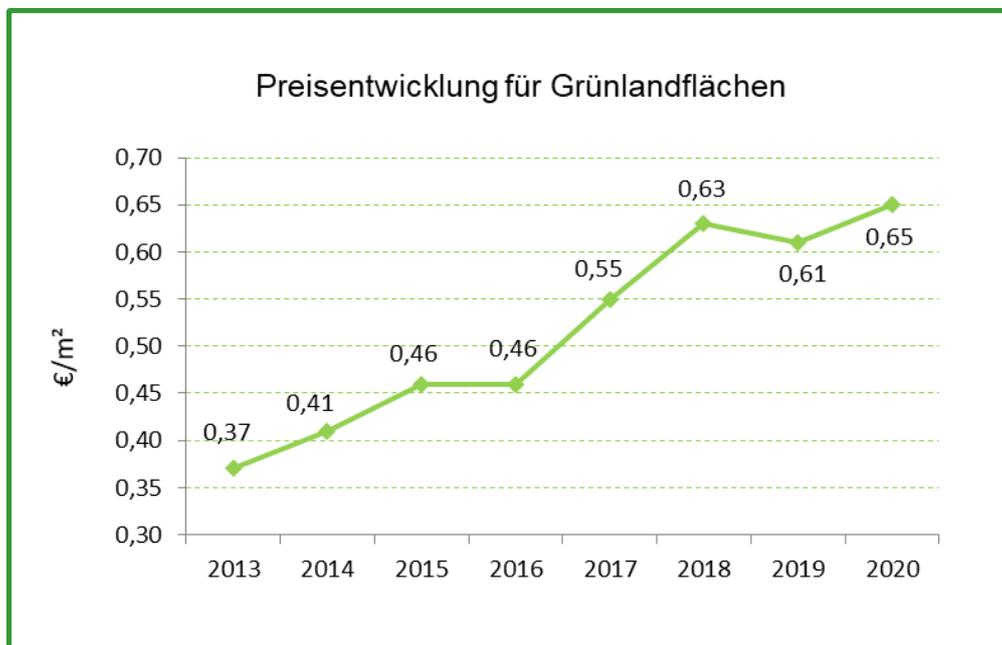


Abbildung 28: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

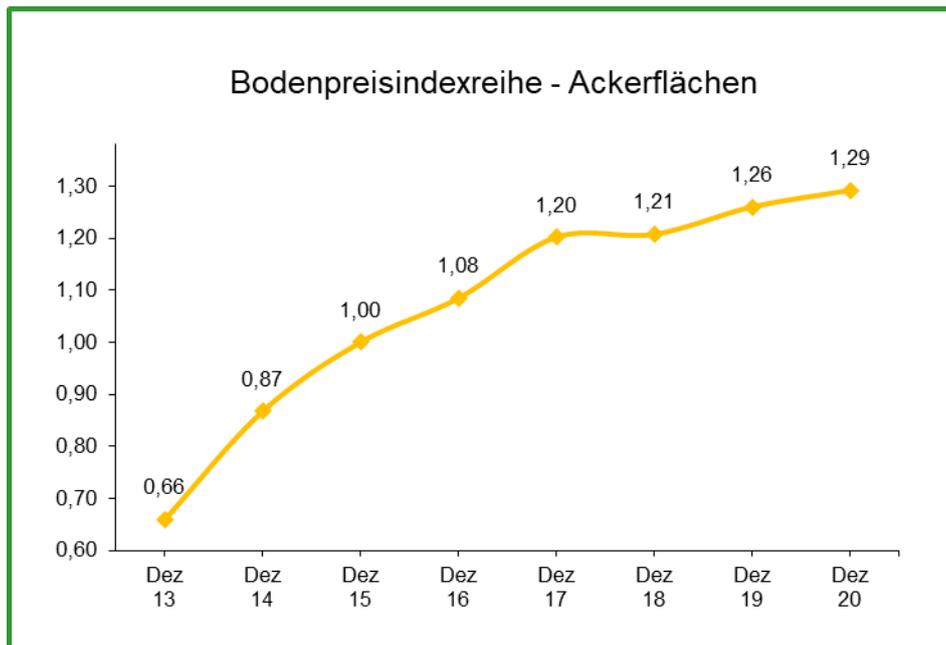


Abbildung 29: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{33,34} wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2013 bis 2020 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. gewählt. Das Jahr 2015 wurde als Basisjahr festgelegt.

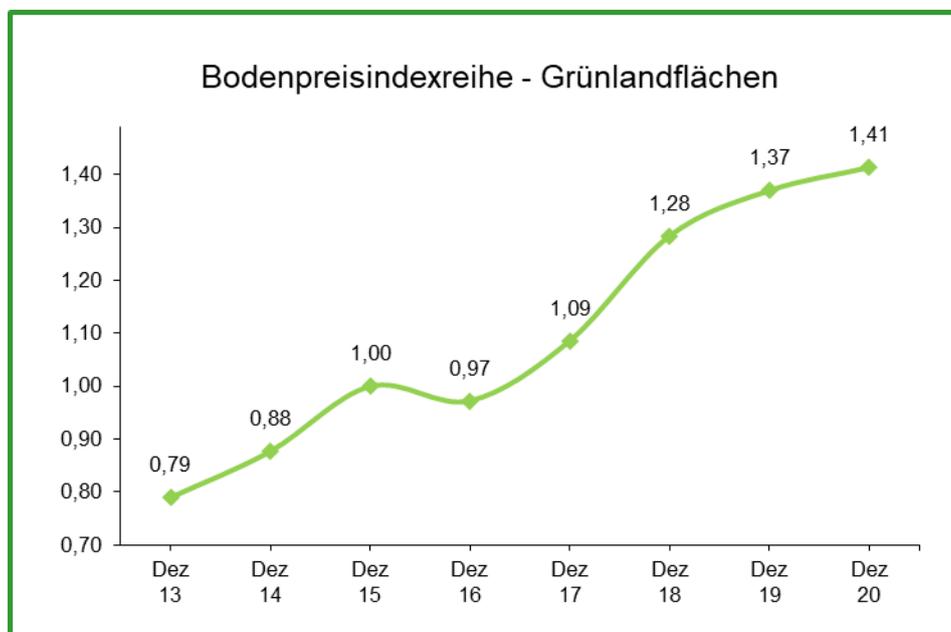


Abbildung 30: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

³³ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³⁴ 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 0,71 Euro/m² über dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,59 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,60 Euro/m².

Tabelle 29: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Verträge	Forst		Kaufpreis (€/m ²)	
		Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	3	98.921	17,1	0,71	0,50 - 1,04
Zossen	12	572.780	54,2	0,77	0,20 - 2,00
Am Mellensee	5	833.567	84,7	0,78	0,60 - 1,00
Trebbin	5	125.949	18,7	0,67	0,50 - 0,81
Nuthe-Urstromtal	24	1.161.244	171,4	0,53	0,28 - 0,90
Baruth/Mark	15	490.461	74,6	0,60	0,25 - 1,00
Luckenwalde	1	2.000	0,3	0,58	0,58 - 0,58
Jüterbog	2	15.300	2,7	0,58	0,55 - 0,61
Niedergörsdorf	11	234.051	49,5	0,45	0,21 - 0,65
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	6	162.020	33,6	0,47	0,36 - 0,59
Niederer Fläming	3	47.030	7,9	0,71	0,50 - 0,89
Gesamt	87	3.743.323	514,7	0,60	0,20 2,00
* Berliner Umland	3	98.921	17,1	0,71	0,50 - 1,04
weiterer Metropolenraum	84	3.644.402	497,6	0,59	0,20 - 2,00
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.

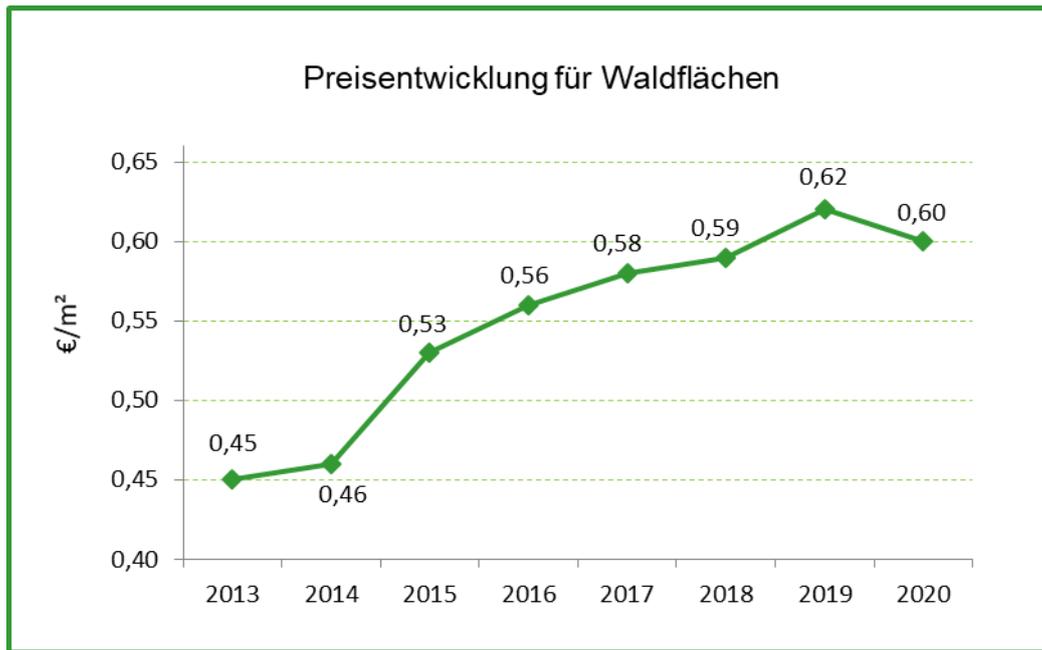


Abbildung 31: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenpreisindexreihe

Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{35,36} ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum von 2013 bis 2020 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. Das Jahr 2015 ist das Basisjahr.

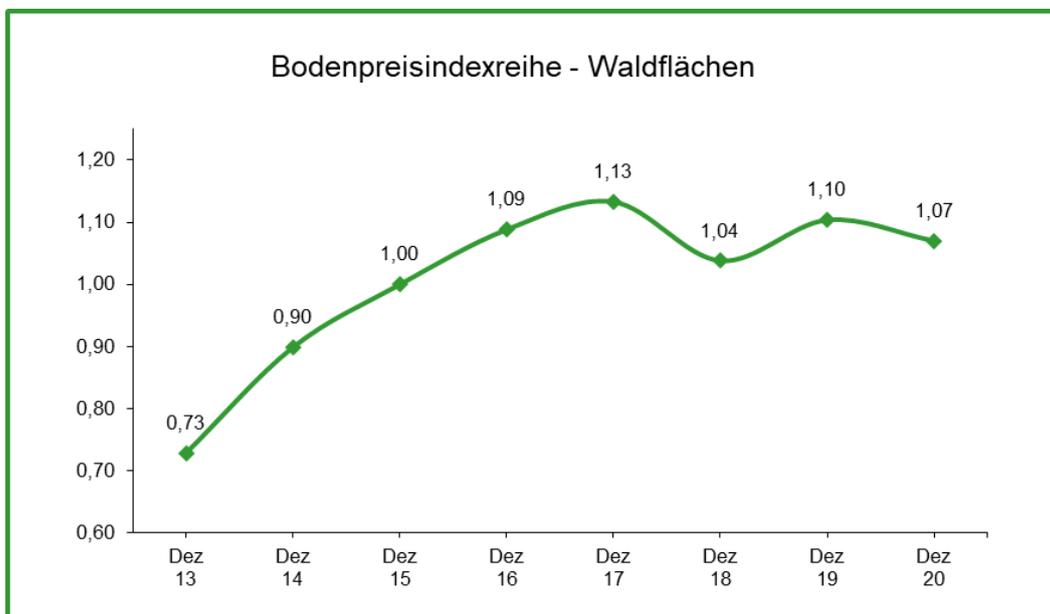


Abbildung 32: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

³⁵ Vgl. § 11 Abs. 1-4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³⁶ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Aufgrund vieler Nachfragen bei der 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 2,70 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 30: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2018 - 2020	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	11	2,70	0,90 - 5,00	23.785	9.350

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	25 2019 - 2020	15,1 1,0 - 36,50	25,60 2,50 - 76,90	1.560 150 - 6.475
weiterer Metropolitanraum	101 2019 - 2020	20,4 2,7 - 50,0	10,95 1,00 - 55,40	1.375 140 - 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	5 (2015 - 2020)	5,70 (0,95 - 12,00)	4,5 ha (1,5 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	4 (2014 - 2020)	0,45 (0,20 - 0,57)	14.900 m ² (6.100 m ² - 25.400 m ²)
als Grabenfläche	8 (2015 - 2020)	0,33 (0,12 - 0,68)	1.820 m ² (210 m ² - 5.750 m ²)
Unland, Ödland, Brachland	25 (2015 - 2020)	0,13 (0,04 - 0,22)	25.800 m ² (1.000 m ² - 124.485 m ²)
Kleingartenanlage	5 (2015 - 2020)	5,85 (2,10 - 8,70)	4.680 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	20 (2015 - 2020)	3,50 (0,75 - 8,65)	8.435 m ² (225 m ² - 56.615 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	17 (2016 - 2020)	0,63 (0,10 - 1,26)	67.980 m ² (1.880 m ² - 731.755 m ²)
Rückhaltebecken/-flächen	11 (2015 - 2020)	3,00 (1,35 - 4,70)	5.220 m ² (260 m ² - 38.615 m ²)
Lagerflächen	10 (2014 - 2020)	3,80 (0,70 - 6,55)	5.485 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 2020 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	Vertrags- vorgänge 2020	Geldumsatz [€] 2020	Flächenumsatz [m²] 2020
Einfamilienhäuser	356	115.454.920	372.241
Zweifamilienhäuser	20	5.855.040	25.094
Villen	10	6.186.000	15.677
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	160	49.531.093	71.351
Mehrfamilienhäuser	42	54.374.645	97.618
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	47	20.306.980	72.182
Einkaufszentren	3	13.121.009	23.616
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	5	9.970.454	43.073
Gewerbe- und Industriegebäude	21	16.738.781	143.860
Bauernhäuser	45	9.416.855	157.691
Wochenendhäuser	26	1.736.981	15.302
Sonstige Gebäude	16	24.003.100	126.171

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 m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
* Blankenfelde-Mahlow	84	82	383.100	413.250	890	850
* Großbeeren	16	14	474.100	467.930	740	920
* Ludwigfelde	28	37	372.100	431.690	650	740
* Rangsdorf	21	45	365.300	416.445	875	900
Zossen	39	36	241.100	291.695	1.185	995
Am Mellensee	27	33	186.200	293.935	995	1.105
Trebbin	15	15	302.600	302.965	895	1.085
Nuthe-Urstromtal	13	14	239.230	216.455	1.235	1.510
Baruth/Mark	8	11	119.000	151.225	1.020	1.370
Luckenwalde	22	23	219.800	229.995	800	965
Jüterbog	19	14	130.100	136.285	960	530
Niedergörsdorf	18	17	97.100	107.355	1.700	1.970
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	7	7	137.850	114.845	1.160	2.155
Niederer Fläming	4	8	89.250	129.875	1.770	2.335
Gesamter Landkreis	321	356	284.310	324.310	985	1.305
* Berliner Umland	149	178	388.300	422.190	830	845
weiterer Metropolitanraum	172	178	194.235	226.435	1.120	1.245

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 Metropolitanraum 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	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	8	8	479.040	431.880	1.000	810
weiterer Metropolitanraum	9	12	178.555	200.000	1.020	1.550
Gesamter Landkreis	17	20	319.960	292.750	1.010	1.255

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	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	4	5	917.185	741.400	1.910	1.407
weiterer Metropolitanraum	9	5	605.110	495.800	3.150	1.728
Gesamter Landkreis	13	10	701.135	618.600	2.770	1.568

8.2.1.2 Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung ist in Abbildung 33 für Einfamilienhausgrundstücke und in Abbildung 34 für Zweifamilienhausgrundstücke des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2011 dargestellt.

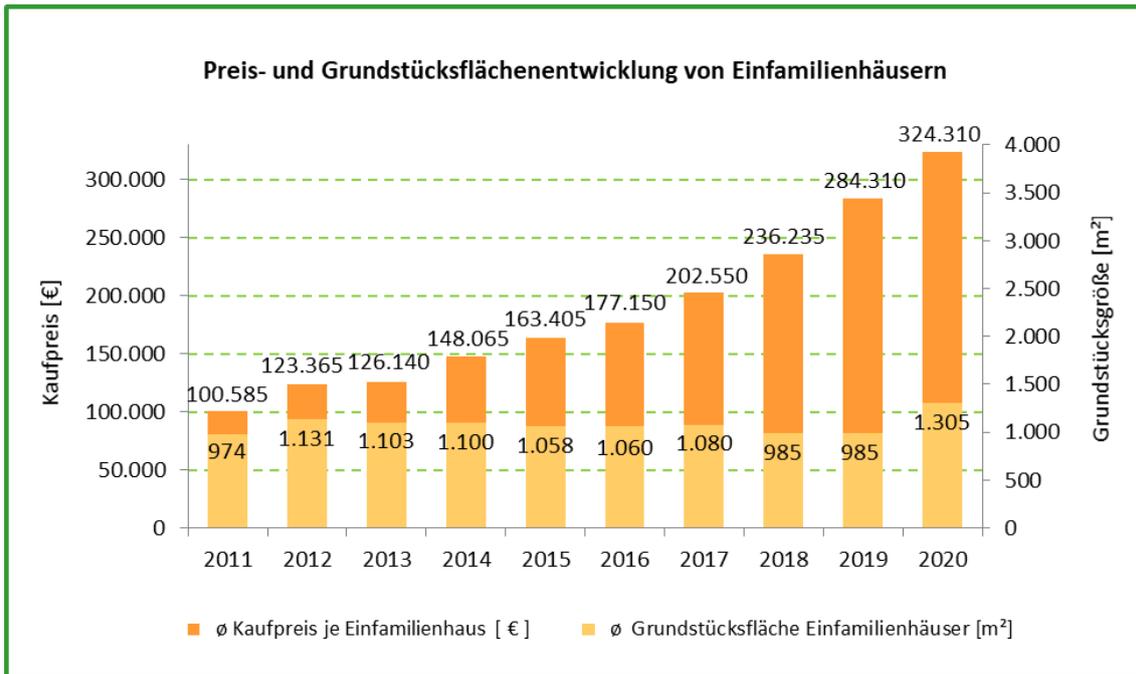


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

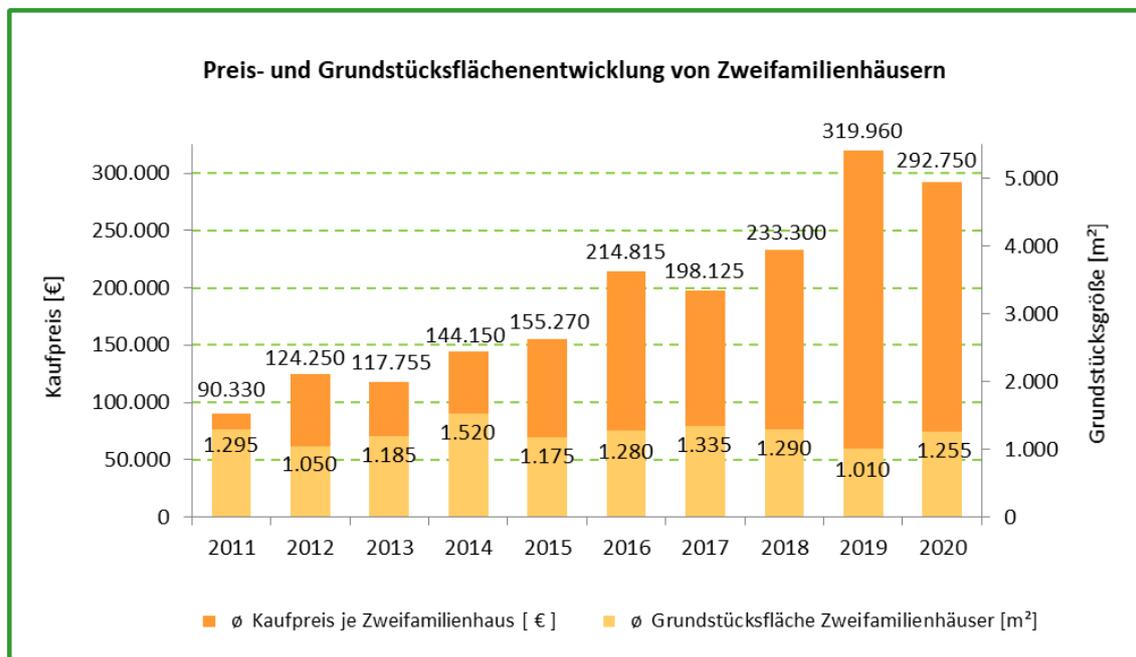


Abbildung 34: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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: Wohnflächenpreise³⁷ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	235 (160 - 380)	1925 - 2020	120 (50 - 220)	3.570 (1.585 - 9.165)	82
* Großbeeren	235 (160 - 300)	1895 - 2018	140 (75 - 180)	3.315 (920 - 4.725)	14
* Ludwigsfelde	240 (60 - 300)	1902 - 2020	130 (70 - 220)	3.425 (1.735 - 5.255)	37
* Rangsdorf	200 (100 - 210)	1912 - 2020	130 (60 - 255)	3.225 (1.245 - 5.130)	45
Am Mellensee	90 (40 - 140)	1900 - 2020	120 (45 - 240)	2.600 (965 - 4.075)	33
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	9 (5 - 15)	1900 - 2002	115 (60 - 185)	980 (360 - 2.030)	7
Baruth/Mark	18 (10 - 40)	1905 - 1995	130 (75 - 165)	1.125 (340 - 2.115)	11
Jüterbog	45 (10 - 65)	1870 - 1984	120 (55 - 230)	1.140 (300 - 2.340)	14
Luckenwalde	85 (20 - 160)	1910 - 2016	120 (65 - 180)	2.090 (905 - 3.285)	20
Niederer Fläming	8 (5 - 15)	1870 - 2012	110 (90 - 155)	1.215 (435 - 3.215)	8
Niedergörsdorf	11 (5 - 35)	1900 - 1980	155 (90 - 285)	700 (340 - 1.295)	17
Nuthe-Urstromtal	29 (10 - 60)	1900 - 2002	130 (65 - 190)	1.650 (505 - 2.400)	14
Trebbin	80 (35 - 180)	1890 - 2011	140 (85 - 215)	2.190 (510 - 3.870)	15
Zossen	100 (25 - 160)	1890 - 2017	120 (70 - 195)	2.560 (1.080 - 4.295)	35

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

³⁷ 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: 31.12.2019)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 40 und Abbildung 35 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 225 Vertragsvorgängen des Jahres 2020.

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			225	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2020	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			159	5 - 360				
Grundstücksfläche (m²)			962	222 - 4.917				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			270	94 - 671				
Restnutzungsdauer (Jahre)			41	9 - 74				
vorläufiger Sachwert (€)			305.326	31.444 - 780.792				
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]		
1	< 20	6	255 (186 - 365)	51 (35 - 75)	205 (155 - 295)	44 (31 - 56)	1870 - 1954	1,17 (0,90 - 1,56)
	20 - < 50	3	254 (210 - 320)	109 (70 - 130)	430 (335 - 555)	87 (55 - 113)	1910 - 1949	1,27 (1,15 - 1,37)
2	< 20	13	300 (210 - 460)	126 (80 - 215)	430 (245 - 600)	112 (60 - 156)	1900 - 1983	1,14 (0,86 - 1,48)
	20 - < 50	3	230 (155 - 350)	151 (50 - 219)	685 (320 - 1.195)	121 (55 - 170)	1900 - 1938	1,18 (0,91 - 1,33)
	50 - < 100	18	310 (150 - 550)	212 (70 - 350)	715 (325 - 1.305)	170 (78 - 280)	1894 - 1980	1,23 (0,78 - 1,66)
	100 - < 200	7	330 (160 - 670)	240 (123 - 365)	800 (420 - 1.150)	223 (121 - 350)	1890 - 1980	1,09 (0,81 - 1,34)
	200 - < 250	24	270 (170 - 365)	324 (220 - 430)	1.255 (835 - 2.020)	273 (196 - 394)	1932 - 1986	1,20 (0,91 - 1,69)
	≥ 250	6	245 (170 - 320)	361 (300 - 432)	1.570 (1.035 - 2.180)	292 (236 - 349)	1930 - 1937	1,25 (1,03 - 1,60)
3	< 50	11	270 (175 - 380)	250 (98 - 437)	940 (475 - 1.435)	213 (99 - 373)	1906 - 2003	1,19 (0,74 - 1,56)
	50 - < 100	10	305 (160 - 475)	343 (278 - 420)	1.230 (635 - 1.975)	278 (214 - 363)	1980 - 2004	1,25 (1,06 - 1,67)
	100 - < 200	17	285 (135 - 550)	384 (220 - 559)	1.555 (650 - 2.595)	341 (216 - 501)	1991 - 2005	1,16 (0,63 - 1,58)
	200 - < 250	37	300 (145 - 630)	458 (250 - 800)	1.715 (800 - 3.290)	366 (234 - 532)	1934 - 2004	1,27 (0,78 - 1,76)
	≥ 250	11	260 (160 - 365)	457 (198 - 599)	1.790 (1.240 - 2.395)	388 (281 - 607)	1995 - 2003	1,19 (0,67 - 1,68)

* 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	3	245 (230 - 265)	314 (289 - 350)	1.290 (1.270 - 1.310)	276 (256 - 290)	1996 - 2012	1,14 (1,08 - 1,21)
	50 - < 100	5	220 (135 - 285)	352 (180 - 450)	1.690 (1.000 - 2.605)	340 (276 - 458)	2000 - 2011	1,05 (0,65 - 1,38)
	100 - < 150	12	260 (190 - 380)	407 (245 - 600)	1.615 (1.275 - 2.905)	405 (274 - 585)	2005 - 2017	1,01 (0,85 - 1,27)
	150 - < 200	5	170 (115 - 265)	367 (295 - 399)	2.315 (1.510 - 3.390)	339 (284 - 395)	2006 - 2015	1,08 (1,01 - 1,13)
	200 - < 250	16	255 (95 - 560)	436 (230 - 685)	1.970 (880 - 3.310)	456 (290 - 781)	1935 - 2019	0,98 (0,63 - 1,32)
	≥ 250	18	195 (105 - 305)	557 (382 - 790)	2.995 (1.780 - 4.760)	461 (344 - 562)	2003 - 2018	1,21 (0,96 - 1,58)

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

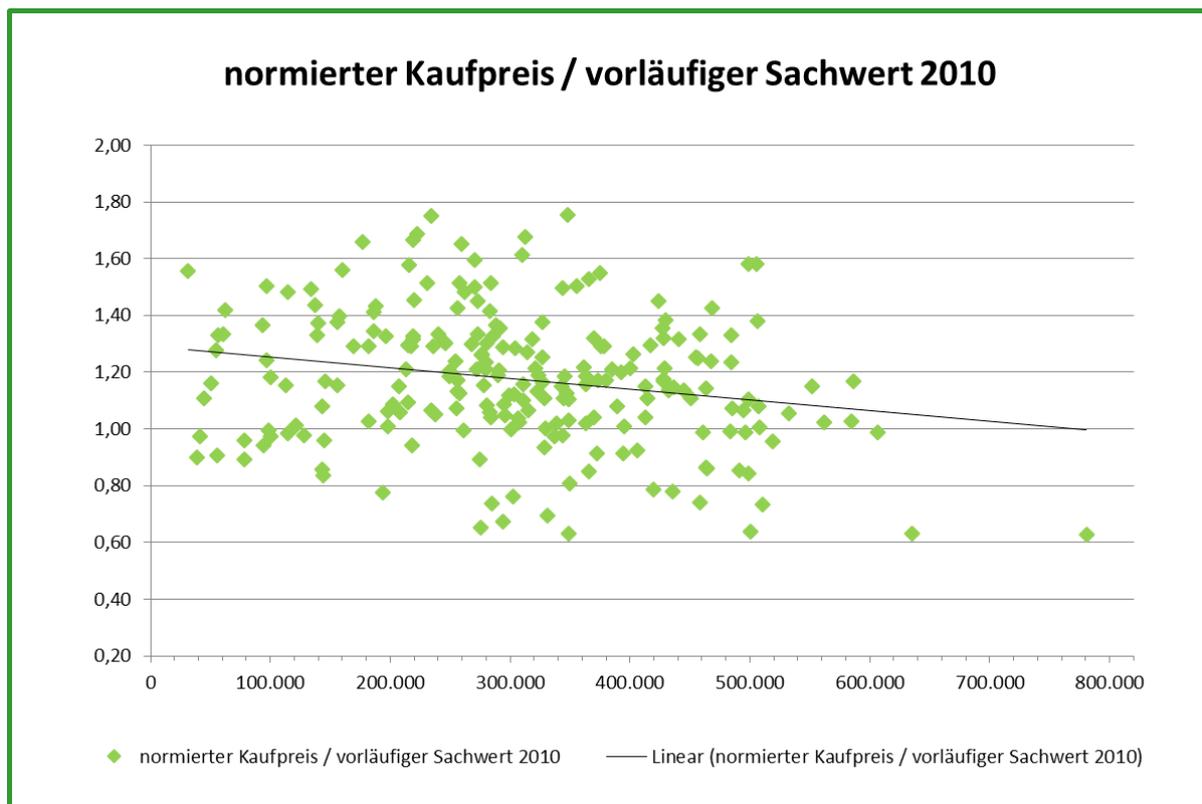


Abbildung 35: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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.³⁸

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.³⁹

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.⁴⁰

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

³⁸ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

³⁹ Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁴⁰ 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 01.01.2018	288 €	345 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	373 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	86 €	26 €	
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	88 €	26 €	
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €	
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2018	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	
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/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 2018 bis 2020.

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 2020 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 42 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises auf der Grundlage von 30 bzw. 27 Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2020 aus.

Tabelle 42: Liegenschaftszinssatz und Rohetragsfaktor von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2018 - 2020		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,5 % (Spanne 0,4 - 4,2 %) 30 Kauffälle
Baujahr	1935 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m ²)	90 - 300	185	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 71	44	
Wohnfläche (m ²)	90 - 260	138	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,40 - 11,55	7,07	
Rohetragsfaktor	17,5 - 43,5	24,9	
Liegenschaftszinssatz 2018	0,4 - 4,2	2,7	9 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	1,5 - 3,9	2,9	8 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2020	0,6 - 3,8	2,2	13 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2018 - 2020		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,7 % (Spanne 0,7 - 6,7 %) 27 Kauffälle
Baujahr	1919 - 2011		
Bodenrichtwert (€/m ²)	6 - 160	75	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 66	41	
Wohnfläche (m ²)	70 - 255	148	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,04 - 14,40	5,70	
Rohetragsfaktor	9,8 - 27,4	20,1	
Liegenschaftszinssatz 2018	1,1 - 6,1	2,8	10 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	0,7 - 6,6	2,6	9 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2020	0,9 - 6,7	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 2020 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum mit den Werten aus 2019. In den Tabellen 44 und 45 erfolgt die Differenzierung des Preisniveaus nach mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken.

Tabelle 43: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	* Berliner Umland	76	115	292.245	352.495	445
weiterer Metropolitanraum	76	45	165.445	199.870	615	550
Gesamter Landkreis	152	160	228.845	309.570	530	445

Tabelle 44: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	* Berliner Umland	47	69	299.545	368.495	565
weiterer Metropolitanraum	61	36	159.690	200.585	700	620
Gesamter Landkreis	108	105	220.550	310.925	640	545

Tabelle 45: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	* Berliner Umland	29	46	280.415	328.500	250
weiterer Metropolitanraum	15	9	188.865	197.005	275	270
Gesamter Landkreis	44	55	249.200	306.980	260	255

8.3.1.2 Preisentwicklung

Abbildung 36 veranschaulicht die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2011.

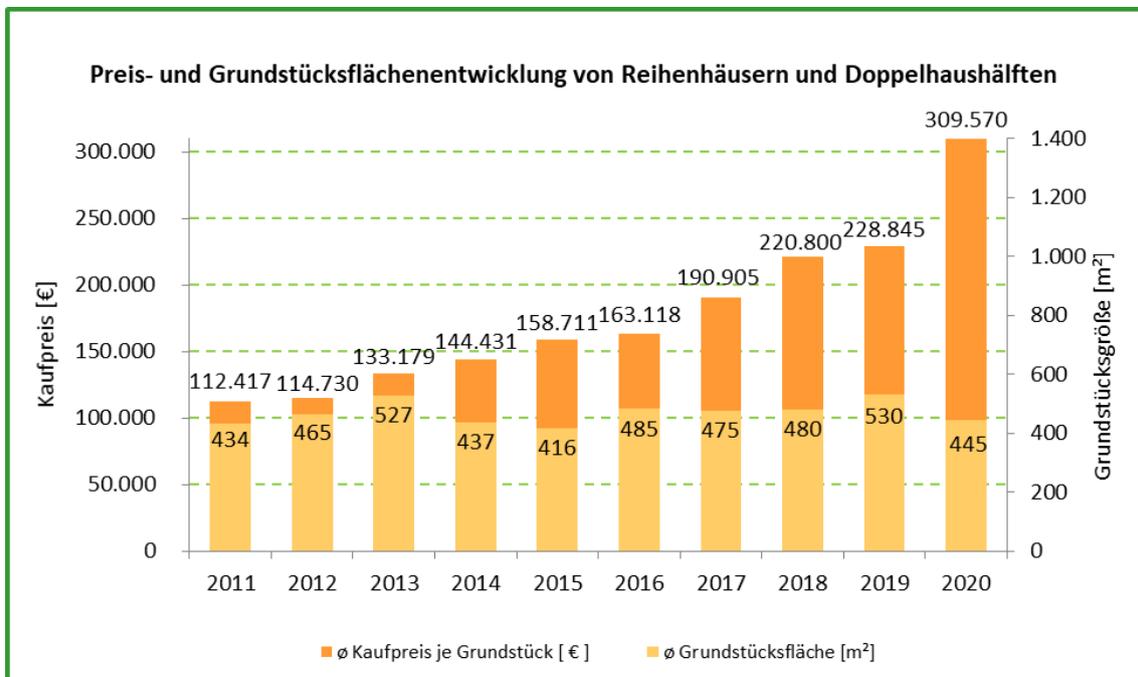


Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁴¹

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: Wohnflächenpreise⁴² für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	245 (200 - 310)	1935 - 2003	90 (70 - 135)	3.585 (1.820 - 5.740)	25
* Großbeeren	245 (180 - 300)	1990 - 1999	120 (105 - 140)	3.495 (2.115 - 4.985)	9
* Ludwigsfelde	255 (110 - 300)	1936 - 2020	115 (60 - 175)	3.595 (2.150 - 4.925)	33
* Rangsdorf	200 (119 - 210)	1995 - 2000	130 (120 - 135)	2.905 (2.370 - 3.445)	2

⁴¹ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 46: Wohnflächenpreise⁴³ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Am Mellensee	60 (35 - 140)	1890 - 1939	100 (90 - 110)	1.435 (1.120 - 1.740)	5
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	10	1923	145	315	1
Baruth/Mark	8	1945	155	450	1
Jüterbog	35 (10 - 50)	1890 - 1950	90 (55 - 130)	1.775 (465 - 2.425)	7
Luckenwalde	85 (80 - 90)	1932 - 1938	125 (90 - 200)	1.540 (1.135 - 1.960)	4
Niederer Fläming	5	1900	130	315	1
Niedergörsdorf	15	1999	130	2.240	1
Nuthe-Urstromtal	60	1956	85	1.325	1
Trebbin	80 (45 - 95)	1986 - 1997	110 (90 - 130)	2.195 (1.665 - 3.045)	3
Zossen	80 (50 - 100)	1923 - 2020	125 (90 - 200)	2.195 (1.495 - 3.250)	12

Tabelle 47: Wohnflächenpreise⁴⁴ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	275 (170 - 350)	1997 - 2006	110 (80 - 140)	3.040 (2.420 - 4.190)	9
* Großbeeren	225 (180 - 240)	1996 - 2000	105 (90 - 125)	3.000 (2.175 - 3.800)	10
* Ludwigsfelde	250 (190 - 280)	1937 - 2000	145 (105 - 170)	2.270 (1.340 - 2.745)	8
* Rangsdorf	190 (140 - 210)	1938 - 2020	120 (75 - 150)	2.850 (1.090 - 4.340)	19
Am Mellensee	70	1972	90	890	1
Jüterbog	50	1970	80	695	1
Luckenwalde	90	1930	100	1.475	1
Zossen	125 (90 - 160)	1993 - 1997	120 (105 - 140)	2.055 (1.800 - 2.865)	6

⁴³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.3.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 48 und Abbildung 37 zeigen die Sachwertfaktoren^{45, 46} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 82 Vertragsvorgängen des Jahres 2020 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			82	-					
Zeitraum der Stichprobe			2020	01.01. - 31.12.					
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			186	10 - 350					
Grundstücksfläche (m²)			512	163 - 1.114					
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			200	115 - 354					
Restnutzungsdauer (Jahre)			34	9 - 61					
vorläufiger Sachwert (€)			209.146	26.217 - 413.730					
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor	
1	< 20	3	175 (150 - 210)	63 (25 - 120)	365 (165 - 720)	45 (26 - 64)	1890 - 1923	1,28 (0,95 - 1,87)	
	≥ 50	4	180 (165 - 215)	244 (220 - 252)	1.375 (1020 - 1.525)	207 (196 - 223)	1935 - 1937	1,18 (0,99 - 1,29)	
2	< 100	7	185 (125 - 270)	177 (110 - 235)	975 (650 - 1.305)	114 (80 - 147)	1890 - 1956	1,57 (1,25 - 1,87)	
	≥ 100	15	175 (115 - 290)	270 (190 - 375)	1.620 (860 - 2.460)	228 (150 - 323)	1935 - 1989	1,20 (0,79 - 1,58)	
3	< 50	6	200 (170 - 255)	215 (105 - 289)	1.070 (585 - 1.415)	134 (74 - 237)	1935 - 1999	1,65 (1,22 - 2,00)	
	50 - < 100	6	210 (150 - 280)	247 (205 - 329)	1.215 (1040 - 1.465)	181 (116 - 250)	1925 - 1998	1,41 (1,16 - 2,06)	
	100 - < 200	9	225 (145 - 290)	307 (212 - 400)	1.410 (855 - 2.035)	223 (178 - 285)	1993 - 1997	1,38 (1,08 - 1,79)	
	200 - < 250	23	215 (120 - 355)	366 (238 - 445)	1.790 (1185 - 2.835)	245 (167 - 347)	1936 - 2003	1,53 (0,95 - 1,83)	
	≥ 250	8	205 (135 - 310)	398 (300 - 588)	1.985 (1.665 - 2.725)	272 (220 - 414)	1990 - 2003	1,47 (1,24 - 1,75)	
4	350	1	190 (190 - 190)	370 (370 - 370)	1.960 (1.960 - 1.960)	280 (280 - 280)	2006 - 2006	1,32 (1,32 - 1,32)	

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

⁴⁵ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴⁶ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

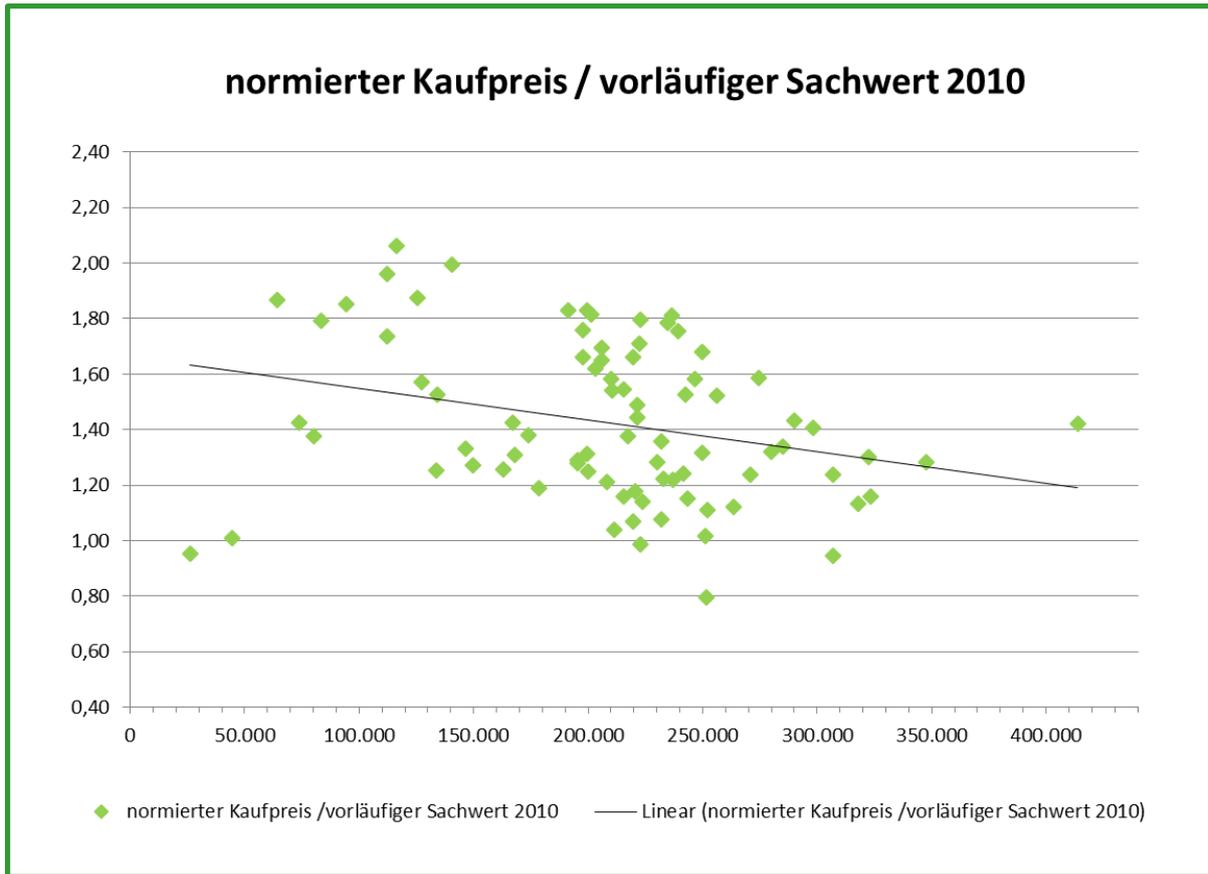


Abbildung 37: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH

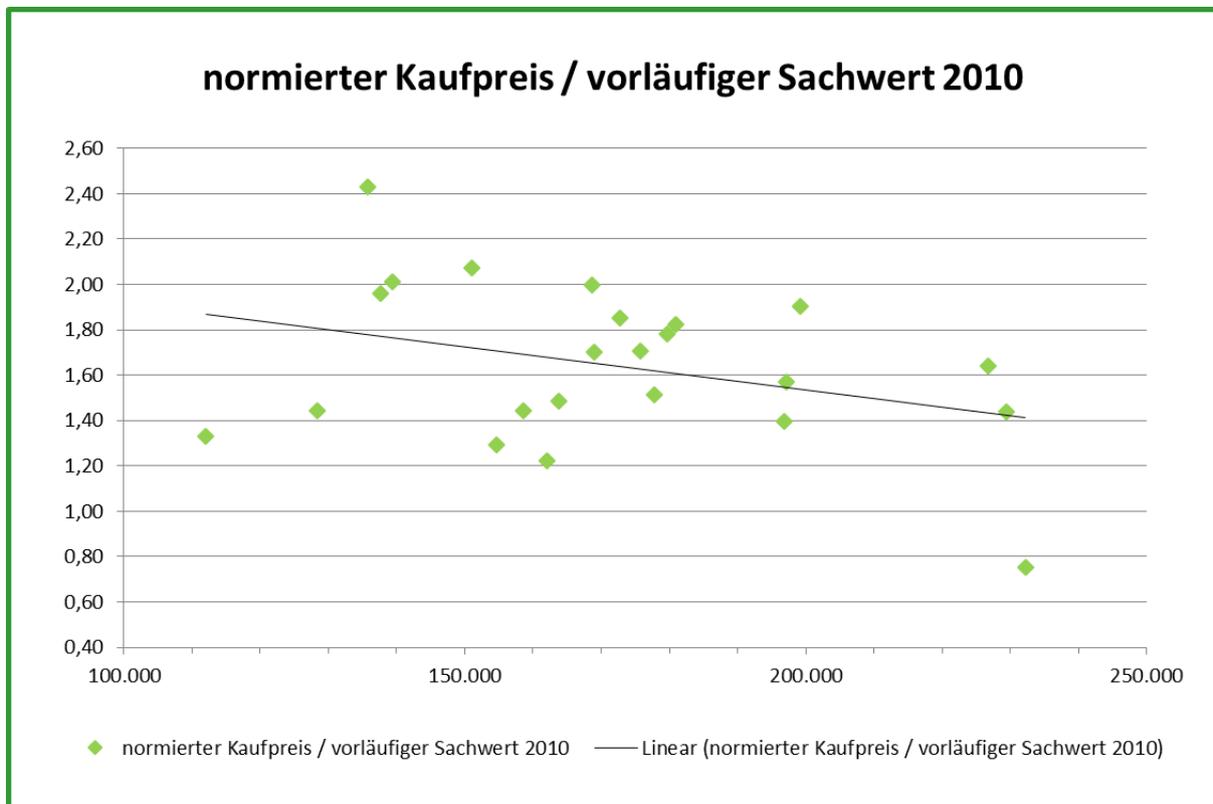


Abbildung 38: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH

Voranstehende Abbildung 38 und nachfolgende Tabelle 49 zeigen die Sachwertfaktoren^{47, 48} für Reihenmittelhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 23 Vertragsvorgängen des Jahres 2020 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

Tabelle 49: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser									
Beschreibung der Stichprobe									
Merkmale			Ø	Spanne			Berechnungsmodell		
Bereich			Landkreis Teltow-Fläming						Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle			23	-					
Zeitraum der Stichprobe			2020	01.01.	-		31.12.		
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			205	90	-		350		
Grundstücksfläche (m²)			210	105	-		566		
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			191	132	-		276		
Restnutzungsdauer (Jahre)			44	20	-		52		
vorläufiger Sachwert (€)			171.700	112.033	-		232.245		
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor	
2	≤ 200	3	190 (155 - 235)	198 (149 - 269)	1.115 (750 - 1.760)	174 (112 - 232)	1930 - 1981	1,20 (0,75 - 1,51)	
3	< 100	1	210 (210 - 210)	200 (200 - 200)	950 (950 - 950)	155 (155 - 155)	1993 - 1993	1,29 (1,29 - 1,29)	
	100 - < 150	6	190 (160 - 275)	262 (185 - 330)	1.445 (995 - 2.075)	149 (128 - 197)	1995 - 1997	1,78 (1,40 - 2,43)	
	≥ 150	13	190 (130 - 275)	311 (198 - 379)	1.665 (1050 - 2.555)	183 (151 - 229)	1997 - 2002	1,71 (1,22 - 2,07)	

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

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.

⁴⁷ Vgl. § 14 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁴⁸ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 50: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	2	9	1.092.500	762.665	240 (218 - 262)	295 (185 - 660)
weiterer Metropolitanraum	29	26	292.830	502.500	398 (180 - 756)	485 (195 - 1.520)
Gesamter Landkreis	31	35	344.420	569.400	390 (180 - 755)	430 (185 - 1.520)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	3	7	8.670.000	4.920.800	8.995 (5.460 - 13.230)	2.740 (840 - 7.950)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 39 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2011 bis 2020 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

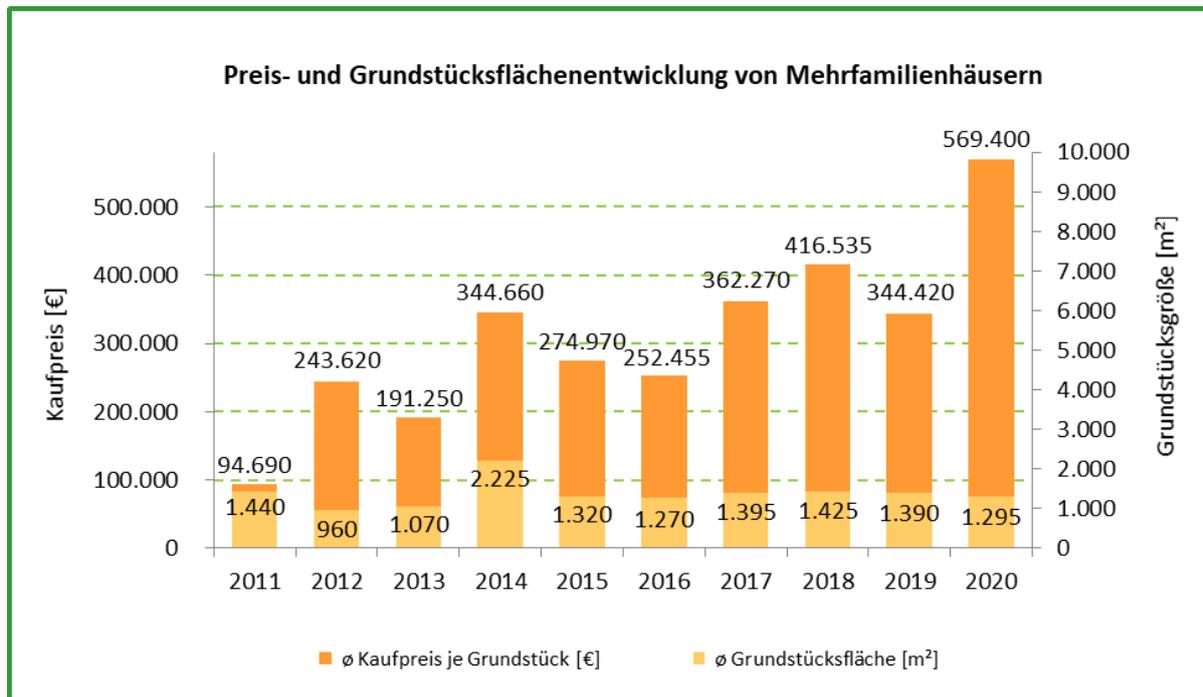


Abbildung 39: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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 Metropolenraumes dargestellt.

Tabelle 51: Wohnflächenpreise⁴⁹ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	225 (160 - 300)	1917 - 1936	270 (195 - 315)	1.520 (1.115 - 1.715)	4
* Ludwigsfelde	175 (160 - 190)	1898 - 1997	440 (225 - 660)	2.155 (1.535 - 2.775)	2
* Rangsdorf	200 (180 - 220)	1920 - 2007	340 (185 - 565)	3.380 (2.120 - 4.180)	3
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	14 (14 - 15)	1780 - 1910	315 (195 - 495)	510 (255 - 770)	3
Jüterbog	55 (30 - 65)	1800 - 1936	305 (200 - 390)	755 (245 - 1.840)	6
Luckenwalde	75 (60 - 90)	1899 - 1930	405 (225 - 600)	825 (65 - 1.315)	6
Niedergörsdorf	10	1988	710	960	1
Nuthe-Urstromtal	60	1970	1.445	690	1
Trebbin	120	1928	385	1.585	1
Zossen	95 (30 - 130)	1848 - 2002	645 (300 - 1.520)	1.365 (605 - 1.700)	8
Mehrfamilienhaus-Anlagen	75 (40 - 150)	1900 - 1970	2.740 * (840 - 7.950) *	1.810 * (1.295 - 2.765) *	7

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{50, 51}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 63 Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2020, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, aus.

⁴⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁰ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁵¹ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2018 - 2020		MFH Berliner Umland 2,2 % (Spanne 0,5 - 4,0 %) 13 Kauffälle
Baujahr	1898 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m ²)	80 - 250	163	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 60	41	
Wohnfläche (m ²)	185 - 840	435	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,05 - 9,21	6,95	
Rohertragsfaktor	17,4 - 37,6	24,0	
Liegenschaftszinssatz 2018	1,3 - 4,0	2,8	6 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	-	-	0 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2020	0,5 - 3,1	1,7	7 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2018 - 2020		MFH weiterer Metropolitanraum 4,3 % (Spanne 0,3 - 11,0 %) 50 Kauffälle
Baujahr	1780 - 2002		
Bodenwert (€/m ²)	5 - 130	51	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 62	38	
Wohnfläche (m ²)	180 - 13.230	1.080	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,04 - 10,55	5,17	
Rohertragsfaktor	5,1 - 30,7	14,6	
Liegenschaftszinssatz 2018	2,4 - 11,0	5,8	12 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2019	2,2 - 5,8	4,1	18 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2020	0,3 - 7,8	3,5	20 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)	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
Wohn- u. Geschäftshäuser	17	43	298.005	427.910	497 * (140 - 985)	495 * (175 - 1.045)
Büros, Geschäftshäuser	6	4	320.665	476.695	661 * (150 - 1.710)	925 * (285 - 1.565)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	9	5	1.144.625	1.994.090	1.688 * (600 - 4.962)	10.500 *
Einkaufszentren	1	3	3.000.000	4.373.670	2.378	2.970 *
Gesamter Landkreis	33	55	614.900	789.065	-	-
* Berliner Umland	5	7	1.806.000	2.439.430	-	-
weiterer Metropolitanraum	28	48	402.205	548.385	-	-

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 2019 und 2020 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)	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	2	2	875.000	540.000	- *	345 *
weiterer Metropolitanraum	15	41	221.075	422.445	497 * (140 - 985)	500 * (175 - 1.045)
Gesamter Landkreis	17	43	298.005	427.910	497 * (140 - 985)	495 * (175 - 1.045)

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.

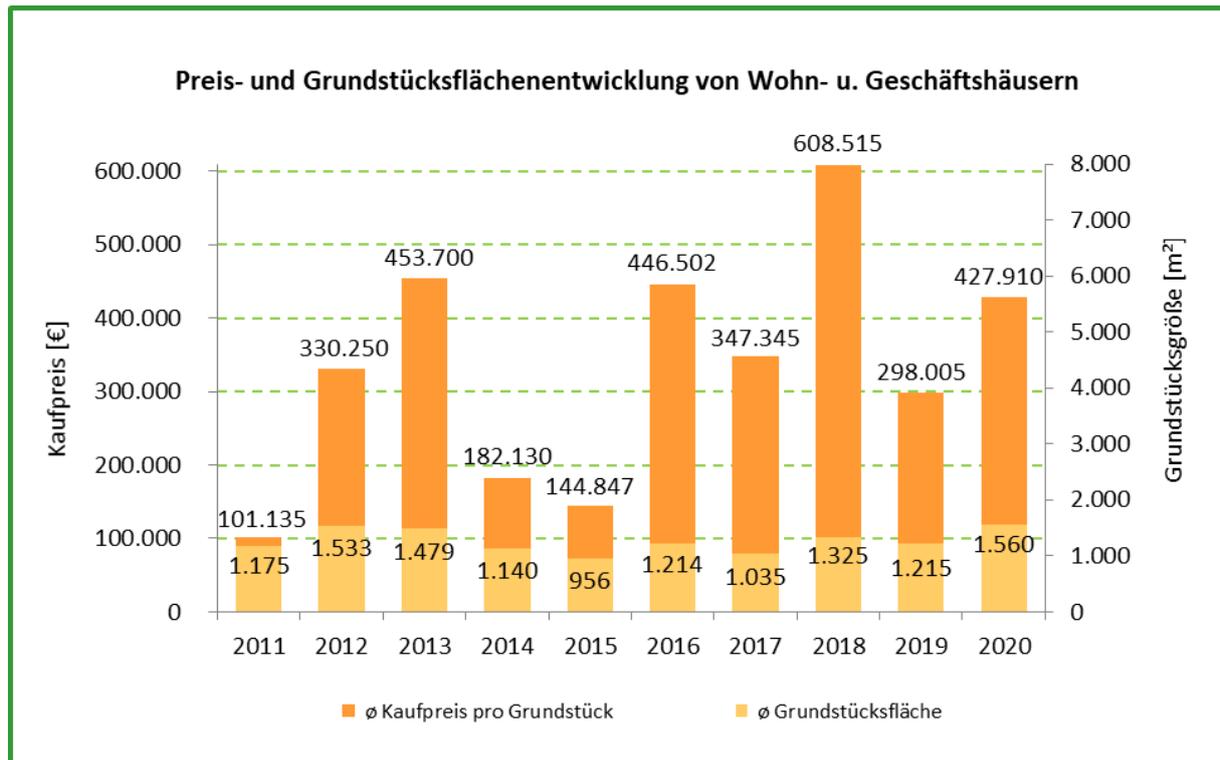


Abbildung 40: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

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, ist für 2020 nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 55: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵² für Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Berliner Umland	165 (120 - 210)	1930 - 1935	345 *	2.130 *	2
weiterer Metropolenraum	75 (14 - 120)	1750 - 1996	500 * (175 - 1.045) *	860 * (175 - 2.230) *	41
Landkreis Teltow-Fläming	80 (14 - 210)	1750 - 1996	495 * (175 - 1.045) *	910 * (175 - 2.230) *	43

⁵² 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 2020 ist nicht die gesamte Anzahl der Kaufverträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 56: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵³ für Geschäftshäuser

Büros und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m ²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Bürogebäude	75 (20 - 120)	1890 - 2006	925 * (285 - 1.565) *	840 * (430 - 845) *	4
Einkaufszentrum	275 (240 - 350)	1995 - 2010	2.970 *	1.180 *	3
Verkaufshallen	55 (5 - 95)	1960 - 2020	10.500 *	210 *	5
Landkreis Teltow-Fläming	5 - 350	1890 - 2020	285 - 10.500 *	210 - 1.180 *	12

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{54, 55}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 57: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2018 - 2020		Wohn- und Geschäftshäuser 4,5 % (Spanne 2,2 - 7,2 %) 25 Kauffälle
Baujahr	1856 - 1995		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 210	56	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 57	34	
Wohnfläche (m ²)	96 - 655	285	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	46 - 1.360	255	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,32 - 12,20	6,17	
Rohertragsfaktor	8,1 - 20,2	13,5	
Liegenschaftzinssatz 2018	3,6 - 6,6	4,5	5 Kauffälle
Liegenschaftzinssatz 2019	3,0 - 6,4	5,2	5 Kauffälle
Liegenschaftzinssatz 2020	2,2 - 7,2	4,3	15 Kauffälle

⁵³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁴ Vgl. § 14 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁵⁵ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

In diesem Kapitel sind nachrichtlich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren der Jahre 2018 bis 2020 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 25 Kaufverträgen (Tabelle 57), von reinen Geschäftshäusern einschließlich Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 8 Kaufverträgen (Tabelle 58) sowie von Verkaufshallen auf der Grundlage von 7 Kaufverträgen (Tabelle 59) ausgewiesen. Die mit * dargestellten Merkmale kennzeichnen zwei in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilien, die keine Gebrauchtimmobilen ist.

Tabelle 58: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2018 - 2020		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 5,8 % (Spanne 1,7 - 12,0 %) 8 Kauffälle
Baujahr	1880 - 2001		
Bodenrichtwert (€/m ²)	40 - 250	120	
Restnutzungsdauer (Jahre)	20 - 42	35	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	280 - 2.970	1.485	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,35 - 9,81	6,17	
Rohertragsfaktor	6,1 - 22,5	13,2	

Tabelle 59: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2018 - 2020		Verkaufshallen* 1-geschossig (Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus) 3,3 % (Spanne 0,7 - 6,5 %) 7 Kauffälle
Baujahr	1993 - 2020*		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 160	73	
Restnutzungsdauer (Jahre)	10 - 29*	19	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	790 - 10.500	3.600	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,00 - 13,80	7,40	
Rohertragsfaktor	8,7 - 18,6	12,5	

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	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	16	6	5.021.845	1.150.000	16.300	3.315
weiterer Metropolitanraum	15	15	363.400	655.920	6.020	8.265
Gesamter Landkreis	31	21	2.767.760	797.085	11.325	6.850

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	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	4	1	526.250	355.000	3.145	1.515
weiterer Metropolitanraum	43	44	195.545	205.950	3.230	3.550
Gesamter Landkreis	47	45	223.690	209.265	3.225	3.505

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	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
* Berliner Umland	1	1	65.000	15.000	421	510
weiterer Metropolitanraum	23	25	64.490	68.880	1.145	590
Gesamter Landkreis	24	26	64.510	66.805	1.115	590

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, Hallen, Tankstellen, Verkaufsstellen (Laden) und ehemalige Kasernen.

Tabelle 63: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2019	2020	€		m ²	
			2019	2020	2019	2020
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	8	3	738.000	620.735	13.730	4.635
Gebäude für kulturelle u. soziale Einrichtungen	4	4	2.405.000	5.110.000	4.720	8.320
Übrige Gebäude	9	9	2.656.239	188.990	39.090	8.780
Gesamter Landkreis	21	16	1.877.625	1.500.195	22.885	7.885

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁶] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden.⁵⁷ 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 Wohnungseigentumsgesetz⁵⁸ 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 2019 und 2020 der durchschnittlichen Wohnfläche sind mit einem * versehen, da nicht für jede Wohnung eine Wohnfläche aus den Kaufverträgen hervorging bzw. ermittelt werden konnte und nicht die gesamte Kaufvertragsanzahl in die Wohnflächenberechnung eingegangen ist.

Tabelle 64: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2019	2020	2019	2020	2019 *	2020 *
* Berliner Umland	133	144	167.300	210.555	70	82
weiterer Metropolenraum	80	59	76.830	131.415	71	69
Gesamter Landkreis	213	203	133.320	187.555	70	78

⁵⁶ 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)

⁵⁷ 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)

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)

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 2020	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	25	383.150	319.470 - 468.085	130	109 - 145
Weiterverkauf	14	267.185	100.000 - 355.000	104	74 - 170
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäuser					
Erstverkauf	22	215.685	70.000 - 346.900	72	53 - 99
Weiterverkauf	142	140.910	17.500 - 459.000	68	21 - 134
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	203	187.555	17.500 - 468.085	78	21 - 170

In Abbildung 41 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2011 dargestellt.

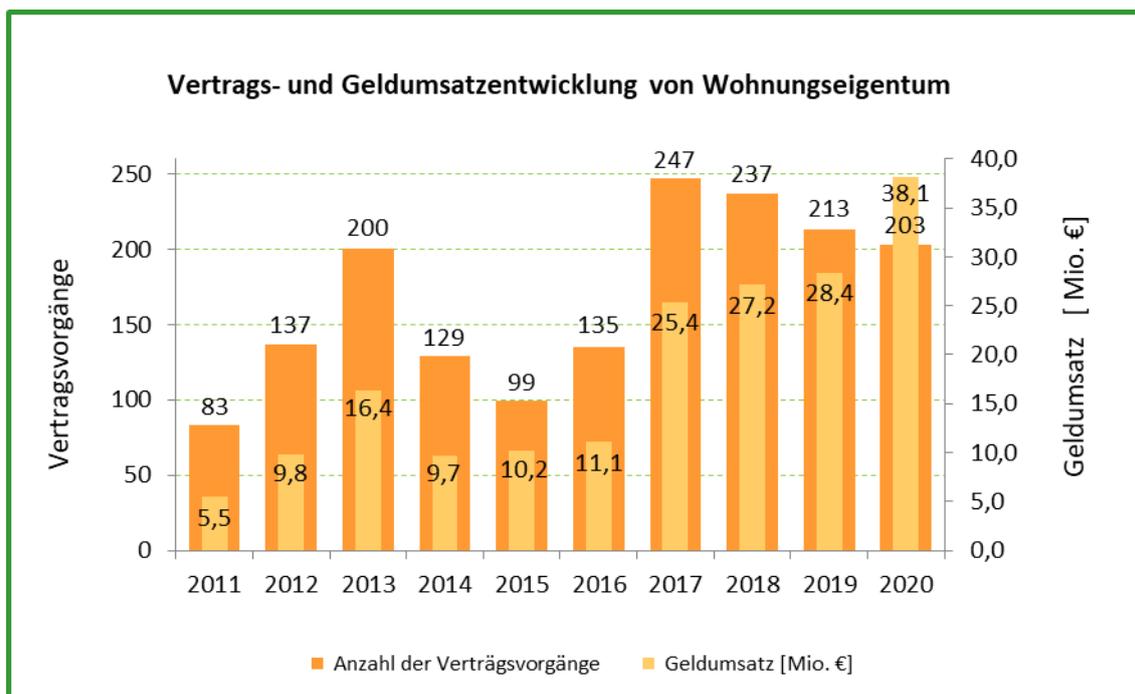


Abbildung 41: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

Nach Maßgabe ... (des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁹) kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden⁶⁰. 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 2020	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	2	84.000	78.000 - 90.000	58	58 - 58
Weiterverkauf	3	39.000	18.500 - 80.000	86	69 - 120
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	48	6.575	2.000 - 14.990	k.A.	k.A.
Doppelfertigarage	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	53	11.330	2.000 - 90.000	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 14.990 Euro
offene Stellplätze	2.000 bis 5.000 Euro.

⁵⁹ 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)

⁶⁰ 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 42 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2011.



Abbildung 42: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶¹

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

Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶²

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Erstverkauf	RH	210 - 230	2021	2.390	2.065 - 2.685	145 - 145	12
	RH	210 - 230	2021	2.415 *	2.200 - 2.755 *	145 - 145	12
Weiterverkauf	ZFH	210 - 240	1937 - 2000	2.480 *	1.280 - 3.805 *	78 - 108	3
Weiterverkauf	MFH	160 - 300	1993 - 2004	2.360	950 - 3.565	42 - 134	44
	MFH	160 - 300	1993 - 2004	2.430 *	1.480 - 3.595 *	39 - 134	43
Weiterverkauf	WGH	250 - 300	1993 - 1996	2.730	2.450 - 3.075	42 - 96	4
	WGH	250 - 300	1993 - 1996	2.740 *	2.520 - 3.215 *	42 - 96	4

⁶¹ Vgl. § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁶² Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 67: Berliner Umland – Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶³

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	RH	240	1997	2.925 *	-	94	1
Weiterverkauf	DHH	210 - 300	1994 - 2003	2.405 *	1.925 - 3.200 *	100 - 170	3
Weiterverkauf	MFH	120 - 270	1920 - 1997	2.690 *	1.955 - 3.890 *	35 - 118	7
Stadt Ludwigsfelde							
Erstverkauf	RH	150	2021	3.280	3.095 - 3.510	110 - 130	13
	RH	150	2021	3.455 *	3.250 - 3.695 *	110 - 130	13
Weiterverkauf	RH	200	2000	3.110	-	74	1
Weiterverkauf	MFH	50 - 170	1984 - 1998	1.575	835 - 2.105	69 - 104	3
	MFH	50 - 280	1993 - 1998	2.565 *	2.025 - 3.725 *	44 - 94	15
Weiterverkauf	WGH	170	1998	1.905 *	-	53	1
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	210	2009	3.465 *	3.465 *	100	1
Weiterverkauf	MFH	140 - 210	1994 - 1997	2.220	1.980 - 2.455	53 - 75	6
	MFH	140 - 210	1994 - 1998	2.295 *	1.900 - 2.905 *	21 - 110	15
Stadt Baruth							
Weiterverkauf	MFH	45	1995	1.020 *	-	95	1
Stadt Jüterbog							
Weiterverkauf	MFH	30 - 80	1900 - 1998	875	380 - 1.080	46 - 60	4
	MFH	30 - 80	1900 - 1998	1.035 *	490 - 1.315 *	51 - 114	4
Stadt Luckenwalde							
Erstverkauf	MFH	160	2020	2.800 *	-	83	1
Weiterverkauf	MFH	50 - 90	1953 - 1998	1.280	985 - 1.440	59 - 66	10
	MFH	50 - 90	1995 - 1998	1.110 *	1.115 - 1.350 *	59 - 76	6
Weiterverkauf	WGH	90 - 100	1920 - 1996	1.325 *	1.275 - 1.380 *	51 - 87	2
Gemeinde Niedergörsdorf							
Weiterverkauf	MFH	20	1936	623 *	-	53	1
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	90 - 95	1996 - 1997	1.515 *	1.440 - 1.560 *	33 - 75	3
Weiterverkauf	WGH	70	1914	1.105	-	39	1
Stadt Zossen							
Erstverkauf	MFH	160	2021	3.265	3.055 - 3.420	53 - 99	15
	MFH	160	2021	3.405 *	3.310 - 3.575 *	53 - 97	9
Weiterverkauf	MFH	160	1993	3.095	-	70	1
	MFH	90 - 160	1995 - 1999	1.560 *	925 - 1.925 *	49 - 94	3

⁶³ 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 2018 bis 2020 sind insgesamt 317 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 297 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 14 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Weitere 6 Eigentumswohnungen sind in Form von Reihenhäusern in Reihenhäuseranlagen und als Doppelhaushälfte in Zweifamilienhäusern veräußert worden. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind folglich die Rahmenbedingungen für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Einfamilienhäuser zugrunde gelegt worden.

Tabelle 68: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2018 - 2020		Wohneigentum Berliner Umland 3,3 % (0,1 - 8,1 %) 232 Kauffälle
Baujahr	1960 - 2004		
Bodenrichtwert (€/m ²)	115 - 300	167	
Restnutzungsdauer (Jahre)	26 - 64	52	
Wohnfläche (m ²)	21 - 143	64	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,69 - 12,97	8,23	
Rohertragsfaktor	8,0 - 44,8	21,5	
Liegenschaftszins 2020	0,1 - 6,0	2,8	63 Kauffälle

Die Tabellen 68 und 69 weisen die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen⁶⁴ für das Berliner

⁶⁴ siehe Kapitel 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren S. 61 ff.

Umland und den weiteren Metropolitanraum auf der Grundlage von 232 bzw. 85 Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2020 aus.

**Tabelle 69: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
 Weiterer Metropolitanraum**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2018 - 2020		Wohneigentum weiterer Metropolitanraum 4,7 % (-1,5 - 10,9 %) 85 Kauffälle
Baujahr	1890 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 160	47	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 62	42	
Wohnfläche (m ²)	33 - 150	66	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,46 - 8,62	4,80	
Rohertragsfaktor	5,9 - 32,9	13,7	
Liegenschaftszins 2020	-1,0 - 5,5	2,7	19 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 Baugesetzbuch⁶⁵ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁶⁶ 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.⁶⁷

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁶⁸ 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.⁶⁹ Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.⁷⁰ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁷¹ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁷²

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

⁶⁵ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁶⁶ 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)

⁶⁷ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

⁶⁸ 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)

⁶⁹ 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)

⁷⁰ Vgl. § 10 Abs. 1 S. 1 Immobilienwertverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

⁷¹ 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)

⁷² 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.⁷³

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 20.01.2021 rückwirkend zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 418 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-

⁷³ 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.

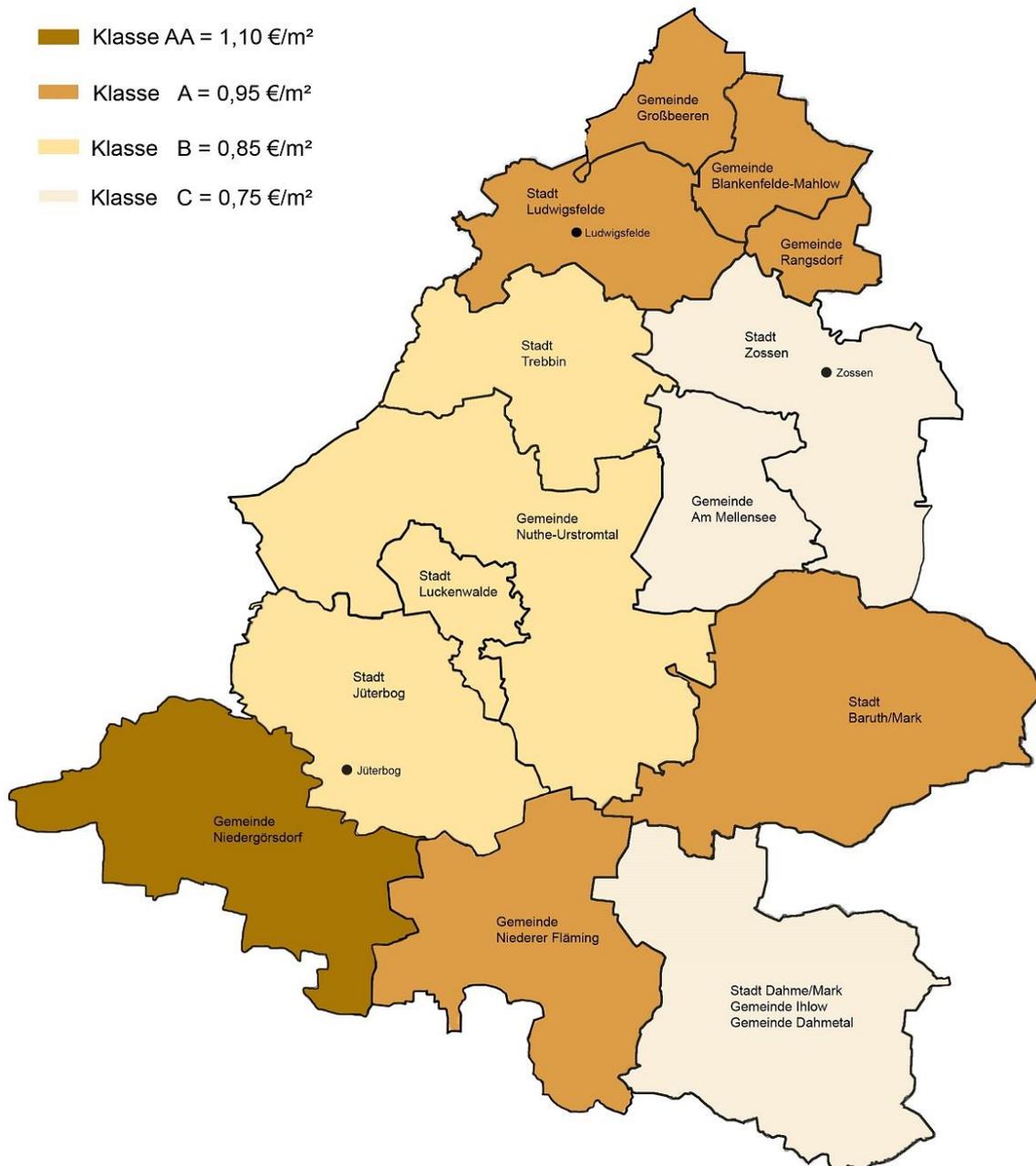


Abbildung 43: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷⁴ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁴ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 31.12.2020

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.

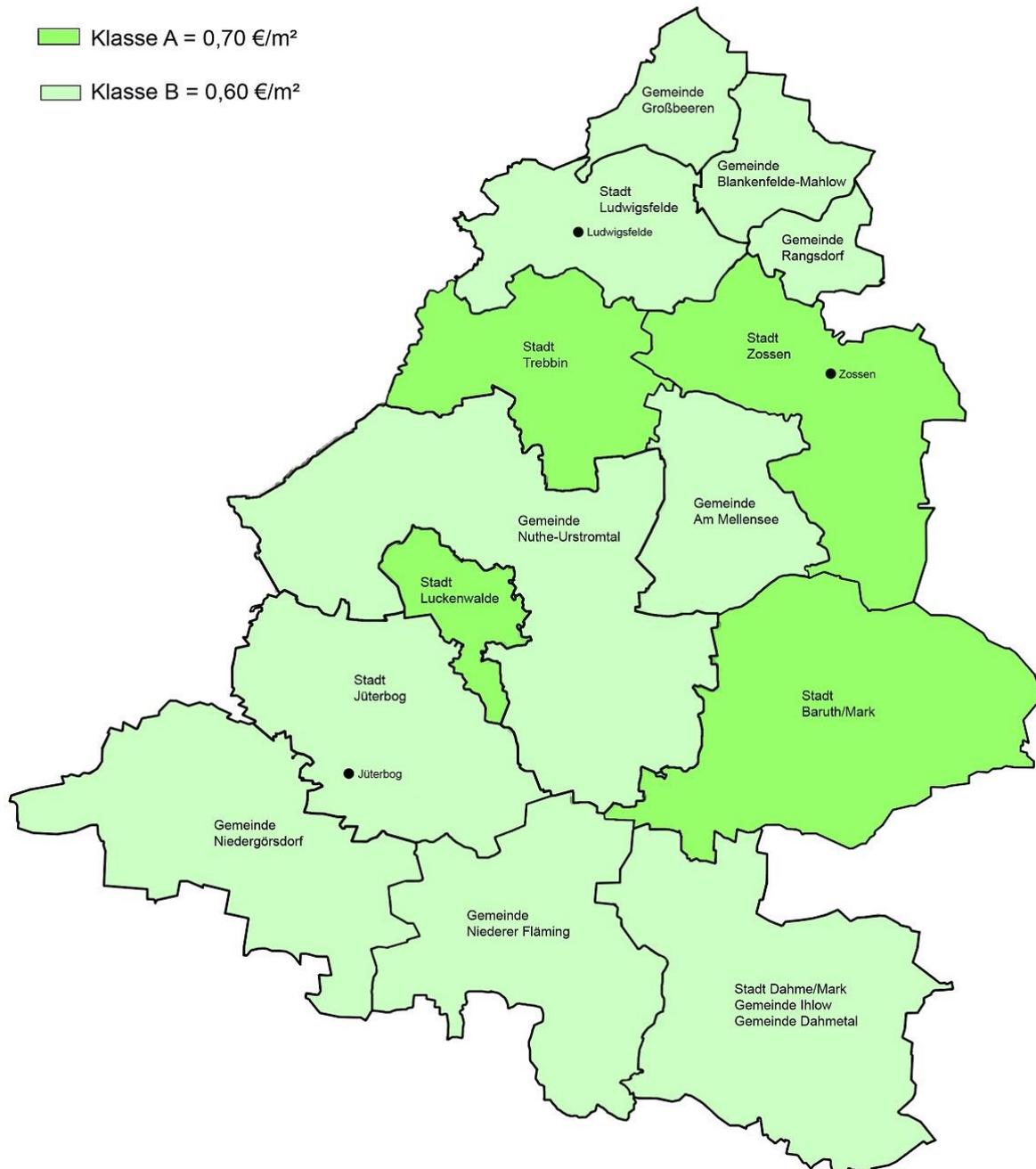


Abbildung 44: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁷⁵ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁵ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 31.12.2020

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2020 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.

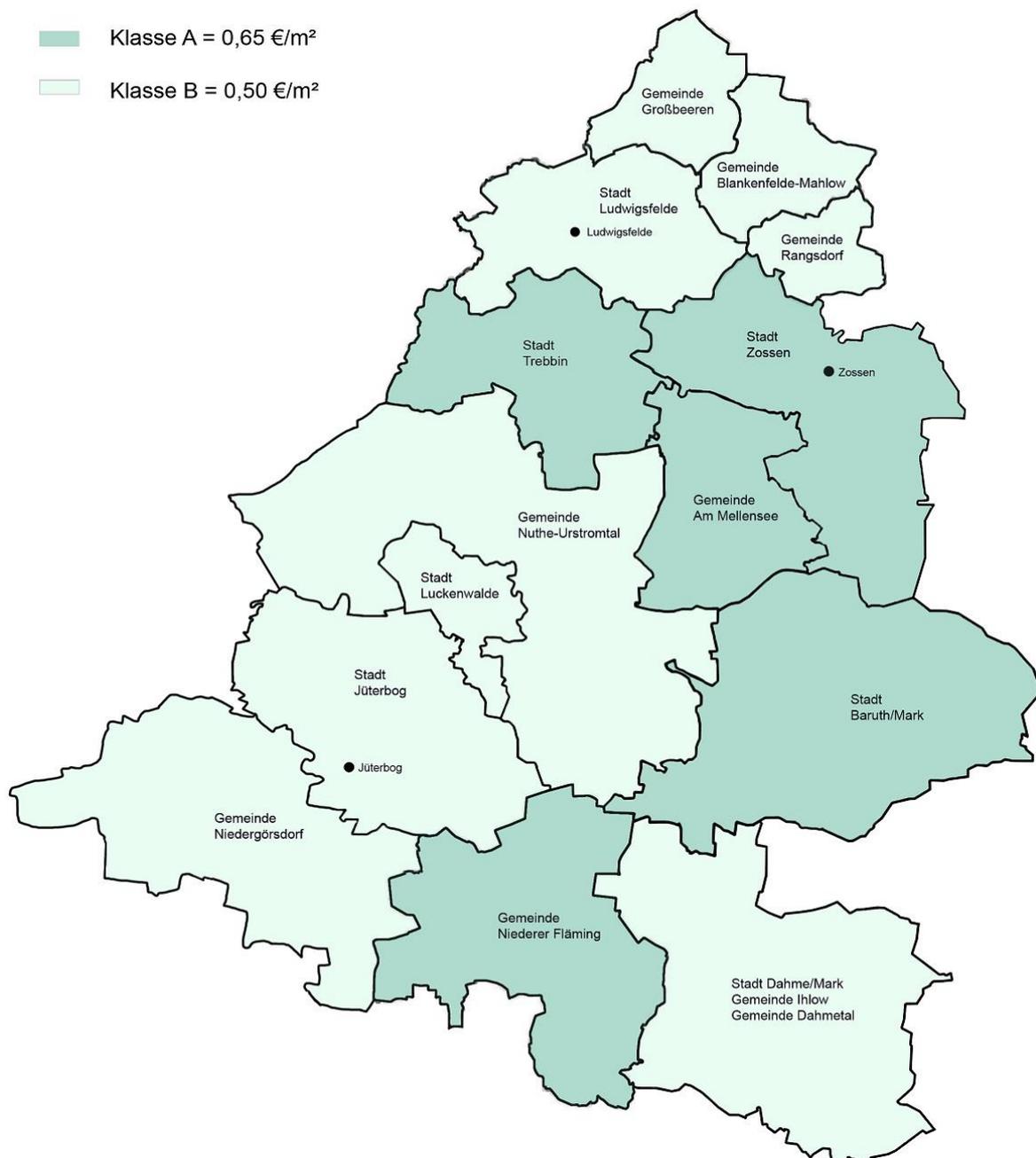


Abbildung 45: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁶ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁶ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 31.12.2020

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 2020 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 2020 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.

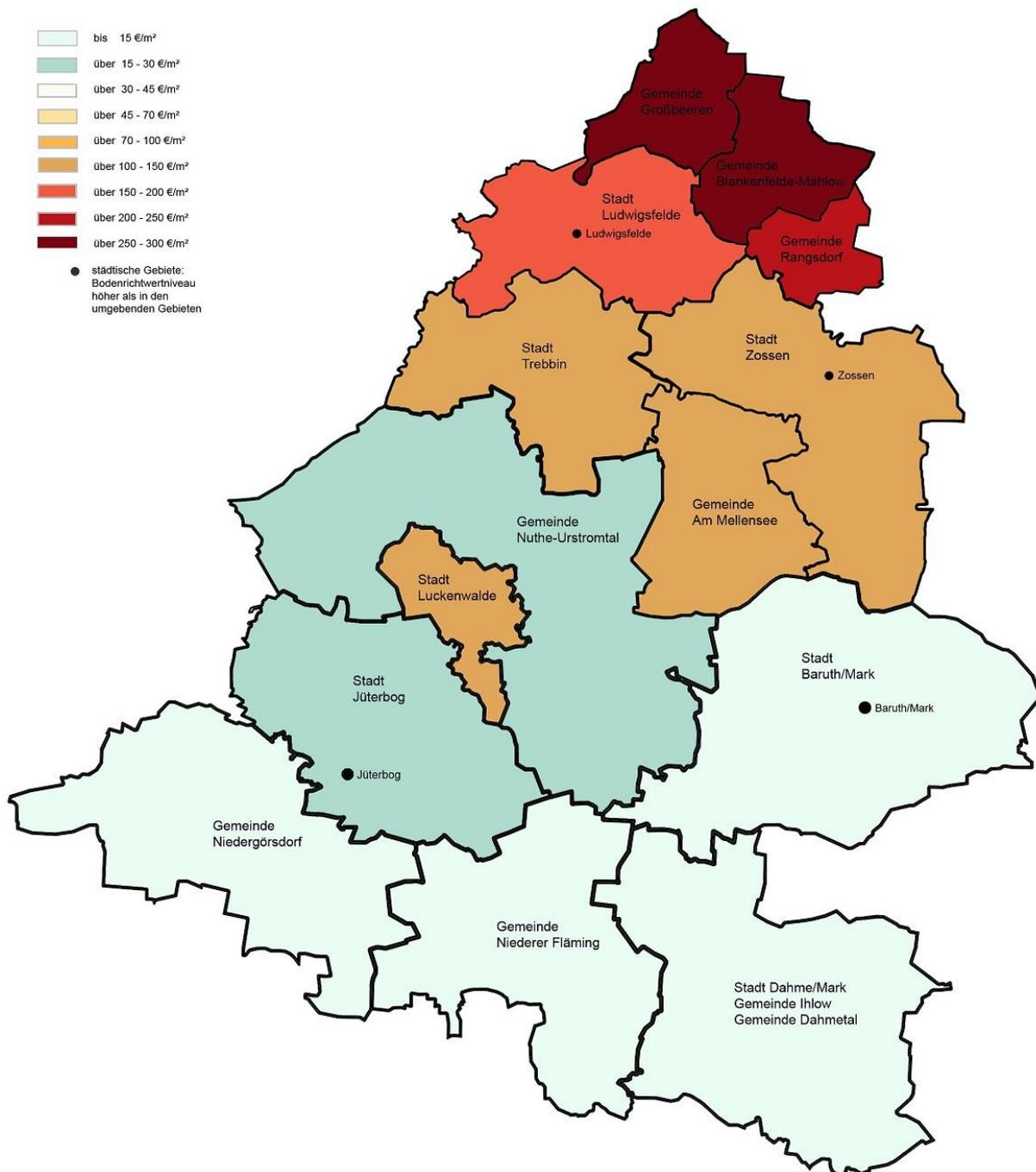


Abbildung 46: Bodenrichtwertniveau⁷⁷ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁷ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 31.12.2020

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 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.⁷⁸ 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).⁷⁹

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.⁸⁰

⁷⁸ Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁷⁹ Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸⁰ 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 31.12.2020 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	2021	1 - 4	3 - 8
Zossen	"Innenstadt"	9	1991	2020	8 - 12	10 - 12

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte sammelte seit 1994 rund 1.100 Ergebnisse von neu abgeschlossenen Pachtverträgen und analysierte deren Einfluss auf 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. Die Nutzungsentgelte sind für das Jahr 2020 nicht aktualisiert worden.

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. Die Pachtwerte sind für das Jahr 2020 nicht aktualisiert worden.

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 2020 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 3,97 – 16,20 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2020 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 2,66 – 3,81 €/m ² /mtl
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 1,00 – 10,71 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,51 – 12,22 €/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 2020 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
Großbeeren OT Neubeeren	Neubeeren	1900	36 - 38	2,66 - 3,81	Mehrfamilienhaus

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Baruth	Rudolf-Breitscheid-Straße	1970	40 - 42	5,10 - 5,82	Mehrfamilienhaus
			56	4,60 - 5,98	Mehrfamilienhaus
			71 - 73	5,00 - 5,50	Mehrfamilienhaus
Blankenfelde	Am Bruch	1937	52	8,10	Zweifamilienhaus
Dabendorf	Dorfanger	1965	54 - 58	5,57 - 7,07	Mehrfamilienhaus
Dahlewitz	Waldstraße	1938	123	8,94	Zweifamilienhaus
Dahme/Mark	Grünstraße	1910	65 - 68	1,00 - 7,15	Mehrfamilienhaus
			76	7,04	Mehrfamilienhaus
			99	6,46	Mehrfamilienhaus
	Hauptstraße	1780	64 - 66	4,80 - 5,00	Mehrfamilienhaus
Großbeeren	Augst-Bebel-Straße	1984	43	6,73 - 7,41	Mehrfamilienhaus
			56 - 58	6,41 - 7,08	Mehrfamilienhaus
		1985	42 - 44	6,08 - 6,80	Mehrfamilienhaus
			56 - 59	6,41 - 8,70	Mehrfamilienhaus
			71 - 74	6,16 - 6,41	Mehrfamilienhaus
	Bahnhofstraße	1934	66 - 68	6,14 - 6,39	Mehrfamilienhaus
			70	6,69	Mehrfamilienhaus
		1958	25 - 27	6,18 - 7,02	Mehrfamilienhaus
			46 - 48	6,12 - 8,60	Mehrfamilienhaus
			53 - 55	6,13 - 7,15	Mehrfamilienhaus
			63	8,08	Mehrfamilienhaus
	Berliner Straße	1846	61 - 62	6,38 - 6,63	Mehrfamilienhaus
		1910	61	6,90	Mehrfamilienhaus
			71	4,25	Mehrfamilienhaus
100			3,85	Mehrfamilienhaus	
Großbeeren OT Birkholz	Birkholzer Straße	1848	44 - 45	6,09 - 7,01	Mehrfamilienhaus
			50 - 59	4,41 - 6,59	Mehrfamilienhaus
			60 - 61	6,17 - 6,40	Mehrfamilienhaus
			73 - 78	6,00 - 6,18	Mehrfamilienhaus
		1961	25 - 26	6,02 - 6,20	Mehrfamilienhaus
			49	6,14	Mehrfamilienhaus
			50 - 51	6,13 - 6,81	Mehrfamilienhaus
	Ernst-Thälmann-Straße	1960	61	6,16 - 6,22	Mehrfamilienhaus
			37	6,81 - 6,89	Mehrfamilienhaus
			52	6,56 - 7,18	Mehrfamilienhaus
1974		73	7,10	Mehrfamilienhaus	
		43	6,12 - 7,24	Mehrfamilienhaus	
		58	6,17 - 7,03	Mehrfamilienhaus	

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Großbeeren OT Heinersdorf	Heinersdorfer Straße	1840	91 - 98	5,21 - 6,44	Mehrfamilienhaus	
			1910	53	6,80	Mehrfamilienhaus
		1964	69	7,27	Mehrfamilienhaus	
			37	6,13 - 6,81	Mehrfamilienhaus	
			52	5,78 - 7,01	Mehrfamilienhaus	
			62	6,01 - 6,79	Mehrfamilienhaus	
			77	5,84 - 6,20	Mehrfamilienhaus	
			1968	38	5,71 - 6,29	Mehrfamilienhaus
		Lindenstraße	1910	43 - 45	6,31 - 7,68	Mehrfamilienhaus
				58	6,83	Mehrfamilienhaus
	1980		42	6,27	Mehrfamilienhaus	
			58	6,50	Mehrfamilienhaus	
	Großbeeren	Pferdehof	1954	63	6,17	Mehrfamilienhaus
				28	6,22 - 7,17	Mehrfamilienhaus
35 - 37				6,27 - 6,41	Mehrfamilienhaus	
52 - 54				5,99 - 6,12	Mehrfamilienhaus	
62 - 66				6,00 - 6,51	Mehrfamilienhaus	
Horstfelde	Horstfelder Dorfstraße	1962	75	5,99 - 6,08	Mehrfamilienhaus	
			44	4,55	Mehrfamilienhaus	
			65	4,63 - 6,00	Mehrfamilienhaus	
Jüterbog	Große Straße	1912	72 - 73	4,10 - 5,26	Mehrfamilienhaus	
			47	7,41	Wohn- u Geschäftshaus	
			52 - 56	7,37 - 10,71	Wohn- u Geschäftshaus	
			64	4,38	Wohn- u Geschäftshaus	
	Hefterstraße	1936	90 - 95	8,72 - 9,95	Wohn- u Geschäftshaus	
			62	5,48	Mehrfamilienhaus	
	Mönchenstraße	1930	74	5,68	Mehrfamilienhaus	
			45	6,89	Wohn- u Geschäftshaus	
			67	4,31	Wohn- u Geschäftshaus	
	Parkstraße	1930	102	4,12	Mehrfamilienhaus	
	Weinberge	1960	60	6,00	Mehrfamilienhaus	
Kolpien	Kolpien	1928	127	3,94	Zweifamilienhaus	
Luckenwalde	Beelitzer Straße	1900	52 - 56	5,12 - 5,67	Mehrfamilienhaus	
			65	4,52	Mehrfamilienhaus	
	Brahmbuschstraße	1917	62 - 67	6,02 - 7,54	Mehrfamilienhaus	
			92 - 96	5,82 - 5,89	Mehrfamilienhaus	
			100	5,31	Mehrfamilienhaus	
	Breite Straße	1920	75	4,13 - 5,33	Wohn- u Geschäftshaus	
	Dahmer Straße	1899	96	6,20	Mehrfamilienhaus	
			112	3,34	Mehrfamilienhaus	
			125	2,71 - 4,76	Mehrfamilienhaus	
		1917	68	7,00	Mehrfamilienhaus	
			78 - 79	6,04 - 7,10	Mehrfamilienhaus	
108			5,44	Mehrfamilienhaus		
			112	5,20 - 5,29	Mehrfamilienhaus	

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

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Luckenwalde	Grabenstraße	1957	64 -65	4,55 - 5,97	Mehrfamilienhaus
	Jänickendorfer Straße	1936	62	5,24	Zweifamilienhaus
	Potsdamer Straße	1960	69	4,93	Mehrfamilienhaus
			77	4,47	Mehrfamilienhaus
			90 - 97	4,63 - 5,11	Mehrfamilienhaus
			107	4,65	Mehrfamilienhaus
			129	4,45	Mehrfamilienhaus
	Puschkinstraße	1928	49	5,82	Wohn- u Geschäftshaus
51			3,37	Wohn- u Geschäftshaus	
Nächst Neuendorf	Nächst Neuendorfer Dorfstr.	1920	68 - 69	3,50 - 3,99	Wohn- u Geschäftshaus
Zehrendorf	Ahornring	1935	64 - 68	7,30 - 7,49	Mehrfamilienhaus
			89	5,98	Mehrfamilienhaus
Zossen	Baruther Straße	1848	46 - 49	4,86	Mehrfamilienhaus
			60	4,56	Mehrfamilienhaus
			82 - 83	4,88 - 5,75	Mehrfamilienhaus

Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Ahrendorf	Buchenweg	1995	74	9,32	Mehrfamilienhaus
Baruth	Waldweg	1995	95	4,68	Mehrfamilienhaus
Dabendorf	Fasanenring	1996	42 - 43	5,35 - 5,36	Mehrfamilienhaus
			51 - 55	5,36	Mehrfamilienhaus
			60	5,36	Mehrfamilienhaus
	Wildganssteg	1996	42 - 43	5,35 - 5,36	Mehrfamilienhaus
			51 - 55	5,36	Mehrfamilienhaus
			60	5,36	Mehrfamilienhaus
		2002	74 - 75	5,35 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			83 - 84	5,30 - 5,36	Mehrfamilienhaus
			95	5,36	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Steinebergstraße	1997	56 - 57	7,75 - 10,30	Mehrfamilienhaus
			71 - 79	6,31 - 10,12	Mehrfamilienhaus
			87 - 89	7,53 - 8,28	Mehrfamilienhaus
	Zum Storchenhorst	1998	62	8,79	Mehrfamilienhaus
	Zur Waldwiese	1997	63	10,48	Mehrfamilienhaus
Großbeeren	Bahnhofstraße	1995	60 - 64	5,68 - 7,03	Mehrfamilienhaus
			75 - 76	5,78 - 6,81	Mehrfamilienhaus
		1996	51	6,20 - 6,43	Mehrfamilienhaus
			61 - 64	6,15 - 7,27	Mehrfamilienhaus
			71 - 75	6,14 - 7,07	Mehrfamilienhaus
			97 - 98	6,19 - 7,41	Mehrfamilienhaus
			2018	53 - 58	6,14 - 9,28
		61 - 63		7,02 - 9,17	Mehrfamilienhaus
		Genshagener Straße	2007	57 - 59	6,92 - 6,99
			80	7,47 - 8,00	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Großbeeren OT Heinersdorf	Heinersdorfer Straße	2014	59	6,81 - 7,47	Mehrfamilienhaus	
			67 - 69	6,81	Mehrfamilienhaus	
			77 - 79	6,81	Mehrfamilienhaus	
			95	6,80 - 7,48	Mehrfamilienhaus	
	Lindenstraße	2010	55	7,00 - 7,49	Mehrfamilienhaus	
			85	7,52	Mehrfamilienhaus	
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	53 - 56	6,74 - 9,82	Mehrfamilienhaus	
			70	5,71 - 6,86	Mehrfamilienhaus	
	Reiherweg	1994	70	5,71	Mehrfamilienhaus	
Jüterbog	Lindenstraße	1996	58	5,34	Mehrfamilienhaus	
Klausdorf	Hohe Föhren	1996	90	4,51	Zweifamilienhaus	
Luckenwalde	Frankenfelder Straße	1995	74	7,84	Mehrfamilienhaus	
	Käthe-Kollwitz-Straße	1996	87	5,33	Mehrfamilienhaus	
Ludwigsfelde	Dachsweg	1994	62 - 68	6,13 - 7,21	Mehrfamilienhaus	
	Donaustraße	1998	53	8,26	Mehrfamilienhaus	
Mahlow	Birkenhof	1996	46	8,85	Mehrfamilienhaus	
			53 - 59	8,38 - 9,35	Mehrfamilienhaus	
	Eichenhof	1996	49	9,69	Mehrfamilienhaus	
			53 - 57	8,79 - 10,11	Mehrfamilienhaus	
	Goethestraße	1997	56	7,07	Mehrfamilienhaus	
	Im Roten Dudel	1997	61 - 69	8,27 - 9,28	Mehrfamilienhaus	
				79	7,52	Mehrfamilienhaus
				81	8,71	Mehrfamilienhaus
				99	5,37 - 7,78	Mehrfamilienhaus
				115	7,03	Mehrfamilienhaus
				134	6,68	Mehrfamilienhaus
	Kastanienhof	1996	46	9,85	Mehrfamilienhaus	
			57	8,68	Mehrfamilienhaus	
	Kirschenhof	1996	47	8,34	Mehrfamilienhaus	
			66 - 68	7,84 - 8,07	Mehrfamilienhaus	
			80 - 86	6,77 - 8,18	Mehrfamilienhaus	
			111 - 113	6,11 - 6,85	Mehrfamilienhaus	
	Lindenhof	1996	53 - 54	8,43 - 9,98	Mehrfamilienhaus	
	Ludwig-Uhland-Straße	1997	53	6,47	Mehrfamilienhaus	
	Marillenhof	1996	44	9,27	Mehrfamilienhaus	
			55 - 57	8,26 - 10,16	Mehrfamilienhaus	
	Marktplatz	1996	56	7,79	Mehrfamilienhaus	
70			8,89	Mehrfamilienhaus		
Poststraße	2004	78	6,50	Mehrfamilienhaus		
Schülerstraße	1997	61	8,66	Mehrfamilienhaus		
		79	8,51	Mehrfamilienhaus		
		81 - 86	5,56 - 8,50	Mehrfamilienhaus		
		99	6,45	Mehrfamilienhaus		
		100	9,80	Mehrfamilienhaus		
Trebbiner Straße	1993	79	11,65	Mehrfamilienhaus		
Ulmenhof	1996	55 - 57	8,51 - 8,60	Mehrfamilienhaus		
Weidenhof	1996	60	8,07	Mehrfamilienhaus		

Fortsetzung Tabelle 73: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	47	10,32	Mehrfamilienhaus
			56 - 58	7,14 - 11,66	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Friedensallee	1997	55	7,49 - 7,51	Mehrfamilienhaus
			60	8,37 - 8,50	Mehrfamilienhaus
			75 - 78	5,90 - 8,45	Mehrfamilienhaus
			85	7,53 - 8,14	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Reuter-Gasse	1996	27	12,22	Mehrfamilienhaus
			48	9,19	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1998	62	7,76	Mehrfamilienhaus
Jühnsdorfer Straße	1995	66	6,97	Mehrfamilienhaus	
Thyrow	Karl-Braun-Straße	1996	62	5,65	Mehrfamilienhaus
			75	7,00	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Wiesengrund	1997	33	7,27	Mehrfamilienhaus
Zossen	Lehmannstraße	1992	96	7,66	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2020

Tabelle 74: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Ahrensdorf	Ahornweg	1997	117	4,57	EFH
Blankenfelde	Karl-Liebknecht-Straße	1937	91	9,12	DHH
Dabendorf	Am Busch	2004	114	6,67	DHH
Genshagen	Waldblick	1997	136	11,54	DHH
Glienick	Hinter den Gärten	1997	108	6,72	DHH
Gröben	Weidenhof	1999	108	7,99	DHH
Groß Machnow	Milanweg	1995	114	4,39	RMH
Großbeeren	Parkallee	1998	98	11,22	RMH
	Genshagener Straße	2003	170	7,06	DHH
	Zu den Erlen	1993	142	6,06	DHH
	Zum Ruhlsdorfer Feld	1997	126	7,12	RMH
Ludwigsfelde	Baruther Weg	2013	75	8,17	DHH
Petkus	Ferdinand-von-Lochow-Straße	1930	128	3,97	EFH
Rangsdorf	Bergstraße	2007	100	7,50	EFH
	Clara-Zetkin-Straße	2001	126	6,55	EFH
	Clematisring	2009	100	7,50	REH
	Wacholderstraße	1997	120	5,00	RMH
Saalow	Schadowstraße	2011	71	16,20	EFH
Trebbin	Bahnhofstraße	1960	116	4,03	DHH
	Bahnhofstraße	1960	69	5,07	DHH
	Bahnhofstraße	2005	58	7,60	EFH
Zossen	Töpchiner Weg	1997	120	5,83	RMH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 75 und 76 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2019 und 2020 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 75: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2019/2020

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	8,00 - 10,95	-	-	-
großflächige Verkaufsflächen	-	-	-	-
Büro- / Praxisräume	4,00 - 13,80	-	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	6,65 - 12,00	-	-	-
Werkstatt	-	0,65 - 4,90	-	-
Lagerhallen / Produktionshallen	4,50 - 4,95	0,65 - 4,00	-	-
Freilagerflächen, befestigt	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	15,00 - 50,00	30,00 - 55,00	20,00 - 45,00	-

Tabelle 76: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2019/2020

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat				
	Jüterbog u. Niedergörsdorf	Luckenwalde u. Nuthe-Urstromtal	Trebbin	Zossen u. Am Mellensee	Baruth/Mark Dahme/Mark
Einzelhandel / Ladenfläche	7,15 - 22,35	6,70 - 13,65	5,40 - 14,10	-	-
großflächige Verkaufsflächen	3,50	-	6,55	-	-
Büro- / Praxisräume	-	5,00 - 6,25	7,15	2,50 - 7,90	6,40
Gaststättenräume / Imbiss	-	-	7,35 - 9,70	-	-
Werkstatt	-	3,20	-	0,90 - 2,15	-
Lagerhallen/Lagerraum	1,75	1,60 - 1,85	0,65 - 2,80	0,85 - 5,70	-
pro Stellfläche Sammel- container, Packstation	-	17,00	50,00	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	15,00 - 25,00	15,00 - 30,00	-	25,00 - 61,00	25,00

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 im 3-Jahresturnus bekannt gemachter 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 m² 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 Potsdam⁸¹

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		

⁸¹ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2019 – Teltow-Fläming

Fortsetzung Tabelle 78: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert		
	einfach	gut	sehr gut
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		

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 und sind für das Jahr 2020 nicht aktualisiert worden.

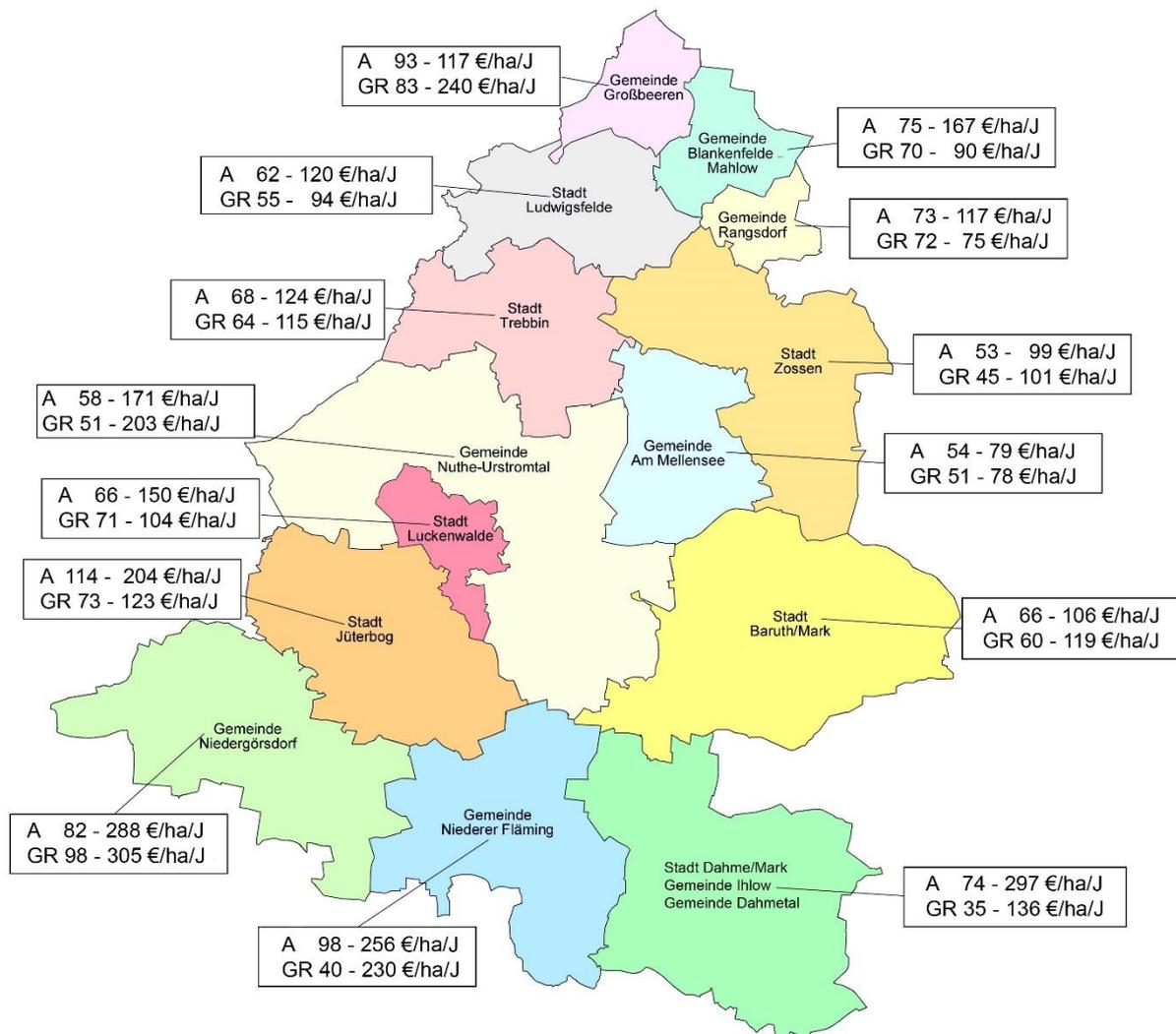


Abbildung 47: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze 2019 im Landkreis

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.⁸² 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.⁸³

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.⁸⁴

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.⁸⁵ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁸² Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸³ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)

⁸⁴ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁵ 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.⁸⁶

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.

⁸⁶ 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:

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

Gern können Sie Ihr Anliegen nach Absprache auch außerhalb der angeführten Sprechzeiten erledigen.

Mitarbeiter der Geschäftsstelle:		Zimmer:
Frau Prokopp (Leiterin der Geschäftsstelle)	Carola.Prokopp@teltow-flaeming.de	C7-1-15
Frau Jannasch	Heidi.Jannasch@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Frau Rüdiger	Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de	C7-1-13
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.⁸⁷ 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.

⁸⁷ 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 geschaefsstelle-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@ s@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, Einwohner⁸⁸ - und Flächenangaben⁸⁹

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2019	Einwohner 30.11.2020	Fläche in km ² 31.12.2020	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	6.806	6.930	104,41	66,37
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.210	4.228	231,93	18,23
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	27.961	28.573	54,89	520,55
Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	6.011	5.959	251,05	23,74
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	8.546	8.790	51,92	169,30
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463-0	12.383	12.410	175,64	70,66
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.556	20.603	46,46	443,46
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	26.774	26.955	109,31	246,59
Gemeinde Niederer Fläming OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 0355451 / 98128	3.036	3.026	185,35	16,33
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.213	6.155	204,70	30,07
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.570	6.568	337,85	19,44
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.382	11.407	33,73	338,19
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	9.612	9.718	125,66	77,34
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	19.773	20.143	179,59	112,16
Landkreis Teltow-Fläming	169.833	171.465	2.092,49	81,94

⁸⁸ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

⁸⁹ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2020

