

Grundstücksmarktbericht 2021



Projekt "Die Burg"

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	1.1.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 07. März 2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
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	Sanierung des Wohnquartiers „DIE BURG“ der Wohnungsgesellschaft „DIE LUCKENWALDER“. Aus Plattenbauten der 1980er Jahre werden 190 moderne, soziale, barrierefreie Wohnungen. Quelle Fotos: Wohnungsgesellschaft „DIE LUCKENWALDER“ und privat
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	31.05.2022 09.06.2022		Beschluss des Gutachterausschusses Erstveröffentlichung		
1.1	28.11.2022	55	Korrektur der Indexreihe für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes von 2010 auf 2015 in Tabelle 34: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke <table border="1" data-bbox="587 801 1385 907"><tr><td>Baupreisindex:</td><td>Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden</td></tr></table>	Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2015 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 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	22
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
8	Bebaute Grundstücke	50
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	76
10	Bodenrichtwerte	83
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	92
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	104
Anhang	109

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Flächennutzung	5
3.1.2	Einwohnerstruktur.....	5
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur.....	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.....	10
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	21
5	Bauland	22
5.1	Allgemeines.....	22
5.2	Individueller Wohnungsbau	23
5.2.1	Preisniveau.....	23
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.2.2.1	Preisentwicklung	24
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	24
5.2.2.2.1	Allgemeines	24
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....	25
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland..	26
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	27
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	27
5.2.3.1	Allgemeines	27
5.2.3.2	Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten	28
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	30
5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten	31

5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes	31
5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes	31
5.3	Geschosswohnungsbau	32
5.3.1	Preisniveau.....	32
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	32
5.4.1	Preisniveau.....	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	33
5.5.1	Bauerwartungsland.....	33
5.5.2	Rohbauland	33
5.6	Sonstiges Bauland	34
5.6.1	Preisniveau.....	34
5.7	Erbbaurechte.....	35
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	36
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
6.1	Allgemeines.....	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau.....	38
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	38
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.....	40
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	41
6.2.2.1	Preisentwicklung.....	41
6.2.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	43
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	44
6.3.1	Preisniveau.....	44
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	44
6.3.2.1	Preisentwicklung.....	44
6.3.2.2	Bodenpreisindexreihe	45
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Allgemeines.....	46
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen	46
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	47
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	47
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	48
7.5.1	Orientierungen für Gartenland.....	48
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	48
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen.....	49
8	Bebaute Grundstücke	50
8.1	Allgemeines.....	50

8.2	Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	51
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	51
8.2.1.1	Preisniveau.....	51
8.2.1.2	Preisentwicklung.....	52
8.2.1.3	Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser.....	53
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	54
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	61
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	61
8.3.1.1	Preisniveau.....	61
8.3.1.2	Preisentwicklung.....	62
8.3.1.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	62
8.3.2	Sachwertfaktoren.....	64
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	67
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
8.4.1.1	Preisniveau.....	67
8.4.1.2	Preisentwicklung.....	67
8.4.1.3	Wohnflächenpreise.....	68
8.4.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	68
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	69
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	69
8.5.1.1	Preisniveau.....	69
8.5.1.2	Preisentwicklung.....	70
8.5.1.3	Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern.....	71
8.5.1.4	Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern.....	72
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	72
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	74
8.6.1	Preisniveau.....	74
8.7	Sonstige bebaute Grundstücke.....	74
8.7.1	Preisniveau.....	74
8.7.1.1	Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe.....	74
8.7.1.2	Erholungsgrundstücke.....	75
8.7.1.3	Sonstige Grundstücke.....	75
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	76
9.1	Allgemeines.....	76
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung.....	76
9.2.1	Preisniveau.....	76
9.2.1.1	Preisniveau von Wohnungseigentum.....	76
9.2.1.2	Preisniveau von Teileigentum.....	78
9.2.2	Preisentwicklung.....	79
9.2.3	Wohnflächenpreise.....	79
9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	81
10	Bodenrichtwerte.....	83
10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag.....	83

10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	84
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	84
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland	89
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	90
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	92
11.1	Nutzungsentgelte	92
11.1.1	Allgemeines	92
11.1.2	Orientierungswerte.....	92
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen	93
11.2	Mieten	94
11.2.1	Orientierungen zu Bestandsmieten	94
11.2.2	Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.....	94
11.2.3	Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2021	99
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	100
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam.....	100
11.3	Pachten	103
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	104
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	104
12.1.1	Allgemeines	104
12.1.2	Aufgaben	104
12.1.3	Rechtsgrundlagen.....	105
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	107
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	108
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	108
Anhang	109
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	110
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	111

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 2021 – Anteile der Teilmärkte.....	14
Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	15
Abbildung 9: Geldumsatz 2021 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	16
Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	16
Abbildung 11: Flächenumsatz 2021 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	17
Abbildung 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	19
Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	24
Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming	25
Abbildung 15: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks	26
Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland.....	26
Abbildung 17: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen	26
Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	27
Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	28
Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum	29
Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2021	39
Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2021	41
Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen.....	42

Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen	42
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	43
Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen.....	43
Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen.....	45
Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	45
Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern	53
Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern.....	53
Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH	57
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften.....	62
Abbildung 33: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH.....	65
Abbildung 34: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH.....	65
Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern	67
Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	71
Abbildung 37: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum.....	77
Abbildung 38: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
Abbildung 39: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming	85
Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming.....	86
Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	87
Abbildung 42: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	89
Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze	103

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2021 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 2021 und Veränderung zum Vorjahr	14
Tabelle 6: Geldumsatz 2021 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 7: Flächenumsatz 2021 und Veränderung zum Vorjahr	17
Tabelle 8: Zwangsversteigerungen 2021 und Gegenüberstellung zu Vorjahren	21
Tabelle 9: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	22
Tabelle 10: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten	23
Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum	30
Tabelle 12: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau	32
Tabelle 13: Preisniveau – Gewerbliche Bauflächen	32
Tabelle 14: Bauerwartungsland	33
Tabelle 15: Rohbauland – Wohnen	33
Tabelle 16: Rohbauland – Gewerbe	34
Tabelle 17: Preisniveau – Sonstige Bauflächen	34
Tabelle 18: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2017 - 2021	35
Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2020/2021	36
Tabelle 20: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	38
Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte	39
Tabelle 22: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	40
Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte	40

Tabelle 24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen	44
Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen.....	47
Tabelle 26: Orientierungswerte für Gartenland	48
Tabelle 27: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien.....	48
Tabelle 28: Orientierungswerte für sonstige Flächen	49
Tabelle 29: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	50
Tabelle 30: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken	51
Tabelle 31: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	52
Tabelle 32: Preisniveau von Villengrundstücken.....	52
Tabelle 33: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	54
Tabelle 34: Modellansatz für Sachwertfaktoren typischer Einfamilienhausgrundstücke	55
Tabelle 35: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Tabelle 36: Modellansatz für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	58
Tabelle 37: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern	60
Tabelle 38: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	61
Tabelle 39: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	61
Tabelle 40: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	61
Tabelle 41: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	62
Tabelle 42: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	63
Tabelle 43: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	64
Tabelle 44: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	66
Tabelle 45: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken	67
Tabelle 46: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser.....	68
Tabelle 47: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	69
Tabelle 48: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	70

Tabelle 49: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	70
Tabelle 50: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	71
Tabelle 51: Wohn- und Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser	72
Tabelle 52: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern.....	72
Tabelle 53: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	73
Tabelle 54: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Verkaufshallen.....	73
Tabelle 55: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	74
Tabelle 56: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken.....	74
Tabelle 57: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	75
Tabelle 58: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	75
Tabelle 59: Preisniveau von Wohnungseigentum	76
Tabelle 60: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	77
Tabelle 61: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	78
Tabelle 62: Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	79
Tabelle 63: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland.	81
Tabelle 64: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Weiterer Metropolitanraum.....	82
Tabelle 65: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	91
Tabelle 66: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991	95
Tabelle 67: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	95
Tabelle 68: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	97
Tabelle 69: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	99
Tabelle 70: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2020/2021	100
Tabelle 71: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2020/2021.....	100
Tabelle 72: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	101

Tabelle 73: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	101
Tabelle 74: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
Tabelle 75: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner - und Flächenangaben	110
Tabelle 76: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz.....	111

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

<p><u>Bauland und bebaute Grundstücke</u></p> <p>Zunahme der registrierten Kaufverträge um rund 15 bis 25 Prozent</p> <p>Preissteigerungen im gesamten Landkreis</p>	<p><u>Geldumsatz</u></p> <p>Teltow-Fläming mit höchstem Geldumsatz im Land Brandenburg</p> <p>Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr auf 1,2 Milliarden Euro</p>	<p><u>Wohnungseigentum</u></p> <p>Starke Nachfrage, Zunahme der Kaufverträge um 1/3 gegenüber Vorjahr verbunden mit erheblichem Anstieg des Geldumsatzes</p>
---	---	---

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2021 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2021	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.897	19,3	1.205,9	106,1	1.776,1	-22,9
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	892	15,2	212,0	23,9	176,4	6,1
Wohnbauland	806	16,1	154,8	12,6	92,9	-14,7
Gewerbliche Baufläche	51	-1,9	54,5	67,7	74,4	40,6
Sonstiges Bauland	35	25,0	2,7	137,0	9,1	102,1
Bebaute Grundstücke	1.137	26,3	898,8	157,2	317,0	127,5
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	507	6,7	198,5	40,2	90,8	79,9
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	357	89,9	146,3	174,0	16,9	86,6
Mehrfamilienhäuser	71	47,9	117,4	118,2	19,7	70,0
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	39	-35,0	44,5	1,0	8,0	-51,0
Wochenendhäuser	23	-28,1	1,5	-50,2	1,7	-14,6
Bauernhäuser	73	35,2	16,1	62,2	69,9	232,3
Sonstige Gebäude	67	52,3	374,5	756,4	110,0	279,1
Wohnungs- und Teileigentum	374	34,5	82,9	80,1	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	348	-2,8	10,3	-36,5	1.207,5	-38,4
Gemeinbedarfsflächen	25	38,9	0,4	-33,4	43,6	156,4
Sonstige Flächen	121	19,8	1,5	-6,4	31,6	49,2

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2021 wurde im Umlaufbeschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zum 31.05.2022 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.

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Weitere Informationen zur Anwendung der ImmoWertV 2021 in diesem Grundstücksmarktbericht unter Punkt 12.1.3.

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

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

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 22) ...

... sind Flächen, die gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung den Entwicklungszustand Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land aufweisen (§ 3 Abs. 2-4 ImmoWertV³).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Kapitel 6, ab Seite 38) ...

... 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 (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV⁴).

Sonstige unbebaute Grundstücke (Kapitel 7, ab Seite 46) ...

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

bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauart (Kapitel 8, ab Seite 50) ...

... 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 76) ...

... 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 83) ...

... 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 92)

³ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁴ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁵ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Teltow-Fläming befindet sich im südlichen Teil des Landes Brandenburg. Im Norden grenzt direkt das Land Berlin an den Landkreis Teltow-Fläming, im Uhrzeigersinn gefolgt von den Landkreisen Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, dem im Bundesland Sachsen-Anhalt gelegenen Landkreis Wittenberg und Potsdam-Mittelmark im Westen.

Das Verwaltungsgebiet besteht aus 7 Gemeinden, 6 Städten und einem Amt mit 3 amtsangehörigen Gemeinden. Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming ist die Kreisstadt Luckenwalde.

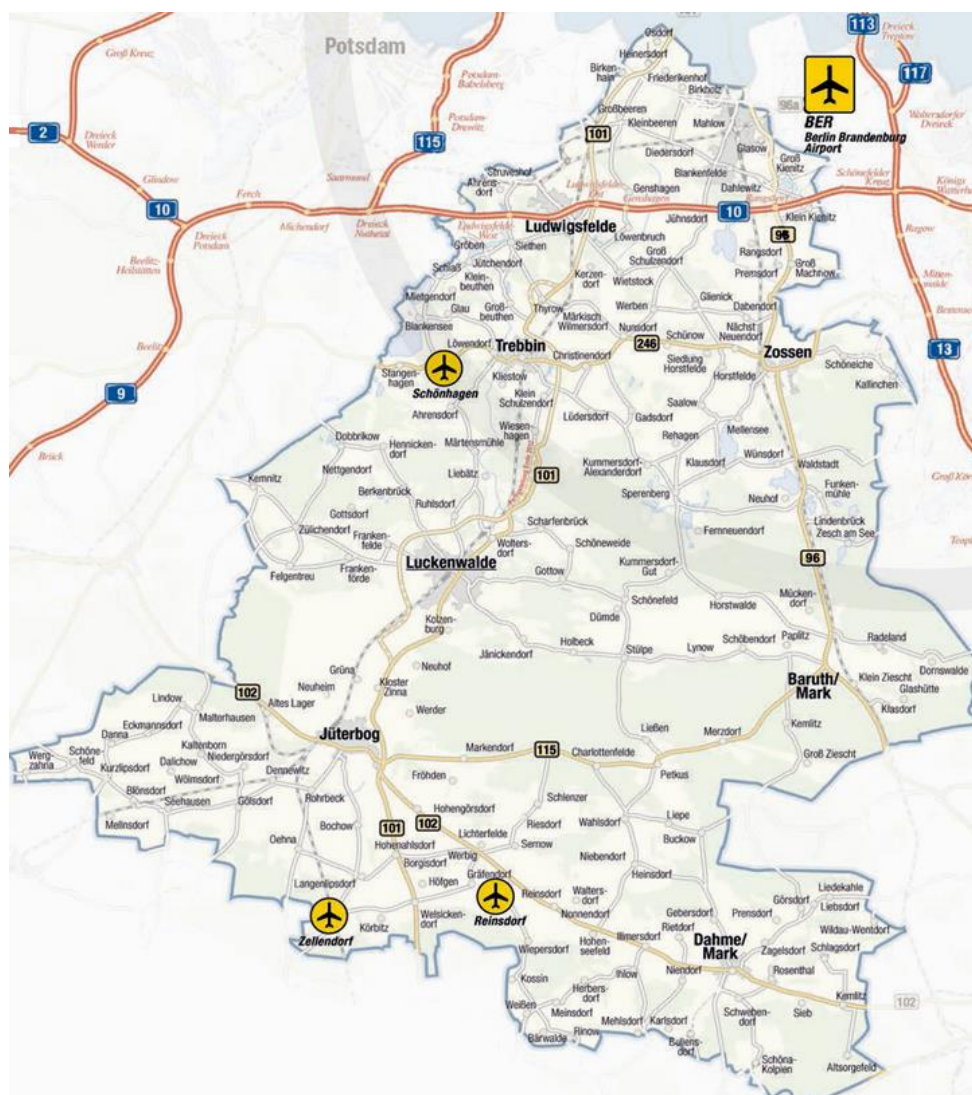


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

⁷ Kartendarstellung ist dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und steht unter Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0

3.1.1 Flächennutzung

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von 210.420 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 Flugsanddünen im deutschen Binnenland. Das entspricht fast 40 Prozent des gesamten Landkreises. Mehr als 30 weitere Naturschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

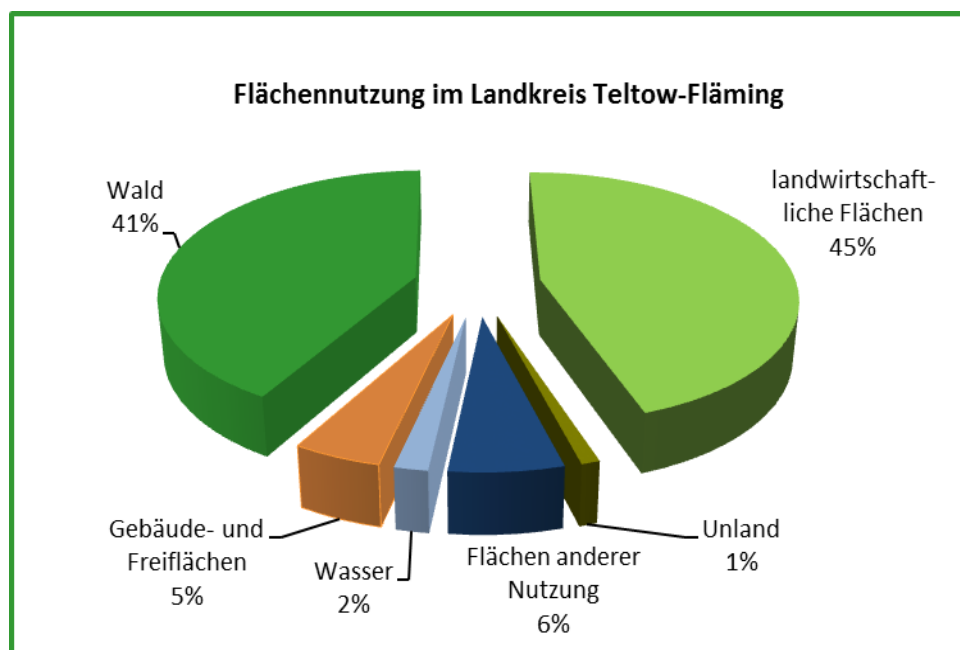


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁹

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2021 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 172.655 Einwohner¹⁰. Das sind zu diesem Zeitpunkt 1.190 Menschen mehr als zum 30.11.2020. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein Einwohnerwachstum fort und visiert die 175.000 Einwohner-Marke an. 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

⁸ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2021

⁹ Landkreis Teltow-Fläming, Kataster und Vermessungsamt

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

(LBV), zeigt die stetige Zunahme der Einwohnerzahl des Landkreises. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung 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. Die 2021 vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) herausgegebene Bevölkerungsvorausberechnung¹¹ bestätigt diese Entwicklung. Unter verschiedenen Annahmen wird für den Landkreis Teltow-Fläming bis zum Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von rund 182.000 erwartet, das entspricht einem Zuwachs von rund 7 %.

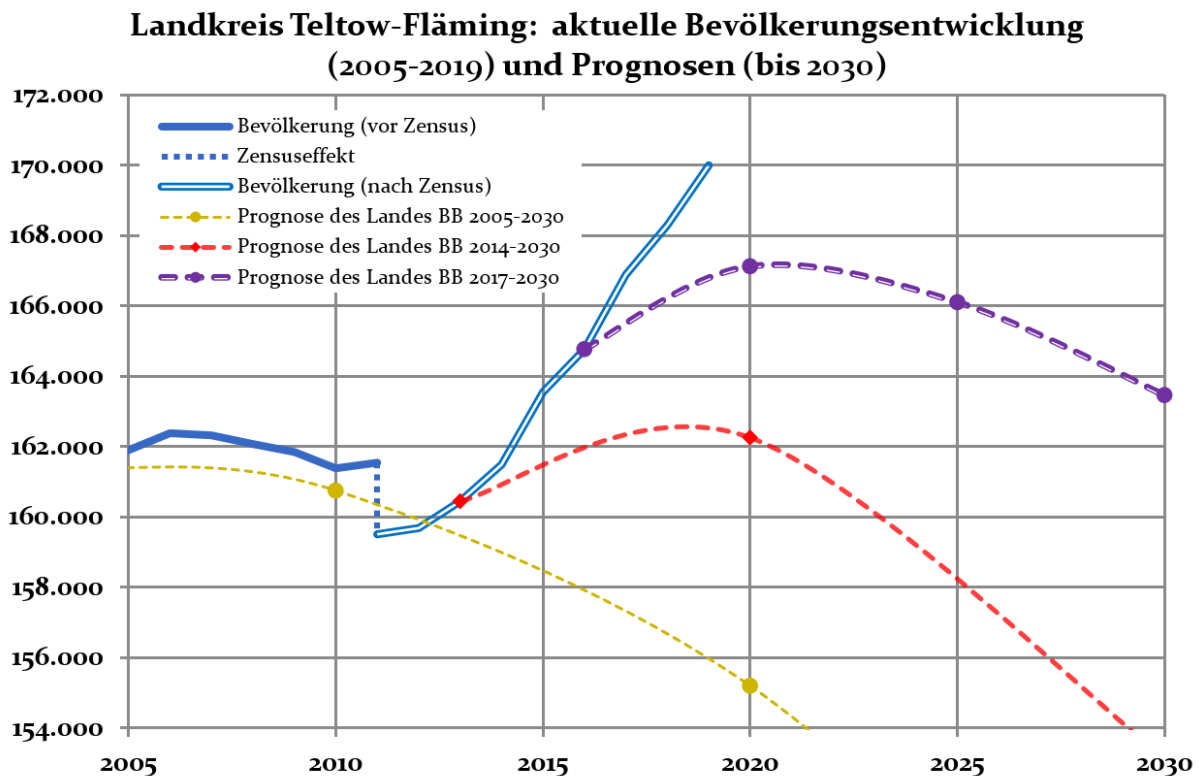


Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des LBV¹²

Die Wachstumsmotoren von Teltow-Fläming liegen im Berliner Umland: Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf. In diesen Kommunen des Berliner Umlandes wird unter anderem wegen der Inbetriebnahme des BER ein weiter anhaltender Bevölkerungszuwachs zu erwarten sein. 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.

¹¹ [Bevölkerungsvorausberechnung-Ämterschätzung](#)

¹² [Bevölkerungsprognosen Landkreis Teltow-Fläming](#)

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 28.844 Einwohnern¹³ die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit 12 Ortsteilen, verzeichnet gegenüber dem Vorjahr mit 2,5 Prozent (681 Bewohner) den höchsten Einwohnerzuwachs und überschreitet mit 27.636 Einwohnern die 27.000 Einwohner-Marke. Dahinter rangiert die Kreisstadt Luckenwalde mit 20.525 Einwohnern, dicht gefolgt von der Stadt Zossen mit 20.146 Einwohnern.

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 des Landkreises ist in kürzester Zeit erreichbar. So durchziehen die Bundesstraßen B 96, B 101, B 102, B 115 und B 246 das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung. Die 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 (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 prognostizierte 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.¹⁴

¹³ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

¹⁴ [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

Die Mobilität im öffentlichen Nahverkehr mit Bus und Bahn gewährleistet der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) über vielfältige Verkehrsverbindungen und aufeinander abgestimmte Fahrpläne von Haltepunkten wie Ludwigsfelde, Trebbin, Luckenwalde, Jüterbog, Blankenfelde, Zossen und Baruth/Mark.

3.2 Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung

3.2.1 Gewerbe und Industrie

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

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

Der Landkreis Teltow-Fläming ist ein wirtschaftsstarker und dynamischer Standort mit einer vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von ca. 4 Prozent¹⁵. 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)¹⁶

IHK-zugehörige Unternehmen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Industrie	912	938	931	940	983	997	857	1.112	1.147
Bau- u. Baunebengewerbe	822	809	798	818	816	820	833	840	793
Groß- und Einzelhandel	2.701	2.648	2.567	2.534	2.613	2.619	2.541	2.604	2.618
Gastgewerbe	757	729	662	635	646	647	643	640	625
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	493	496	508	502	503	506	498	508	537
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	5.961	6.110	6.025	6.083	6.381	6.792	7.096	7.916	8.168
Sonstige	209	217	172	129	133	154	215	638	644
Insgesamt	11.863	11.947	11.663	11.663	12.075	12.535	12.683	14.258	14.532

¹⁵ Quelle: [Statistik Arbeitsagentur Brandenburg - Teltow-Fläming](#)

¹⁶ Quelle: [Statistik der IHK-Potsdam](#)

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 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.

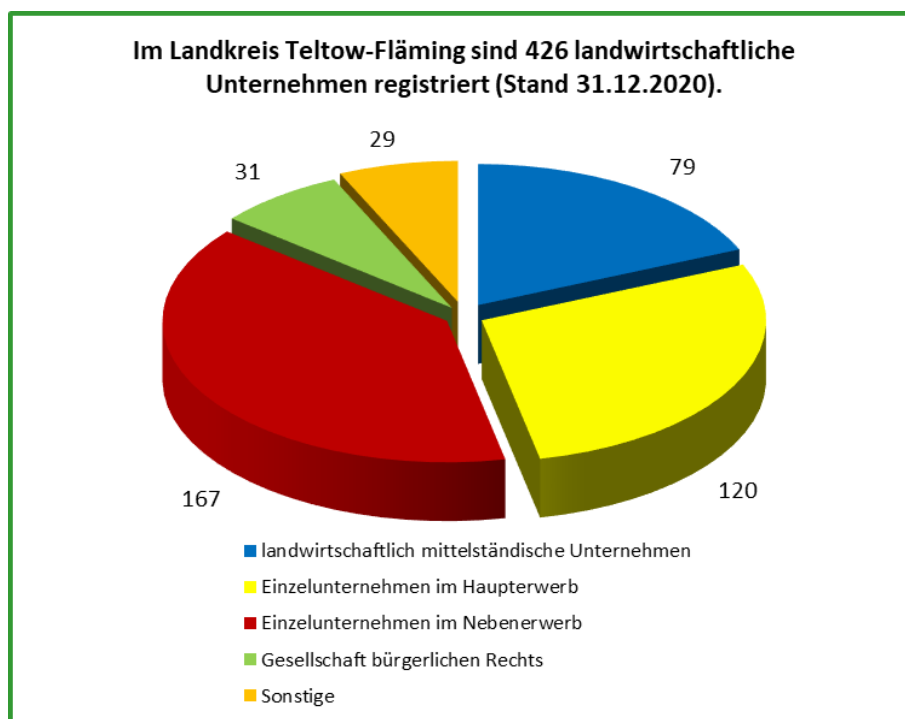


Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁷

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.

¹⁷ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt

3.2.3 Tourismus

Der Landkreis Teltow-Fläming gehört zur Reiseregion Fläming. Einheimische und Gäste schätzen die vielen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Landkreis Teltow-Fläming. Durch das Zusammenwirken vieler interessierter Stellen werden alle Formen des Tourismus und der Naherholung gefördert. Dieses Engagement dient damit auch der wirtschaftlichen Entwicklung der Region.

Touristen finden in Teltow-Fläming besondere Angebote, vor allem zur aktiven Erholung. Die weit über die Landkreisgrenzen hinaus bekannte Fläming-Skate®, die optimal in das überregionale Radwegenetz eingebunden ist, bietet Inlineskatern aber auch Radfahrern beste Bedingungen auf einem 230 km langen Streckennetz.

3.2.4 Bautätigkeit

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

Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser¹⁸

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen und Baufreigaben im Landkreis Teltow-Fläming									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Blankenfelde-Mahlow	80	70	110	163	275	166	171	159	103	108
Ludwigsfelde	59	61	99	151	120	144	173	83	179	258
Rangsdorf	51	66	60	83	112	41	40	68	59	36
Großbeeren	28	51	71	90	90	27	37	24	16	35
Trebbin	20	22	31	39	47	36	51	38	39	36
Zossen	24	42	55	73	106	95	107	121	117	110
Am Mellensee	16	22	22	35	48	63	54	43	21	131
Luckenwalde	17	12	24	42	51	23	51	44	33	23
übrige Gemeinden	28	40	39	37	70	49	85	90	66	71
Gesamt	323	386	511	713	919	644	769	670	633	808

Die Anzahl der insgesamt 808 erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen im Jahr 2021 liegt auf einem hohen Niveau, der Anstieg der Zahlen erteilter Baugenehmigungen gleicht den leichten Rückgang des Jahres 2020 deutlich aus. Hohe Zuwächse der Baugenehmigungen werden weiterhin in der Stadt Ludwigsfelde (Wohnpark „Ahrensdorfer Heide“) und in den Wohnparks der Gemeinde Am Mellensee verzeichnet. Dass Investoren und Bauinteressenten längst die an das Berliner Umland angrenzende Region entdeckt haben, zeigen auch die weiterhin konstant hohen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen beispielsweise für die Stadt Trebbin und Stadt Zossen. Wohnbaustandorte entwickeln sich zunehmend in einer zweiten und dritten Reihe rund um den Speckgürtel Berlins und reichen bis in

¹⁸ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde

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.

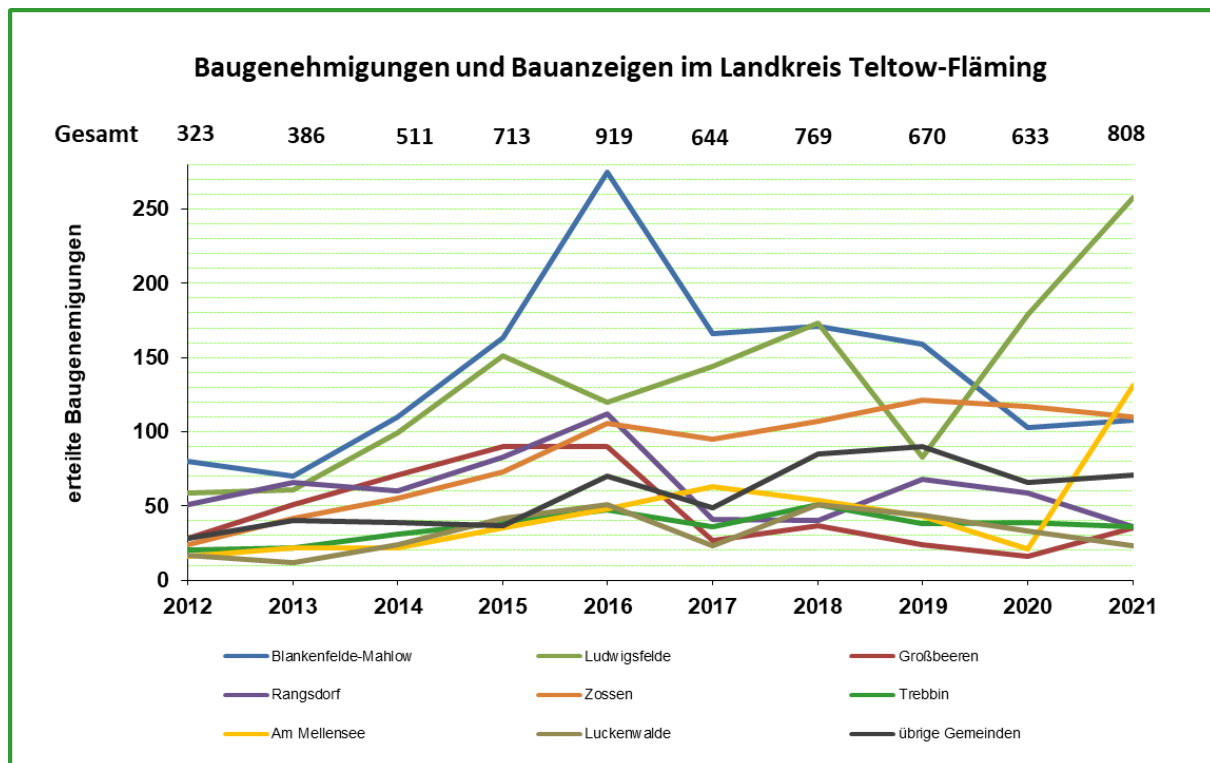


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Im Vergleich zum Vorjahr wird bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in den meisten Kommunen ein weiterhin stabiles Niveau beobachtet. Die Zahlen der Baugenehmigungen in den Kommunen zeigen, 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 71 Baugenehmigungen, 14 in der Stadt Jüterbog, 14 in der Stadt Baruth/Mark, 13 in Dahme/Mark und Dahmetal, 14 in Niedergörsdorf und 16 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2021 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 städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind auf die Lösung städtebaulicher Probleme im Rahmen einer Gesamtmaßnahme ausgerichtet. 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. Finanzhilfen durch Städtebauförder-, Zuschuss- und Darlehensprogramme unterstützen die Städte und Eigentümer bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

Im August 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde den Beschluss zum Sanierungsgebiet „Karree“ gefasst. Das Gründerzeitgebiet „Karree“ zeichnet sich durch seine stadtbildprägende Baustruktur und eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aus und weist noch vielfältigen Handlungsbedarf auf. Dazu gehören vor allem Industriebrachen, unsanierte bzw. ruinöse Bausubstanz und Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum. Eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes „Karree“ ist angesichts seiner Lagegunst und der vorhandenen Flächenpotenziale von großer Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung.

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	2023	1 - 7	5 - 18
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2023	1 - 10	4 - 22
	"Zentrum"	12	2003	offen	4 - 13	13 - 28
	"Dahmer Straße"	-	2016	offen	vereinfachtes Verfahren	
	"Am Anger"	-	2019	2034	offen	offen
	"Auf dem Sande"	-	2019	2034	offen	offen
	"Karree"	-	2021	2036	offen	offen
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2022	1 - 4	3 - 8

Nach § 235 Abs. 4 BauGB sind die Kommunen verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Die Sanierungsverfahren in Baruth/Mark und Zossen wurden innerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt, die Sanierungssatzungen sind aufgehoben. Konnten jedoch noch nicht alle städtebaulichen Probleme und Missstände beseitigt werden, wurde von den Kommunen die durch § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeräumte Möglichkeit der Fristverlängerung genutzt.

Der Gutachterausschuss wurde außer im Sanierungsgebiet Trebbin 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 2021 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.897 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 15 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 19,3 Prozent erhöht.

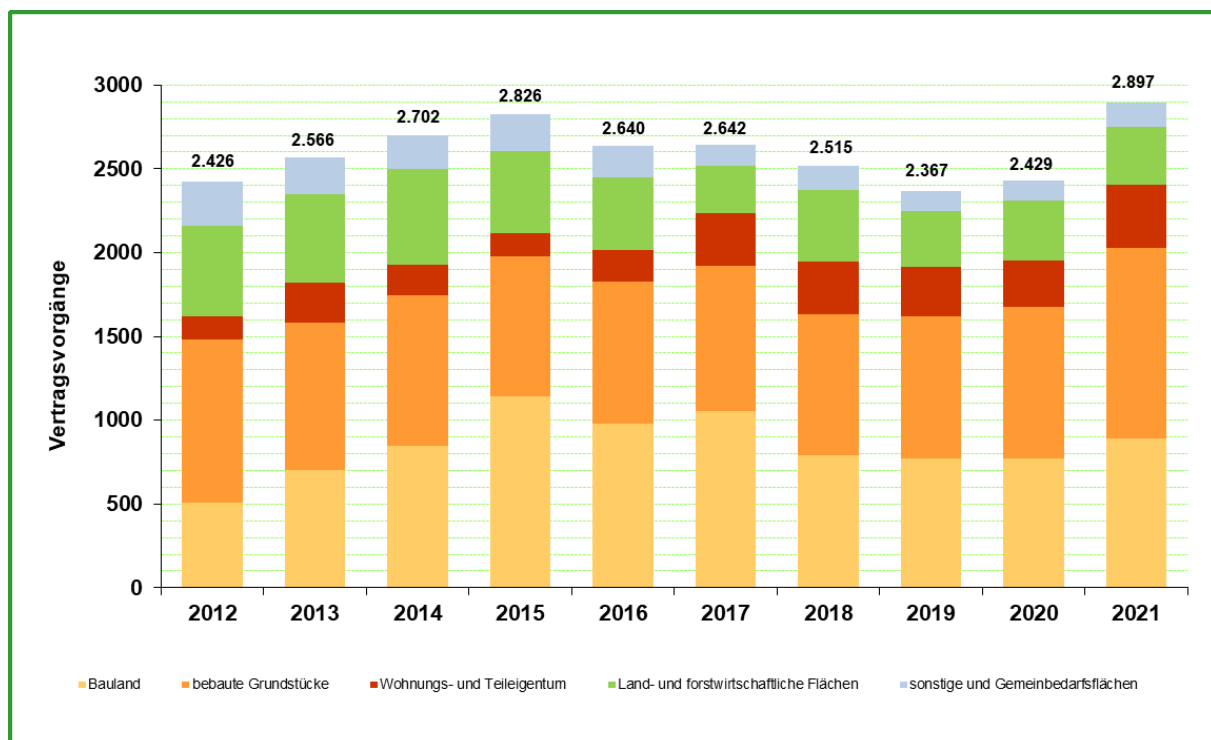



Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 2021 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2021 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2021	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	892	+ 15,2
bebaute Grundstücke	1.137	+ 26,3
Wohnungs- und Teileigentum	374	+ 34,5
land- und forstwirtschaftl. Flächen	348	- 2,8
Gemeinbedarfsflächen	25	+ 38,9
sonstige Flächen	121	+ 19,8
Gesamt	2.897	+ 19,3

Die Anzahl der Kaufverträge sind gegenüber dem Vorjahr für Bauland um 15,2 Prozent, für bebaute Grundstücke um 26,3 Prozent, für Wohnungs- und Teileigentum um 34,5 Prozent gestiegen. Die Kaufvertragszahlen für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind um rund 3 Prozent gesunken.

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

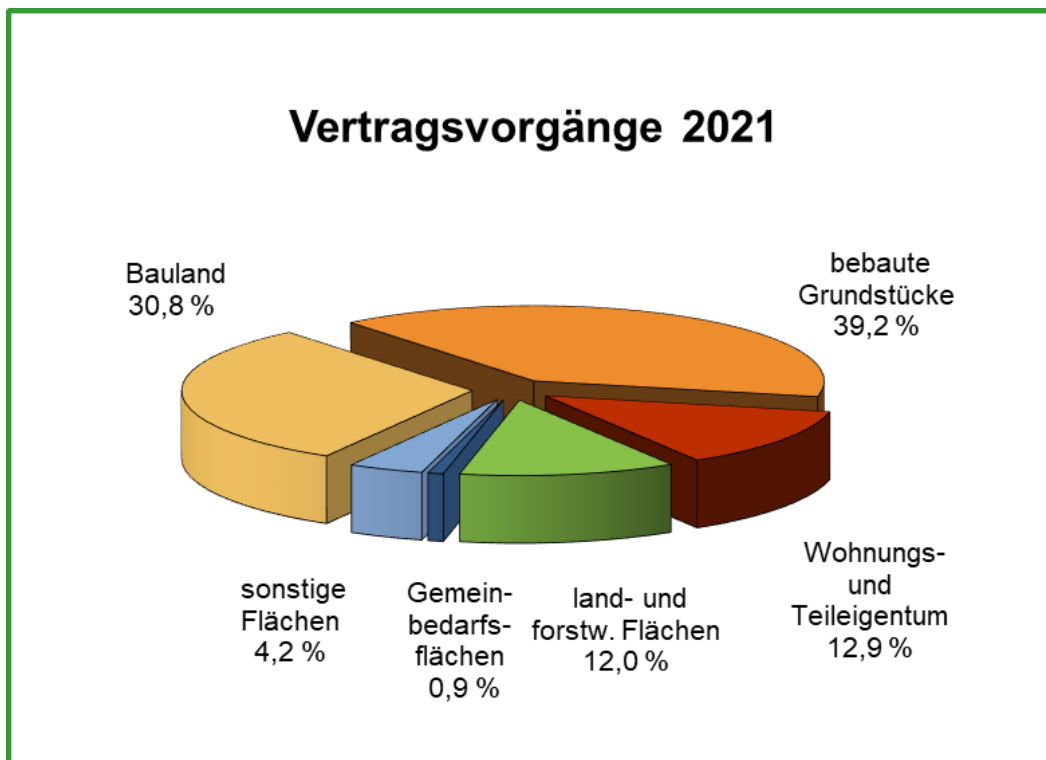


Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2021 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr von 585,1 Mio. Euro um 106,1 Prozent auf 1.205,9 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Die Umsatzniveaus für bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum, aber auch für Bauland haben sich im Jahr 2021 deutlich erhöht.

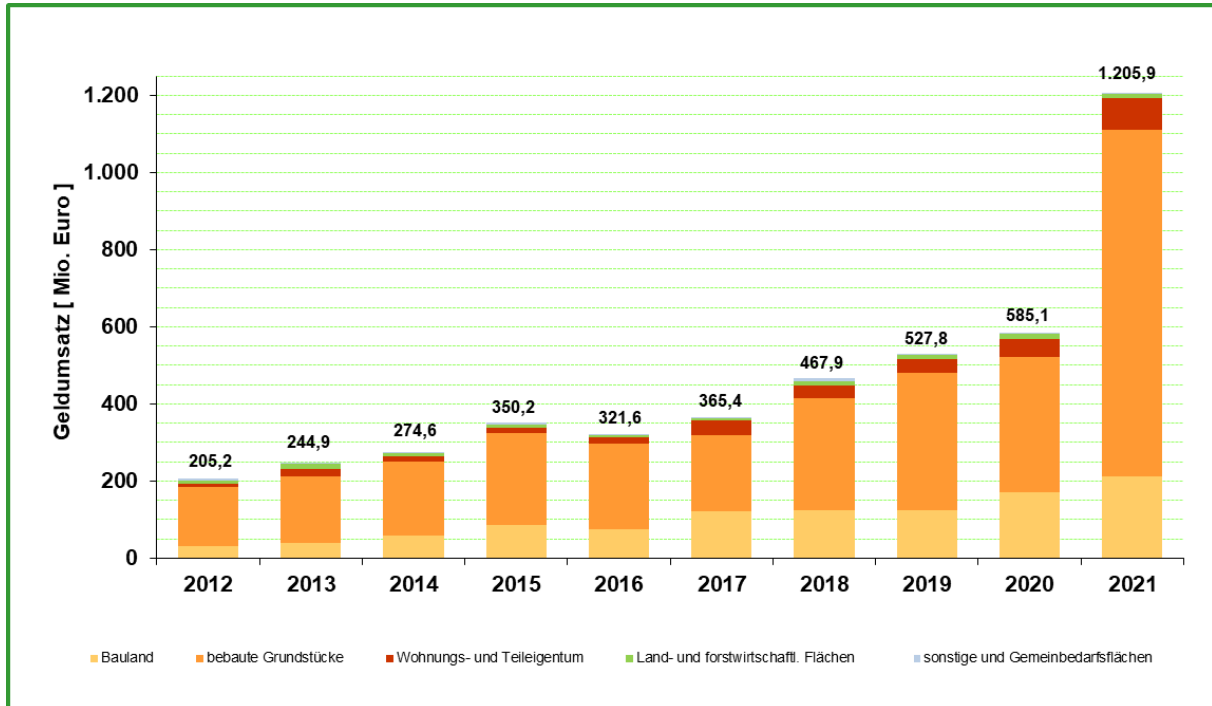


Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2021 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2021	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	212,0	+ 23,9
bebaute Grundstücke	898,8	+ 157,2
Wohnungs- und Teileigentum	82,9	+ 80,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen	10,3	- 36,5
Gemeinbedarfsflächen	0,4	- 33,4
sonstige Flächen	1,5	- 6,4
Gesamt	1.205,9	+ 106,1

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

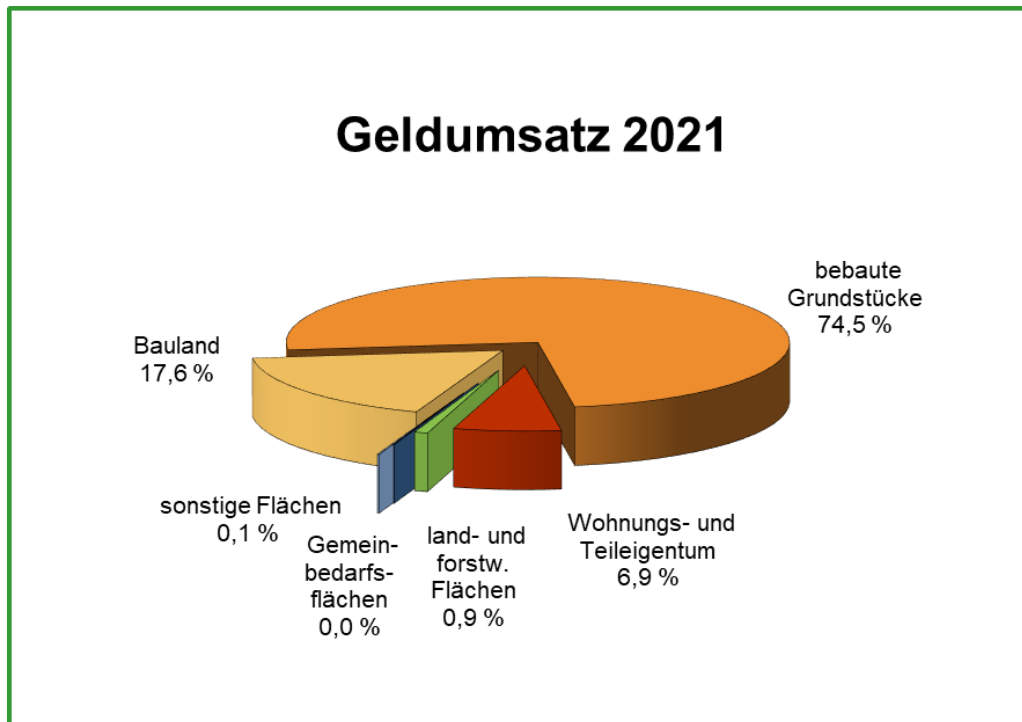


Abbildung 9: Geldumsatz 2021 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz verringerte sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um mehr als ein Fünftel.

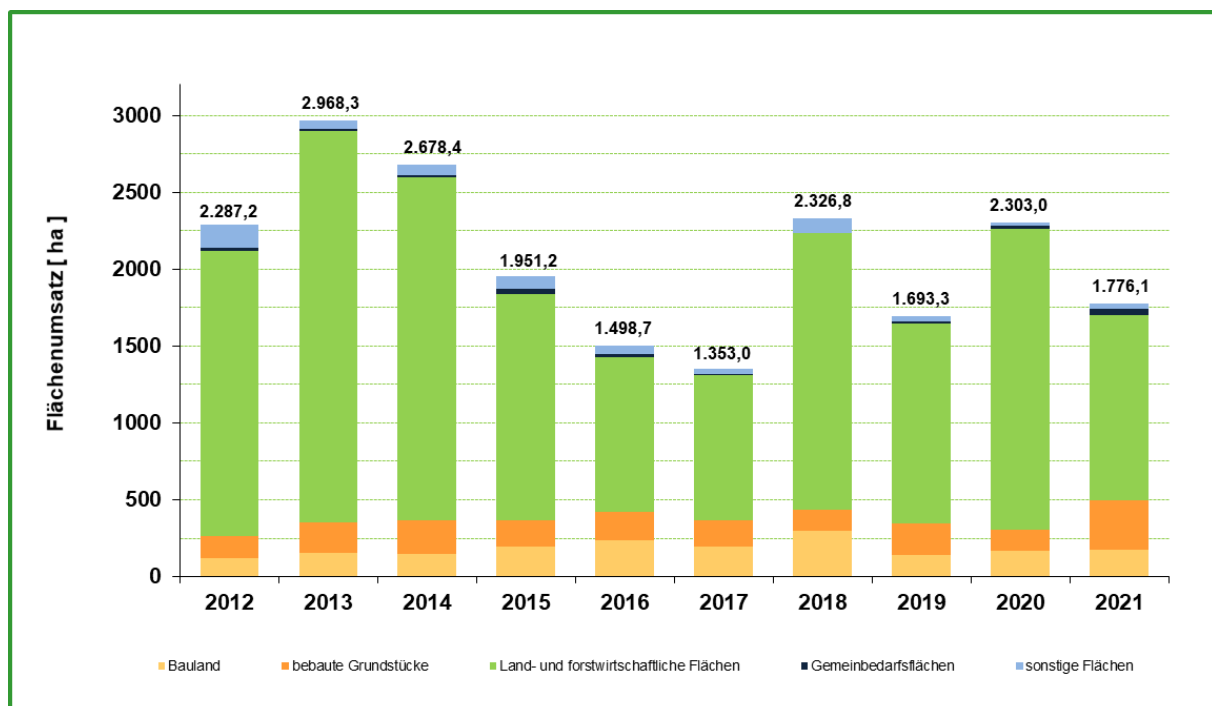



Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 ist für Bauland geringfügig um 6,1 Prozent und für bebaute Grundstücke um 127,5 Prozent gestiegen. Die Flächen für Land- und Forstwirtschaft sind um fast 40 Prozent zurückgegangen.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2021 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2021	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	176,4	+ 6,1
bebaute Grundstücke	317,0	+ 127,5
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.207,5	- 38,4
Gemeinbedarfsflächen	43,6	+ 156,4
sonstige Flächen	31,6	+ 49,2
Gesamt	1.776,1	- 22,9

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

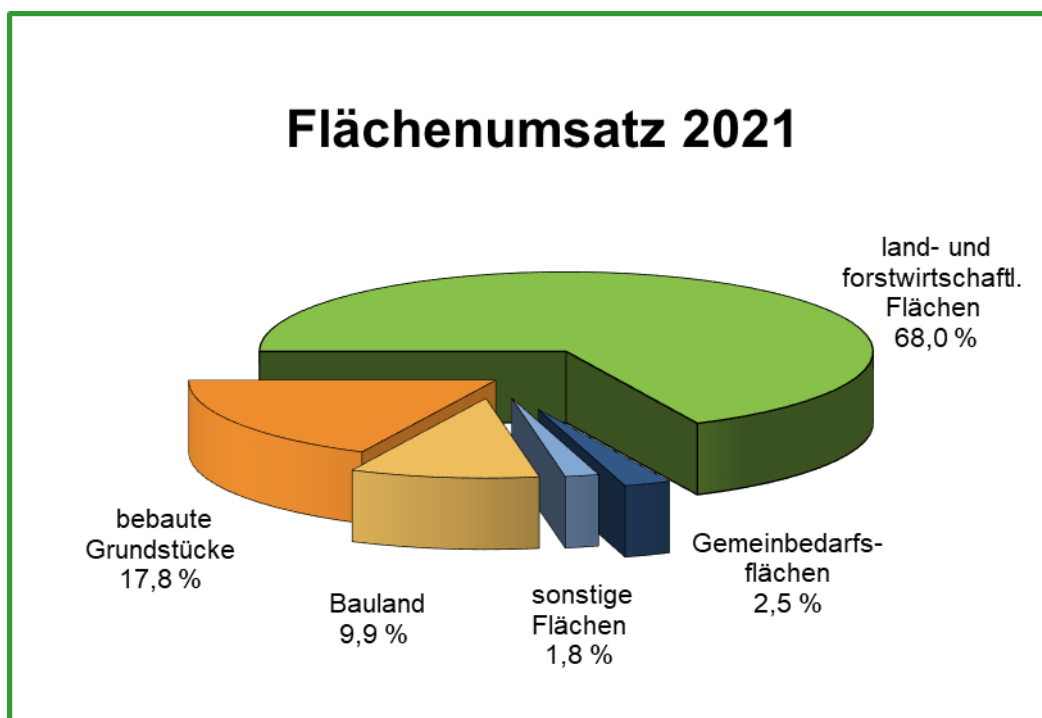


Abbildung 11: Flächenumsatz 2021 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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 die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow seit dem Jahr 2019 als weiteres und damit fünftes Mittelzentrum im Landkreis ausgewiesen.

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 Berlin¹⁹

Der Landkreis Teltow-Fläming bildet zusammen mit Potsdam-Mittelmark, Havelland und den kreisfreien Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel die bevölkerungsreichste und zweitgrößte Planungsregion Brandenburgs **Havelland-Fläming**. Der Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ wurde von der Regionalversammlung am 18.11.2021 gebilligt und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Mit ihm 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.

¹⁹ 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 beobachteten seit dem ersten Spatenstich am BER im Jahr 2006, die Entwicklung der vier Kommunen des Flughafenumfeldes zu einem attraktiven Immobilienstandort. In den vergangenen Jahren haben sich die Städte und Gemeinden im Flughafenumfeld sowie die zum Flughafenumfeld zählenden Berliner Bezirke und brandenburgischen Landkreise sehr dynamisch entwickelt.

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.

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming wird künftig die Immobilienmarktentwicklung und die Einbindung des Flughafens in sein Umfeld nicht mehr separat im Punkt 4.5 betrachten und diese nunmehr ausschließlich in den Marktsegmenten „Bauland“ und „Bebaute Grundstücke“ analysieren.

Die im Berichtsjahr 2021 weiter angestiegenen durchschnittlichen Preisniveaus der Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus in den Kommunen des Flughafenumfeldes liegen dicht beieinander. Es kann geschlussfolgert werden, dass durch die anhaltend hohe Grundstücksnachfrage die tatsächliche Lage der Immobilie im Berliner Umland keine Rolle mehr spielt.

Die starke Nachfrage nach 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. Die befürchtete Zunahme des Fluglärms, insbesondere im Lärmtrichter des Flughafens, scheint die weiter steigende Nachfrage 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 2021. Diese sind jedoch gegenüber dem Vorjahr 2020 erstmalig wieder gestiegen und haben sich mit insgesamt 15 Versteigerungen mehr als verdoppelt. Das entspricht einem Anteil von 0,5 Prozent der 2.897 im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 8: Zwangsversteigerungen 2021 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bauland	12	7	2	4	4	5	1	4	0	2
bebaute Grundstücke	67	51	39	27	21	19	14	8	5	10
Wohnungs- und Teileigentum	20	10	16	17	11	18	6	4	1	1
land- und forstw. Flächen	8	7	8	7	2	1	2	4	1	2
sonstige Flächen	1	1	1	2	0	0	2	0	0	0
Gesamt	108	76	66	57	38	43	25	20	7	15
Anteil an Gesamtverträgen [%]	4,5	3,0	2,4	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8	0,3	0,5

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2021 geschlossenen Kaufverträge für unbebautes Bauland analysiert. Entsprechend § 3 Abs. 4 ImmoWertV sind das Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und gemäß § 9 ImmoWertV von durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse im Wert beeinflussten Kaufverträgen bereinigt sind.²⁰

Einen Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze baureifer Grundstücke in den Marktsegmenten Individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, gewerbliche Bauflächen und sonstiges Bauland vermittelt Tabelle 9. Die einzelnen Marktsegmente werden in den nachfolgenden Abschnitten 5.2, 5.3, 5.4 und 5.6 näher untersucht.

Tabelle 9: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertragsvorgänge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [m ²]
Individueller Wohnungsbau	612	112.646.220	453.476
Geschosswohnungsbau	2	595.000	3.509
Gewerbliche Bauflächen	29	44.523.013	454.737
Sonstiges Bauland	25	768.728	42.944

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die nach den „öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten“²¹ 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“²² (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, ..., mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²³ (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.

²⁰ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

²¹ Vgl. § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

²² Vgl. § 3 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

²³ Vgl. § 3 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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 10 zeigt das Preisniveau für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Teltow-Fläming.

Tabelle 10: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten

Bauland für Individuellen Wohnungsbau	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadratmeterpreis		Ø Grundstücksfläche	
	2020	2021	€		€/m ²		m ²	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Blankenfelde-Mahlow	67	67	192.350	251.465	272	311	735	825
* Großbeeren	3	7	196.665	254.000	223	233	875	1.000
* Ludwigsfelde	141	252	177.675	220.800	305	376	605	590
* Rangsdorf	24	36	200.100	265.710	241	302	835	895
Zossen	122	68	116.415	161.535	159	218	760	810
Am Mellensee	90	77	120.680	139.190	184	196	755	710
Trebbin	19	13	124.490	134.770	128	136	1.005	1.030
Nuthe-Urstromtal	8	14	56.305	59.340	44	70	1.245	1.055
Baruth/Mark	8	5	27.680	36.545	40	43	770	1.040
Luckenwalde	19	19	78.690	94.250	117	119	775	795
Jüterbog	8	6	68.320	65.845	83	68	990	880
Niedergörsdorf	7	31	28.995	55.250	18	78	1.645	715
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	4	10	22.825	29.080	13	34	2.170	1.115
Niederer Fläming	3	7	10.335	22.340	7	12	1.535	1.885
Gesamt	523	612	141.110	184.060	210	272	765	740
* Berliner Umland	235	362	184.390	231.585	288	354	670	670
weiterer Metropolitanraum	288	250	105.790	115.255	146	153	845	840

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 17,0 Prozent erhöht,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 30,4 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 29,5 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche um 3,3 Prozent verkleinert.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

5.2.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 13 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“ seit dem Jahr 2012 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

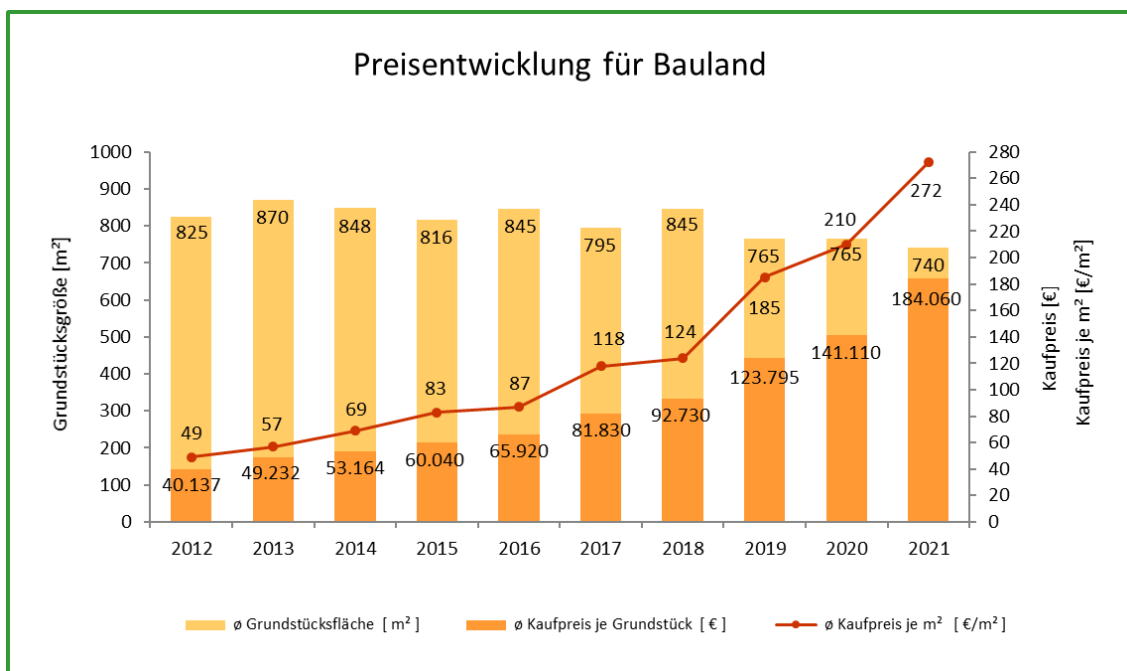


Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²⁴ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

²⁴ Vgl. § 18 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

ergeben. Sie können ferner auch auf bestimmte Zeitpunkte des Basis- und Erhebungszeitraumes bezogen werden.

„Die Indexzahlen werden ... für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.“²⁵ 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 2022 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag zum 01.01. seit den Jahren 2002 sowie 2022 und zum 31.12. seit dem Jahr 2012 bis 2020 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. 14) sowie für Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 16) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 18) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

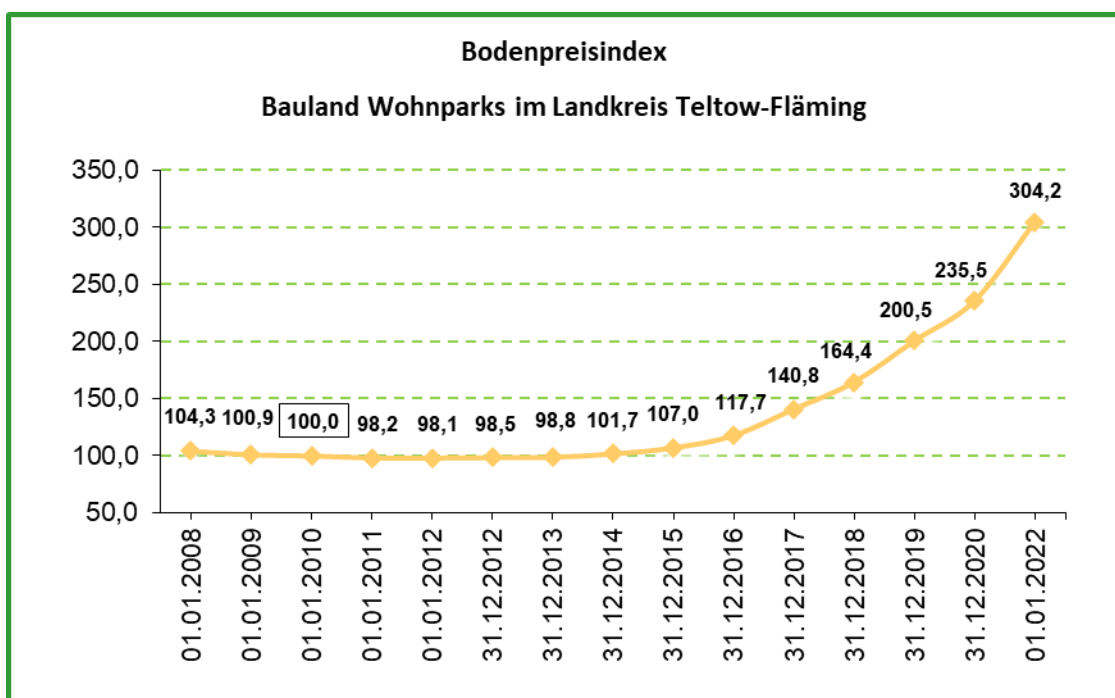


Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²⁵ Vgl. § 18 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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 15: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland

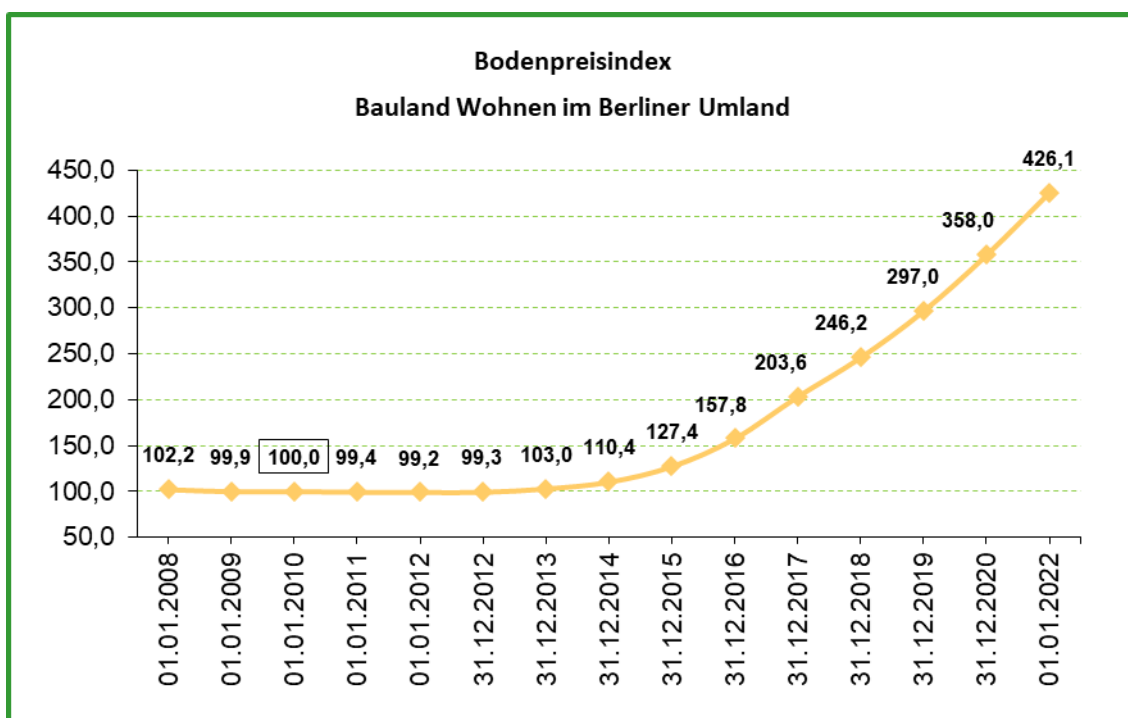


Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

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 17: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen

5.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

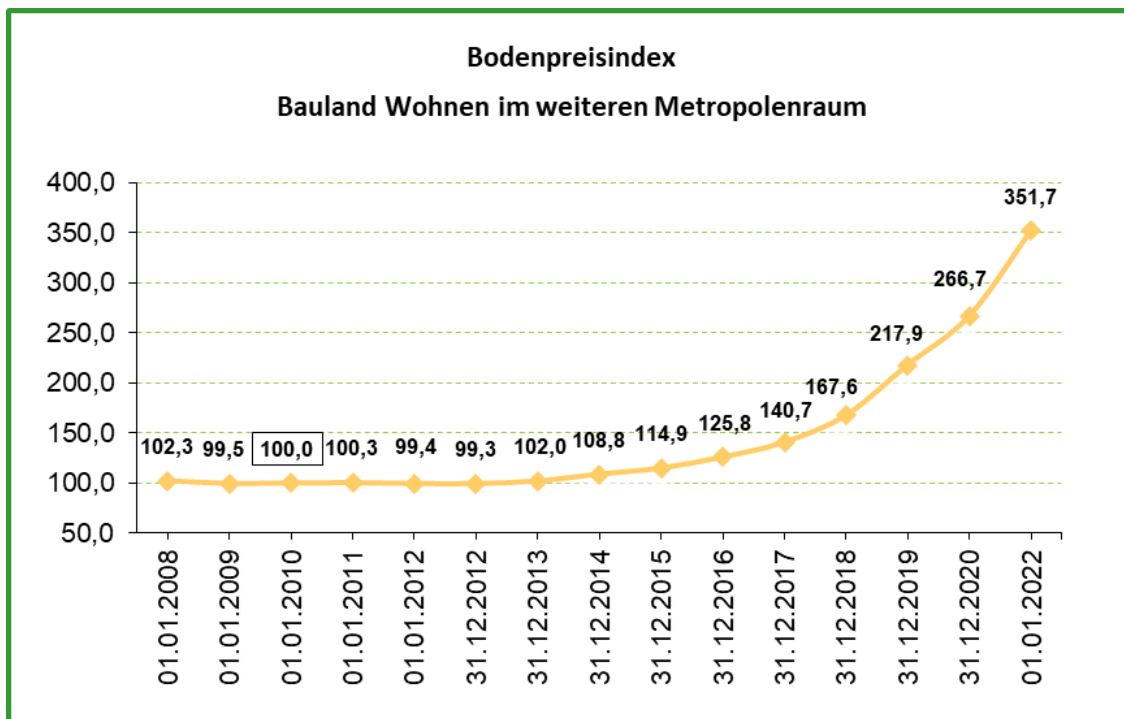


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Allgemeines

Wertunterschiede „ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben“, werden mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.²⁶

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 Einfamilienhäuser und Reihenhäuser und zum anderen nach Wohnbauland in gewachsenen Gebieten

²⁶ Vgl. § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

(§ 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 tritt die Bedeutung der Umrechnungskoeffizienten sowohl für das Berliner Umland als auch für den weiteren Metropolitanraum zunehmend in den Hintergrund. Es ist daher sachverständig einzuschätzen und zu entscheiden, ob die vorliegenden Umrechnungskoeffizienten bei einer Verkehrswertermittlung angewendet werden können.

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.

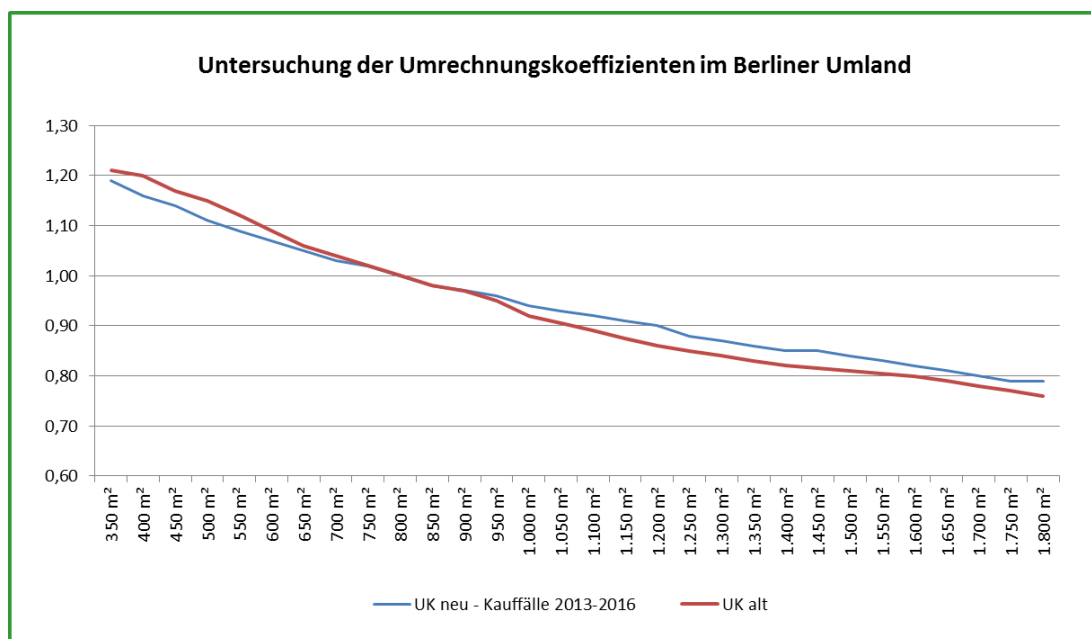


Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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

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

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

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

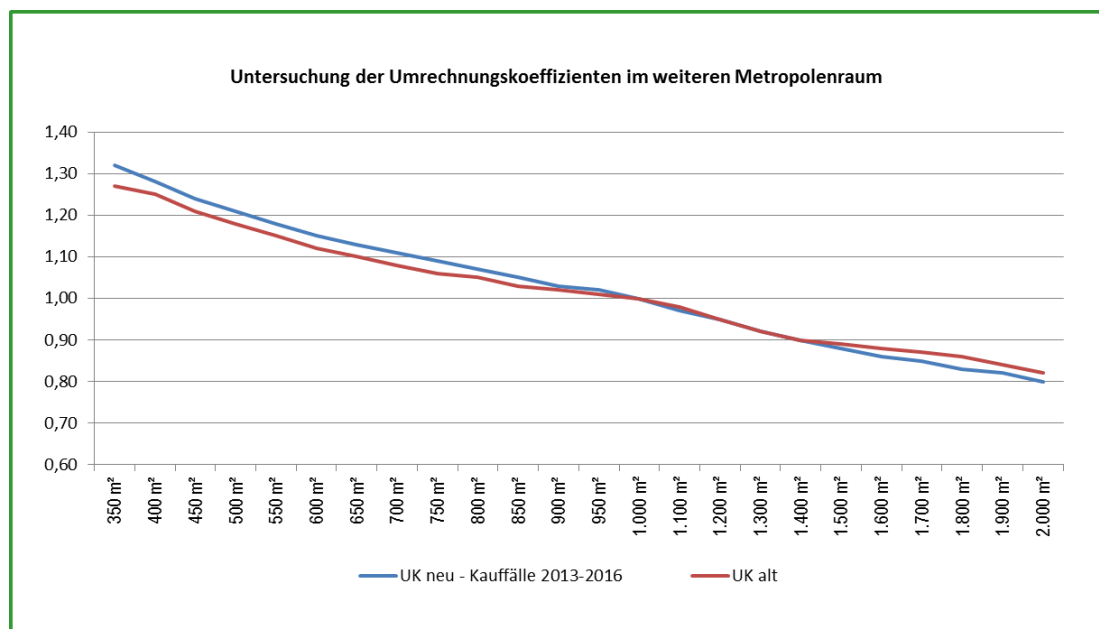


Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolitanraum

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

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

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

5.2.3.3 Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum

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

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

Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

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

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

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ BRW = 65,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 600 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,09
(aus Tabelle 11)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 850 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 0,98
(aus Tabelle 11)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im Berliner Umland errechnet sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 11 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 ⇒ BRW = 35,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{RW} = 1,02
(aus Tabelle 11)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² ⇒ Umrechnungskoeffizient UK_{BW} = 1,18
(aus Tabelle 11)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolitanraum errechnet sich mittels der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 11 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 12: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Bauland für Geschosswohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2020	2021	€		€/m ²		m ²	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021
Gesamter Landkreis	11	2	3.651.355	297.500	240	180	11.285	1.755

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 13: Preisniveau – Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2020	2021	€		€/m ²		m ²	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	22	20	1.176.510	2.119.710	100	106	11.375	18.380
weiterer Metropolenraum	18	9	296.220	236.535	45	19	12.185	9.680
Gesamter Landkreis	40	29	780.380	1.535.275	75	79	11.740	15.680

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) ...

...sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Tabelle 14: Bauerwartungsland

Bauerwartungsland	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2019 - 2021							
Wohnen	43	17,0	2,1 - 58,3	23,15	3,20 - 125,00	16.280	605 - 109.005
Berliner Umland	16	14,8	2,5 - 41,0	38,05	5,20 - 125,00	15.750	830 - 109.005
weit. Metropolitanraum	27	18,3	2,1 - 58,3	14,30	3,20 - 40,00	16.590	605 - 89.665
Gewerbe	9	26,8	12,5 - 55,6	24,45	4,90 - 50,00	24.035	525 - 65.125
Gesamter Landkreis	52	18,7	2,2 - 58,3	23,35	3,20 - 125,00	17.620	525 - 109.005

5.5.2 Rohbauland

Rohbauland (§ 3 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 15: Rohbauland – Wohnen

Rohbauland Wohnen	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2019 - 2021							
Berliner Umland	26	54,2	16,3 - 88,5	147,35	48,80 - 354,10	8.510	205 - 68.450
< 1.200 m²	8	46,0	16,3 - 80,1	126,95	48,80 - 216,40	590	205 - 950
≥ 1.200 m²	18	57,9	34,9 - 88,5	156,45	59,30 - 354,10	12.030	1.470 - 68.450
weit. Metropolitanraum	44	51,9	14,8 - 93,0	66,30	5,40 - 140,90	6.180	135 - 19.870
Gesamter Landkreis	70	52,7	14,8 - 93,0	96,40	5,40 - 354,10	7.045	134 - 68.450

Die beiden Tabellen 15 und 16 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 16: Rohbauland – Gewerbe

Rohbauland Gewerbe	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne	Ø	Spanne
		[%]	[%]	[€/m ²]	[€/m ²]	[m ²]	[m ²]
Datenbasis 2019 - 2021							
Gesamter Landkreis	4	35,6	18,30 - 43,2	18,45	4,55 - 32,00	11.775	1.200 - 24.060

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Preisniveau

Dem Marktsegment „Sonstiges Bauland“ sind überwiegend Kaufverträge von Grundstücken, die der Erholung dienen, zugeordnet worden. Dabei wird 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 17: Preisniveau – Sonstige Bauflächen

Sonstiges Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
	2020	2021	€		€/m ²		m ²	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021
Wochenendgrundstücke	14	22	36.595	34.825	37	34	1.450	1.950
Garagen-/Stellplatzflächen	6	3	8.085	850	151	46	145	20
Soziale Einrichtungen	1	0	520.000	-	158	-	3.285	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	5	0	11.520	-	3	-	4.045	-
Gesamter Landkreis	26	25	43.785	30.750	61	36	1.720	1.720

Darüber hinaus finden sich in diesem Marktsegment auch Kaufverträge für Garagen- und Stellplatzflächen. Flächen für soziale Einrichtungen und für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft sind im Jahr 2021 im Landkreis Teltow-Fläming nicht veräußert worden.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht²⁷ 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).²⁸ 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 18 sind die in den Jahren 2017 bis 2021 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 18: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2017 - 2021

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2017 - 2021	82	60 - 99	4,0 - 5,0
	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
	2021	14	71 - 99	4,0 - 5,6
Gewerbeflächen	2017 - 2021	10	10 - 99	6,0 - 7,5
	2017	1	50	6,0
	2018	4	35 - 99	6,0 - 7,5
	2019	2	10	6,0
	2020	-	-	-
	2021	3	99	6,0
Sonstige Flächen	2017 - 2021	11	30 - 99	3,0 - 4,5
	2017	1	40	4,2
	2018	4	99	4,5
	2019	-	-	-
	2020	5	33 - 99	3,0 - 4,5
	2021	1	99	4,0

²⁷ 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)

²⁸ Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/ErbbauRG>

5.8 Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen





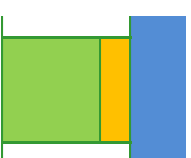
Arrondierungsflächen sind Teilflächen, die nicht selbständig bebaut oder sonst wirtschaftlich genutzt werden können. In Verbindung mit einem angrenzenden Grundstück kann jedoch dessen bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöht bzw. dessen ungünstiger Grenzverlauf verbessert werden.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden insgesamt 201 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 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2020/2021

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	25	40,25 (5,00 - 210,10)	106,8 (50,0 - 250,0)	STRASSE
	seitlich gelegene Flächen	34	79,80 (2,90 - 400,00)	103,1 (25,0 - 333,3)	STRASSE
	hinten gelegene Flächen	21	89,25 (5,00 - 360,00)	82,4 (30,0 - 206,6)	STRASSE
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient				
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	33	59,40 (4,00 - 178,00)	86,4 (12,1 - 350,9)	STRASSE

Fortsetzung Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2020/2021

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	8	30,70 (16,50 - 60,60)	51,4 (26,4 - 80,0)	STRASSE 
	seitlich gelegene Flächen	18	44,70 (3,90 - 215,00)	43,4 (11,0 - 82,7)	STRASSE 
	hinten gelegene Flächen	21	51,30 (4,50 - 260,00)	51,3 (25,0 - 100,0)	STRASSE 
Sonstige Fläche	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist				
	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m ² , z.B. Gartenflächen	41	8,20 (1,15 - 45,00)	11,5 (0,6 - 30,1)	STRASSE 
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	0	-	-	STRASSE 

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2021 geschlossenen Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen analysiert. Entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV sind das Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.²⁹

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

6.2.1.1 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Tabelle 20: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Ackerland			Kaufpreis (€/m ²)		Ackerzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	7	270.346	28,7	1,03	0,50 - 1,92	31	17 - 40
Zossen	19	577.005	69,1	0,87	0,68 - 1,51	27	10 - 38
Am Mellensee	12	201.375	28,7	0,79	0,45 - 1,11	26	10 - 40
Trebbin	6	143.450	13,5	1,06	0,67 - 1,50	26	14 - 37
Nuthe-Urstromtal	28	599.600	69,1	0,86	0,37 - 1,48	23	10 - 39
Baruth/Mark	8	246.921	26,1	0,92	0,57 - 1,22	23	7 - 33
Luckenwalde	2	27.184	3,2	0,85	0,85 - 0,85	32	12 - 39
Jüterbog	4	144.977	16,4	0,86	0,74 - 1,00	28	15 - 50
Niedergörsdorf	11	482.386	43,7	1,06	0,41 - 1,30	42	15 - 65
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	24	1.114.193	124,8	0,86	0,22 - 2,04	30	14 - 51
Niederer Fläming	6	206.174	25,5	0,93	0,70 - 1,20	32	16 - 47
Gesamt	127	4.013.611	448,7	0,90	0,22 2,04	28	7 65
* Berliner Umland	7	270.346	28,7	1,03	0,50 - 1,92	31	17 - 40
weiterer Metropolitanraum	120	3.743.265	420,0	0,89	0,22 - 2,04	28	7 - 65
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

²⁹ Vgl. § 3 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

Tabelle 20 zeigt, dass sich das durchschnittliche Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum bei 0,89 Euro/m² und im Berliner Umland bei 1,03 Euro/m² auf höherem Niveau bewegt. Das Kaufpreismittel liegt bezogen auf den gesamten Landkreis bei 0,90 Euro/m².

Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	13	0,81	0,45 - 1,11
21 - 25	31	0,83	0,50 - 1,03
26 - 30	32	0,84	0,50 - 1,26
31 - 35	14	0,87	0,50 - 1,15
36 - 40	12	0,99	0,60 - 1,30
über 40	8	1,09	0,96 - 1,28

Bei der Betrachtung des Preisniveaus für Ackerflächen, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 21, ist nach Bereinigung um statistische Ausreißer, bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis und die Kaufpreisspanne, eine Abhängigkeit mit zunehmender Bodengüte zu erkennen.

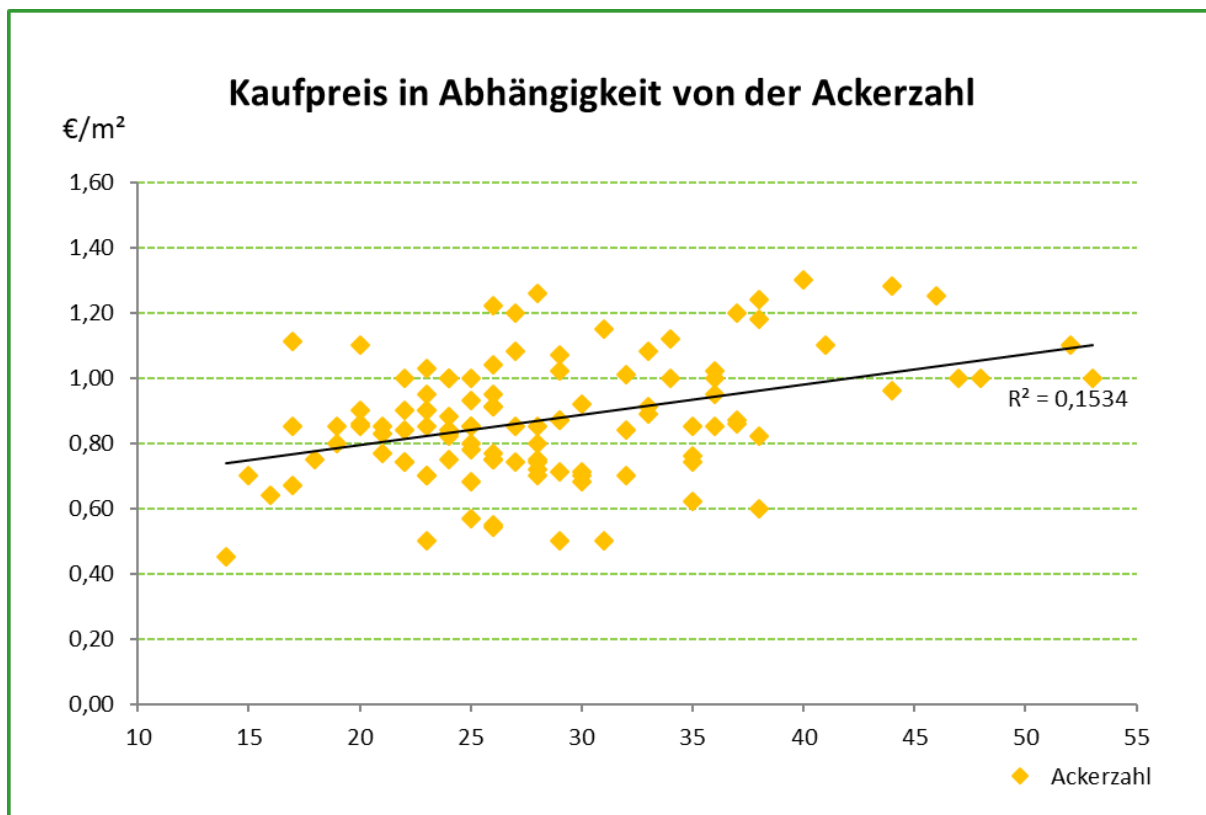


Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2021

6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Tabelle 22: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Grünland			Kaufpreis (€/m ²)		Grünlandzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	2	39.883	6,9	0,60	0,55 - 0,65	31	29 - 33
Zossen	6	178.805	20,6	0,85	0,69 - 1,10	31	15 - 46
Am Mellensee	3	14.200	2,3	0,61	0,59 - 0,65	31	26 - 39
Trebbin	7	54.551	8,2	0,66	0,46 - 0,80	31	17 - 37
Nuthe-Urstromtal	19	281.411	44,6	0,64	0,47 - 0,95	31	10 - 40
Baruth/Mark	5	67.988	9,8	0,69	0,55 - 0,90	33	13 - 40
Luckenwalde	2	20.000	3,2	0,63	0,62 - 0,64	26	20 - 33
Jüterbog	1	4.000	1,1	0,36	0,36 - 0,36	39	38 - 40
Niedergörsdorf	0	-	-	-	-	-	-
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	8	57.496	8,5	0,66	0,53 - 0,80	36	13 - 46
Niederer Fläming	1	1.580	0,3	0,60	0,60 - 0,60	33	25 - 37
Gesamt	54	719.914	105,5	0,66	0,36 1,10	32	10 46
* Berliner Umland	2	39.883	6,9	0,60	0,55 - 0,65	31	29 - 33
weiterer Metropolitanraum	52	680.031	98,6	0,66	0,36 - 1,10	32	10 - 46
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes mit 0,66 Euro/m², dem des gesamten Landkreises entspricht. Im Berliner Umland bewegt sich das Kaufpreismittel mit 0,60 Euro/m² auf niedrigerem Niveau.

Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	3	0,66	0,60 - 0,75
26 - 30	15	0,64	0,46 - 0,90
31 - 35	26	0,67	0,47 - 0,98
über 35	8	0,67	0,59 - 0,80

Für das Preisniveau der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming, verteilt nach der Bodengüte in Tabelle 23, ist für den durchschnittlichen Kaufpreis wie auch für die Kaufpreisspanne kein eindeutiger Zusammenhang festzustellen. Eine statistische Bereinigung um Ausreißer ist vorgenommen worden.

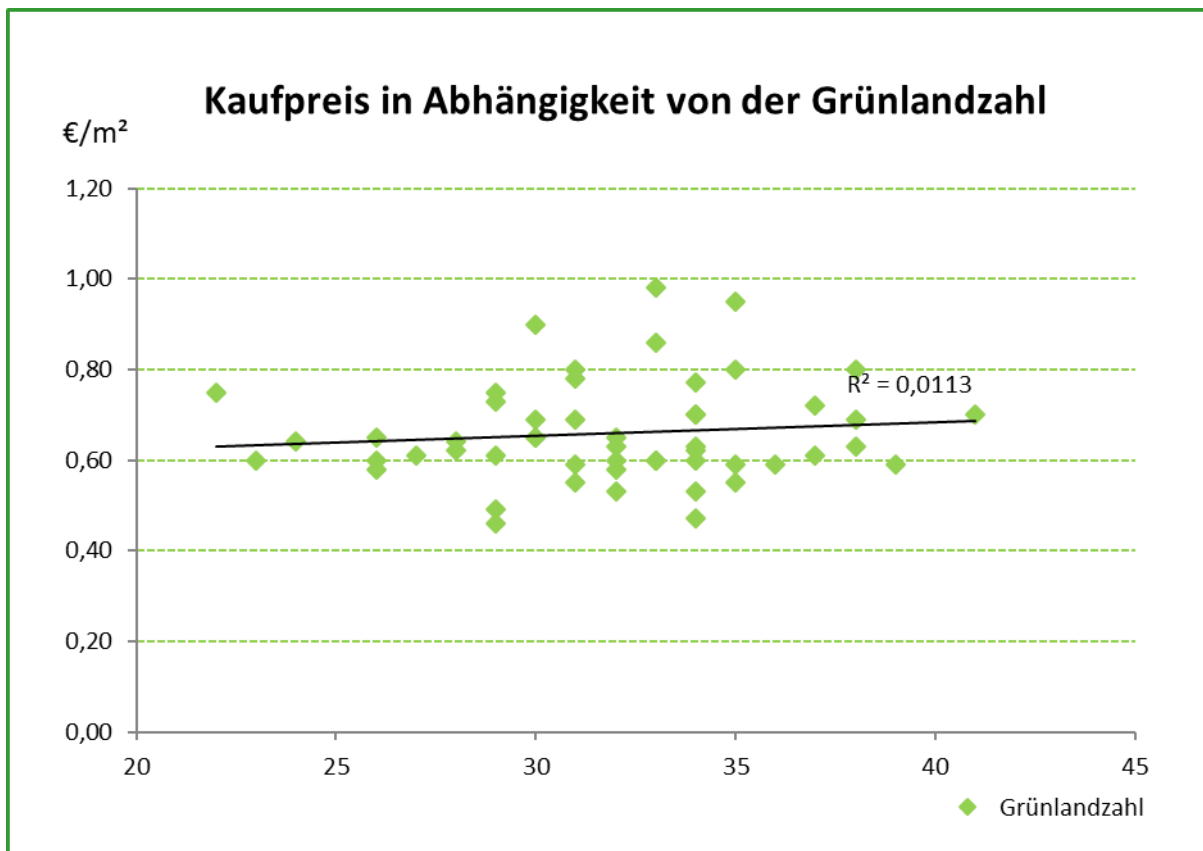


Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2021

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

6.2.2.1 Preisentwicklung

In den Abbildungen 23 und 24 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.

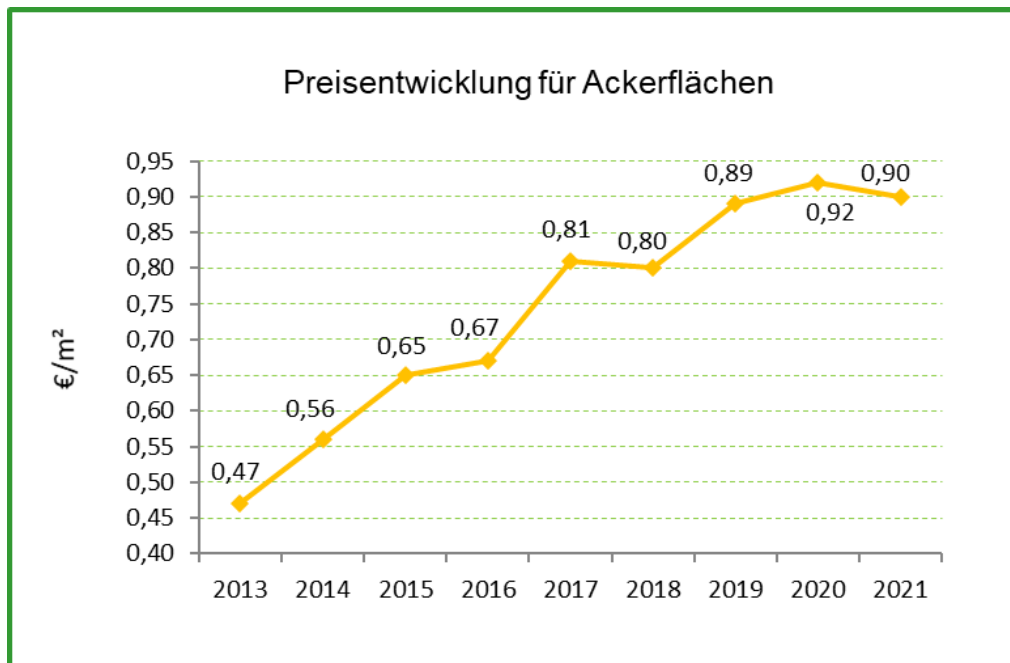


Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen

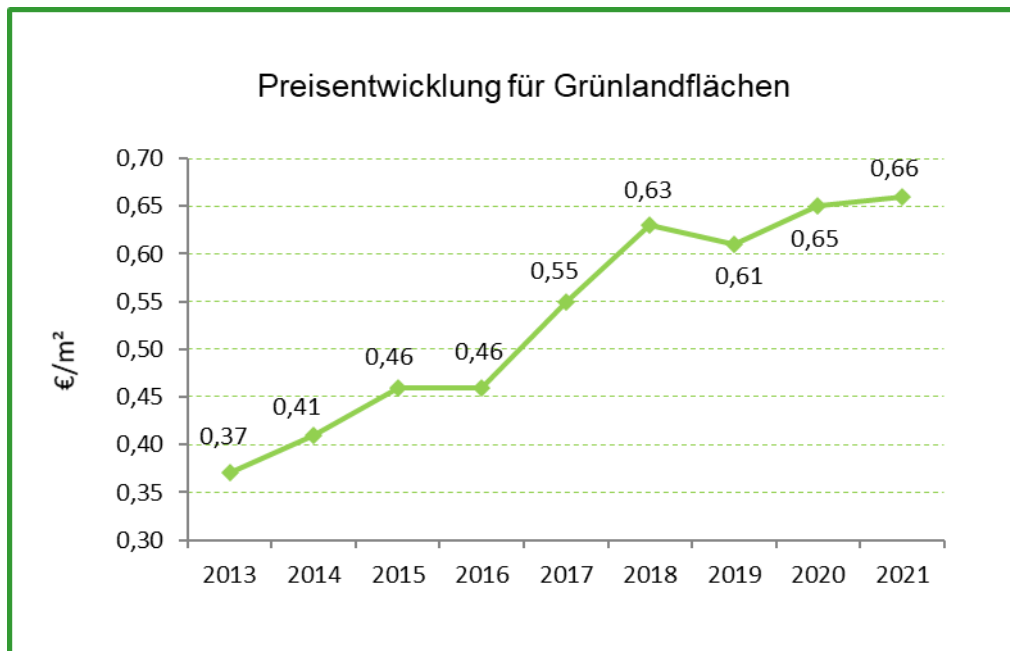


Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

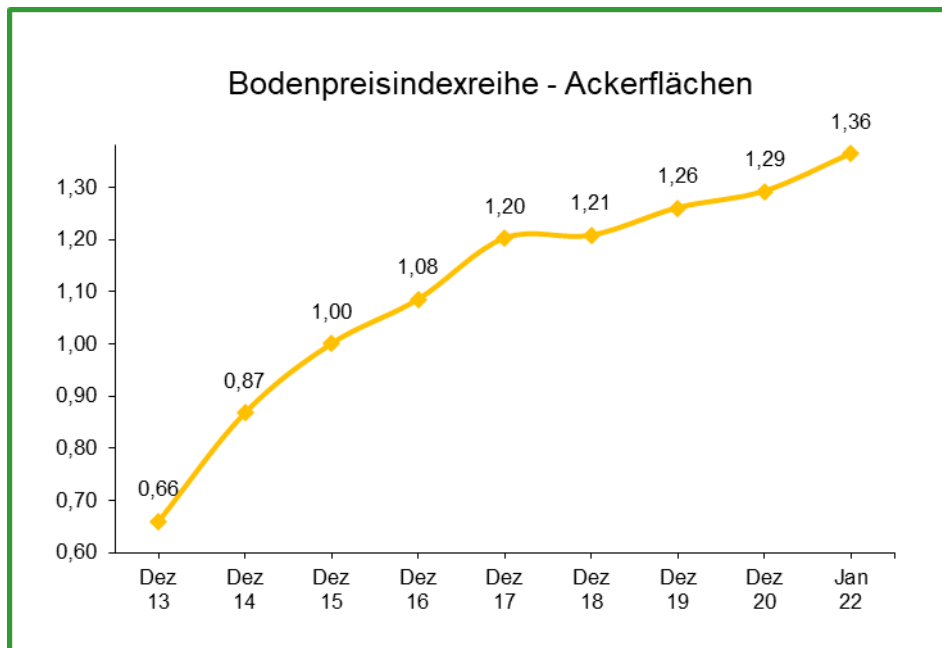


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{30,31} 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. und ab 2021 zum Stichtag 01.01.2022 gewählt. Das Jahr 2015 wurde als Basisjahr festgelegt.

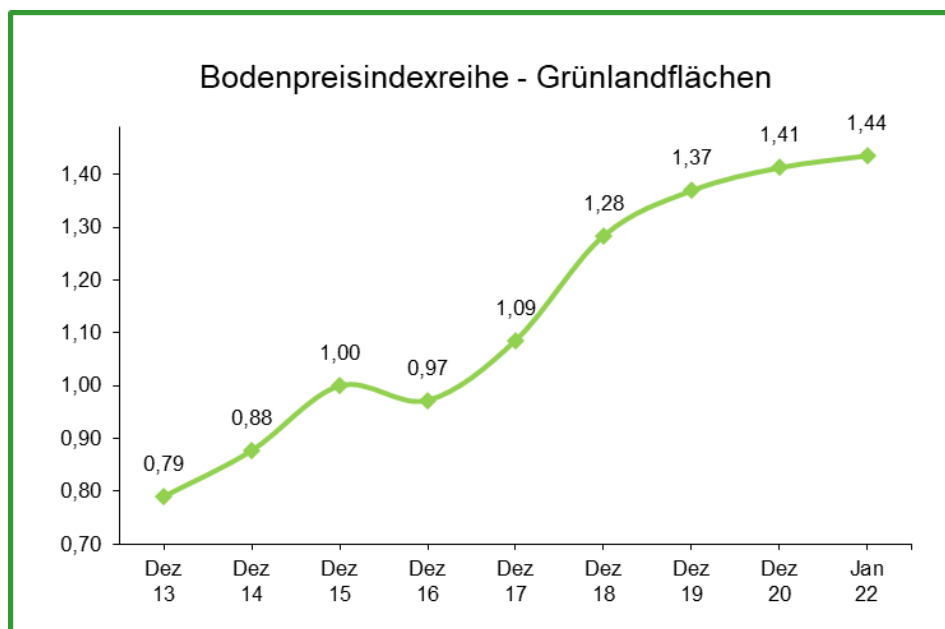


Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

³⁰ Vgl. § 18 Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

³¹ 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 0,82 Euro/m² über dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,63 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,65 Euro/m².

Tabelle 24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Forst			Kaufpreis (€/m ²)	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	6	69.768	10,8	0,82	0,30 - 2,00
Zossen	14	512.975	56,3	0,86	0,34 - 1,94
Am Mellensee	9	275.825	39,7	0,67	0,35 - 1,12
Trebbin	5	355.116	30,6	0,82	0,33 - 1,42
Nuthe-Urstromtal	24	417.510	70,6	0,61	0,40 - 1,20
Baruth/Mark	5	2.738.093	240,7	0,72	0,46 - 1,20
Luckenwalde	2	16.100	3,0	0,53	0,50 - 0,55
Jüterbog	2	20.800	3,1	0,90	0,50 - 1,30
Niedergörsdorf	4	41.699	8,7	0,57	0,35 - 0,82
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	16	244.253	55,7	0,45	0,24 - 0,61
Niederer Fläming	6	80.900	18,9	0,42	0,20 - 0,64
Gesamt	93	4.773.039	538,1	0,65	0,20 - 2,00
* Berliner Umland	6	69.768	10,8	0,82	0,30 - 2,00
weiterer Metropolenraum	87	4.703.271	527,3	0,63	0,20 - 1,94
und nach EALG	-	-	-	-	-

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

6.3.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 27 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.

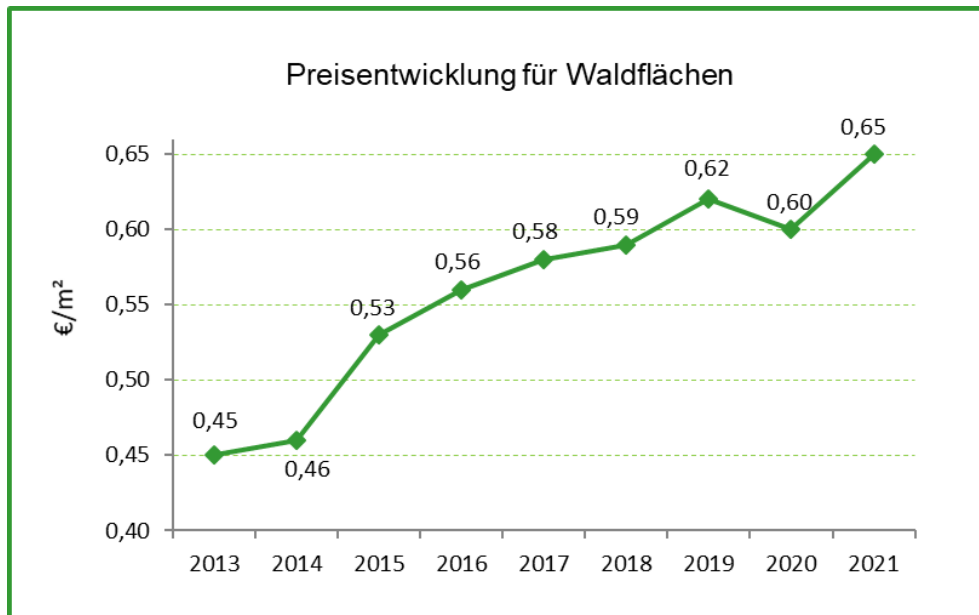


Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenpreisindexreihe

Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{32,33} ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertezeitraum von 2013 bis 2020 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. und ab 2021 zum Stichtag 01.01.2022³⁴. Das Jahr 2015 ist das Basisjahr.

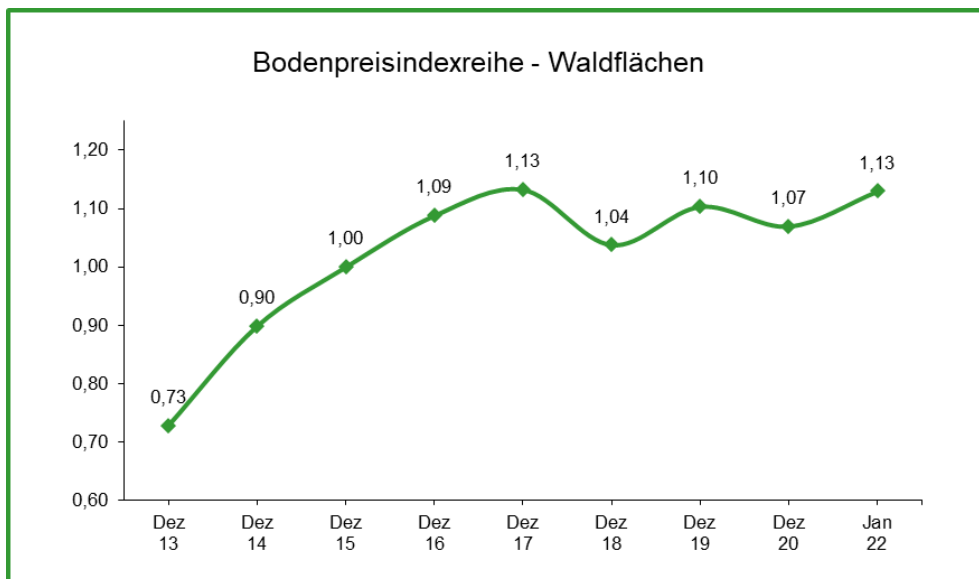


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

³² Vgl. § 18 Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

³³ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

³⁴ entgegen § 14 Abs. 4 ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805) beinhalten die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte den Wertanteil für den Aufwuchs

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
Feld- und Waldwege	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 3,00 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2019 - 2021	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	11	3,05	0,90 - 6,00	15.625	5.880

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 26 sind Orientierungswerte für Gartenland, bestehend aus Hausgärten, Eigentumsgärten und Feldgärten, für die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum ausgewiesen.

Tabelle 26: Orientierungswerte für Gartenland

Gartenland	Vertrags- vorgänge Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW Ø Spanne [%]	Bodenwert Ø Spanne [€/m²]	Fläche Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	23 2020 - 2021	14,5 1,0 - 36,5	23,90 2,50 - 76,90	1.410 110 - 6.570
weiterer Metropolitanraum	106 2020 - 2021	18,1 2,8 - 52,6	11,30 1,00 - 55,40	1.120 140 - 6.680

7.5.2 Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Tabelle 27: 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	11 (2015 - 2021)	14,65 (4,25 - 32,50)	0,3 ha (0,1 ha - 0,7 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 28: Orientierungswerte für sonstige Flächen

Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertrags- vorgänge (Zeitraum)	Preis €/m ² Ø (Spanne)	Fläche m ² Ø (Spanne)
Wasserfläche	6 (2015 - 2021)	0,27 (0,20 - 0,48)	18.040 m ² (3.930 m ² - 32.980 m ²)
für Angel- und Fischereinutzung	5 (2014 - 2021)	0,60 (0,20 - 1,25)	13.680 m ² (6.100 m ² - 25.400 m ²)
als Grabenfläche	11 (2015 - 2021)	0,36 (0,12 - 1,01)	1.605 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	6 (2015 - 2021)	5,45 (2,10 - 8,70)	12.745 m ² (910 m ² - 53.090 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	23 (2017 - 2021)	4,95 (0,60 - 39,40)	18.050 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			
in Wohn- und Gewerbegebieten	18 (2015 - 2020)	3,75 (2,00 - 8,65)	5.595 m ² (225 m ² - 56.615 m ²)
in Land- und Forstwirtschaft	14 (2015 - 2021)	0,66 (0,42 - 1,08)	37.290 m ² (2.775 m ² - 144.675 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)
Deponie (Kompostier-, Bauschuttrecycling- u. Bodenaufbereitungsanlage)	1 (2021)	1,18	62.000 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	4 (2018 - 2021)	1,74 (0,75 - 4,25)	38.790 m ² (3.240 m ² - 103.825 m ²)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2021 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unter Eliminierung statistischer Ausreißer herangezogen worden.

Tabelle 29: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertrags- vorgänge 2021	Geldumsatz [€] 2021	Flächenumsatz [m ²] 2021
Einfamilienhäuser	364	139.651.088	344.899
Zweifamilienhäuser	30	13.008.010	28.528
Villen	11	11.146.000	327.158
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	315	120.046.684	122.866
Mehrfamilienhäuser	63	116.231.731	185.130
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	27	24.976.000	42.138
Einkaufszentren	1	9.723.000	11.008
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	6	8.560.000	21.750
Gewerbe- und Industriegebäude	33	355.867.058	858.252
Bauernhäuser	62	14.825.371	213.776
Wochenendhäuser	15	1.155.000	10.447
Sonstige Gebäude	26	14.723.678	178.043

Ein Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze bebauter Grundstücke in den verschiedenen Marktsegmenten wird in Tabelle 29 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 30: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Blankenfelde-Mahlow	82	85	413.250	475.720	850	760
* Großbeeren	14	14	467.930	569.855	920	605
* Ludwigsfelde	37	27	431.690	507.700	740	730
* Rangsdorf	45	34	416.445	518.355	900	805
Zossen	36	61	291.695	403.170	995	1.015
Am Mellensee	33	22	293.935	344.225	1.105	1.200
Trebbin	15	16	302.965	330.000	1.085	985
Nuthe-Urstromtal	14	11	216.455	254.275	1.510	1.235
Baruth/Mark	11	14	151.225	234.355	1.370	1.380
Luckenwalde	23	23	229.995	296.650	965	1.105
Jüterbog	14	26	136.285	191.825	530	740
Niedergörsdorf	17	11	107.355	151.680	1.970	1.390
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	7	11	114.845	164.390	2.155	1.535
Niederer Fläming	8	9	129.875	121.445	2.335	1.200
Gesamter Landkreis	356	364	324.310	383.655	1.045	950
* Berliner Umland	178	160	422.190	498.415	845	750
weiterer Metropolitanraum	178	204	226.435	293.650	1.245	1.100

In Tabelle 30 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 31 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 Metropolenraum.

Tabelle 31: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Zweifamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	8	12	431.880	636.250	810	750
weiterer Metropolenraum	12	18	200.000	298.500	1.550	1.085
Gesamter Landkreis	20	30	292.750	433.600	1.255	950

Tabelle 32 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 Metropolenraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber.

Tabelle 32: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Landhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	5	4	741.400	1.009.750	1.405	965
weiterer Metropolenraum	5	6	495.800	1.009.500	1.730	5.525
Großer Gutshof	-	1	-	1.050.000	-	290.130
Gesamter Landkreis	10	11	618.600	1.013.273	1.570	29.740

8.2.1.2 Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung ist in Abbildung 29 für Einfamilienhausgrundstücke und in Abbildung 30 für Zweifamilienhausgrundstücke des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2012 dargestellt.

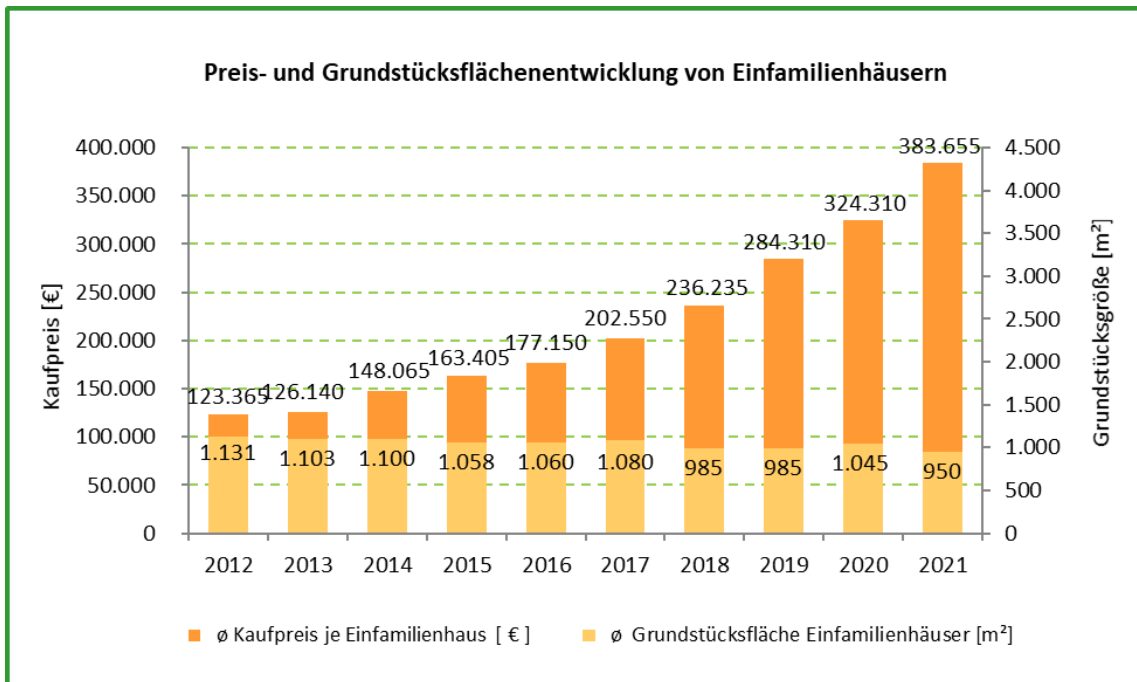


Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

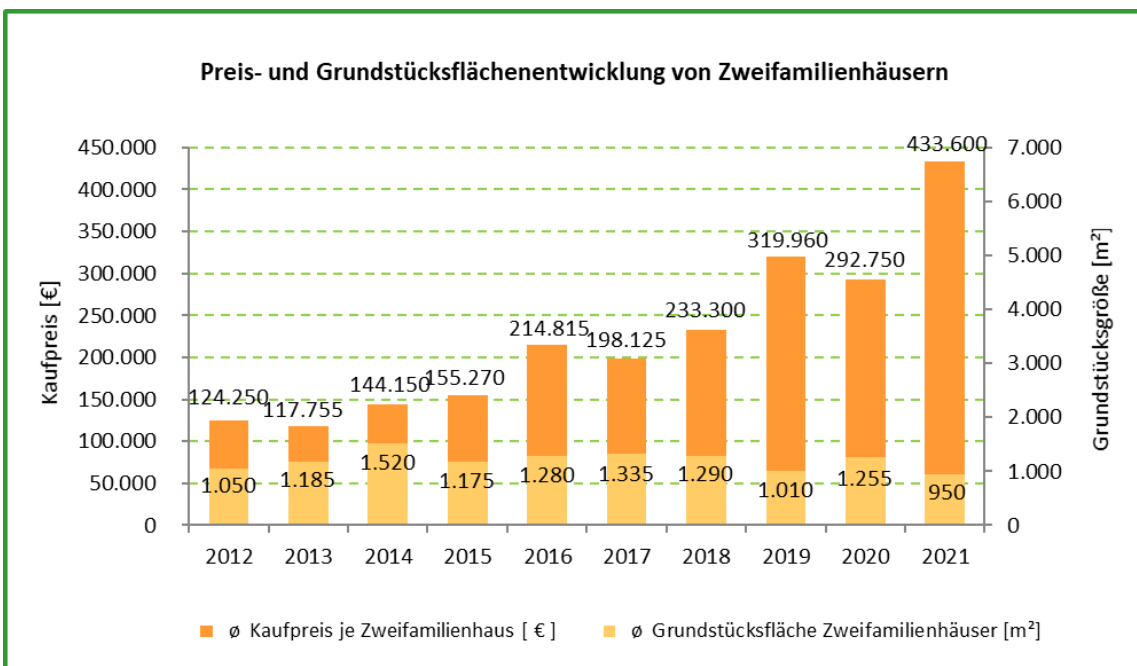


Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

8.2.1.3 Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser

In der Tabelle 33 sind Wohnflächenpreise von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming, unterteilt nach Gemeinden, aufgeführt.

Tabelle 33: Wohnflächenpreise³⁵ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	280 (80 - 400)	1905 - 2019	120 (60 - 215)	4.010 (2.070 - 5.985)	85
* Großbeeren	250 (160 - 330)	1948 - 2017	140 (90 - 240)	4.195 (1.980 - 5.725)	14
* Ludwigsfelde	285 (120 - 350)	1900 - 2021	125 (70 - 180)	4.055 (2.020 - 6.465)	27
* Rangsdorf	260 (200 - 300)	1906 - 2012	145 (95 - 255)	3.790 (1.530 - 6.165)	34
Am Mellensee	100 (50 - 160)	1900 - 2018	115 (70 - 190)	3.040 (915 - 6.340)	22
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	10 (5 - 20)	1900 - 2002	150 (95 - 215)	1.090 (440 - 2.020)	11
Baruth/Mark	30 (10 - 55)	1890 - 2019	145 (70 - 215)	1.720 (305 - 3.490)	14
Jüterbog	40 (10 - 65)	1870 - 2013	130 (70 - 230)	1.510 (415 - 4.325)	26
Luckenwalde	100 (50 - 130)	1900 - 2021	130 (70 - 250)	2.484 (550 - 4.585)	23
Niederer Fläming	9 (5 - 15)	1890 - 1987	145 (85 - 205)	860 (185 - 1.470)	9
Niedergörsdorf	18 (5 - 35)	1900 - 2002	115 (75 - 150)	1.350 (365 - 2.595)	11
Nuthe-Urstromtal	25 (8 - 60)	1894 - 2007	150 (75 - 230)	1.545 (370 - 3.140)	11
Trebbin	115 (50 - 210)	1895 - 2017	120 (60 - 180)	2.975 (725 - 6.015)	16
Zossen	135 (50 - 200)	1900 - 2021	125 (65 - 175)	3.210 (1.625 - 5.465)	61

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)³⁶ 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 34 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

³⁵ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

³⁶ finden noch übergangsweise Anwendung

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 34: 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: 31.12.2020)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 35 und Abbildung 31 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 180 Vertragsvorgängen des Jahres 2021.

Tabelle 35: 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			180	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2021	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			178	5 - 400				
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)			811	200 - 2.553				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			266	93 - 604				
Restnutzungsdauer (Jahre)			49	22 - 73				
vorläufiger Sachwert (€)			373.463	118.022 - 885.886				
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]		
2	≤ 20	4	305 (210 - 370)	155 (91 - 190)	545 (290 - 905)	157 (122 - 191)	1948 - 1975	0,97 (0,74 - 1,16)
	21 - ≤ 50	7	290 (190 - 535)	209 (74 - 320)	805 (200 - 1.390)	183 (129 - 310)	1898 - 1970	1,14 (0,48 - 1,73)
	51 - ≤ 100	13	330 (195 - 570)	276 (189 - 370)	880 (575 - 1.215)	227 (118 - 359)	1904 - 1960	1,27 (0,86 - 1,76)
	101 - ≤ 200	7	350 (170 - 600)	372 (210 - 555)	1.165 (835 - 1.840)	310 (171 - 459)	1900 - 1991	1,20 (1,00 - 1,53)
	> 200	14	260 (190 - 375)	402 (260 - 600)	1.575 (1.055 - 2.370)	359 (282 - 512)	1932 - 1993	1,12 (0,75 - 1,57)
3	≤ 50	10	295 (195 - 485)	328 (148 - 470)	1160 (660 - 1.765)	272 (181 - 383)	1905 - 2002	1,22 (0,82 - 1,92)
	51 - ≤ 100	14	305 (140 - 605)	406 (210 - 590)	1.490 (745 - 2.585)	317 (213 - 461)	1930 - 2003	1,31 (0,96 - 1,78)
	101 - < 150	15	260 (140 - 425)	411 (250 - 590)	1.715 (910 - 3.515)	311 (245 - 434)	1975 - 2004	1,34 (0,87 - 1,84)
	151 - ≤ 200	8	225 (145 - 295)	415 (230 - 630)	1.810 (1.390 - 2.195)	327 (232 - 448)	1995 - 2005	1,24 (0,96 - 1,63)
	201 - ≤ 250	8	280 (185 - 475)	494 (420 - 599)	2.005 (1.055 - 3.220)	445 (340 - 615)	1980 - 2004	1,14 (0,81 - 1,59)
	251 - ≤ 300	17	250 (130 - 425)	560 (370 - 778)	2.525 (935 - 3.915)	439 (287 - 627)	1980 - 2004	1,29 (0,97 - 1,62)
	≥ 300	4	260 (175 - 325)	602 (469 - 800)	2.350 (1.735 - 2.785)	505 (406 - 621)	1996 - 2004	1,19 (0,95 - 1,30)

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

Fortsetzung Tabelle 35: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m ²]	Kauf- fälle	BGF* [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
4	< 50	3	250 (235 - 265)	327 (296 - 355)	1.315 (1.115 - 1.420)	321 (272 - 368)	2006 - 2013	1,03 (0,90 - 1,10)
	50 - < 100	14	235 (95 - 405)	436 (249 - 695)	1.970 (1.340 - 2.925)	383 (182 - 607)	1900 - 2019	1,15 (0,91 - 1,48)
	100 - < 150	6	225 (115 - 350)	493 (370 - 669)	2.365 (1.550 - 3.730)	442 (297 - 604)	2010 - 2018	1,14 (0,91 - 1,44)
	150 - < 200	8	180 (120 - 245)	556 (355 - 930)	3.120 (2.285 - 4.470)	431 (318 - 532)	1998 - 2019	1,30 (0,95 - 2,07)
	200 - < 250	16	270 (150 - 540)	646 (320 - 999)	2.580 (1.605 - 3.880)	541 (339 - 790)	1997 - 2016	1,21 (0,83 - 1,64)
	≥ 250	12	225 (150 - 405)	695 (480 - 950)	3.395 (1.185 - 5.760)	551 (427 - 886)	2011 - 2019	1,31 (0,54 - 1,81)

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

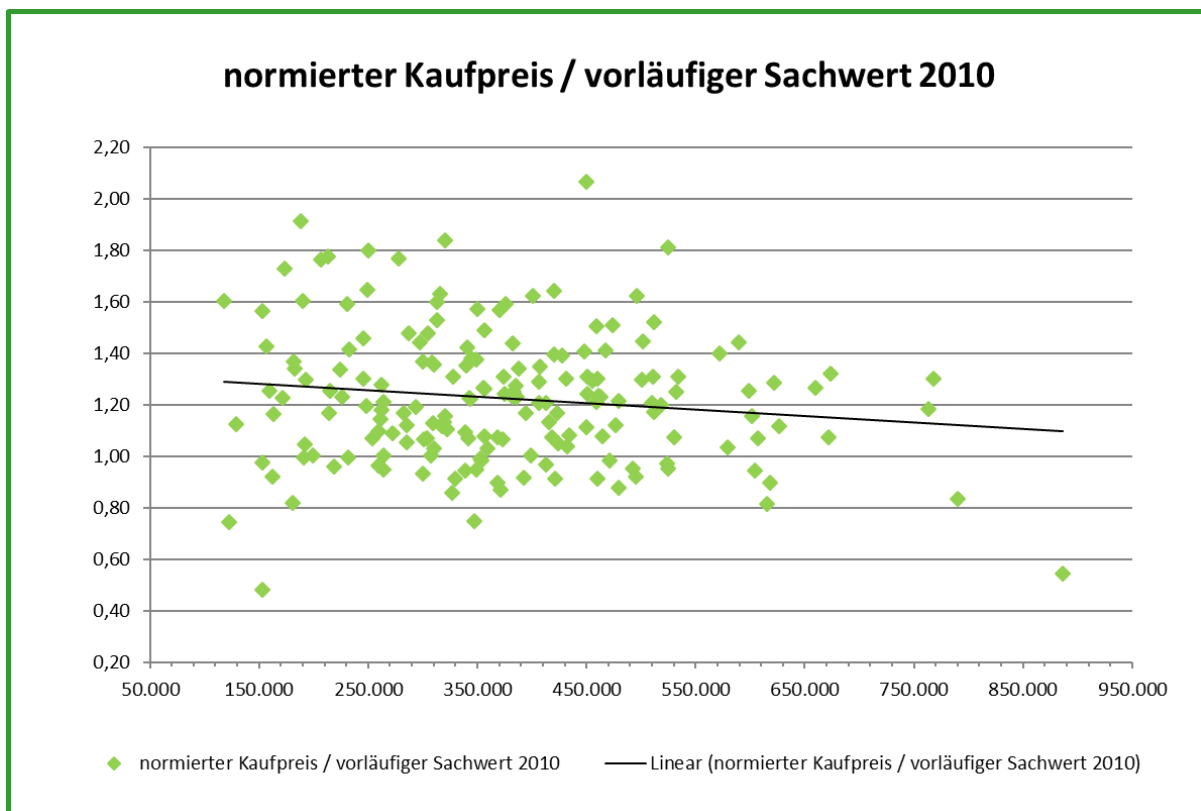


Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätzen ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.³⁷

Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke.³⁸

Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.³⁹

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB; Brandenburgische Ertragswertrichtlinie) in Verbindung mit der Ertragswertrichtlinie Bund (EW-RL)⁴⁰ 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 36: 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

³⁷ Vgl. § 21 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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

³⁹ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴⁰ finden noch übergangsweise Anwendung

Fortsetzung Tabelle 36: 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 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €	
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	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 01.01.2019	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	
ab 01.01.2021	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 2019 bis 2021.

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 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg veröffentlicht.

Tabelle 37 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises auf der Grundlage von 40 bzw. 21 Kaufverträgen der Jahre 2019 bis 2021 aus.

Tabelle 37: Liegenschaftszinssätze und Rohrertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2019 - 2021		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,3 % (Spanne 0,6 - 6,9 %) 40 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m ²)	80 - 400	225	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 71	49	
Wohnfläche (m ²)	90 - 260	136	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,40 - 12,63	7,61	
Rohrertragsfaktor	11,5 - 54,5	28,0	
Liegenschaftzinssatz 2019 - 2021	0,6 - 6,9	2,3	40 Kauffälle
Liegenschaftzinssatz 2021	0,6 - 2,6	1,7	18 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2019 - 2021		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,7 % (Spanne 0,7 - 6,7 %) 22 Kauffälle
Baujahr	1920 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m ²)	6 - 200	94	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 69	41	
Wohnfläche (m ²)	70 - 255	138	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,95 - 14,85	6,40	
Rohrertragsfaktor	9,8 - 41,1	22,0	
Liegenschaftzinssatz 2019 - 2021	0,7 - 6,7	2,7	21 Kauffälle
Liegenschaftzinssatz 2021	0,7 - 3,9	2,2	6 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 38 zeigt die Gegenüberstellung der Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2021 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum mit den Werten aus 2020. In den Tabellen 39 und 40 erfolgt die Differenzierung des Preisniveaus nach mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken.

Tabelle 38: Preisniveau von mit Reihenhäusern/ Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Reihenhäuser / Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	* Berliner Umland	115	228	352.495	410.160	405
weiterer Metropolitanraum	45	87	199.870	304.940	550	585
Gesamter Landkreis	160	315	309.570	381.100	445	390

Tabelle 39: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	* Berliner Umland	69	167	368.495	418.900	510
weiterer Metropolitanraum	36	78	200.585	313.715	620	615
Gesamter Landkreis	105	245	310.925	385.415	545	435

Tabelle 40: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	* Berliner Umland	46	61	328.500	386.235	250
weiterer Metropolitanraum	9	9	197.005	228.890	270	345
Gesamter Landkreis	55	70	306.980	366.005	255	225

8.3.1.2 Preisentwicklung

Abbildung 32 veranschaulicht die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2012.

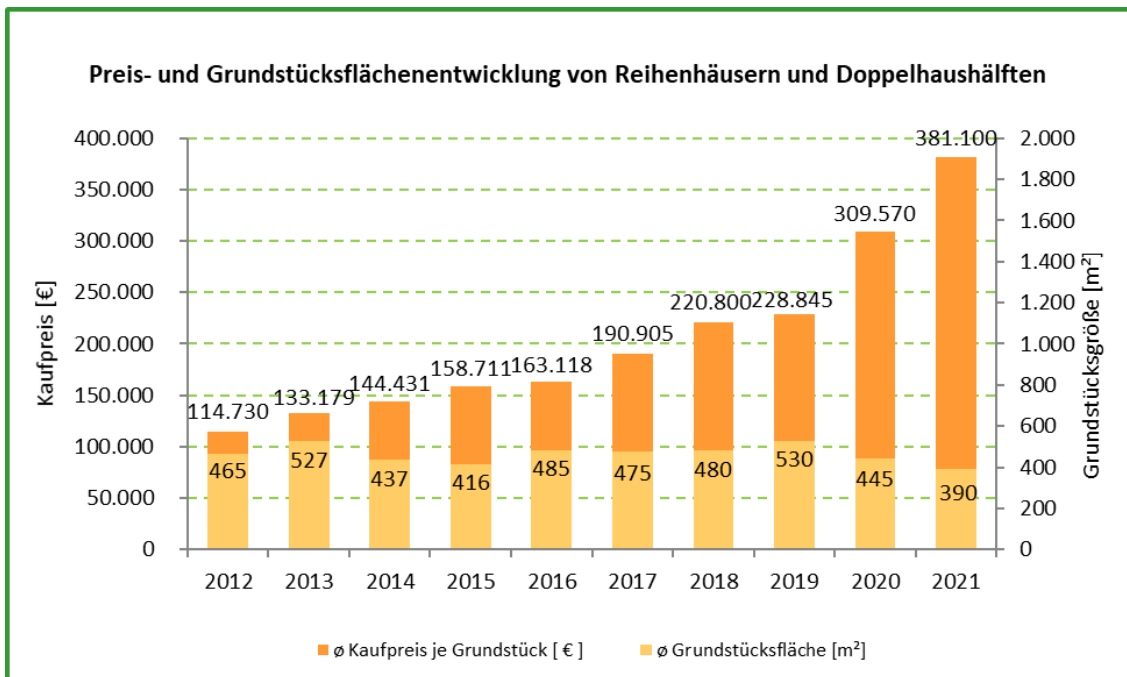


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁴¹

In den Tabellen 41 und 42 sind Wohnflächenpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum aufgeführt.

Tabelle 41: Wohnflächenpreise⁴² für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	280 (260 - 380)	1935 - 2015	110 (70 - 140)	3.780 (2.610 - 6.015)	35
* Großbeeren	255 (110 - 330)	1935 - 2020	120 (95 - 145)	3.810 (3.075 - 4.835)	9
* Ludwigsfelde	335 (170 - 350)	1936 - 2022	105 (65 - 180)	4.150 (2.495 - 4.725)	120
* Rangsdorf	255 (250 - 260)	1998 - 2007	115 (100 - 130)	3.475 (3.320 - 3.775)	3

⁴¹ Vgl. § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 41: Wohnflächenpreise⁴³ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Am Mellensee	80 (50 - 110)	1943 - 1958	98 (95 - 100)	2.565 (2.500 - 2.630)	2
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	7 (5 - 10)	1935 - 1981	120 (110 - 135)	790 (440 - 1.065)	3
Jüterbog	45 (30 - 50)	1870 - 1956	120 (85 - 200)	1.970 (765 - 2.975)	5
Luckenwalde	135 (95 - 160)	1930 - 2021	120 (95 - 150)	2.365 (2.015 - 2.690)	4
Niedergörsdorf	10 (5 - 15)	1935	130 (100 - 165)	2.090 (1.780 - 2.400)	2
Nuthe-Urstromtal	35 (15 - 75)	1876 - 1930	120 (80 - 150)	1.345 (885 - 1.930)	4
Trebbin	115 (100 - 130)	1900 - 1994	125 (100 - 160)	2.600 (1.510 - 3.965)	4
Zossen	135 (85 - 200)	1936 - 2021	125 (85 - 175)	2.770 (1.575 - 3.670)	54

Tabelle 42: Wohnflächenpreise⁴⁴ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	310 (220 - 400)	1996 - 2006	120 (80 - 140)	2.995 (1.620 - 4.750)	29
* Großbeeren	260 (260 - 260)	1996 - 2006	100 (90 - 110)	4.930 (4.580 - 5.280)	2
* Ludwigsfelde	245 (200 - 300)	1985 - 2000	130 (105 - 145)	2.830 (2.140 - 3.475)	8
* Rangsdorf	225 (190 - 260)	1995 - 2021	115 (100 - 135)	3.665 (2.035 - 4.345)	22
Luckenwalde	110 (90 - 130)	1925 - 1975	110 (90 - 135)	1.430 (560 - 2.295)	2
Niedergörsdorf	15 (15 - 15)	1960	80	885	1
Trebbin	130 (130 - 130)	1994	125 (120 - 130)	2.320 (2.135 - 2.505)	2
Zossen	200 (200 - 200)	1993 - 1998	110 (105 - 115)	2.465 (1.650 - 3.205)	4

⁴³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.3.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 43 und Abbildung 33 zeigen die Sachwertfaktoren^{45, 46} für Reihenmittelhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 40 Vertragsvorgängen des Jahres 2021 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

Tabelle 43: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser								
Beschreibung der Stichprobe								
Merkmale			Ø	Spanne			Berechnungsmodell	
Bereich			Landkreis Teltow-Fläming					
Anzahl der Kauffälle			40	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2021	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			245	15 - 400				
rentierliche Grundstücksfläche (m²)			178	112 - 465				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			185	136 - 312				
Restnutzungsdauer (Jahre)			53	22 - 75				
vorläufiger Sachwert (€)			202.054	63.126 - 294.554				
Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauffälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwertfaktor
1	≤ 100	1	165 (165 - 165)	50 (50 - 50)	305 (305 - 305)	63 (63 - 63)	1925 - 1925	0,79 (0,79 - 0,79)
2	≤ 300	3	275 (210 - 310)	264 (72 - 365)	890 (335 - 1.170)	215 (73 - 295)	1960 - 1989	1,17 (0,98 - 1,28)
3	≤ 200	8	170 (145 - 220)	270 (190 - 389)	1.645 (865 - 2.545)	156 (129 - 187)	1993 - 2000	1,78 (1,12 - 2,73)
	201 - ≤ 250	5	185 (145 - 230)	385 (339 - 446)	2.135 (1.705 - 2.690)	166 (134 - 209)	1996 - 2000	2,35 (2,13 - 2,89)
	251 - ≤ 300	6	190 (135 - 225)	361 (330 - 429)	1.990 (1.475 - 2.745)	195 (150 - 231)	1995 - 2006	1,90 (1,43 - 2,45)
	≥ 301	2	195 (160 - 225)	370 (350 - 390)	1.985 (1.565 - 2.405)	197 (190 - 205)	1997 - 1998	1,88 (1,70 - 2,06)
4	≤ 250	10	155 (150 - 185)	475 (385 - 500)	3.115 (2.070 - 3.335)	246 (236 - 257)	2003 - 2021	1,93 (1,63 - 2,06)
	> 250	5	210 (185 - 225)	376 (332 - 415)	1.820 (1.480 - 2.230)	254 (245 - 264)	2004 - 2006	1,48 (1,35 - 1,69)

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

⁴⁵ Vgl. § 21 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴⁶ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

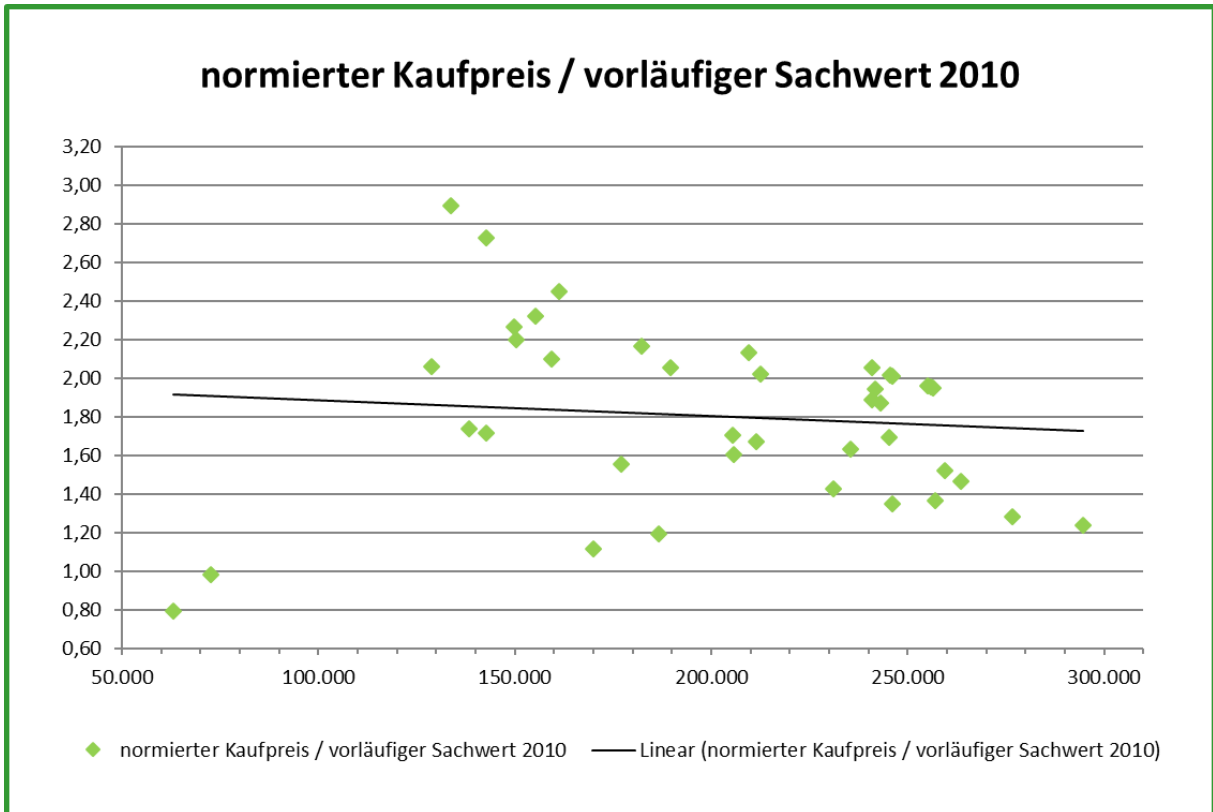


Abbildung 33: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH

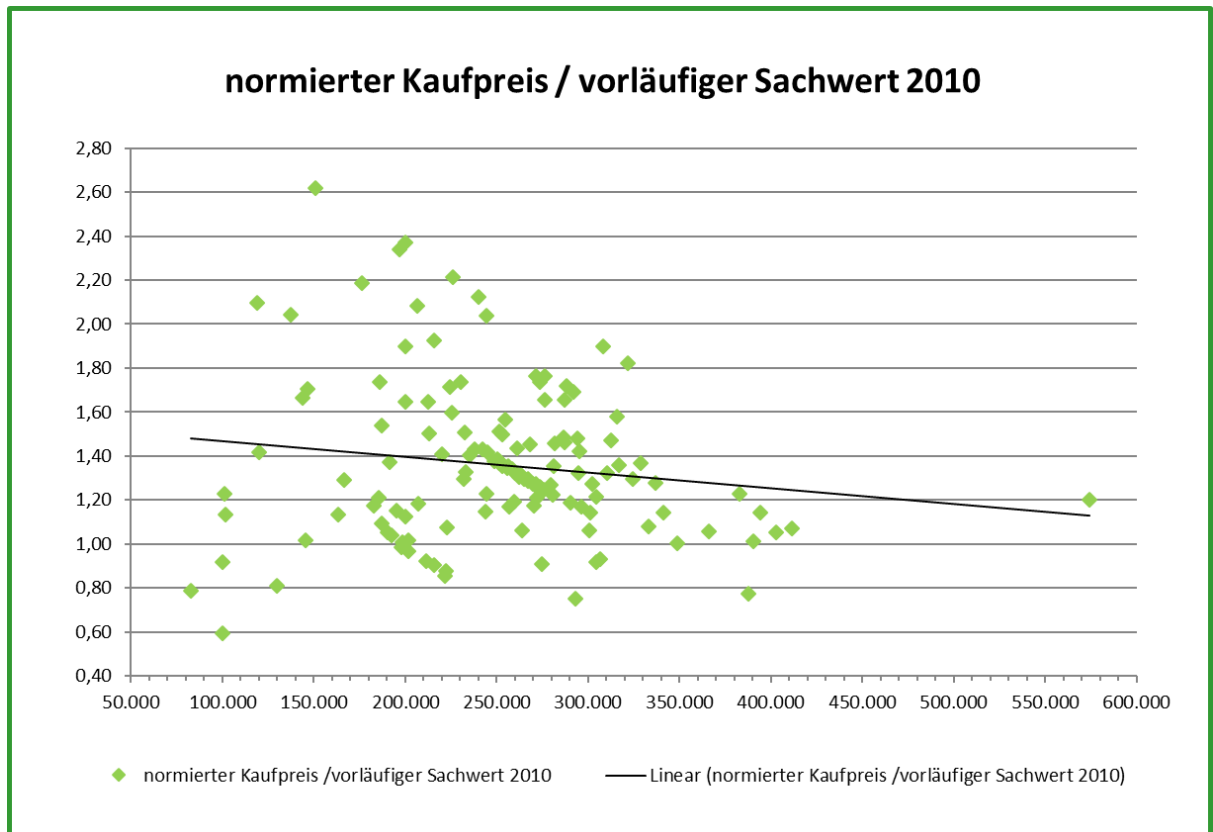


Abbildung 34: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH

Voranstehende Abbildung 34 und nachfolgende Tabelle 44 zeigen die Sachwertfaktoren^{47,48} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 138 Vertragsvorgängen des Jahres 2021 in diesem Segment.

Tabelle 44: 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			138	-					
Zeitraum der Stichprobe			2021	01.01. - 31.12.					
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)			216	5 - 400					
rentierliche Grundstücksfläche (m ²)			474	153 - 1.755					
Bruttogrundfläche (BGF in m ²) *			212	110 - 435					
Restnutzungsdauer (Jahre)			43	17 - 75					
vorläufiger Sachwert (€)			250.603	82.562 - 574.064					
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m ²]	Kauf- fälle	BGF* [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor	
1	≤ 100	2	340 (240 - 435)	300 (240 - 360)	915 (830 - 1.000)	278 (223 - 333)	1870 - 1900	1,08 (1,08 - 1,08)	
2	≤ 100	16	235 (135 - 390)	191 (59 - 390)	900 (210 - 1.850)	145 (83 - 268)	1876 - 1981	1,29 (0,59 - 2,10)	
	101 - ≤ 200	21	190 (150 - 335)	226 (185 - 385)	1.215 (900 - 1.780)	204 (163 - 275)	1930 - 1975	1,12 (0,86 - 2,18)	
	> 200	20	205 (165 - 365)	378 (279 - 457)	1.945 (1.055 - 2.720)	301 (261 - 366)	1935 - 1945	1,26 (0,92 - 1,65)	
3	< 150	6	245 (205 - 330)	358 (263 - 460)	1.480 (1150 - 2.255)	248 (186 - 388)	1985 - 2003	1,57 (0,77 - 2,34)	
	151 - < 200	10	220 (120 - 290)	341 (300 - 395)	1.655 (1250 - 3.240)	219 (151 - 257)	1993 - 2000	1,60 (1,17 - 2,62)	
	201 - < 250	3	205 (150 - 260)	355 (310 - 415)	1.870 (1190 - 2.805)	238 (216 - 260)	1998 - 2000	1,52 (1,19 - 1,92)	
	251 - ≤ 300	40	225 (130 - 245)	369 (220 - 585)	1.680 (1200 - 3.075)	266 (213 - 390)	1989 - 2006	1,40 (0,75 - 2,21)	
	≥ 301	5	160 (110 - 215)	456 (380 - 586)	2.925 (2.305 - 3.910)	258 (200 - 322)	1993 - 2003	1,82 (1,35 - 2,37)	
4	≤ 250	5	150 (150 - 150)	486 (475 - 495)	3.240 (3.165 - 3.300)	280 (271 - 292)	2020 - 2021	1,73 (1,69 - 1,76)	
	251 - ≤ 300	5	195 (145 - 230)	412 (344 - 475)	2.205 (1.485 - 3.220)	334 (287 - 403)	2004 - 2015	1,25 (1,05 - 1,65)	
	≥ 301	5	205 (185 - 260)	494 (430 - 690)	2.380 (2.220 - 2.655)	402 (312 - 574)	2010 - 2020	1,25 (1,07 - 1,47)	

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

⁴⁷ Vgl. § 21 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴⁸ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

In Tabelle 45 wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert.

Tabelle 45: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	9	15	762.665	1.160.820	295 (185 - 660)	415 (150 - 1.005)
weiterer Metropolitanraum	26	45	502.500	487.965	485 (195 - 1.520)	570 (190 - 3.065)
Gesamter Landkreis	35	60	569.400	656.180	430 (185 - 1.520)	530 (150 - 3.065)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	7	3	4.920.800	25.620.340	2.740 (840 - 7.950)	9.860 (6.490 - 13.230)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 35 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2012 bis 2021 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

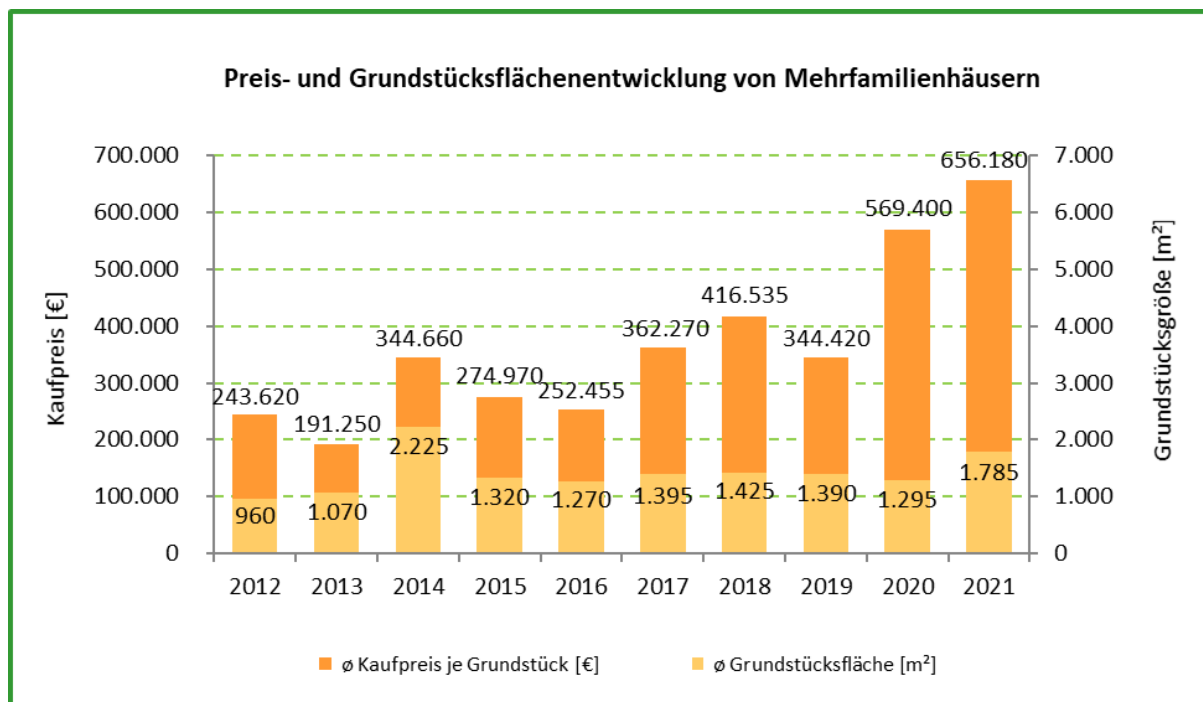


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

8.4.1.3 Wohnflächenpreise

In Tabelle 46 sind die Wohnflächenpreise von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und den Gemeinden des weiteren Metropolenraumes dargestellt.

Tabelle 46: Wohnflächenpreise⁴⁹ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	310 (250 - 400)	1656 - 2000	400 (153 - 1.005)	2.755 (910 - 3.805)	14
* Ludwigsfelde	200	1996	585	2.560	1
Am Mellensee	100	1950	245	580	1
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	12 (6 - 15)	1880 - 1935	740 (235 - 1.800)	675 (95 - 1.250)	5
Baruth/Mark	25	1920 - 1956	390 (335 - 445)	685 (630 - 746)	2
Jüterbog	40 (30 - 55)	1905 - 1936	540 (220 - 1.070)	775 (60 - 1.505)	6
Luckenwalde	110 (80 - 150)	1900 - 1936	685 (190 - 3.065)	930 (390 - 1.540)	15
Niederer Fläming	5,50 (5 - 6)	1983 - 1987	570 (380 - 755)	625 (460 - 785)	2
Niedergörsdorf	28 (20 - 35)	1910 - 1984	460 (275 - 640)	640 (360 - 915)	2
Trebbin	150 (80 - 210)	1900 - 1996	420 (240 - 600)	1.225 (540 - 1.465)	5
Zossen	135 (50 - 190)	1890 - 1997	460 (245 - 865)	1.480 (660 - 2.220)	7
Mehrfamilienhaus-Anlagen	120 (60 - 220)	1930 - 2020	9.860 * (6.490 - 13.230) *	2.370 * (1.970 - 2.765) *	3

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{50, 51}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 47 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 83 Kaufverträgen der Jahre 2019 bis 2021, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, aus.

⁴⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁰ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵¹ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Tabelle 47: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2019 - 2021		MFH Berliner Umland 2,0 % (Spanne 0,5 - 3,5 %) 18 Kauffälle
Baujahr	1656 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m ²)	150 - 400	255	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 59	45	
Wohnfläche (m ²)	185 - 1.005	450	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,05 - 9,51	7,50	
Rothertragsfaktor	17,9 - 37,6	26,8	
Liegenschaftszinssatz 2019 - 2021	0,5 - 3,5	2,0	18 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2021	1,5 - 3,5	2,3	11 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2019 - 2021		MFH weiterer Metropolitanraum 3,5 % (Spanne 0,3 - 7,8 %) 65 Kauffälle
Baujahr	1780 - 2002		
Bodenwert (€/m ²)	6 - 210	73	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 62	37	
Wohnfläche (m ²)	195 - 13.230	1.100	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,98 - 10,55	5,32	
Rothertragsfaktor	6,4 - 31,4	16,2	
Liegenschaftszinssatz 2019 - 2021	0,3 - 7,8	3,5	65 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2021	0,8 - 7,4	3,0	27 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 48 sind für jede Objektart die durchschnittlichen Grundstückspreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) abgebildet.

Tabelle 48: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern

Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude, Geschäftshäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
Wohn- u. Geschäftshäuser	43	18	427.910	475.445	495 * (175 - 1.045)	455 * (245 - 1.250)
Büros, Geschäftshäuser	4	9	476.695	1.824.220	925 * (285 - 1.565)	2.615 * (390 - 3.725)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	5	6	1.994.090	1.426.665	10.500 *	1.005 * (790 - 1.145)
Einkaufszentren	3	1	4.373.670	9.723.000	2.970 *	2.360 *
Gesamter Landkreis	55	34	789.065	1.272.325	-	-
* Berliner Umland	7	7	2.439.430	1.761.430	-	-
weiterer Metropolitanraum	48	27	548.385	1.145.520	-	-

Tabelle 49 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 2020 und 2021 ist nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 49: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken

Wohn- und Geschäftshäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	2	1	540.000	800.000	345 *	290 *
weiterer Metropolitanraum	41	17	422.445	456.355	500 * (175 - 1.045)	470 * (245 - 1.250)
Gesamter Landkreis	43	18	427.910	475.445	495 * (175 - 1.045)	455 * (245 - 1.250)

8.5.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 36 ist die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftshäusern im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

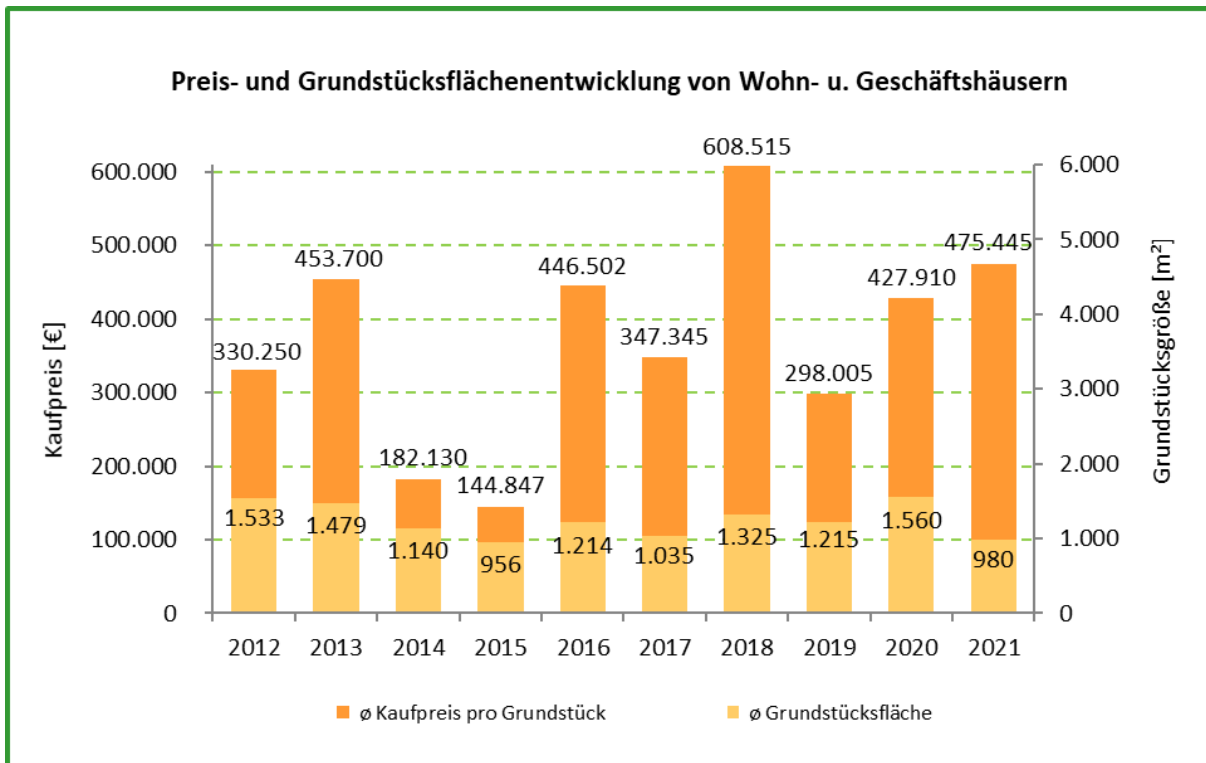


Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 50 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 2021 nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 50: 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	300 (300 - 300)	1990	290 *	2.760 *	1
weiterer Metropolenraum	85 (7 - 170)	1890 - 1994	470 * (245 - 1.250) *	975 * (325 - 1.690) *	17
Landkreis Teltow-Fläming	95 (17 - 300)	1890 - 1994	455 * (245 - 1.250) *	1.095 * (325 - 2.760) *	18

⁵² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.5.1.4 Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern

In Tabelle 51 sind die Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt. In die mit * gekennzeichneten Angaben der gewerblichen Nutzflächen ist nicht die gesamte Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2021 eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 51: 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	135 (15 - 350)	1860 - 1996	2.615 * (390 - 3.725) *	730 * (360 - 1.315) *	9
Einkaufszentrum	20 (20 - 20)	2019	2.360 *	4.120 *	1
Verkaufshallen	200 (14 - 330)	1996 - 2010	1.005 * (790 - 1.145) *	1.555 * (1.160 - 1.780) *	6
Landkreis Teltow-Fläming	14 - 350	1860 - 2019	285 - 10.500 *	360 - 4.120 *	16

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{54, 55}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2019 - 2021		Wohn- und Geschäftshäuser 3,8 % (Spanne 1,0 - 7,2 %) 28 Kauffälle
Baujahr	1856 - 1960		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 210	79	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 56	34	
Wohnfläche (m ²)	115 - 740	324	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	56 - 715	208	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,32 - 12,20	5,90	
Rohertragsfaktor	5,1 - 21,0	14,3	
Liegenschaftzinssatz 2019 - 2021	1,0 - 7,2	3,8	28 Kauffälle
Liegenschaftzinssatz 2021	1,0 - 4,8	2,4	10 Kauffälle

⁵³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁴ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵⁵ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

In diesem Kapitel sind nachrichtlich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren der Jahre 2019 bis 2021 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 28 Kaufverträgen (Tabelle 52), von reinen Geschäftshäusern einschließlich Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 6 Kaufverträgen (Tabelle 53) sowie von Verkaufshallen auf der Grundlage von 6 Kaufverträgen (Tabelle 54) ausgewiesen. Die mit * dargestellten Merkmale kennzeichnen eine in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilien, die keine Gebrauchtimmobilien ist.

Tabelle 53: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2019 - 2021		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 4,4 % (Spanne 1,7 - 7,2 %) 6 Kauffälle
Baujahr	1880 - 2001		
Bodenrichtwert (€/m ²)	58 - 300	170	
Restnutzungsdauer (Jahre)	24 - 41	32	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	540 - 3.725	1.815	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,35 - 11,05	6,65	
Rohertragsfaktor	9,9 - 22,5	14,6	

Tabelle 54: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Zeitraum	2019 - 2021		Verkaufshallen* 1-geschossig (Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus) 2,8 % (Spanne 0,7 - 6,5 %) 6 Kauffälle
Baujahr	1993 - 2021*		
Bodenrichtwert (€/m ²)	20 - 160	73	
Restnutzungsdauer (Jahre)	10 - 29*	19	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	790 - 10.500	4.210	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,00 - 17,60	8,15	
Rohertragsfaktor	8,7 - 19,5	13,5	

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 55 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming. Von den 14 Vertragsvorgängen im Berliner Umland im Jahr 2021 sind 4 Objekte im Wert zwischen 1 und 10 Millionen Euro, 4 weitere Objekte zwischen 10 und 100 Millionen Euro und ein Objekt für mehr als 100 Millionen Euro veräußert worden. Im weiteren Metropolitanraum sind 6 Objekte im Wert zwischen 1 und 10 Millionen Euro verkauft worden.

Tabelle 55: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	6	14	1.150.000	23.490.740	3.315	38.365
weiterer Metropolitanraum	15	19	655.920	1.420.880	8.265	16.900
Gesamter Landkreis	21	33	797.085	10.783.850	6.850	26.010

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 56: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken

Bauernhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	1	4	355.000	669.100	1.515	4.455
weiterer Metropolitanraum	44	58	205.950	209.465	3.550	3.380
Gesamter Landkreis	45	62	209.265	239.120	3.505	3.450

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 57 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholungsgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind.

Tabelle 57: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
* Berliner Umland	1	2	15.000	75.500	510	700
weiterer Metropolenraum	25	13	68.880	77.230	590	695
Gesamter Landkreis	26	15	66.805	77.000	590	695

8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 58 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. Silo, Garagengebäude, Windmühle, Wasserturm, Wasserwerk, ehem. Heizhaus, Recyclinganlage, Ausbildungs- und Schulungszentrum und Fischereiverkaufsbauwerke.

Tabelle 58: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2020	2021	€		m ²	
			2020	2021	2020	2021
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	3	9	620.735	382.350	4.635	3.505
Biogas-, Photovoltaik- und Solaranlagen	4	3	5.110.000	1.693.335	8.320	21.110
Scheunen	5	4	69.780	213.495	12.340	2.750
Übrige Gebäude	9	10	188.990	534.850	8.780	7.220
Gesamter Landkreis	16	26	1.500.195	566.295	7.885	6.850

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 59 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2020 und 2021 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 59: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2020	2021	2020	2021	2020 *	2021 *
* Berliner Umland	144	149	210.555	210.325	82	73
weiterer Metropolenraum	59	163	131.415	281.060	69	77
Gesamter Landkreis	203	312	187.555	247.280	78	75

⁵⁶ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

⁵⁷ Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

⁵⁸ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

In Tabelle 60 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 60: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Wohnungseigentum	Vertragsvorgänge 2021	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Einfamilienhäuser					
Erstverkauf	24	320.000	-	101	-
Weiterverkauf	9	341.920	178.000 - 580.000	136	99 - 200
Umwandlung	0	-	-	-	-
Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäuser					
Erstverkauf	142	309.865	164.500 - 572.730	78	53 - 150
Weiterverkauf	137	163.450	25.000 - 395.000	65	23 - 125
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	312	247.280	17.500 - 468.085	78	21 - 170

In Abbildung 37 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2012 dargestellt.

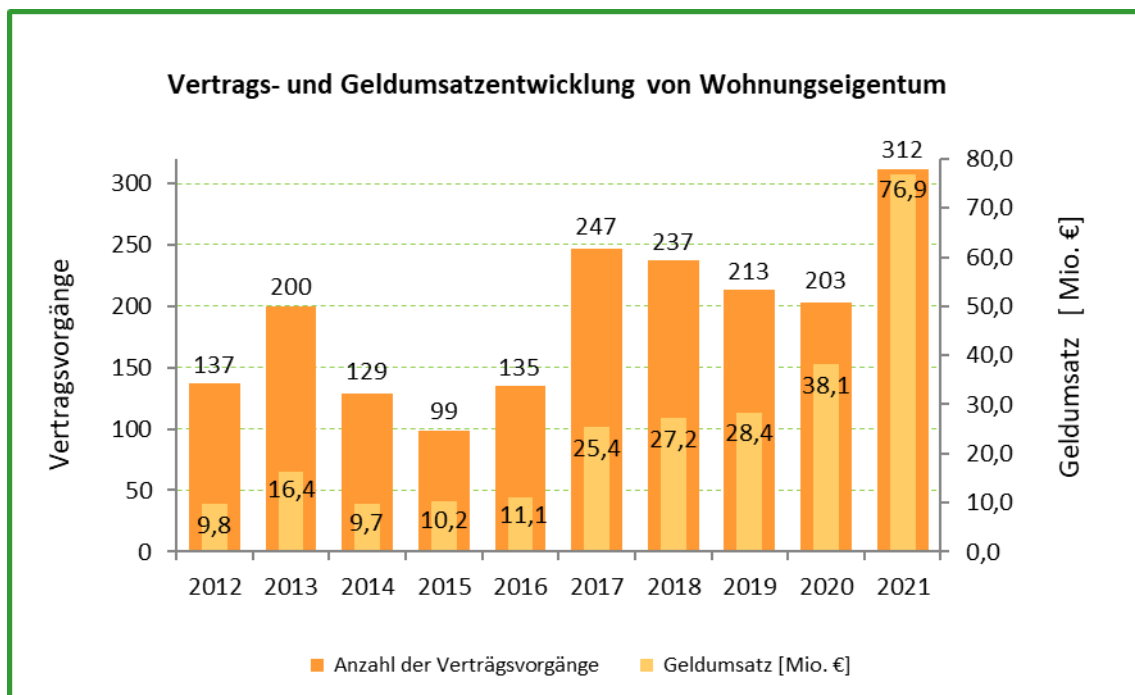


Abbildung 37: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

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 61: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2021	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	0	-	-	-	-
Weiterverkauf	5	167.800	64.000 - 300.000	97	58 - 176
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Garagen, Stellplätze	45	7.250	2.500 - 19.500	k.A.	k.A.
Gesamter Landkreis	50	23.630	2.500 - 300.000	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 19.990 Euro
offene Stellplätze	2.000 bis 5.000 Euro.

⁵⁹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

⁶⁰ Vgl. § 1 Abs. 1 f. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

9.2.2 Preisentwicklung

Abbildung 38 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2012.

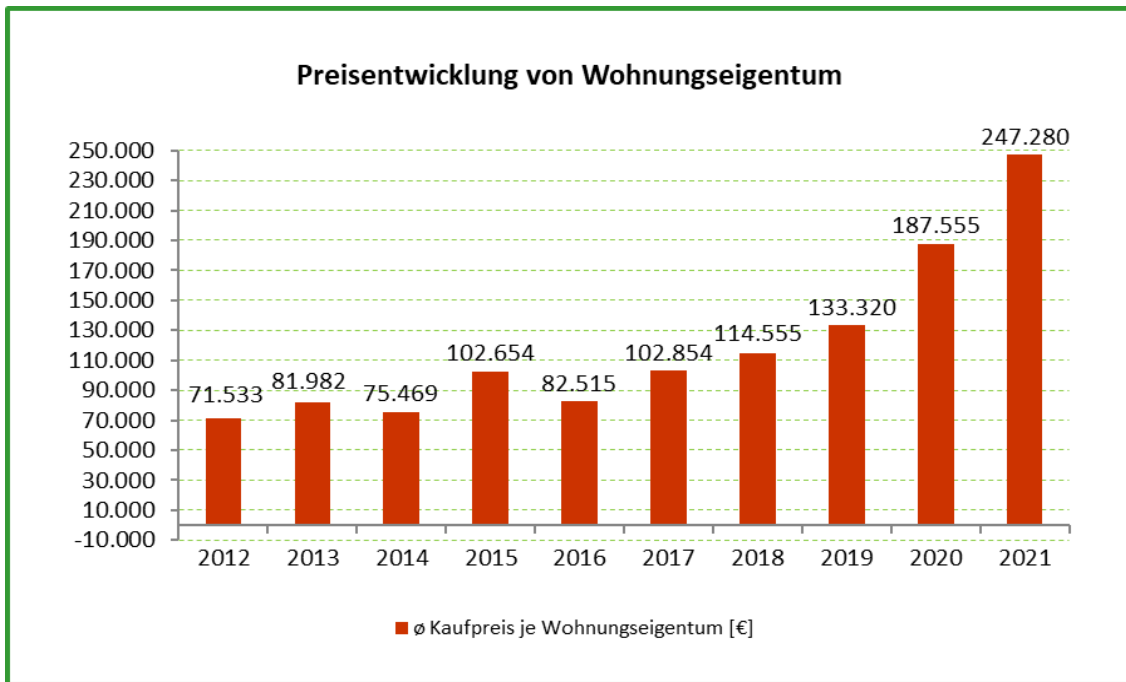


Abbildung 38: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶¹

In der nachfolgenden Tabelle 62 sind Wohnflächenpreise von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises Teltow-Fläming dargestellt. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive PKW-Abstellmöglichkeit (Stellplatz bzw. Garage).

Tabelle 62: Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶²

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Weiterverkauf	DH	300	1995	2.390	-	200	1
	DH	290	2000	1.925 *	-	130	1
Weiterverkauf	MFH	220 - 380	1994 - 1998	2.760	2.260 - 4.045	36 - 84	45
	MFH	220 - 380	1992 - 2012	3.050 *	2.035 - 4.255 *	36 - 125	39
Weiterverkauf	WGH	300	1996	2.840	2.730 - 3.045	55 - 70	3
	WGH	300	1996	2.895 *	2.775 - 3.090 *	55 - 70	3

⁶¹ Vgl. § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁶² Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 62: Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶³

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Großbeeren							
Erstverkauf	DH	160	2021	3.170 *	-	101	24
Weiterverkauf	MFH	300	1994 - 1996	2.810 *	2.685 - 2.905 *	43 - 73	3
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	DH	180	2005	3.405 *	-	115	1
Erstverkauf	MFH	250	2021	3.945	-	55	1
	MFH	250	2021	4.310 *	-	55	1
Weiterverkauf	MFH	150 - 290	1960 - 1998	2.545	1.875 - 2.895	42 - 83	13
	MFH	150 - 290	1960 - 1998	2.760 *	2.410 - 3.375 *	42 - 88	22
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	230	1996 - 2005	3.960 *	3.960 *	100	3
Weiterverkauf	MFH	140 - 260	1994 - 1997	3.145	3.145	62	1
	MFH	140 - 260	1994 - 1997	2.640 *	2.145 - 3.385 *	23 - 118	16
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Dahme/Mark							
Weiterverkauf	MFH	17	1994	1.060 *	1.015 - 1.150 *	48 - 74	3
Stadt Jüterbog							
Erstverkauf	MFH	45	1900	3.795	3.775 - 3.810	84 - 103	5
	MFH	45	1900	3.870 *	3.780 - 4.240 *	65 - 150	25
Stadt Luckenwalde							
Erstverkauf	MFH	100	1930	2.450	2.075 - 2.910	106 - 128	4
Weiterverkauf	MFH	110	1957	1.550	1.370 - 1.935	62 - 65	5
	MFH	110	1960	1.690 *	1.690 *	77	1
Weiterverkauf	WGH	110 - 150	1928 - 1996	1.290	1.145 - 1.475 *	62 - 105	4
	WGH	150	1996	1.380 *	1.380 *	71	1
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	110 - 120	1996 - 1997	1.540 *	1.440 - 1.645 *	65 - 73	2
Stadt Zossen							
Erstverkauf	MFH	80 - 200	2021	3.990	3.105 - 4.310	53 - 100	112
	MFH	80 - 200	2021	4.315 *	3.480 - 4.475 *	53 - 100	83
Weiterverkauf	MFH	200	1994	1.490	1.490	57	1
	MFH	150	1994	2.720 *	2.720 *	57	1

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 2019 bis 2021 sind insgesamt 263 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 242 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 15 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 63: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2019 - 2021		Wohneigentum Berliner Umland 2,6 % (0,1 - 6,0 %) 200 Kauffälle
Baujahr	1960 - 2004		
Bodenrichtwert (€/m ²)	135 - 350	229	
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 - 64	56	
Wohnfläche (m ²)	21 - 170	65	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,69 - 13,30	8,03	
Rohertragsfaktor	8,0 - 44,8	25,1	
Liegenschaftszins 2019 - 2021	0,1 - 6,0	2,6	200 Kauffälle
Liegenschaftszins 2021	0,4 - 4,6	1,9	65 Kauffälle

Die Tabellen 63 und 64 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. 58 ff.

Umland und den weiteren Metropolitanraum auf der Grundlage von 200 bzw. 63 Kaufverträgen der Jahre 2019 bis 2021 aus.

**Tabelle 64: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
 Weiterer Metropolitanraum**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2019 - 2021		Wohneigentum weiterer Metropolitanraum 3,4 % (-1,5 - 11,6 %) 63 Kauffälle
Baujahr	1890 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m ²)	15 - 160	65	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 59	45	
Wohnfläche (m ²)	33 - 150	68	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,12 - 8,62	5,47	
Rohertragsfaktor	5,4 - 44,5	17,5	
Liegenschaftszins 2019 - 2021	-1,5 - 11,6	3,4	63 Kauffälle
Liegenschaftszins 2021	-0,7 - 4,2	1,5	10 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 01. Januar 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 (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken einer Zone sollen nicht mehr als 30 Prozent betragen.⁶⁹ Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 14 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 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Geoportal Brandenburg-Viewer zur kostenlosen Ansicht im Internet angeboten.⁷³

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

⁶⁶ Vgl. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 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 – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁶⁹ Vgl. § 15 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷⁰ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷¹ Vgl. § 4 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷² Vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷³ Vgl. § 17 ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805) i.V.m. § 12 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

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 27.01.2022 rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022 für das Berliner Umland 103 Bodenrichtwerte und im weiteren Metropolenraum 326 Bodenrichtwerte für baureifes Land und 33 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen. Die Bodenrichtwertzonen in den Kommunen wurden weiter verdichtet und qualifiziert. Für jede Kommune steht erstmalig ein Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Da es sich im Außenbereich um kaufpreisarme Lagen handelt, war die prozentuale Ableitung aus den Bodenrichtwerten der Hauptorte erforderlich. Weiterhin wurden Bodenrichtwerte für Bauland in Uferlagen beschlossen. Begehrte Wohnlagen in den Kommunen des Berliner Umlandes (Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf) aber auch im weiteren Metropolenraum machen erneut mit überdurchschnittlichen Bodenrichtwertsteigerungen auf sich aufmerksam. Die höchsten Bodenrichtwert im Landkreis wurde für Bauland mit 500 €/m² in Mahlow-Waldblick bzw. für Ufergrundstücke in Rangsdorf-Seepromenade mit 600 €/m² ausgewiesen.

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 Bodenrichtwerte hinzugezogen. Dieses Verfahren steht jedoch deutlich im Widerspruch zu der dem Stichtagsprinzip genügenden und geforderten Berücksichtigung möglichst zeitnaher Kaufpreise. Gerade in Zeiten großer Preisdynamik in den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmärkten führt diese Vorgehensweise zu Ungenauigkeiten. Aufgrunddessen erfolgt die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming über nachstehend beschriebenes Modell.

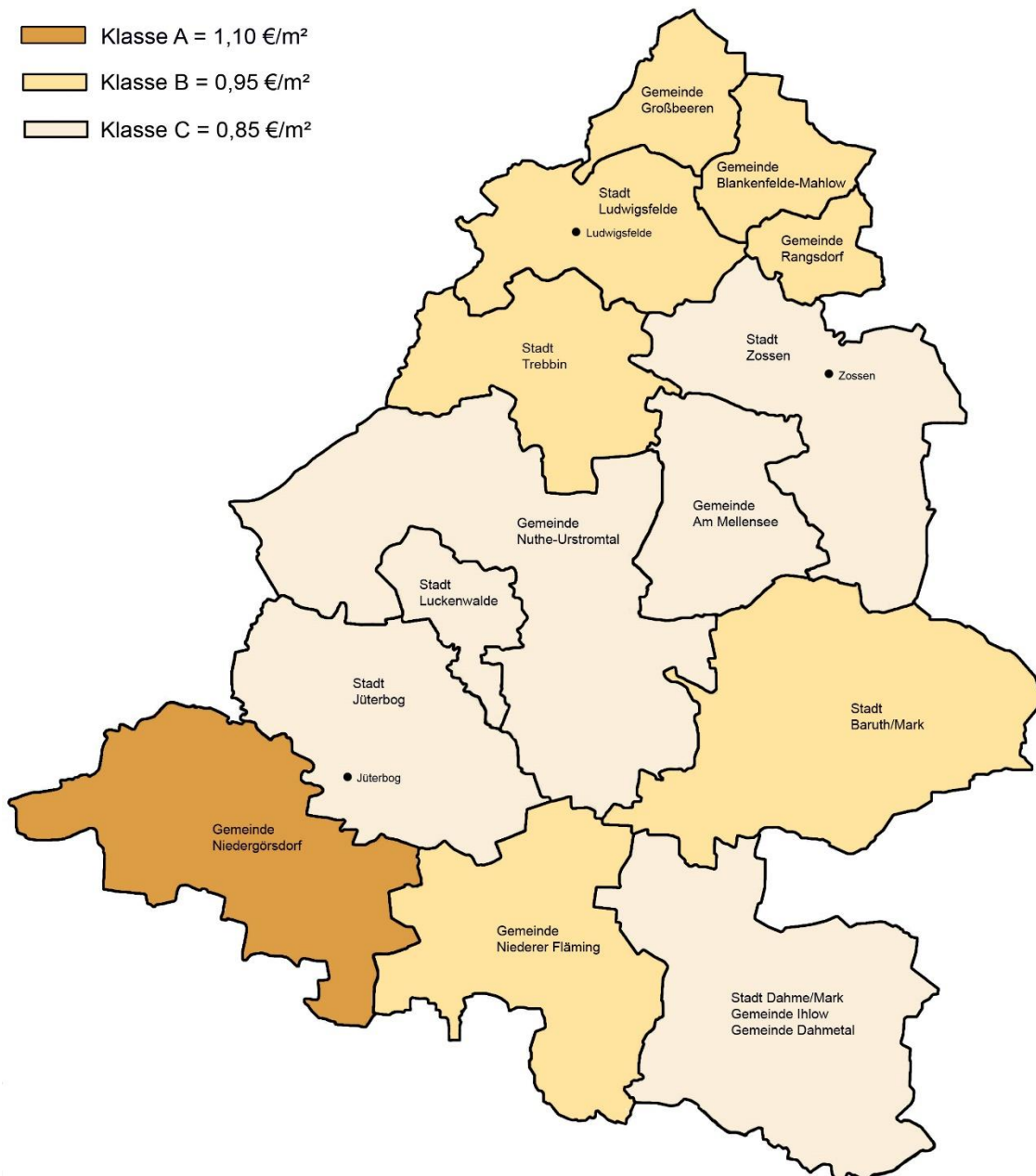


Abbildung 39: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷⁴ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁴ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 01.01.2022

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.

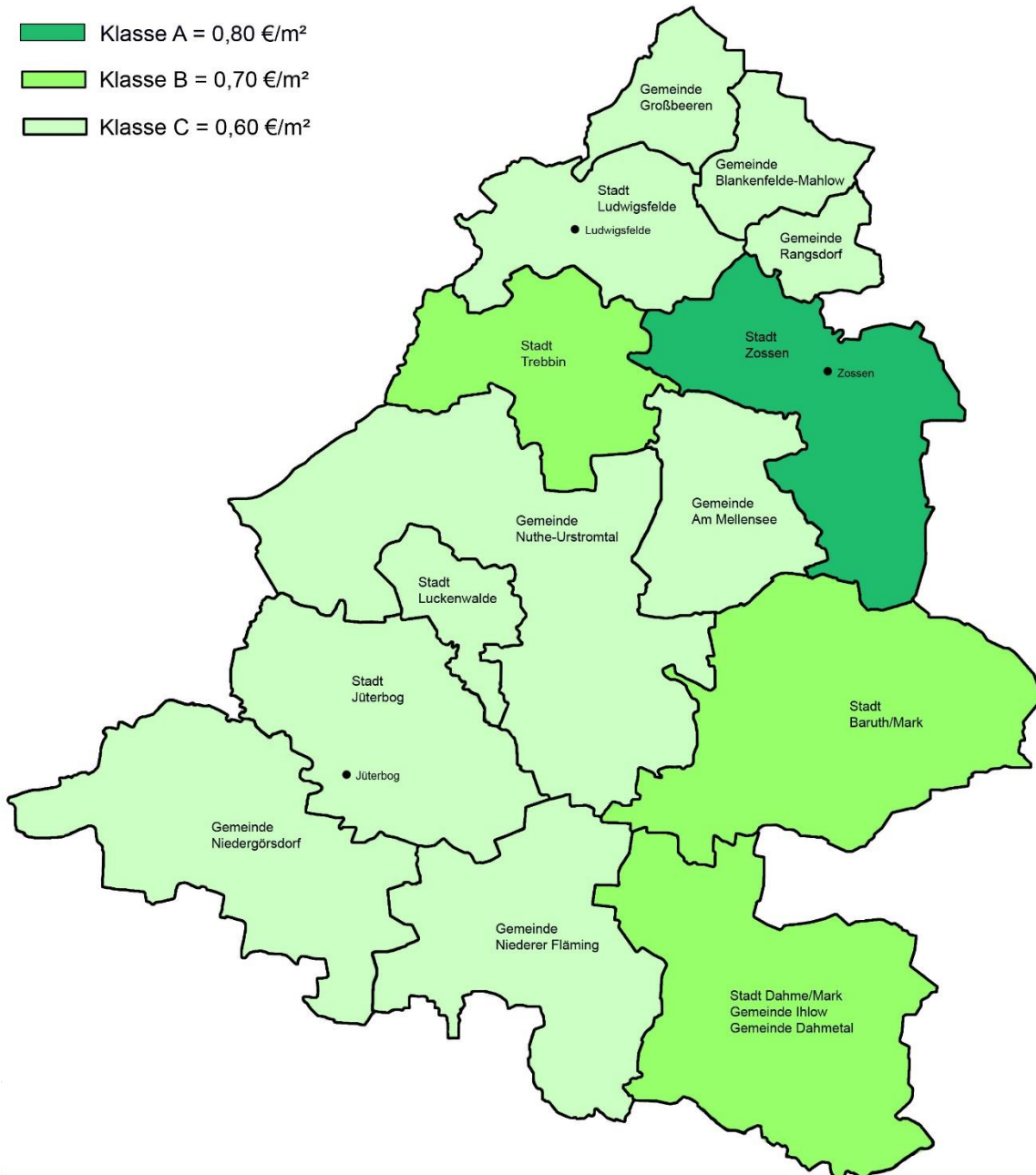


Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁷⁵ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁵ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 01.01.2022

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2021 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.

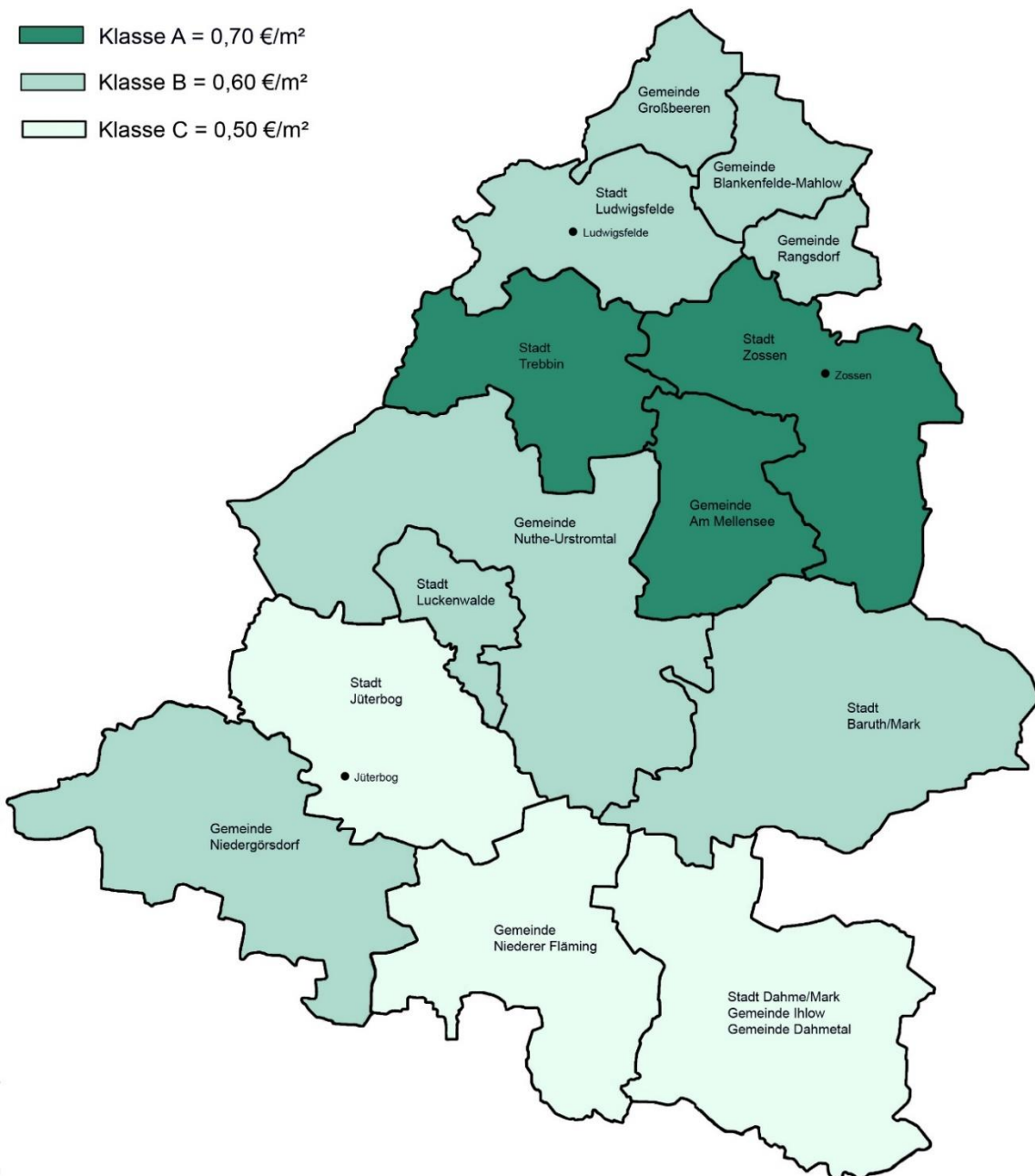


Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁶ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁶ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 01.01.2022 entgegen § 14 Abs. 4 ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805) beinhalten die forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte den Wertanteil für den Aufwuchs

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 2021 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 2021 ergab, dass für Ackerland, Grünland und Forstflächen aufgrund des jeweils sehr ähnlichen mittleren Preisniveaus drei Klassen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte gebildet wurden.

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.

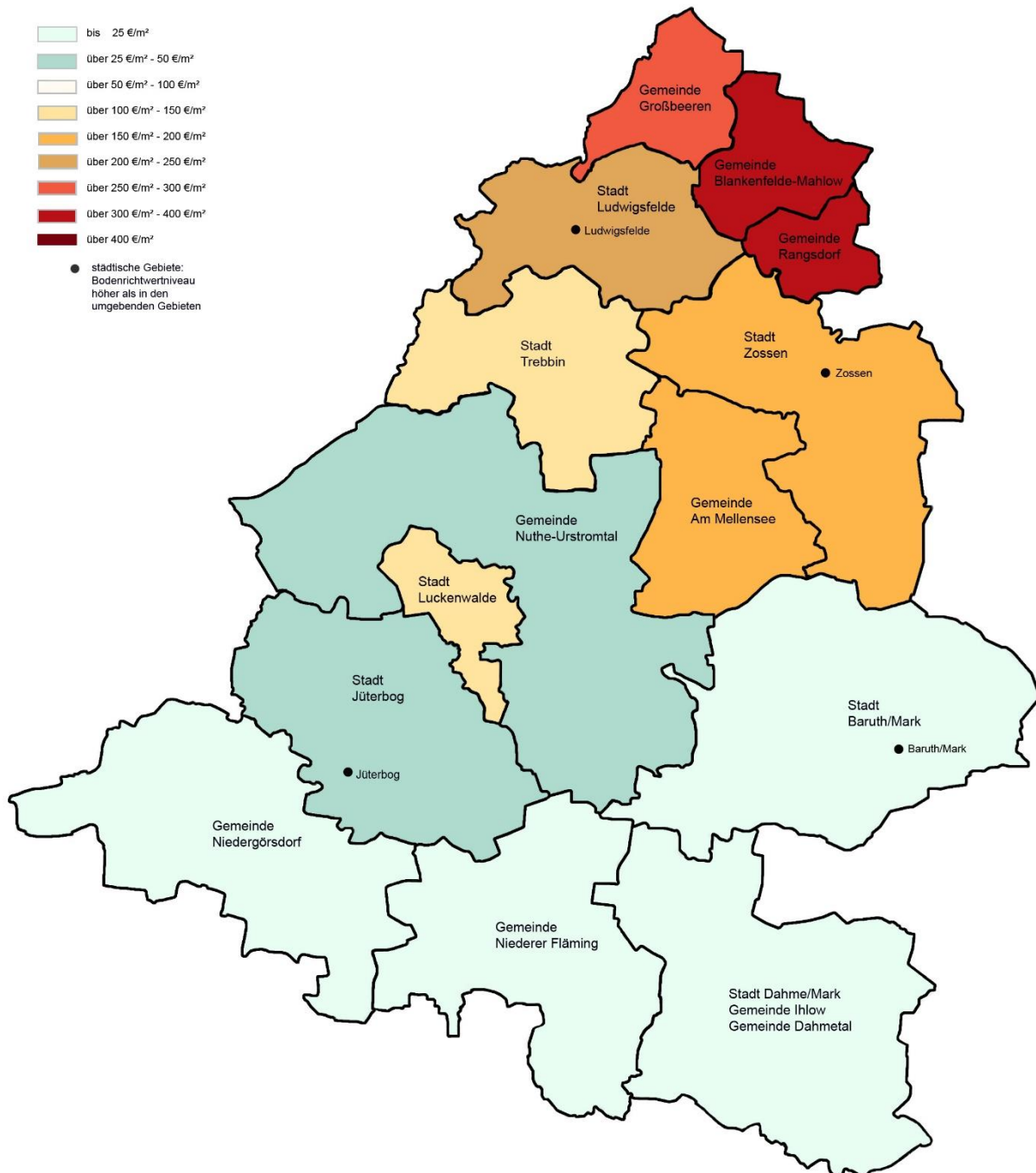


Abbildung 42: Bodenrichtwertniveau⁷⁷ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁷ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 01.01.2022

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

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 65 dargestellt. In allen Verfahren, außer dem Sanierungsgebiet in Trebbin, wurden vom Gutachterausschuss Teltow-Fläming sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert.

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

Auf Antrag der Kommunen wurden die besonderen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog und Dahme/ Mark konjunkturell fortgeschrieben.

Tabelle 65: 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	2023	1 - 7	5 - 18
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2023	1 - 10	4 - 22
	"Zentrum"	12	2003	offen	4 - 13	13 - 28
	"Dahmer Straße"	-	2016	offen	vereinfachtes Verfahren	
	"Am Anger"	-	2019	2034	offen	offen
	"Auf dem Sande"	-	2019	2034	offen	offen
	"Karree"	-	2021	2036	offen	offen
Trebbin	"Stadtzentrum"	4	1991	2022	1 - 4	3 - 8

Nach § 235 Abs. 4 BauGB wurden die Kommunen verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Die Sanierungsverfahren in Baruth/Mark und Zossen wurden innerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt, die Sanierungssatzungen sind aufgehoben und damit beendet. Konnten jedoch noch nicht alle städtebaulichen Probleme und Missstände beseitigt werden, wurde von den Kommunen die durch § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeräumte Möglichkeit der Fristverlängerung genutzt.

Der angestrebte Abschluss von Sanierungsverfahren und damit die notwendige Bemessung von Ausgleichsbeträgen machte Fortschreibungen der besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Jüterbog „Altstadt“, Dahme/Mark „Altstadt“, 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“, „Am Anger“ und im September 2021 für das Sanierungsgebiet „Karree“ 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 2021 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 im Jahr 2021 überprüft 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 2014 bis 2021 mehr als 40 Pachtwerte für Einzelgaragen, Garagen im Garagenkomplex und Stellplätze vor. Die Pachtwerte sind im Jahr 2021 überprüft worden.

Aus 13 Verträgen kann für Garagenstandplätze folgende Preisspanne im Bereich

- **Berliner Umland** 0,90 – 30,00 €/m²/Jahr

und aus 28 Vertragsabschlüssen im Umfeld

- **weiterer Metropolenraum** 0,93 – 14,40 €/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 2021 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 4,00 – 14,85 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2021 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 3,50 €/m ² /mtl
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 2,00 – 13,50 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,20 – 12,65 €/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 2021 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 66: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Kloster Zinna	Kaltenhausener Straße	1910	95	3,52	Zweifamilienhaus

Tabelle 67: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Altes Lager	Am Bahnhof	1910	40	5,00	Mehrfamilienhaus	
			58	4,55 - 4,43	Mehrfamilienhaus	
Dahlewitz	Dahlewitzer Hauptstraße	1656	45	4,44	Mehrfamilienhaus	
			60	4,50	Zweifamilienhaus	
			100	4,40 - 6,20	Mehrfamilienhaus	
Dahme/Mark	Hauptstraße	1900	30	5,00	Mehrfamilienhaus	
			50	4,00	Mehrfamilienhaus	
			60	4,17	Mehrfamilienhaus	
			79	3,16	Mehrfamilienhaus	
			108	4,35	Mehrfamilienhaus	
			1900	40	5,13	Wohn- u Geschäftshaus
				50 - 54	4,40 - 4,63	Wohn- u Geschäftshaus
				97	4,39	Wohn- u Geschäftshaus
				100	4,20 - 4,60	Wohn- u Geschäftshaus
	Töpferstraße	1900	35 - 36	5,59 - 5,71	Mehrfamilienhaus	
			50	5,00	Mehrfamilienhaus	
			60	4,17	Mehrfamilienhaus	
Glienicke	Dorfau	1900	98	3,98	Mehrfamilienhaus	
			120	10,00	Mehrfamilienhaus	
Jühnsdorf	Dorfstraße	1900	77	6,17	Zweifamilienhaus	
Jüterbog	Brückenstraße	1935	47 - 48	5,47 - 5,50	Mehrfamilienhaus	
			58	4,63	Mehrfamilienhaus	
			64 - 67	4,47 - 4,93	Mehrfamilienhaus	
			72 - 79	4,37 - 5,50	Mehrfamilienhaus	
			86	4,46	Mehrfamilienhaus	
			91 - 96	4,37 - 4,69	Mehrfamilienhaus	
			103 - 110	4,02 - 4,36	Mehrfamilienhaus	
	Dennewitzer Straße	1900	124	3,71	Mehrfamilienhaus	
	Mönchenstraße	1900	49	6,90	Mehrfamilienhaus	
			61 - 62	5,37 - 5,85	Mehrfamilienhaus	
	Mozartstraße	1936	55	5,45	Mehrfamilienhaus	
	Pferdestraße	1910	39	6,41	Mehrfamilienhaus	
			42	7,60	Mehrfamilienhaus	
			63 - 69	5,13 - 5,43	Mehrfamilienhaus	
84 - 85			4,60 - 7,01	Mehrfamilienhaus		
93-97			4,83 - 5,10	Mehrfamilienhaus		
102			5,78	Mehrfamilienhaus		
Kloster Zinna	Mühlenstraße	1927	50	5,20	Mehrfamilienhaus	
			85	3,92	Mehrfamilienhaus	
			115	2,81	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 67: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Luckenwalde	Alex-Sailer-Straße	1930	65	5,86	Mehrfamilienhaus
			75	5,85	Mehrfamilienhaus
	Beelitzer Straße	1928	95	5,38	Mehrfamilienhaus
	Brandenburger Straße	1935	40	5,88	Mehrfamilienhaus
			50 - 55	5,19 - 6,49	Mehrfamilienhaus
			61 - 64	6,31 - 6,91	Mehrfamilienhaus
	Breite Straße	1910	38	3,00 - 3,97	Mehrfamilienhaus
			42 - 47	3,52 - 6,62	Mehrfamilienhaus
	Dahmer Straße	1910	43	5,31 - 5,90	Mehrfamilienhaus
			61 - 64	5,31 - 5,72	Mehrfamilienhaus
	Gottower Straße	1929	42	6,69	Mehrfamilienhaus
			60 - 63	5,81 - 6,70	Mehrfamilienhaus
			76	6,66	Mehrfamilienhaus
			84 - 85	7,46 - 7,55	Mehrfamilienhaus
	Grabenstraße	1957	62 - 65	4,65 - 5,00	Mehrfamilienhaus
	Rudolf-Breitscheid-Straße	1910	41 - 47	5,94 - 5,96	Mehrfamilienhaus
			52	5,96	Mehrfamilienhaus
			60	4,96	Mehrfamilienhaus
			86	6,98	Mehrfamilienhaus
	Saarstraße	1938	30	6,50	Wohn- u Geschäftshaus
			62	5,50	Wohn- u Geschäftshaus
			92	6,52	Wohn- u Geschäftshaus
	Schützenstraße	1926	80	5,25	Zweifamilienhaus
140			5,00	Zweifamilienhaus	
Theaterstraße	1900	42 - 48	4,99 - 6,82	Mehrfamilienhaus	
		90	6,89 - 7,50	Mehrfamilienhaus	
Ziegelstraße	1910	31 - 33	5,11 - 5,56	Mehrfamilienhaus	
		62	5,16	Mehrfamilienhaus	
		76 - 77	5,07 - 5,78	Mehrfamilienhaus	
		93	6,47	Mehrfamilienhaus	
Ludwigsfelde	Erich-Weinert-Straße	1996	63	6,90	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Maxim-Gorki-Straße	1913	22	13,41	Mehrfamilienhaus
			44	13,48	Mehrfamilienhaus
			60 - 65	7,65 - 10,47	Mehrfamilienhaus
			70	10,46	Mehrfamilienhaus
			95 - 97	7,56 - 8,01	Mehrfamilienhaus
Meinsdorf	Dorfstraße	1983	45	3,97 - 4,75	Mehrfamilienhaus
			62	4,06	Mehrfamilienhaus
			72	3,48 - 3,54	Mehrfamilienhaus
			85	5,50	Mehrfamilienhaus
Petkus	Merzdorfer Straße	1956	81	4,46	Mehrfamilienhaus
	Mitschurinstraße	1920	52	4,98	Mehrfamilienhaus
			82	4,00	Mehrfamilienhaus
			91	2,00	Mehrfamilienhaus
			108	3,99	Mehrfamilienhaus
			113	4,01	Mehrfamilienhaus
	Petkuser Hauptstraße	1922	80	5,62	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 67: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Trebbin	Berliner Straße	1910	46 - 49	5,94 - 6,46	Mehrfamilienhaus
			64 - 68	6,00 - 8,44	Mehrfamilienhaus
			84	6,02	Mehrfamilienhaus
			91	4,67	Mehrfamilienhaus
	Zossener Straße	1925	62	4,08	Zweifamilienhaus
			70	5,16	Zweifamilienhaus
			89	4,55	Zweifamilienhaus
		1965	61 - 62	4,48 - 5,61	Mehrfamilienhaus
			115	4,52	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Waldesruh	1975	34 - 37	3,65 - 8,74	Mehrfamilienhaus
			41 - 47	4,27 - 8,72	Mehrfamilienhaus
			54	3,93 - 8,15	Mehrfamilienhaus
			68 - 69	4,79 - 8,09	Mehrfamilienhaus
			70 - 78	4,35 - 11,06	Mehrfamilienhaus
Zossen	Luckenwalder Straße	1900	42	5,59	Mehrfamilienhaus
			68	5,59	Mehrfamilienhaus
			76	5,52	Mehrfamilienhaus
			81 - 89	4,71 - 7,59	Mehrfamilienhaus
			92	5,00	Mehrfamilienhaus
			103	4,60 - 7,63	Mehrfamilienhaus

Tabelle 68: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Blankenfelde	Heckenrosenstraße	2012	80	10,60	Zweifamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1998	72	6,88 - 7,92	Mehrfamilienhaus
Dahme/Mark	Am Schloß	1994	48	4,69	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Steinebergstraße	1996	70 - 76	6,86 - 8,09	Mehrfamilienhaus
		1997	78 - 79	7,18 - 8,31	Mehrfamilienhaus
	Waldlick	1996	52 - 56	7,29 - 8,27	Mehrfamilienhaus
			62	9,93 - 10,41	Mehrfamilienhaus
			74 - 75	7,16 - 7,32	Mehrfamilienhaus
	Zur Waldwiese	1996	60	7,25	Mehrfamilienhaus
74 - 75			8,00 - 8,08	Mehrfamilienhaus	
Groß Kienitz	Eintrachtstraße	1996	37	6,50 - 7,07	Mehrfamilienhaus
			61 - 66	5,71 - 6,48	Mehrfamilienhaus
			71 - 78	5,30 - 6,65	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	79	6,96	Mehrfamilienhaus
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1996	65	8,00	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	1995	88	8,00	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1997	52	11,54	Mehrfamilienhaus
	Meisenweg	1995	58	7,76	Mehrfamilienhaus
			76	8,37	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 68: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Luckenwalde	Käthe-Kollwitz-Straße	1996	62	4,98	Mehrfamilienhaus
			87	4,82	Mehrfamilienhaus
	Petrikirchplatz	1996	29	6,55 - 6,90	Mehrfamilienhaus
			32 - 35	6,29 - 7,88	Mehrfamilienhaus
			46	6,59 - 6,65	Mehrfamilienhaus
			53 - 58	6,06 - 6,63	Mehrfamilienhaus
			60 - 65	4,29 - 6,63	Mehrfamilienhaus
			70 - 78	5,50 - 7,51	Mehrfamilienhaus
84	6,58	Mehrfamilienhaus			
Mahlow	Albrechtstraße	1995	77	7,27	Mehrfamilienhaus
	Am Bahnhof	1996	55	8,04 - 8,36	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1996	44 - 49	9,32 - 9,91	Mehrfamilienhaus
			56	7,91	Mehrfamilienhaus
			83	7,70	Mehrfamilienhaus
	Eichenhof	1996	47	8,79	Mehrfamilienhaus
			57	8,11	Mehrfamilienhaus
	Im Roten Dudel	1996	66	8,48	Mehrfamilienhaus
			125	6,40	Mehrfamilienhaus
	Kleinziethener Straße	1996	36 - 39	7,16 - 7,86	Mehrfamilienhaus
	Kirschenhof	1996	44 - 47	9,18 - 9,95	Mehrfamilienhaus
			52 - 55	9,02 - 10,16	Mehrfamilienhaus
			79	7,49 - 8,36	Mehrfamilienhaus
	Marienfelder Straße	1995	64	6,92	Mehrfamilienhaus
			72	7,89 - 8,35	Mehrfamilienhaus
	Marillenhof	1996	70	9,85	Mehrfamilienhaus
			82 - 84	8,61 - 8,82	Mehrfamilienhaus
	Marktplatz	1996	55	9,15	Mehrfamilienhaus
			70	7,87	Mehrfamilienhaus
	Maxim-Gorki-Straße	1997	69	9,16 - 9,19	Mehrfamilienhaus
72			8,65 - 8,68	Mehrfamilienhaus	
83 - 84			8,68 - 9,25	Mehrfamilienhaus	
Stefan-Zweig-Straße	1994	64	8,61 - 9,69	Mehrfamilienhaus	
Ulmenhof	1995	53	9,72	Mehrfamilienhaus	
		64	9,16	Mehrfamilienhaus	
Virchowstraße	1998	59	8,51	Mehrfamilienhaus	
Osdorf	Birkenhainer Ring	1994	43	11,40	Mehrfamilienhaus
			51	7,76	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Fontaneweg	1997	75	8,47	Mehrfamilienhaus
			118	8,15	Mehrfamilienhaus
	Friedensallee	1996	51 - 55	7,55 - 12,65	Mehrfamilienhaus
			60	7,20	Mehrfamilienhaus
			85	7,24	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Reuter-Gasse	1996	23 - 28	6,17 - 8,93	Mehrfamilienhaus
			32	9,38	Mehrfamilienhaus
			46	5,33	Mehrfamilienhaus
	Mühlenweg	1996	58	6,12	Mehrfamilienhaus
64			5,91	Mehrfamilienhaus	

Fortsetzung Tabelle 68: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Thyrow	Thyrower Bahnhofstraße	1996	56	5,18	Mehrfamilienhaus
			60	4,21 - 4,83	Mehrfamilienhaus
			76 - 79	4,26 - 6,57	Mehrfamilienhaus
			89	6,00 - 6,63	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Weinberg	1997	73	5,89	Mehrfamilienhaus
Zossen	Am Kietz	1997	39	4,47 - 5,19	Mehrfamilienhaus
			54	4,47 - 4,77	Mehrfamilienhaus
			84 - 85	4,47 - 4,92	Mehrfamilienhaus
	Baruther Straße	1994	94	9,25	Mehrfamilienhaus
	Breite	1996	46 - 47	6,99 - 7,41	Mehrfamilienhaus
			57 - 58	5,69 - 7,32	Mehrfamilienhaus
	Mittenwalder Straße	1997	54 - 55	4,91 - 5,31	Mehrfamilienhaus
	Zillebogen	1994	57	6,60	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2021

Tabelle 69: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude
Blankenfelde	Ahornstraße	2006	128	8,80	DHH
	Am Anger	2004	126	7,31	DHH
	Platanenweg	2004	128	7,05	REH
	Platanenweg	2004	124	7,38	DHH
	Platanenweg	2004	128	7,09	RMH
	Platanenweg	2006	120	7,68	RMH
	Platanenweg	2006	128	7,88	REH
Genshagen	Zur Waldwiese	1997	122	9,02	DHH
Groß Machnow	Brachvogelweg	1996	118	5,64	RMH
Kallinchen	Sportplatzweg	2015	89	14,85	EFH
Mahlow	Ernst-Thälmann-Straße	2006	108	11,11	EFH
	Leonard-Berstein-Ring	1996	99	12,63	REH
	Leonard-Berstein-Ring	2000	115	9,57	REH
	Leonard-Berstein-Ring	2006	138	9,42	RMH
Rangsdorf	Rangsdorfer Ring	1993	170	5,29	EFH
Rohrbeck	Am Krähenberg	1970	120	4,00	EFH
Wünsdorf	Hildegardstraße	1936	93	5,73	DHH
Zossen	Töpchiner Weg	1996	115	6,09	RMH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 70 und 71 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2020 und 2021 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 70: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2020/2021

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde-Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	10,85 - 10,95	-	-	-
großflächige Verkaufsflächen	5,60	-	-	-
Büro- / Praxisräume	4,00 - 13,80	-	-	-
Fitness- / Sportstudio/Solarium	8,00	-	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	10,80 - 12,00	-	-	-
Stellfläche für Imbiss	600,00	200,00	-	-
Gewerbehallen / Produktionshallen	0,80	2,20 - 4,00	-	-
Lagerhallen/Lagerraum	0,60 - 0,65	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	12,00 - 48,00	15,00 - 40,00	15,00 - 45,00	30,00

Tabelle 71: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2020/2021

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	4,20 - 8,45	6,80	-	4,55
großflächige Verkaufsflächen	-	-	-	4,05	-
Büro- / Praxisräume	5,00 - 6,85	5,00 - 6,25	6,40 - 8,30	2,45 - 7,85	6,20 - 6,40
Gaststättenräume / Imbiss / Kantine	-	6,45	7,35 - 9,70	0,80	-
Hotel	-	-	-	14,50	-
Werkstatt	-	3,20	-	-	-
Gewerbehallen / Produktionshallen	-	-	0,65 - 2,80	0,75 - 4,90	-
Lagerhallen/Lagerraum	3,65	1,60	-	-	-
pro Stellfläche Sammel-container, Packstation	-	17,00	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz	10,00 - 75,00	15,00 - 60,00	15,00 - 25,00	10,00 - 80,00	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 73 ein im 3-Jahresturnus bekannt gemachter Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis der IHK – Potsdam (Stand 2019) für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 72 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 72: 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 73: 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 73: 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 43 ist die Übersicht über die laufenden, angezeigten landwirtschaftlichen Pachtzinssätze (Bestandspachten, Neu- und Wiederverpachtungen) im Landkreis zusammengestellt. Die Daten wurden vom Landwirtschaftsamt mitgeteilt und beziehen Aktualisierungen aus dem Jahr 2021 ein.

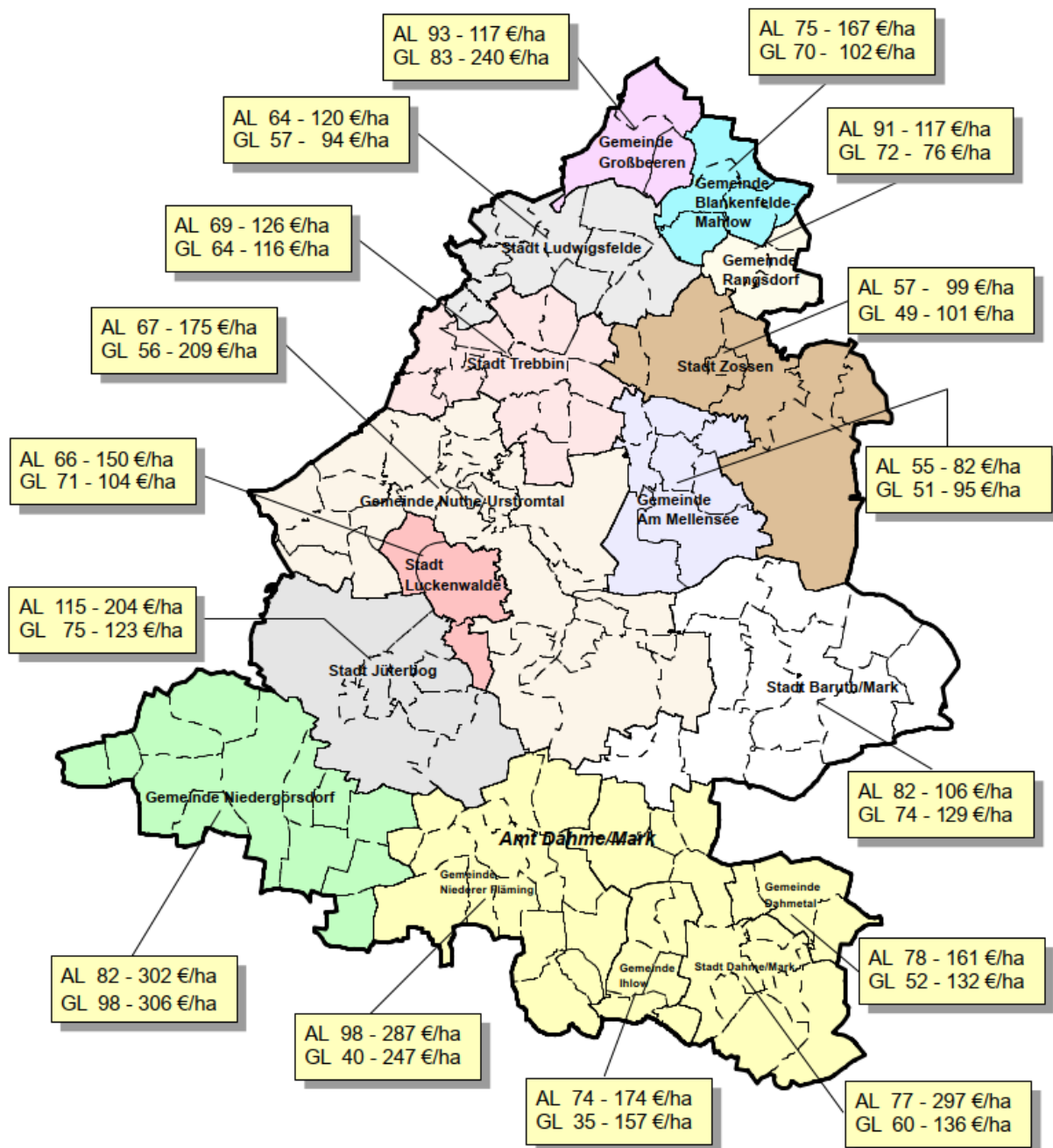


Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze

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

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die

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)

bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018).

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt ab dem Jahr 2022.

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)
- 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.

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 Rüdiger	Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Herr Stollin	Matthias.Stollin@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 74: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg				
GAA für Grundstückswerte Landkreis/kreisfrei	Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1	Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	(033 34) 2 14 19 46 2 14 29 46	Gutachterausschuss@ kvbarnim.de
2	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(035 46) 20 27 58 20 12 64	gaa@ dahme-spreewald.de
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(035 35) 46 27 06 46 27 30	Gutachterausschuss@ lkee.de
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(033 21) 4 03 61 81 40 33 61 81	gaa@ havelland.de
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(033 46) 8 50 74 61 8 50 74 69	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 Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(033 71) 6 08 42 99 6 08 92 21	gutachterausschuss@ teltow-flaeming.de
13	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	(033 32) 5 80 23 13 5 80 23 50	gaa@ uckermark.de
14	Brandenburg a.d.Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d.H.	(033 81) 58 62 03 58 62 04	gutachterausschuss@ stadt-brandenburg.de
15	Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	(03 55) 612 42 13 612 13 4203	gutachterausschuss@ cottbus.de
16	Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82 2 89 84 3183	gutachterausschuss@ rathaus.potsdam.de
Oberer GAA im Land Brandenburg - Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessg. und Geobasisinformation Brdg.		Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20 5 58 25 03	oberer.gutachterausschuss@ geobasis-bb.de
Landesvermessung und Geobasisinformation Brdg. Landesbetrieb, Kundenservice		Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8844 123 8844 16 123	vertrieb@geobasis-bb.de

A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 75: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner⁸⁸ - und Flächenangaben⁸⁹

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2020	Einwohner 30.11.2021	Fläche in km ² 31.12.2021	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	6.930	6.954	104,41	66,60
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.228	4.287	231,93	18,48
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Karl-Marx-Straße 4 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	28.573	28.844	54,89	525,49
Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow Hauptstraße 48/49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	5.959	5.910	251,05	23,54
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	8.790	8.863	51,92	170,70
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463-0	12.410	12.404	175,65	70,62
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.603	20.525	46,46	441,78
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	26.955	27.636	109,31	252,82
Gemeinde Niederer Fläming OT Lichterfelde Dorfstraße 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 0355451 / 98128	3.026	3.030	185,35	16,35
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.155	6.146	204,98	29,98
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.568	6.592	337,85	19,51
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.407	11.526	33,73	341,71
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	9.718	9.792	125,67	77,92
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	20.143	20.146	179,59	112,18
Landkreis Teltow-Fläming	171.465	172.655	2.092,79	82,50

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

⁸⁹ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2021

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 76: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz

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