

Grundstücksmarktbericht 2022



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.gutachterausschuss-bb.de/TF/index.htm
Berichtszeitraum	1.1.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 27. Februar 2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2023
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 46,- € ¹
Titelfoto	Gut Kloster Zinna, Sanierung von denkmalgeschützten Wohnungen in einer Weberkolonie aus der Zeit Friedrichs des Großen Quelle der Fotos: HavellInvest Gut Kloster Zinna GmbH & Co. KG - Werbeagentur Property Branders GmbH und Geschäftsstelle Gutachterausschuss
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 2022, 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	30.05.2023		Beschluss des Gutachterausschusses
	13.06.2023		Erstveröffentlichung

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.....	86
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	95
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	106
Anhang	111

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	84
10	Bodenrichtwerte.....	86
10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag.....	86

10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	87
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	87
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	92
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	93
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	95
11.1	Nutzungsentgelte	95
11.1.1	Allgemeines.....	95
11.1.2	Orientierungswerte	95
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen.....	96
11.2	Mieten	97
11.2.1	Orientierungen zu Bestandsmieten.....	97
11.2.2	Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	97
11.2.3	Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2022	101
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	102
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	103
11.3	Pachten.....	105
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	106
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	106
12.1.1	Allgemeines.....	106
12.1.2	Aufgaben	106
12.1.3	Rechtsgrundlagen	107
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	109
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	110
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	110
Anhang	111
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	111
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	112
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	113

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 2022 – Anteile der Teilmärkte.....	14
Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	15
Abbildung 9: Geldumsatz 2022 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	16
Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	16
Abbildung 11: Flächenumsatz 2022 – 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 2022	39
Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2022	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.....	88
Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	89
Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	90
Abbildung 42: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	92
Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze	105

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2022 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 2022 und Veränderung zum Vorjahr	14
Tabelle 6: Geldumsatz 2022 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 7: Flächenumsatz 2022 und Veränderung zum Vorjahr	17
Tabelle 8: Zwangsversteigerungen 2022 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 – Gewerbe	33
Tabelle 16: Rohbauland – Wohnen	34
Tabelle 17: Preisniveau – Sonstige Bauflächen	34
Tabelle 18: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2018 - 2022	35
Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2021/2022	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: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe.....	81
Tabelle 64: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe.....	82
Tabelle 65: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland	84
Tabelle 66: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Weiterer Metropolenraum	85
Tabelle 67: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	94
Tabelle 68: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991	98
Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	98
Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	99
Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	101
Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2021/2022	102

Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2021/2022	102
Tabelle 74: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	103
Tabelle 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	103
Tabelle 76: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	111
Tabelle 77: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner - und Flächenangaben	112
Tabelle 78: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	113

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Inflation, gestiegene Baupreise und Zinsen bremsen die Dynamik der Vorjahre

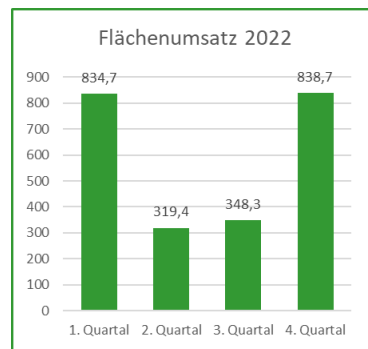
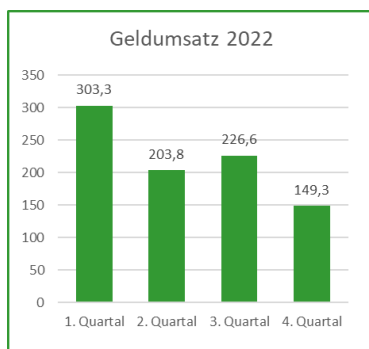
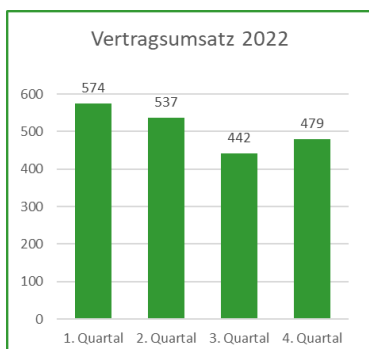


Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2022 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2022	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Vorgänge - insgesamt -	2.032	-29,9	883,0	-26,8	2.341,1	31,8
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	437	-51,1	98,7	-53,5	90,1	-48,9
Wohnbauland	391	-52,1	83,5	-46,5	67,5	-27,3
Gewerbliche Baufläche	31	-39,2	14,3	-73,8	19,7	-73,5
Sonstiges Bauland	15	-57,1	0,9	-67,9	2,9	-68,7
Bebaute Grundstücke	851	-25,2	680,4	-24,3	194,7	-38,6
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	433	-14,6	156,1	-21,0	42,9	-52,6
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	198	-44,5	64,9	-55,8	9,7	-42,1
Mehrfamilienhäuser	63	-11,3	54,6	-53,5	13,8	-30,4
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	38	-2,6	167,5	273,1	23,3	192,7
Wochenendhäuser	28	21,7	4,5	205,6	3,8	131,2
Bauernhäuser	48	-34,2	13,1	-19,2	18,5	-73,6
Sonstige Gebäude	43	-35,8	219,7	-41,4	82,7	-25,1
Wohnungs- und Teileigentum	358	-4,3	73,7	-11,1	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	314	-9,8	25,5	148,6	1.998,7	65,5
Gemeinbedarfsflächen	21	-16,0	0,1	-76,4	6,5	-85,2
Sonstige Flächen	51	-57,9	4,6	218,7	51,1	61,7

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2022 wurde im Umlaufbeschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 30.05.2023 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 Bauungsart (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 86) ...

... 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 95)

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.

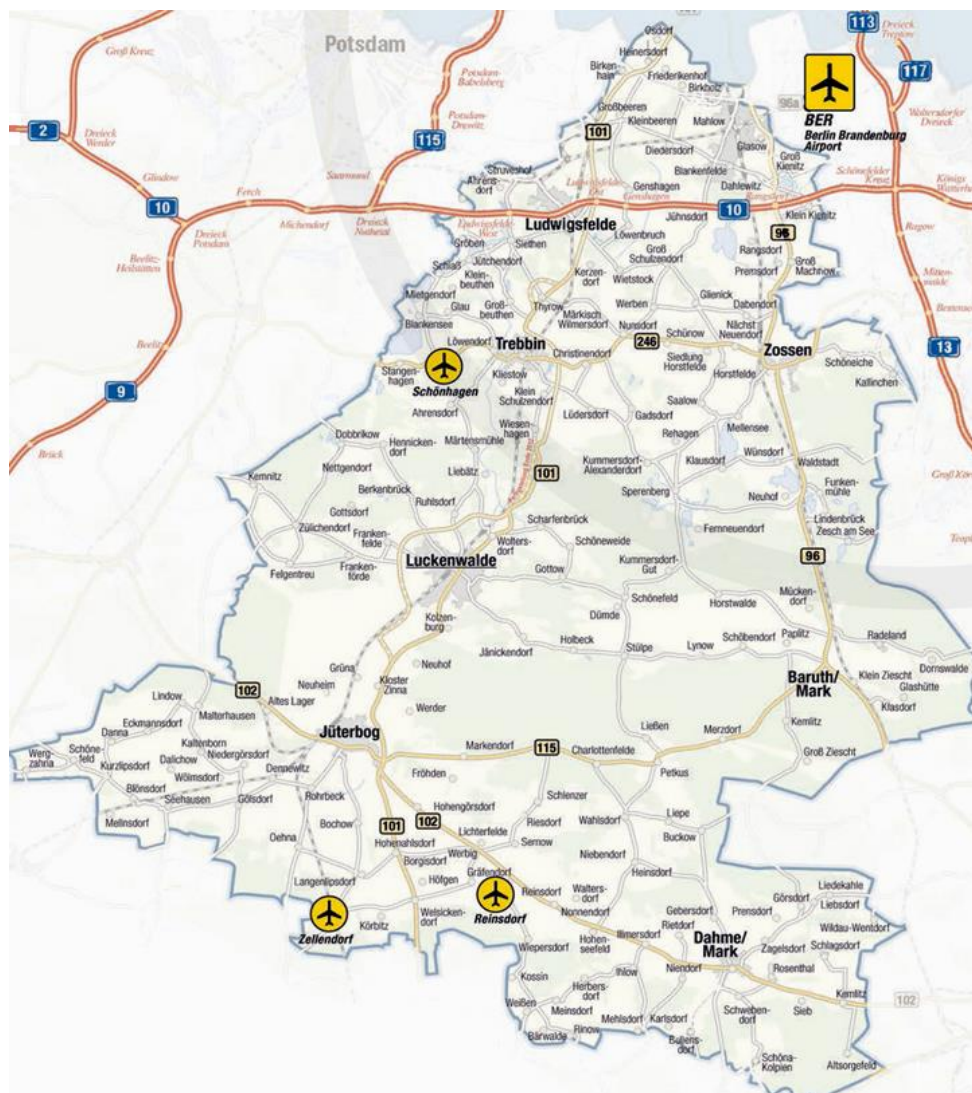


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

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 rund 210.422 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.

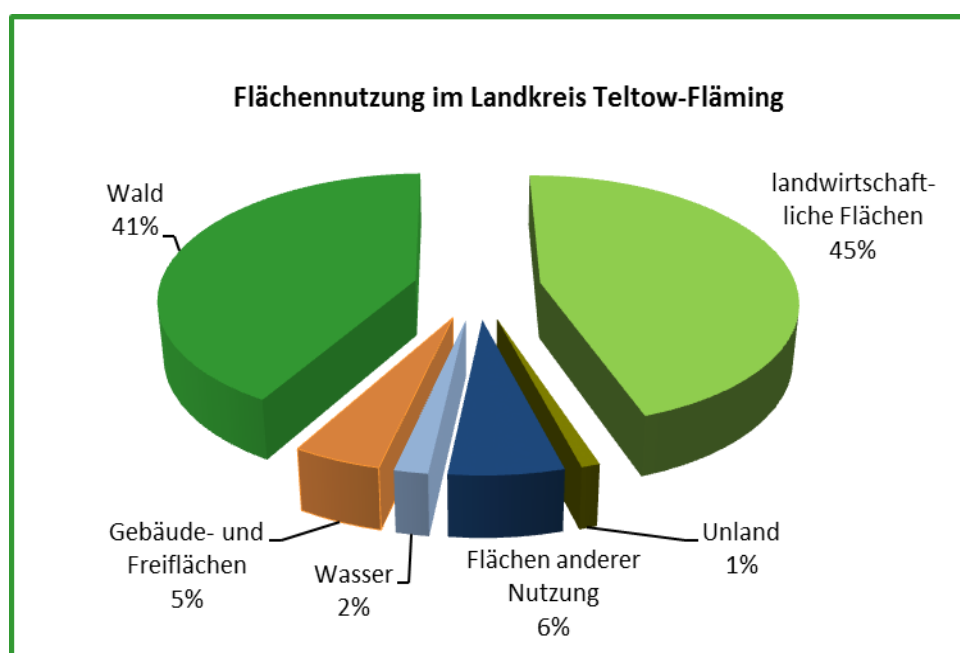


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁹

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2022 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 176.443 Einwohner¹⁰. Das sind zu diesem Zeitpunkt 3.788 Menschen mehr als zum 30.11.2021. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein Einwohnerwachstum fort und überschreitet die 175.000 Einwohner-Marke. Noch Ende des Jahres 2011 lag die Einwohnerzahl von Teltow-Fläming bei 160.000. Die Darstellung der vom Statistischen Landesamt herausgegebenen Bevölkerungsdaten Teltow-Flämings bis 2019, in einer Grafik mit Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr

⁸ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2022

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 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 %.

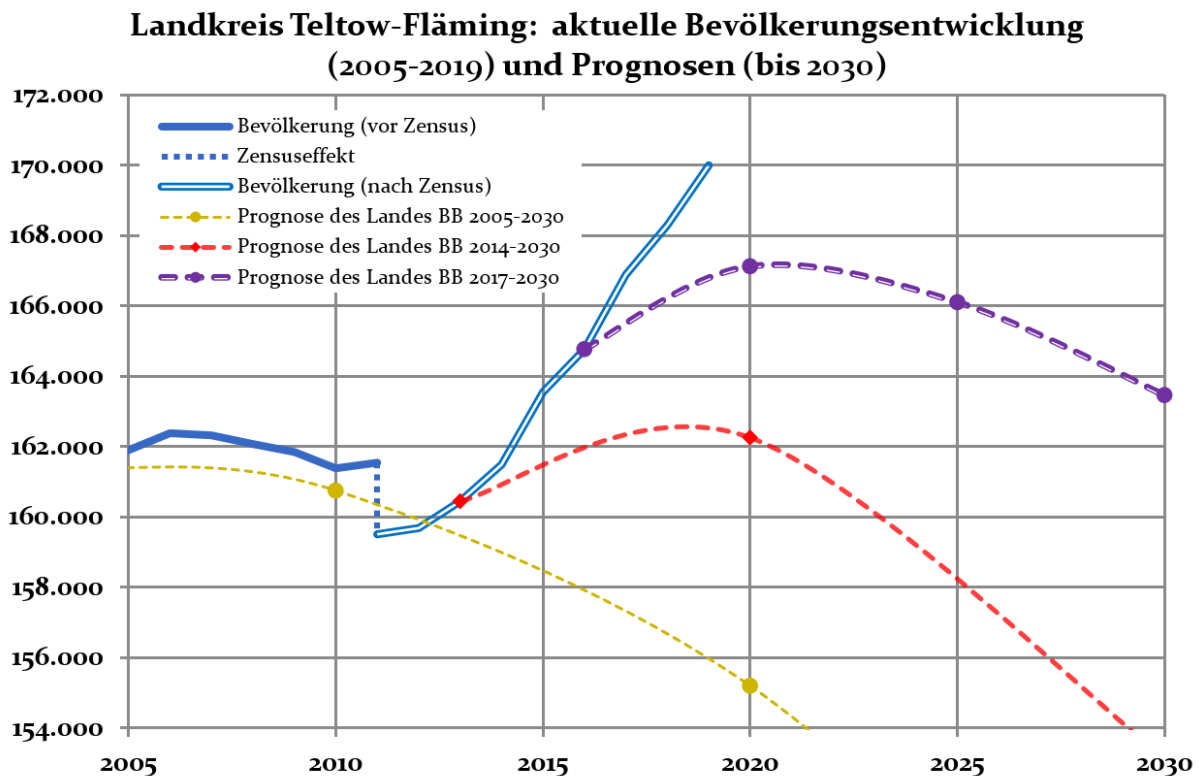


Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des LBV¹²

Die Wachstumsmotoren von Teltow-Fläming liegen im Berliner Umland: Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf. In diesen Kommunen des Berliner Umlandes wird unter anderem wegen des Flughafens Berlin Brandenburg (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 [Bevölkerungsstand Juni 2021 Vorausberechnung Brandenburg](#)

¹² [Bevölkerungsprognosen Landkreis Teltow-Fläming](#)

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist unter Hinzunahme ihrer Ortsteile mit 29.161 Einwohnern¹³ die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit 12 Ortsteilen, verzeichnet gegenüber dem Vorjahr mit 2,6 Prozent (714 Bewohner) wiederum den höchsten Einwohnerzuwachs und überschreitet mit 28.350 Einwohnern die 28.000 Einwohner-Marke. Dahinter rangiert die Stadt Zossen mit 21.317 Einwohnern, gefolgt von der Kreisstadt Luckenwalde mit 20.817 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 westlich gelegene A 9 und die östlich 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 im Jahr 2020 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 4,4 Prozent¹⁵ im Dezember 2022. 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Industrie	938	931	940	983	997	857	1.112	1.147	994
Bau- u. Baunebengewerbe	809	798	818	816	820	833	840	793	799
Groß- und Einzelhandel	2.648	2.567	2.534	2.613	2.619	2.541	2.604	2.618	2.626
Gastgewerbe	729	662	635	646	647	643	640	625	633
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	496	508	502	503	506	498	508	537	532
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	6.110	6.025	6.083	6.381	6.792	7.096	7.916	8.168	8.480
Sonstige	217	172	129	133	154	215	638	644	674
Insgesamt	11.947	11.663	11.663	12.075	12.535	12.683	14.258	14.532	14.738

¹⁵ Quelle: [Teltow - Fläming - Statistik der Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](https://www.arbeitsagentur.de)

¹⁶ Quelle: [Statistik der IHK-Potsdam](https://www.ihk-potsdam.de)

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.

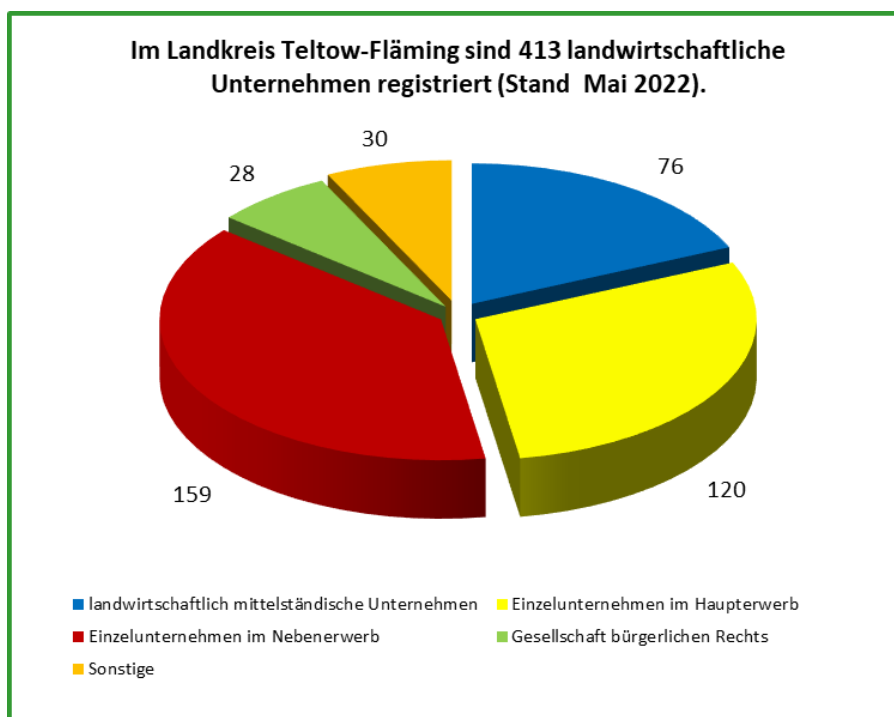


Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁷

Im Landkreis sind 413 landwirtschaftliche Unternehmen registriert, die rund 91.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche bewirtschaften. Diese landwirtschaftliche Fläche wird zu rund 80 Prozent als Ackerfläche und zu rund 20 Prozent als Grünland genutzt. Zunehmend gewinnt auch die Erzeugung von erneuerbarer Energie mit Photovoltaik-, Solar-, Biogas- und Windenergieanlagen an Bedeutung.

¹⁷ <https://www.teltow-flaeming.de/landwirtschaft-statistik>

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									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Blankenfelde-Mahlow	70	110	163	275	166	171	159	103	108	104
Ludwigsfelde	61	99	151	120	144	173	83	179	258	274
Rangsdorf	66	60	83	112	41	40	68	59	36	56
Großbeeren	51	71	90	90	27	37	24	16	35	14
Trebbin	22	31	39	47	36	51	38	39	36	41
Zossen	42	55	73	106	95	107	121	117	110	119
Am Mellensee	22	22	35	48	63	54	43	21	131	70
Luckenwalde	12	24	42	51	23	51	44	33	23	55
übrige Gemeinden	40	39	37	70	49	85	90	66	71	86
Gesamt	386	511	713	919	644	769	670	633	808	819

Die Anzahl der insgesamt 819 erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen im Jahr 2022 liegt weiterhin auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Mit 274 Baugenehmigungen nimmt die Stadt Ludwigsfelde (Wohnpark „Ahrensdorfer Heide“) einen deutlichen Spitzenplatz ein. 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 Stadt Zossen. Wohnbaustandorte entwickeln sich zunehmend in einer zweiten und dritten Reihe rund um den Speckgürtel Berlins und reichen bis in den südlichen Teil des Landkreises. Die Attraktivität von Kommunen im

¹⁸ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde

weiteren Metropolenraum, wie Nuthe-Urstromtal, Luckenwalde, Jüterbog oder Baruth/Mark und der zu beobachtende Trend zum Leben im ländlichen Raum belebt hier das Baugeschehen.

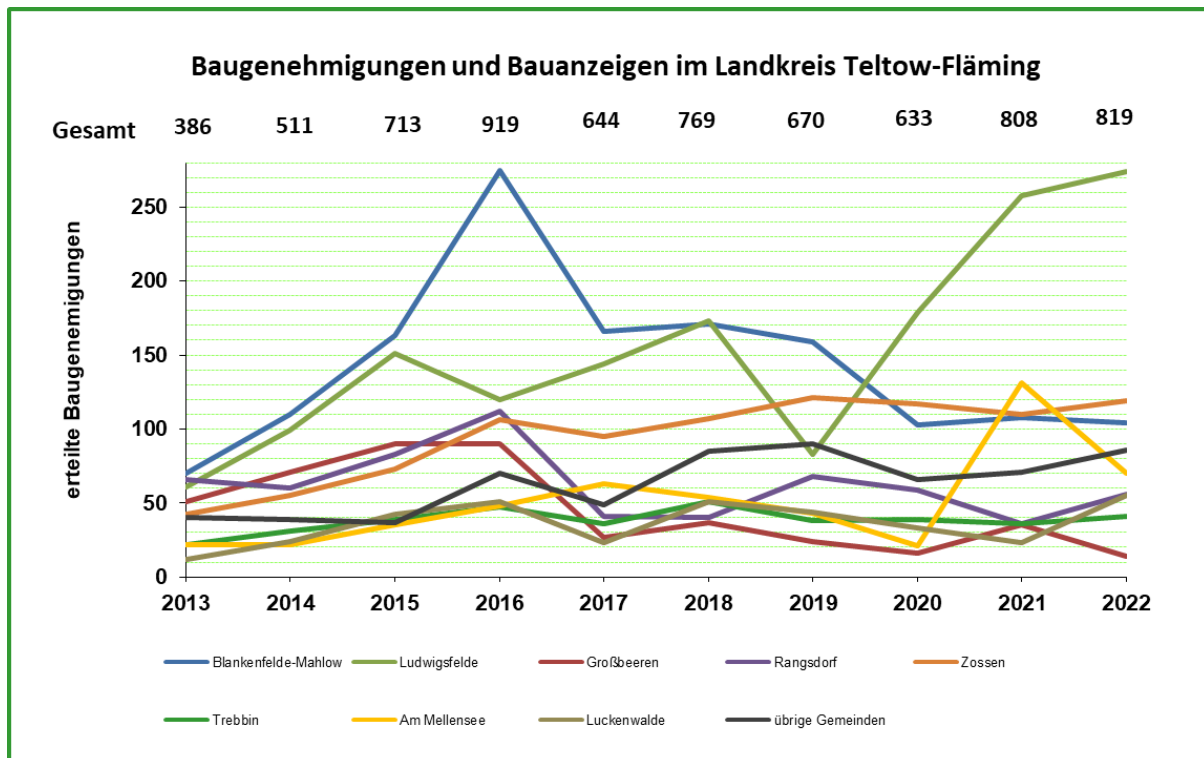


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

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 86 Baugenehmigungen, 24 in der Stadt Jüterbog, 21 in Niedergörsdorf, 17 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, 11 in der Stadt Baruth/Mark, 8 in der Stadt Dahme/Mark und Dahmetal und 3 in der Gemeinde Niederer Fläming erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2022 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	2030	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2029	1 - 7	5 - 18
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2022	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. Im Jahr 2022 wurde auch das Sanierungsverfahren „Petrikirchplatz“ in Luckenwalde 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 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 2022 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 2.032 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 22 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 29,9 Prozent verringert.

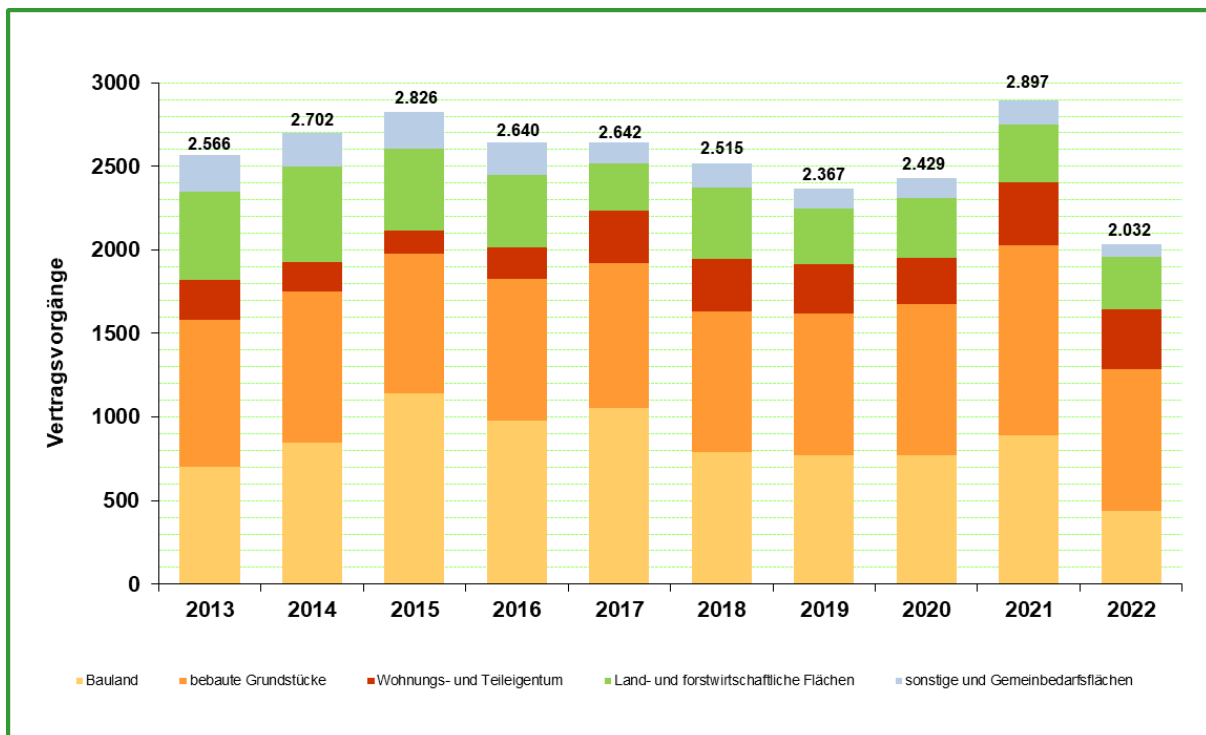



Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 2022 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2022 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	
	2022	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	437	- 51,1
bebaute Grundstücke	851	- 25,2
Wohnungs- und Teileigentum	358	- 4,3
land- und forstwirtschaftl. Flächen	314	- 9,8
Gemeinbedarfsflächen	21	- 16,0
sonstige Flächen	51	- 57,9
Gesamt	2.032	- 29,9

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr für Bauland um 51,1 Prozent, für bebaute Grundstücke um 25,2 Prozent, für Wohnungs- und Teileigentum um 4,3 Prozent, für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind um 9,8 Prozent gesunken.

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

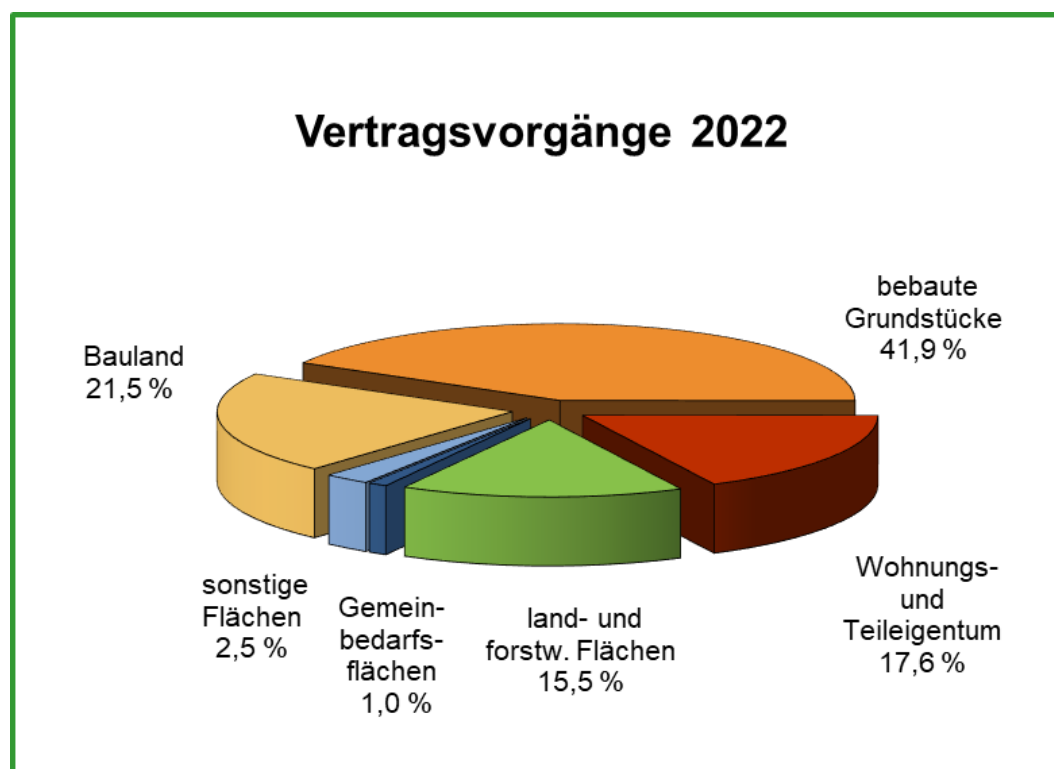


Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2022 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr von 1.205,9 Mio. Euro um 26,8 Prozent auf 883,0 Mio. Euro gesunken. Die Umsatzniveaus sind in fast allen Sparten zurückgegangen. Eine Ausnahme bilden die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Umsatzplus von fast 150 Prozent.

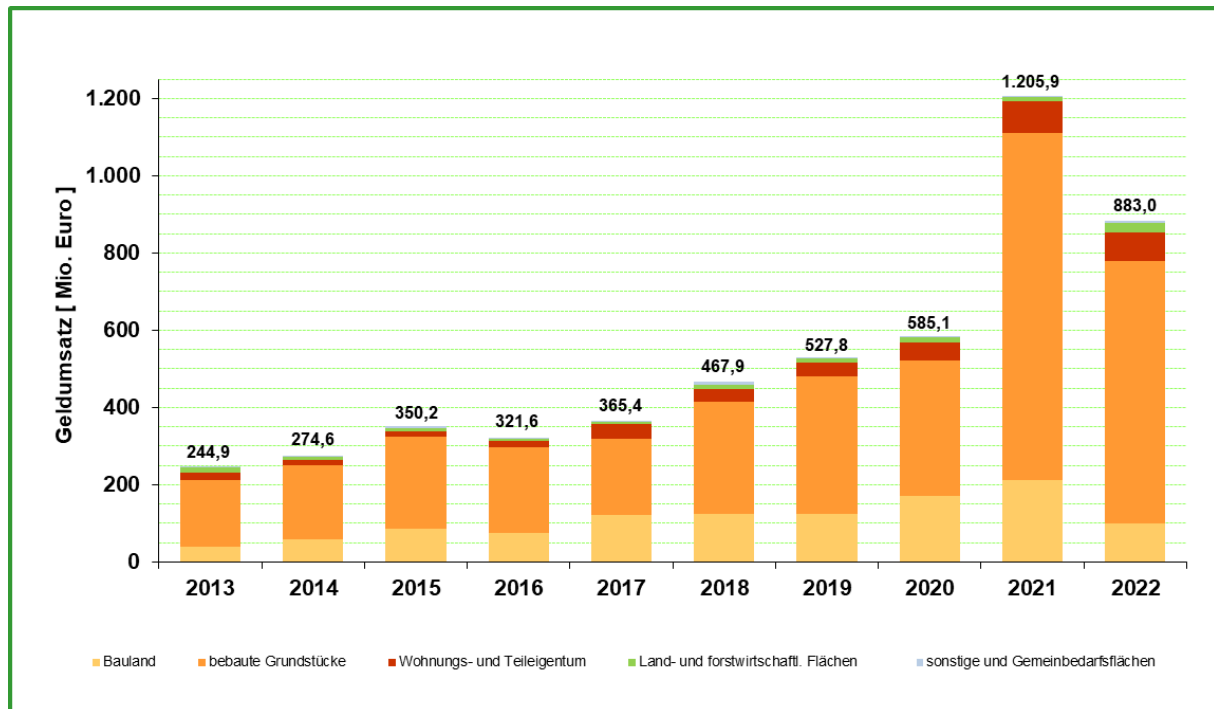


Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2022 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2022	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	98,7	- 53,5
bebaute Grundstücke	680,4	- 24,3
Wohnungs- und Teileigentum	73,7	- 11,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen	25,5	+ 148,6
Gemeinbedarfsflächen	0,1	- 76,4
sonstige Flächen	4,6	+ 218,7
Gesamt	883,0	- 26,8

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

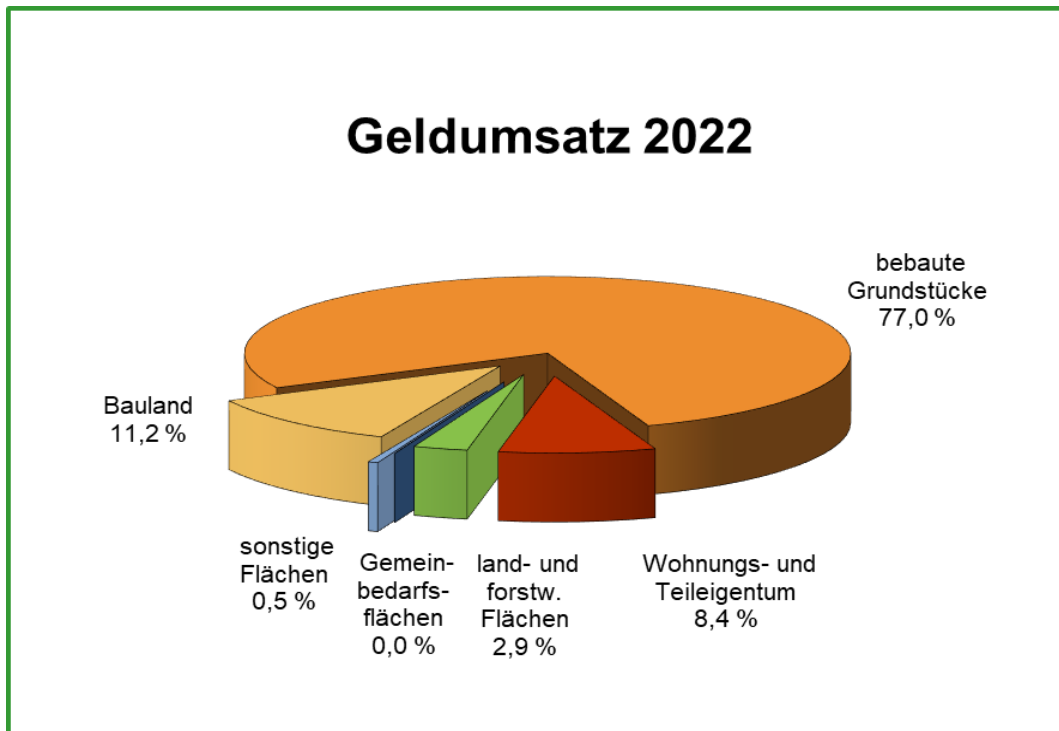


Abbildung 9: Geldumsatz 2022 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um mehr als 30 Prozent.

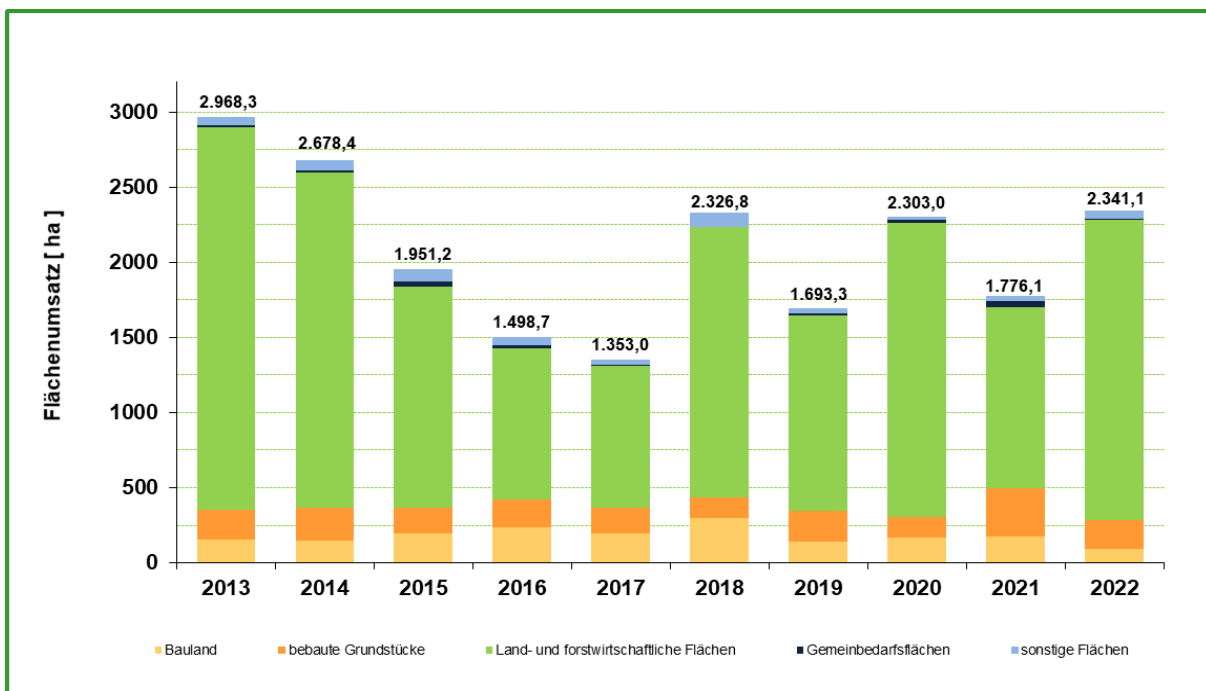


Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

☞ 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 kräftig um fast 50 Prozent und für bebaute Grundstücke um beinahe 40 Prozent zurückgegangen. Der Flächenumsatz für Land- und Forstwirtschaft ist um rund 65 Prozent gestiegen.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2022 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2022	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	90,1	- 48,9
bebaute Grundstücke	194,7	- 38,6
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.998,7	+ 65,5
Gemeinbedarfsflächen	6,5	- 85,2
sonstige Flächen	51,1	+ 61,7
Gesamt	2.341,1	+ 31,8

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

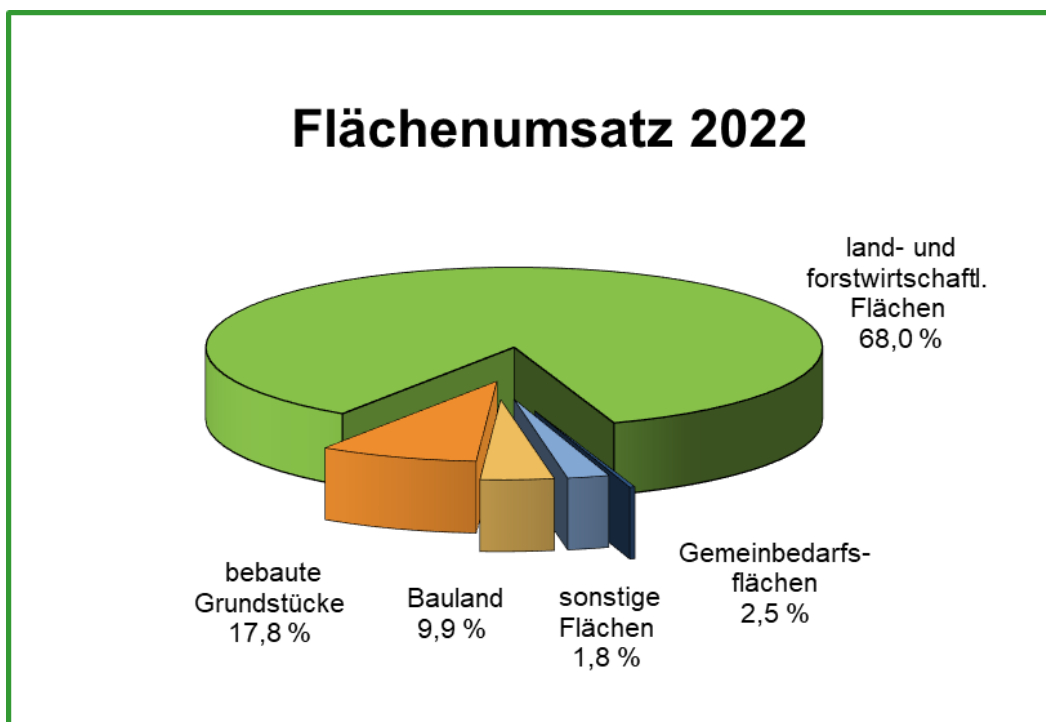


Abbildung 11: Flächenumsatz 2022 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

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**. Für den Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ endete im Juni 2022 das erste Beteiligungsverfahren, im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, in dem die Ziele und Grundsätze des LEP HR konkretisiert werden sollen. 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 2022 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 der letzten Jahre die tatsächliche Lage der Immobilie im Berliner Umland keine Rolle mehr spielt.

Die rückläufige Nachfrage nach Immobilien und die gebremsten 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 Fluglärms immer mehr untergeht. Die Nachfrage nach Immobilien im Flughafenumfeld ist höher als das Angebot, die Lagevorteile der Region überzeugen offensichtlich die Käufer. Die ursprünglich mit Inbetriebnahme des BER befürchtete Zunahme des Fluglärms, insbesondere im Lärmtrichter des Flughafens, scheint die weitere 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 2022. Diese sind erstmalig im Jahr 2021 wieder gestiegen. Im vergangenen Jahr 2022 ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen auf 22 gestiegen. Das entspricht einem Anteil von 1,1 Prozent der 2.032 im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 8: Zwangsversteigerungen 2022 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bauland	7	2	4	4	5	1	4	0	2	4
bebaute Grundstücke	51	39	27	21	19	14	8	5	10	13
Wohnungs- und Teileigentum	10	16	17	11	18	6	4	1	1	2
land- und forstw. Flächen	7	8	7	2	1	2	4	1	2	3
sonstige Flächen	1	1	2	0	0	2	0	0	0	0
Gesamt	76	66	57	38	43	25	20	7	15	22
Anteil an Gesamtverträgen [%]	3,0	2,4	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8	0,3	0,5	1,1

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2022 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	269	52.115.440	215.304
Geschosswohnungsbau	4	830.000	5.654
Gewerbliche Bauflächen	14	9.613.923	77.567
Sonstiges Bauland	9	333.140	11.948

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	
	2021	2022	€		€/m ²		m ²	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022
* Blankenfelde-Mahlow	67	54	251.465	265.530	311	381	825	725
* Großbeeren	7	0	254.000	-	233	-	1.000	-
* Ludwigfelde	252	50	220.800	249.435	376	433	590	585
* Rangsdorf	36	30	265.710	276.855	302	374	895	770
Zossen	68	30	161.535	190.745	218	253	810	820
Am Mellensee	77	29	139.190	145.205	196	192	710	805
Trebbin	13	14	134.770	180.095	136	199	1.030	875
Nuthe-Urstromtal	14	23	59.340	77.065	70	82	1.055	940
Baruth/Mark	5	6	36.545	70.450	43	61	1.040	1.285
Luckenwalde	19	10	94.250	140.855	119	181	795	1.045
Jüterbog	6	3	65.845	107.000	68	66	880	1.260
Niedergörsdorf	31	7	55.250	36.935	78	54	715	900
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	10	7	29.080	30.800	34	41	1.115	980
Niederer Fläming	7	6	22.340	24.315	12	21	1.885	1.145
Gesamt	612	269	184.060	193.740	272	277	740	800
* Berliner Umland	362	134	231.585	262.060	354	399	670	685
weiterer Metropolitanraum	250	135	115.255	125.920	153	155	840	915

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 56,0 Prozent verringert,
- das durchschnittliche Preisniveau der Kaufpreise pro Grundstück um 5,3 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 1,8 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche um 8,1 Prozent vergrößert.

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 2013 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

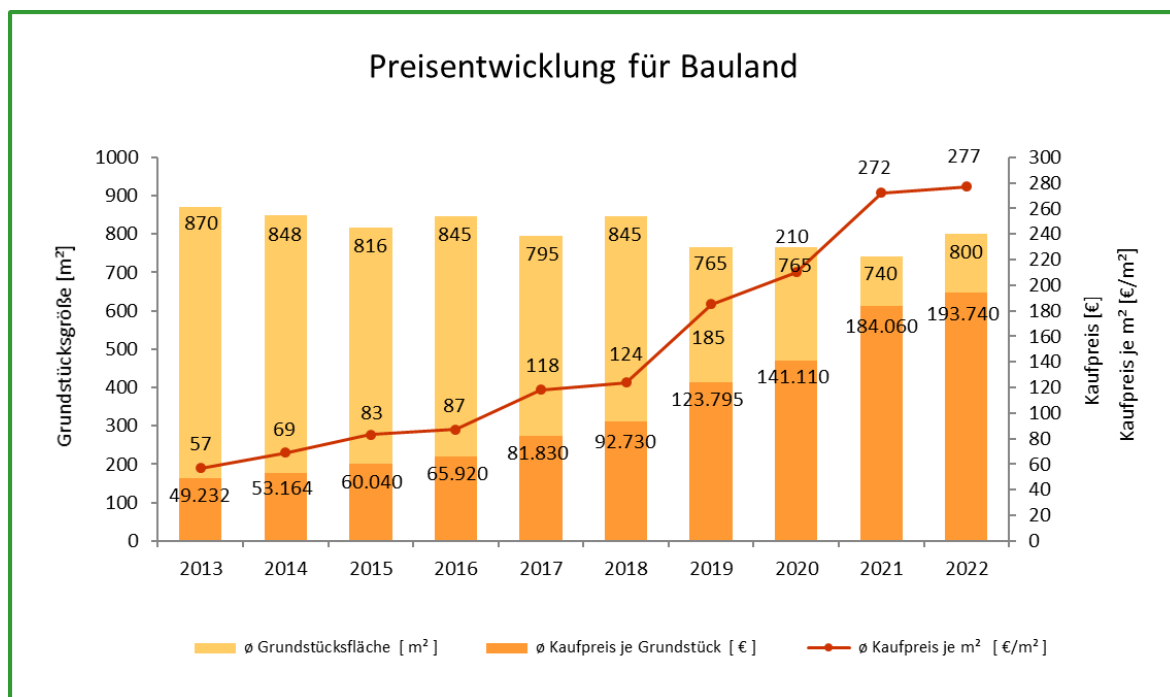


Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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

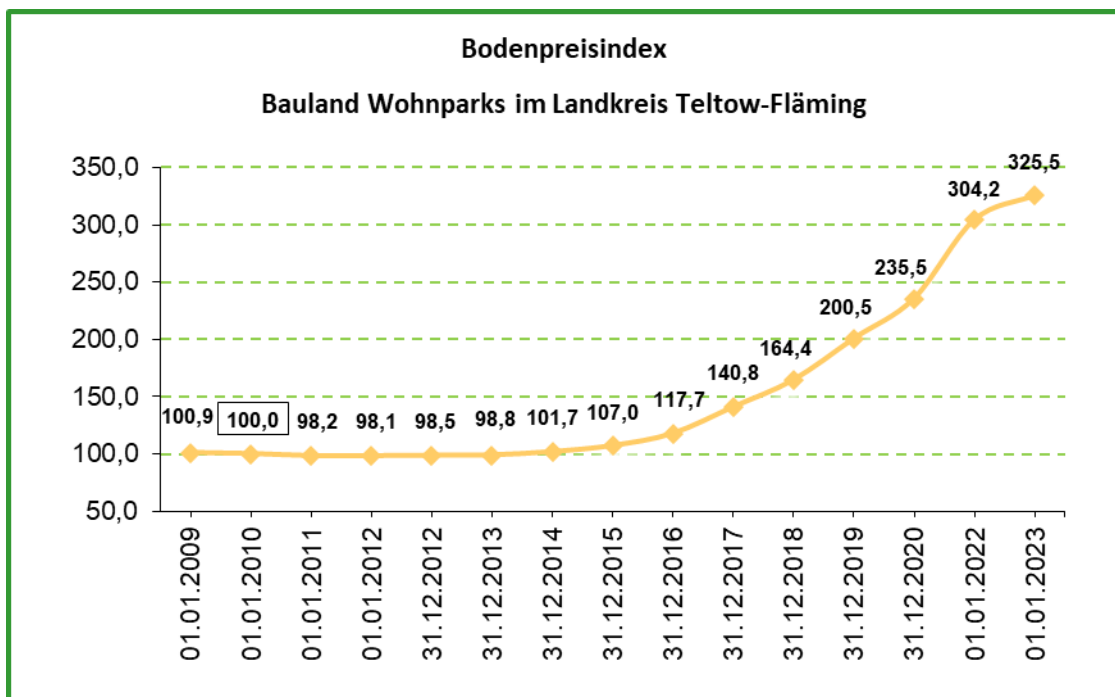


Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

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

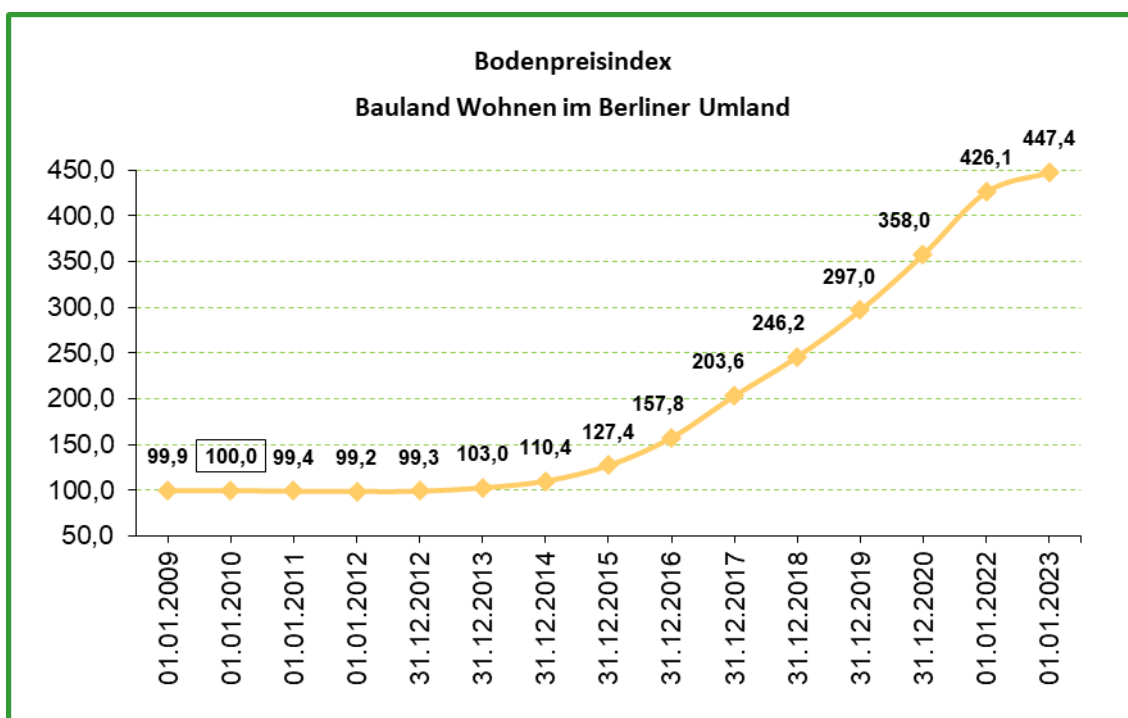


Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

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

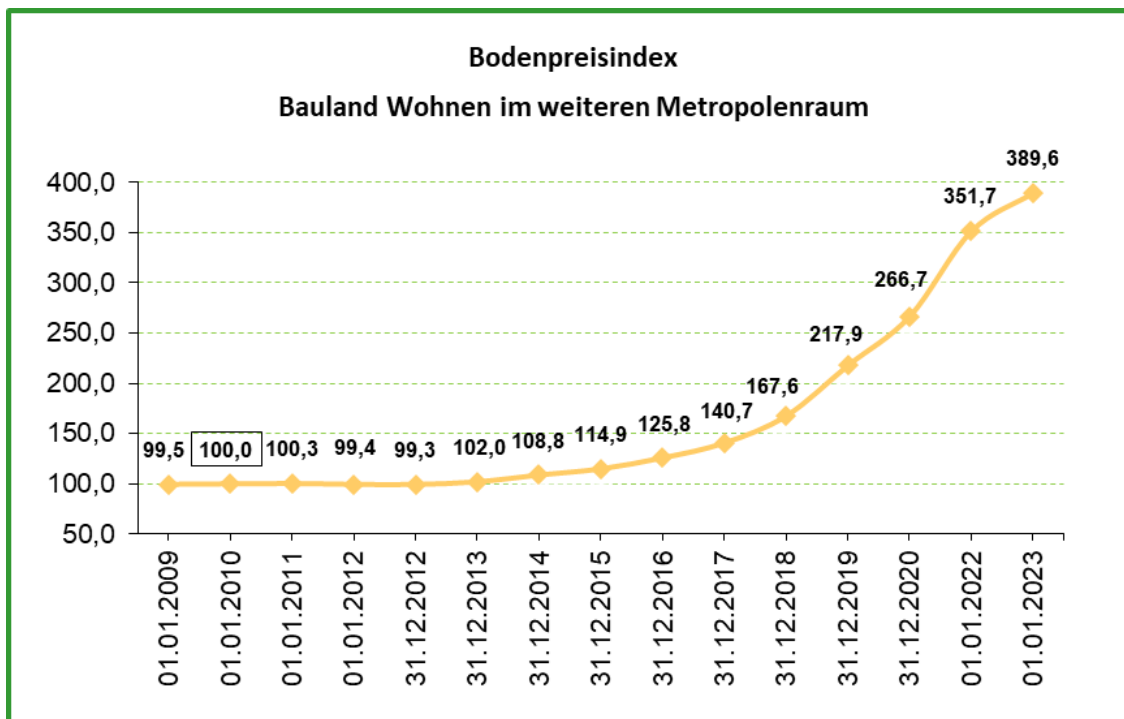


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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 Metropolenraums unterschieden.

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

Die Wohnbaulandgrundstücke in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums unterliegen einer Flächenabhängigkeit. Diese wird mit Hilfe von Korrelationskoeffizienten, die den statistischen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Grundstücksfläche wiedergeben, aufgezeigt. Für das Segment Berliner Umland und weiterer Metropolenraum liegen die Koeffizienten jeweils bei $r=0,45$.

Die geringe Größenabhängigkeit der Umrechnungskoeffizienten im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum konnte bis zum Jahr 2022 u.a. auf die Situation am Immobilienmarkt, insbesondere die Niedrigzinspolitik und die damit verbundene erhöhte Nachfrage nach Immobilien zurückgeführt werden. Bis dahin trat die Bedeutung der Umrechnungskoeffizienten sowohl für das Berliner Umland als auch für den weiteren Metropolenraum zunehmend in den Hintergrund. Mit steigenden Zinsen und Bau-preisen ist anzunehmen, dass die Flächenumrechnungskoeffizienten wieder an Bedeutung gewinnen werden. 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.

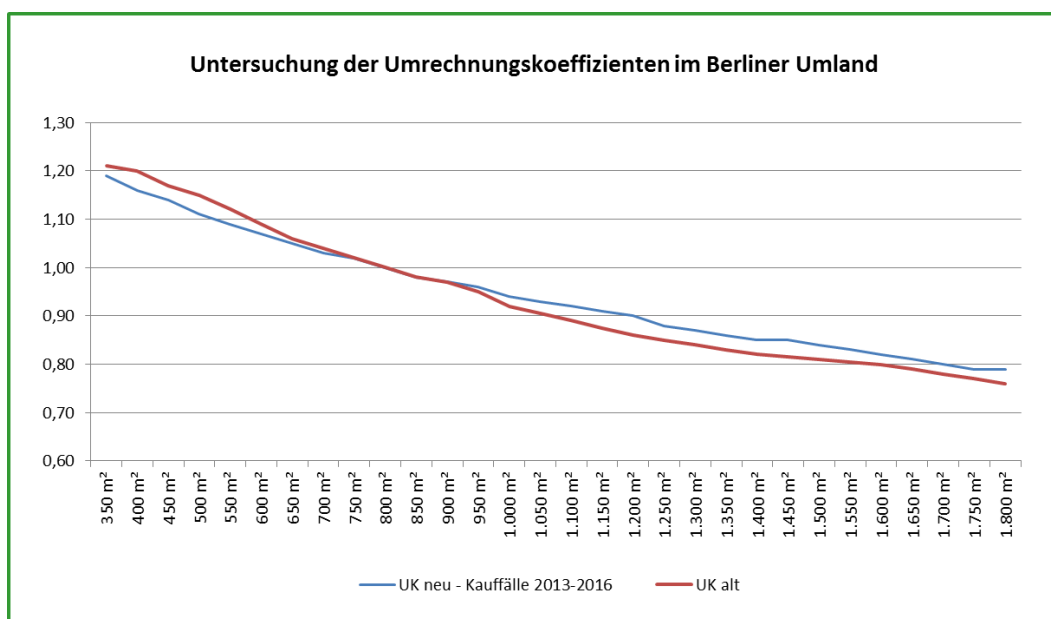


Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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

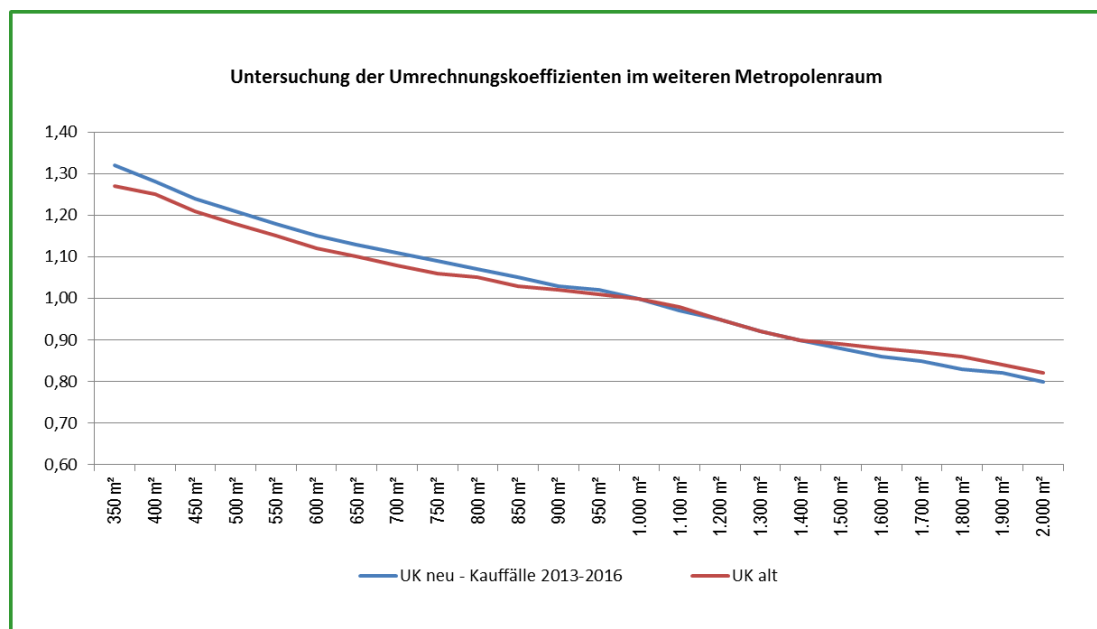


Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

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

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

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

5.2.3.3 Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum

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

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

Tabelle 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 Flächen-größen darstellen. Es ist die Pflicht eines jeden Sachverständigen, jeden der auf der Basis der Umrechnungskoeffizienten errechneten Werte auf seine individuelle Erzielbarkeit und Praxisnähe zu überprüfen. Das trifft insbesondere dann zu, wenn die zu bewertende Fläche z.B. stark von der Größe des Richtwertgrundstückes abweicht oder eine Randlage aufweist.

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone ⇒ 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:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im Berliner Umland errechnet sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 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:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolitanraum errechnet sich mittels der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 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	
	2021	2022	€		€/m ²		m ²	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022
Gesamter Landkreis	2	4	297.500	207.500	180	173	1.755	1.415

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	
	2021	2022	€		€/m ²		m ²	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	20	4	2.119.710	2.024.640	106	257	18.380	9.415
weiterer Metropolitanraum	9	10	236.535	151.535	19	32	9.680	3.990
Gesamter Landkreis	29	14	1.535.275	686.710	79	96	15.680	5.540

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 2020 - 2022							
Wohnen	42	17,1	2,1 - 52,4	29,60	2,35 - 157,35	13.610	355 - 109.005
Berliner Umland	15	16,4	2,3 - 41,0	44,65	5,65 - 125,00	18.030	830 - 109.005
weit. Metropolitanraum	27	17,5	2,1 - 52,4	21,25	2,35 - 157,35	11.150	355 - 66.800
Gewerbe	11	29,7	4,1 - 61,1	29,70	5,35 - 55,00	21.335	525 - 65.125
Gesamter Landkreis	53	19,7	2,1 - 61,1	29,60	2,35 - 157,35	15.210	355 - 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 – Gewerbe

Rohbauland Gewerbe	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m ²]	Spanne [€/m ²]	Ø [m ²]	Spanne [m ²]
Datenbasis 2020 - 2022							
Gesamter Landkreis	6	49,8	18,30 - 77,6	31,20	4,55 - 54,35	10.955	1.200 - 24.060

Die beiden Tabellen 15 und 16 zeigen die Auswertung der Flächen, die als Rohbauland erworben wurden, für Gewerbe und Wohnen und für Wohnen nochmals differenziert nach Verträgen jeweils aus dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolitanraum.

Tabelle 16: 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 2020 - 2022							
Berliner Umland	16	60,5	39,4 - 93,7	191,05	63,40 - 468,25	10.795	540 - 68.450
< 1.200 m ²	4	52,5	42,3 - 61,1	124,65	63,40 - 183,15	790	540 - 1.095
≥ 1.200 m ²	12	63,2	39,4 - 93,7	213,15	71,40 - 468,25	14.130	1.605 - 68.450
weit. Metropolenraum	45	49,4	14,8 - 89,8	73,55	5,40 - 226,05	6.760	135 - 29.710
< 1.200 m ²	7	44,3	14,8 - 75,0	46,30	15,00 - 83,45	570	135 - 1.198
≥ 1.200 m ²	38	50,4	23,1 - 89,8	78,55	5,40 - 226,05	7.900	1.350 - 29.710
Gesamter Landkreis	61	52,3	14,8 - 93,7	104,35	5,40 - 468,25	7.820	134 - 68.450

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	
	2021	2022	€		€/m ²		m ²	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022
Wochenendgrundstücke	22	5	34.825	39.400	34	29	1.950	2.035
Garagen-/Stellplatz- (-anlagen-) -flächen	3	4	850	34.035	46	58	20	445
Soziale Einrichtungen	0	0	-	-	-	-	-	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	0	0	-	-	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	25	9	30.750	37.015	36	42	1.720	1.330

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 in den Jahren 2021 und 2022 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 2018 bis 2022 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 2018 - 2022

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2018 - 2022	72	60 - 99	3,7 - 5,6
	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
	2022	4	99	3,7 - 4,5
Gewerbeflächen	2018 - 2022	9	10 - 99	6,0 - 7,5
	2018	4	35 - 99	6,0 - 7,5
	2019	2	10	6,0
	2020	-	-	-
	2021	3	99	6,0
	2022	-	-	-
Sonstige Flächen	2018 - 2022	10	33 - 99	3,0 - 4,5
	2018	4	99	4,5
	2019	-	-	-
	2020	5	33 - 99	3,0 - 4,5
	2021	1	99	4,0
	2022	-	-	-

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 2021 und 2022 wurden insgesamt 187 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 2021/2022

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist				
	straßenseitig gelegene Flächen	26	34,95 (5,00 - 200,00)	106,7 (50,0 - 371,0)	
	seitlich gelegene Flächen	29	116,60 (5,00 - 416,65)	94,2 (32,7 - 240,0)	
	hinten gelegene Flächen	13	70,15 (5,00 - 360,00)	94,5 (18,5 - 216,7)	
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient				
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	28	58,15 (3,75 - 254,15)	120,3 (12,1 - 753,0)	

Fortsetzung Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2021/2022

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	39,10 (6,00 - 144,95)	55,9 (40,0 - 83,3)	
	seitlich gelegene Flächen	21	56,60 (3,90 - 215,00)	51,7 (11,0 - 84,2)	
	hinten gelegene Flächen	13	77,70 (5,00 - 300,00)	60,2 (25,0 - 100,0)	
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	48	15,20 (1,15 - 55,00)	14,2 (0,6 - 36,7)	
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)				
	Teilflächen an Gewässern	1	41,20	137,5	

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2022 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	8	767.502	62,5	1,21	0,65 - 2,12	29	14 - 40
Zossen	9	337.373	31,3	0,88	0,56 - 2,00	25	12 - 42
Am Mellensee	9	120.469	14,2	0,85	0,35 - 1,20	25	12 - 39
Trebbin	13	638.762	45,6	1,05	0,72 - 2,00	29	16 - 47
Nuthe-Urstromtal	18	2.890.781	295,1	1,05	0,46 - 2,58	25	11 - 39
Baruth/Mark	4	57.504	6,7	0,98	0,47 - 1,45	23	11 - 30
Luckenwalde	0	-	-	-	-	-	-
Jüterbog	6	101.012	12,3	0,90	0,75 - 1,25	35	17 - 51
Niedergörsdorf	11	1.862.908	140,5	1,34	1,13 - 1,67	37	17 - 62
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	8	258.417	20,7	1,13	0,55 - 2,50	27	15 - 41
Niederer Fläming	11	1.425.205	112,0	1,12	0,82 - 2,07	36	17 - 53
Gesamt	97	8.459.933	740,9	1,06	0,35 - 2,58	29	11 - 62
* Berliner Umland	8	767.502	62,5	1,21	0,65 - 2,12	29	14 - 40
weiterer Metropolitanraum	89	7.692.431	678,4	1,05	0,35 - 2,58	29	11 - 62
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 Berliner Umland mit 1,21 Euro/m² auf höherem Niveau gegenüber 1,05 Euro/m² im weiteren Metropolitanraum bewegt. Das Kaufpreismittel liegt bezogen auf den gesamten Landkreis mit 1,06 Euro/m² annähernd auf dem Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes.

Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	8	0,73	0,46 - 1,02
21 - 25	21	0,85	0,49 - 1,20
26 - 30	22	0,95	0,75 - 1,40
31 - 35	15	1,00	0,69 - 1,53
über 35	19	1,13	0,65 - 1,67

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.

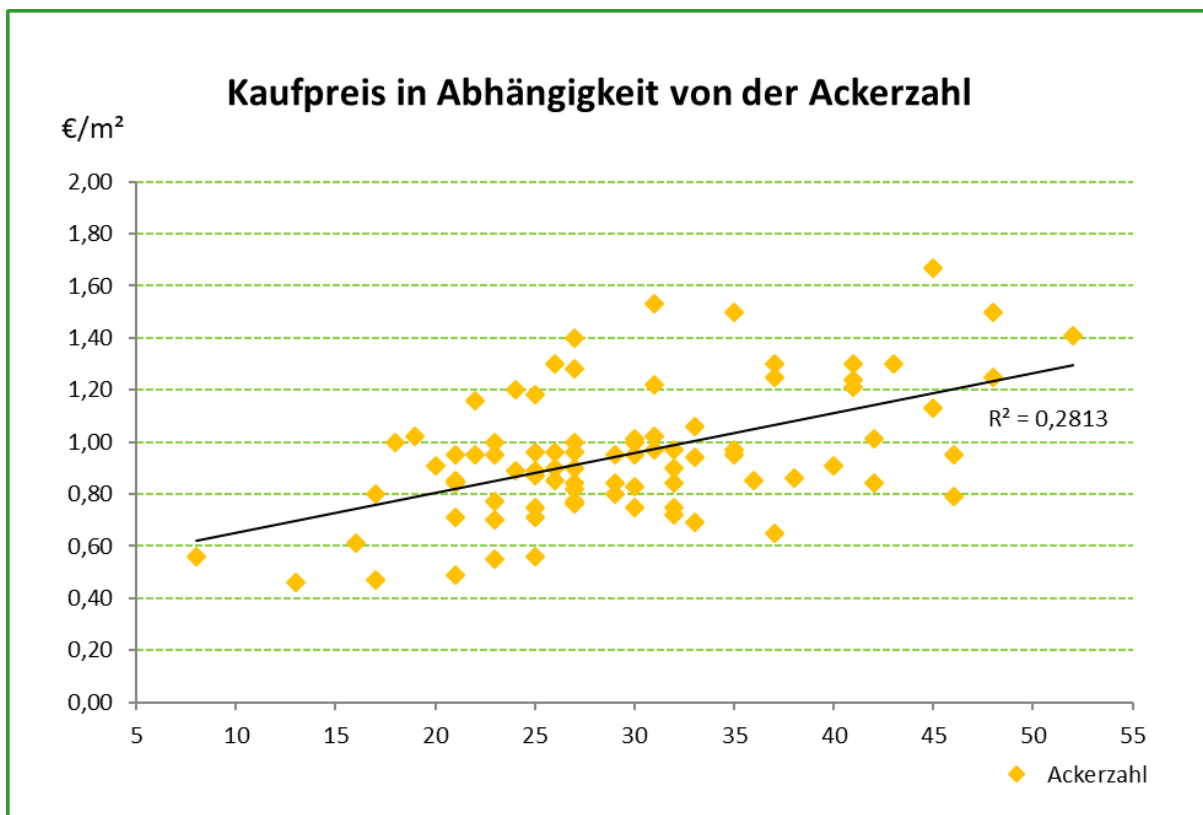


Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2022

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	10.950	1,6	0,70	0,65 - 0,75	33	31 - 37
Zossen	6	131.100	16,8	0,70	0,49 - 0,93	31	10 - 37
Am Mellensee	2	42.506	2,9	1,11	0,35 - 1,86	26	12 - 34
Trebbin	5	86.878	8,6	0,98	0,71 - 1,41	33	26 - 36
Nuthe-Urstromtal	17	566.488	89,2	0,67	0,40 - 1,29	31	11 - 38
Baruth/Mark	2	26.819	4,5	0,64	0,55 - 0,73	36	32 - 37
Luckenwalde	3	31.200	5,4	0,53	0,49 - 0,60	32	25 - 29
Jüterbog	4	25.106	4,0	0,73	0,50 - 0,50	34	30 - 35
Niedergörsdorf	0	-	-	-	-	-	-
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	2	16.909	2,6	0,65	0,64 - 0,65	39	37 - 39
Niederer Fläming	0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	43	937.956	135,6	0,73	0,35 - 1,86	32	10 - 39
* Berliner Umland	2	10.950	1,6	0,70	0,65 - 0,75	33	31 - 37
weiterer Metropolitanraum	41	927.006	134,0	0,73	0,35 - 1,86	32	10 - 39
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes mit 0,73 Euro/m² dem des gesamten Landkreises entspricht. Im Berliner Umland bewegt sich das Kaufpreismittel mit 0,70 Euro/m² auf etwa gleichem Niveau.

Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 25	2	0,42	0,35 - 0,49
26 - 30	7	0,74	0,49 - 1,01
31 - 35	25	0,63	0,40 - 0,82
über 35	3	0,60	0,55 - 0,65

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 Zusammenhang festzustellen. Eine statistische Bereinigung um Ausreißer ist vorgenommen worden.

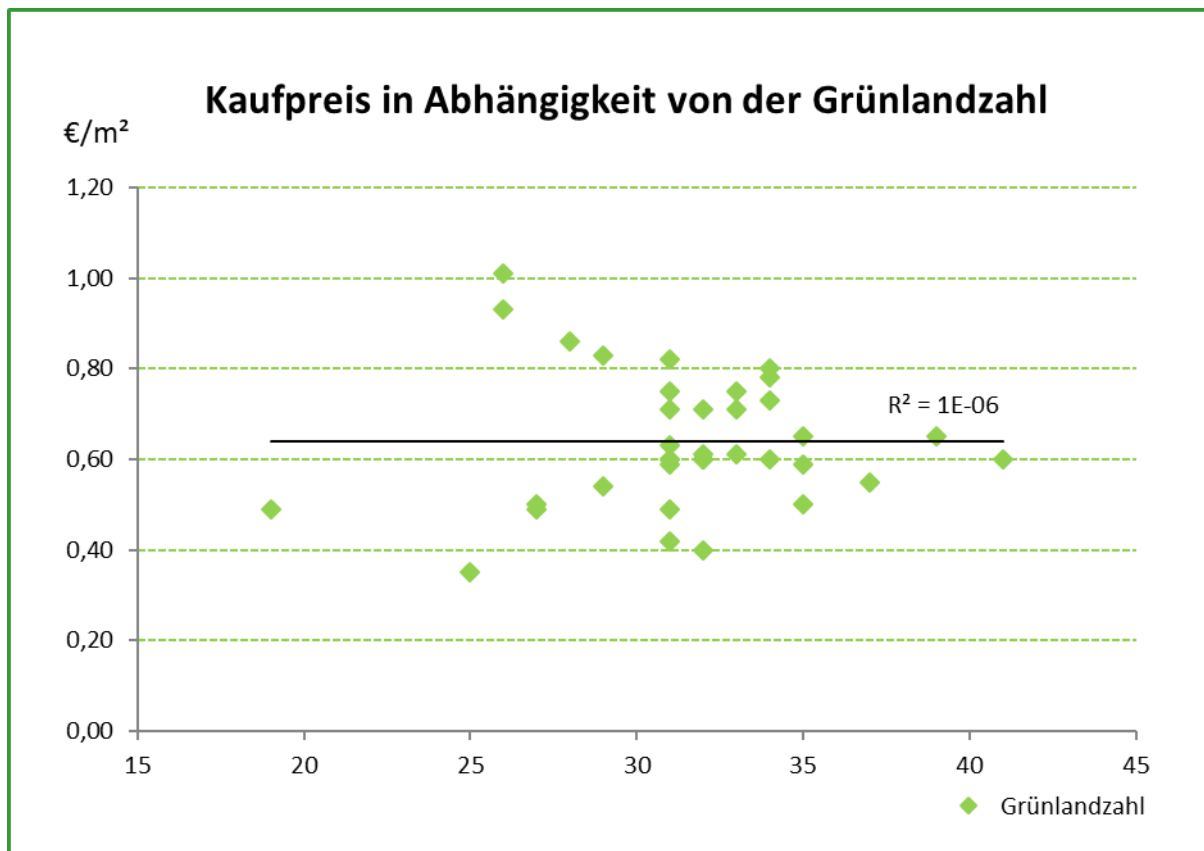


Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2022

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.

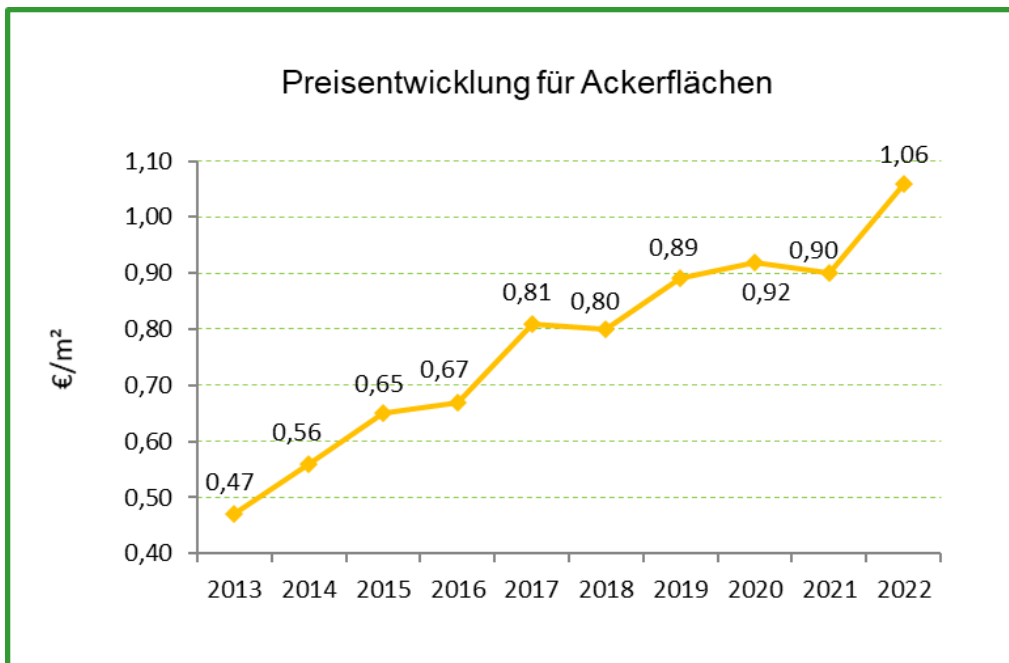


Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen

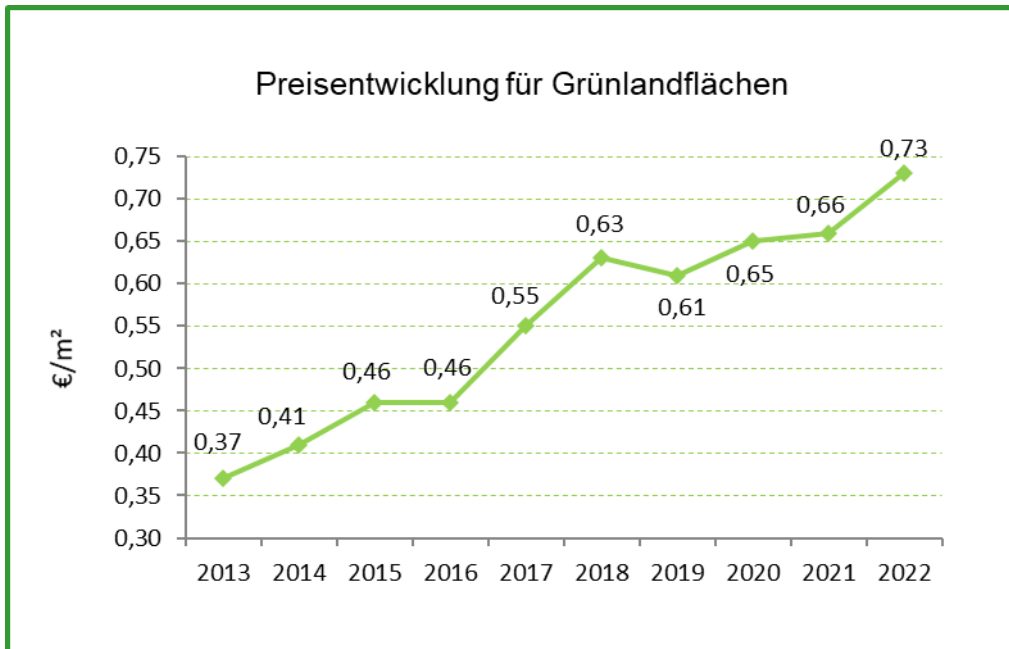


Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

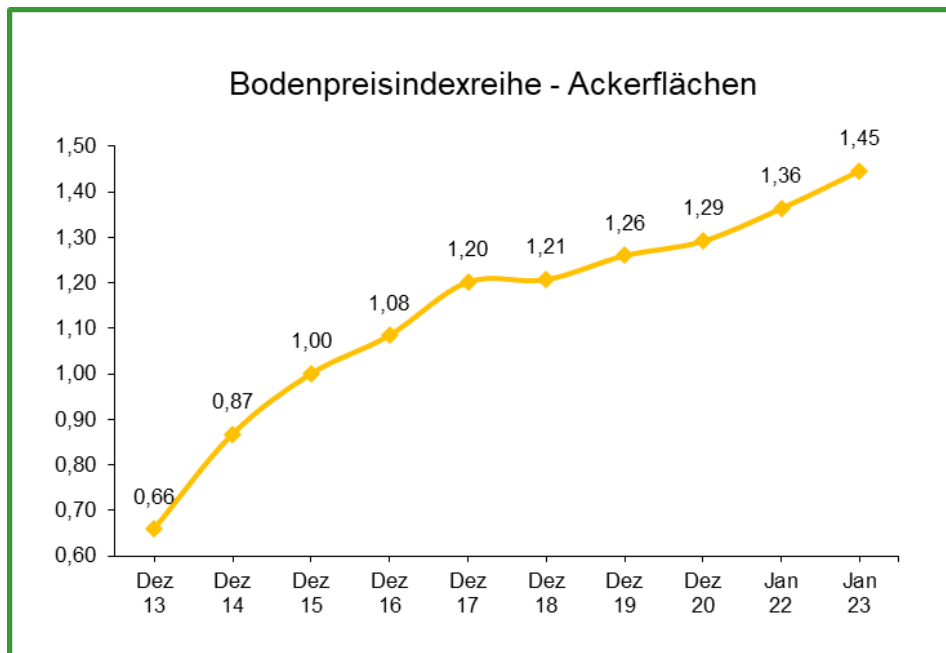


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

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.

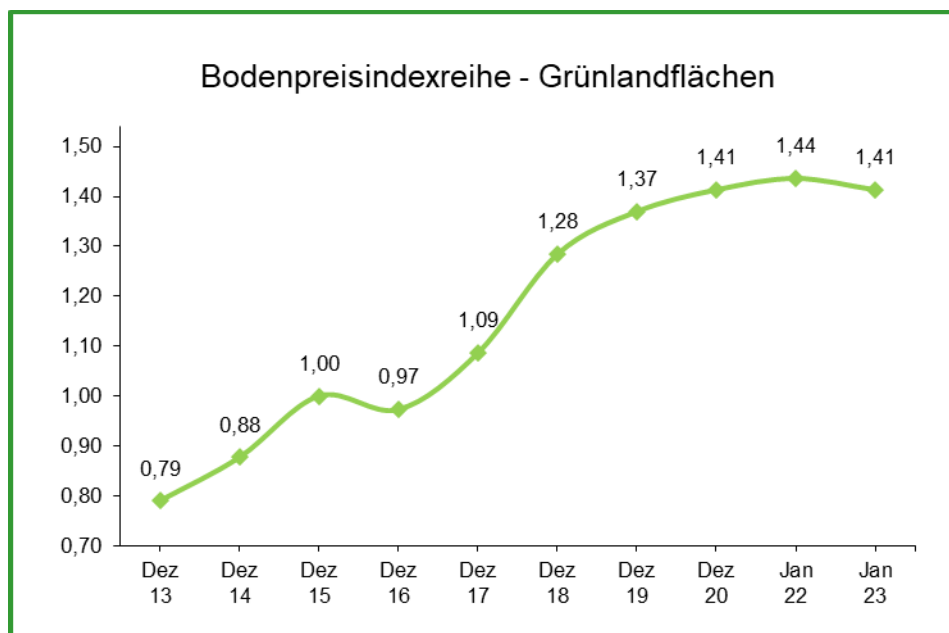


Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

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 0,63 Euro/m² deutlich unter dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,75 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,74 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	7	43.925	9,4	0,63	0,30 - 1,28
Zossen	4	55.500	8,8	0,61	0,22 - 0,92
Am Mellensee	8	96.468	16,0	0,66	0,35 - 1,02
Trebbin	7	292.500	27,2	1,03	0,56 - 1,63
Nuthe-Urstromtal	17	594.896	83,3	0,73	0,37 - 2,00
Baruth/Mark	9	2.865.727	247,9	0,78	0,53 - 1,20
Luckenwalde	0	-	-	-	-
Jüterbog	7	109.751	15,9	0,72	0,50 - 1,00
Niedergörsdorf	5	210.648	25,9	0,91	0,44 - 1,96
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	5	65.180	15,6	0,40	0,25 - 0,51
Niederer Fläming	8	250.886	31,3	0,80	0,53 - 1,30
Gesamt	77	4.585.481	481,4	0,74	0,22 - 2,00
* Berliner Umland	7	43.925	9,4	0,63	0,30 - 1,28
weiterer Metropolenraum	70	4.541.556	472,0	0,75	0,22 - 2,00
und nach EALG	1	2.652	2,6	0,10	-

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.

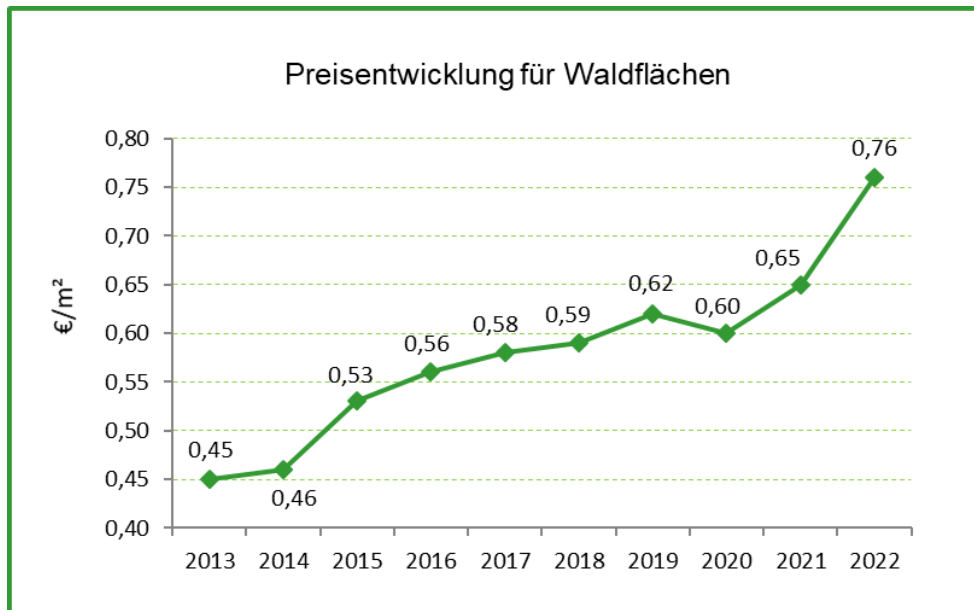


Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen

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.

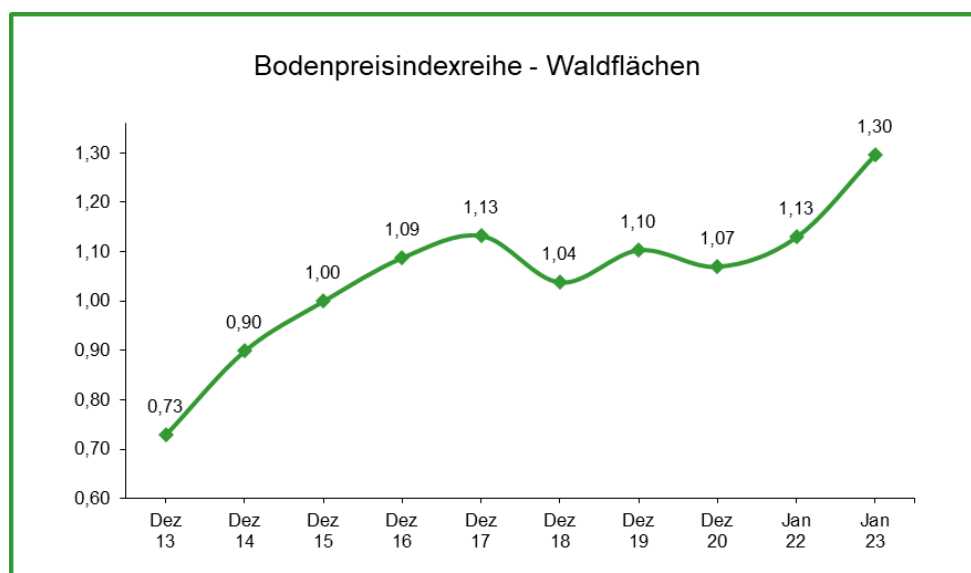


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

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 2,70 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2020 - 2022	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	8	2,70	0,45 - 6,00	8.855	3.645

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 [%]	Kaufpreis Ø Spanne [€/m²]	Fläche Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	13 2021 - 2022	12,2 1,0 - 19,8	28,95 3,00 - 52,60	1.010 105 - 6.570
weiterer Metropolitanraum	81 2021 - 2022	19,3 2,8 - 52,6	16,30 1,00 - 56,65	1.005 160 - 6.880

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	8 (2018 - 2022)	15,35 (5,00 - 32,50)	0,7 ha (0,3 ha - 1,7 ha)
Windkraftanlagen			
Flächen für Windpark	4 (2018 - 2022)	2,70 (0,80 - 4,90)	7,1 ha (3,0 ha - 12,2 ha)
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	1 (2022)	10,65	1,4 ha
Regenerative Energien			
Freiflächenanlagen Photovoltaik / Solar	3 (2019 - 2022)	8,20 (0,95 - 15,60)	9,2 ha (1,5 ha - 13,9 ha)
Erdgas / Ferngas			
Flächen für Erdgas-Verdichterstationen	2 (2022)	18,85	2,9 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	10 (2018 - 2022)	0,39 (0,12 - 1,01)	6.440 m ² (20 m ² - 50.520 m ²)
Unland, Ödland, Brachland	21 (2016 - 2022)	0,15 (0,04 - 0,22)	23.900 m ² (1.000 m ² - 124.485 m ²)
Kleingartenanlage	6 (2020 - 2022)	6,00 (3,40 - 8,70)	21.995 m ² (3.840 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)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen	14 (2017 - 2022)	6,75 (1,15 - 39,40)	17.230 m ² (940 m ² - 67.400 m ²)
Flächen für Funkmastanlagen	2 (2022)	46,50 (13,05 - 80,00)	115 m ² (75 m ² - 153 m ²)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen			
in Wohn- und Gewerbegebieten	12 (2018 - 2022)	3,70 (3,00 - 6,00)	9.175 m ² (360 m ² - 56.615 m ²)
in Land- und Forstwirtschaft	10 (2018 - 2022)	0,90 (0,42 - 2,12)	34.510 m ² (2.500 m ² - 100.000 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	1 (2020)	6,50	2.150 m ²
Abbauflächen	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 2022 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	Vertragsvorgänge 2022	Geldumsatz [€] 2022	Flächenumsatz [m ²] 2022
Einfamilienhäuser	302	122.448.576	296.476
Zweifamilienhäuser	23	11.299.540	22.323
Villen	4	3.250.000	4.864
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	166	59.500.375	79.786
Mehrfamilienhäuser	47	51.544.415	115.697
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	25	20.662.730	47.182
Einkaufszentren	2	139.797.127	159.081
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	4	5.760.000	11.843
Gewerbe- und Industriegebäude	16	178.112.221	443.695
Bauernhäuser	41	12.059.930	163.272
Wochenendhäuser	25	2.383.500	25.128
Sonstige Gebäude	21	38.973.684	309.599

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	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
* Blankenfelde-Mahlow	85	56	475.720	523.915	760	775
* Großbeeren	14	11	569.855	599.820	605	635
* Ludwigsfelde	27	27	507.700	559.665	730	710
* Rangsdorf	34	33	518.355	506.280	805	900
Zossen	61	31	403.170	476.050	1.015	1.155
Am Mellensee	22	28	344.225	311.250	1.200	1.000
Trebbin	16	16	330.000	392.720	985	1.040
Nuthe-Urstromtal	11	17	254.275	228.875	1.235	1.380
Baruth/Mark	14	17	234.355	279.935	1.380	1.485
Luckenwalde	23	25	296.650	294.625	1.105	910
Jüterbog	26	22	191.825	247.150	740	915
Niedergörsdorf	11	7	151.680	201.905	1.390	1.185
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	11	9	164.390	184.665	1.535	1.325
Niederer Fläming	9	3	121.445	136.335	1.200	1.700
Gesamter Landkreis	364	302	383.655	405.460	950	980
* Berliner Umland	160	127	498.415	533.510	750	780
weiterer Metropolitanraum	204	175	293.650	312.530	1.100	1.125

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 Metropolitanraum.

Tabelle 31: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Zweifamilienhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	12	11	636.250	720.045	750	775
weiterer Metropolitanraum	18	12	298.500	281.585	1.085	1.150
Gesamter Landkreis	30	23	433.600	491.285	950	970

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 Metropolitanraum, den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber.

Tabelle 32: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Landhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
			€		m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	4	2	1.009.750	915.000	965	1.170
weiterer Metropolitanraum	6	1	1.009.500	748.000	5.525	2.220
Gutshof	1	1	1.050.000	672.000	290.130	305
Gesamter Landkreis	11	4	1.013.273	812.500	29.740	1.215

Bei dem Objekt „Gutshof“ des Jahres 2022 handelt es sich um eine Teilfläche eines großen Gutshofareals mit entsprechender Bebauung.

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 2013 dargestellt.

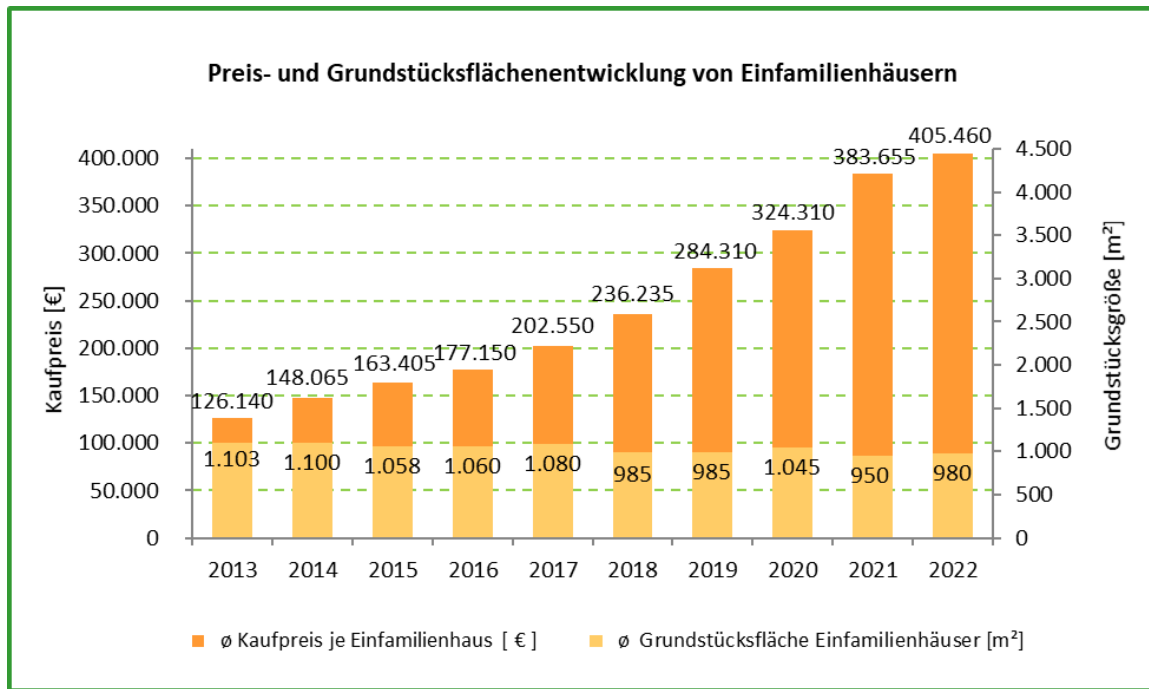


Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

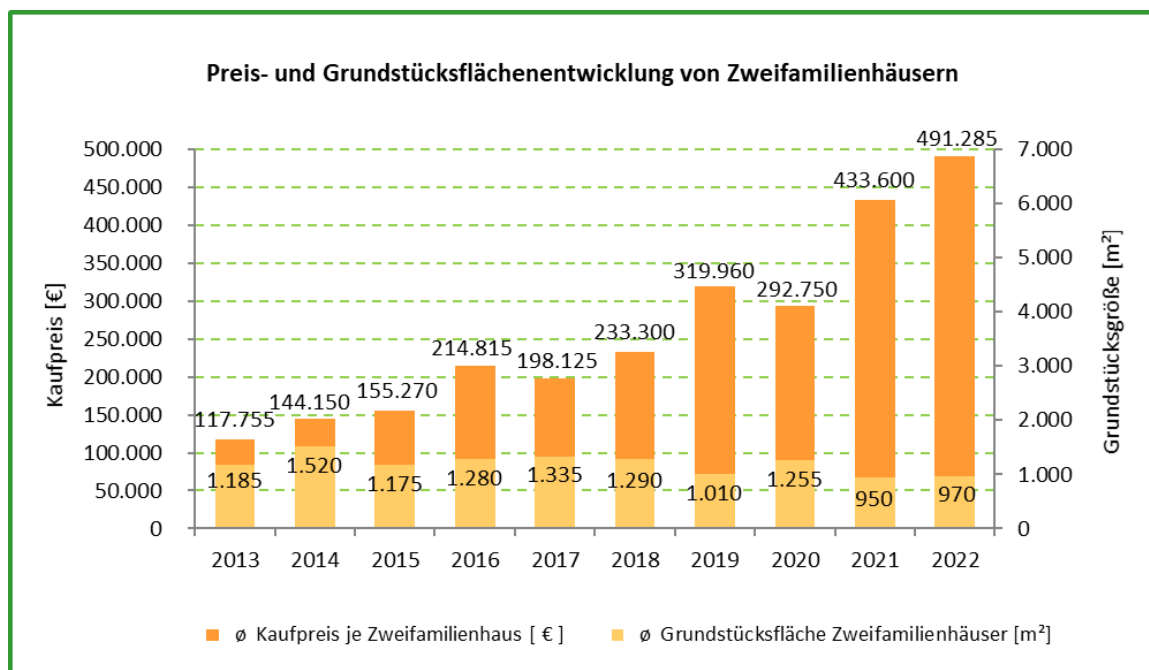


Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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	325 (260 - 500)	1921 - 2022	120 (65 - 245)	4.490 (2.270 - 6.625)	56
* Großbeeren	340 (180 - 400)	1865 - 2021	130 (110 - 165)	4.660 (2.565 - 6.070)	11
* Ludwigsfelde	315 (95 - 430)	1900 - 2025	130 (80 - 205)	4.335 (1.610 - 6.065)	26
* Rangsdorf	320 (120 - 400)	1928 - 2017	125 (70 - 240)	4.210 (2.375 - 7.955)	32
Am Mellensee	155 (50 - 230)	1820 - 2014	125 (65 - 225)	2.625 (990 - 5.385)	28
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	14 (10 - 25)	1910 - 1978	155 (110 - 235)	1.220 (460 - 2.130)	9
Baruth/Mark	30 (10 - 65)	1890 - 2020	135 (90 - 270)	2.135 (515 - 4.245)	17
Jüterbog	60 (20 - 80)	1873 - 2006	125 (75 - 215)	2.010 (485 - 4.065)	22
Luckenwalde	130 (40 - 180)	1884 - 2022	140 (90 - 270)	2.250 (630 - 4.045)	24
Niederer Fläming	12 (8 - 20)	1925 - 1977	100 (80 - 135)	1.360 (735 - 2.040)	3
Niedergörsdorf	20 (10 - 25)	1890 - 1958	130 (80 - 165)	1.475 (900 - 3.005)	7
Nuthe-Urstromtal	40 (15 - 100)	1880 - 1996	145 (70 - 295)	1.675 (535 - 3.370)	17
Trebbin	120 (50 - 190)	1890 - 2021	130 (80 - 175)	3.090 (1.665 - 4.675)	16
Zossen	190 (50 - 250)	1900 - 2022	140 (65 - 190)	3.665 (1.365 - 6.745)	30

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: 01.01.2022)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Tabelle 35 und Abbildung 31 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 112 Vertragsvorgängen des Jahres 2022.

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			112	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2022	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			199	10 - 430				
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)			776	73 - 1.973				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			275	140 - 555				
Restnutzungsdauer (Jahre)			44	20 - 74				
vorläufiger Sachwert (€)			403.042	110.085 - 854.432				
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]		
1	≤ 20	1	253	126	500	110	1940	1,14
	21 - ≤ 100	1	280	180	645	112	1900	1,61
	≥ 101	1	256	190	740	214	1900	0,89
2	≤ 50	11	320 (210 - 465)	235 (100 - 496)	705 (355 - 1.290)	226 (141 - 473)	1893 - 1980	1,00 (0,61 - 1,63)
	21 - ≤ 100	7	325 (190 - 485)	289 (175 - 350)	910 (645 - 1.115)	236 (137 - 292)	1880 - 1982	1,23 (1,08 - 1,38)
	101 - ≤ 150	10	315 (145 - 420)	334 (138 - 490)	1.115 (660 - 1.785)	288 (154 - 395)	1820 - 1985	1,17 (0,79 - 1,63)
	151 - ≤ 250	8	320 (215 - 410)	343 (270 - 520)	1.130 (660 - 1.670)	340 (282 - 385)	1900 - 1989	1,01 (0,79 - 1,47)
	≥ 251	6	295 (145 - 555)	423 (275 - 667)	1.720 (785 - 3.050)	413 (254 - 637)	1930 - 1980	1,03 (0,90 - 1,21)
3	≤ 100	6	305 (140 - 455)	393 (300 - 529)	1540 (785 - 2.270)	342 (221 - 470)	1930 - 2000	1,20 (0,89 - 1,54)
	101 - ≤ 200	8	255 (160 - 375)	422 (300 - 575)	1.800 (980 - 2.850)	359 (294 - 465)	1930 - 2002	1,18 (0,87 - 1,45)
	201 - ≤ 300	10	275 (140 - 455)	591 (350 - 879)	2.245 (1.465 - 3.115)	457 (305 - 575)	1935 - 2005	1,29 (0,98 - 1,70)
	301 - ≤ 400	11	245 (160 - 365)	596 (415 - 750)	2.630 (1.420 - 4.125)	483 (349 - 617)	1936 - 2004	1,24 (1,03 - 1,49)
	≥ 401	2	275 (165 - 380)	604 (549 - 659)	2.520 (1.735 - 3.305)	470 (359 - 580)	1999 - 2001	1,33 (1,14 - 1,53)

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

Fortsetzung Tabelle 35: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauf-fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwertfaktor
4	≤ 100	5	195 (155 - 230)	480 (340 - 646)	2.490 (1.825 - 3.335)	369 (268 - 435)	2006 - 2013	1,30 (0,92 - 1,57)
	100 - ≤ 200	7	275 (215 - 345)	569 (415 - 759)	2.095 (1.515 - 2.860)	541 (443 - 620)	2006 - 2021	1,05 (0,81 - 1,23)
	201 - ≤ 300	7	235 (155 - 300)	623 (335 - 900)	2.685 (1.865 - 3.630)	586 (435 - 726)	2009 - 2021	1,07 (0,59 - 1,52)
	301 - ≤ 400	7	220 (150 - 335)	574 (350 - 790)	2.740 (1.965 - 4.120)	627 (470 - 854)	2006 - 2021	0,93 (0,69 - 1,14)
	≥ 401	4	240 (140 - 330)	727 (577 - 950)	3.260 (2.450 - 4.120)	652 (473 - 789)	2015 - 2021	1,13 (0,95 - 1,22)

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

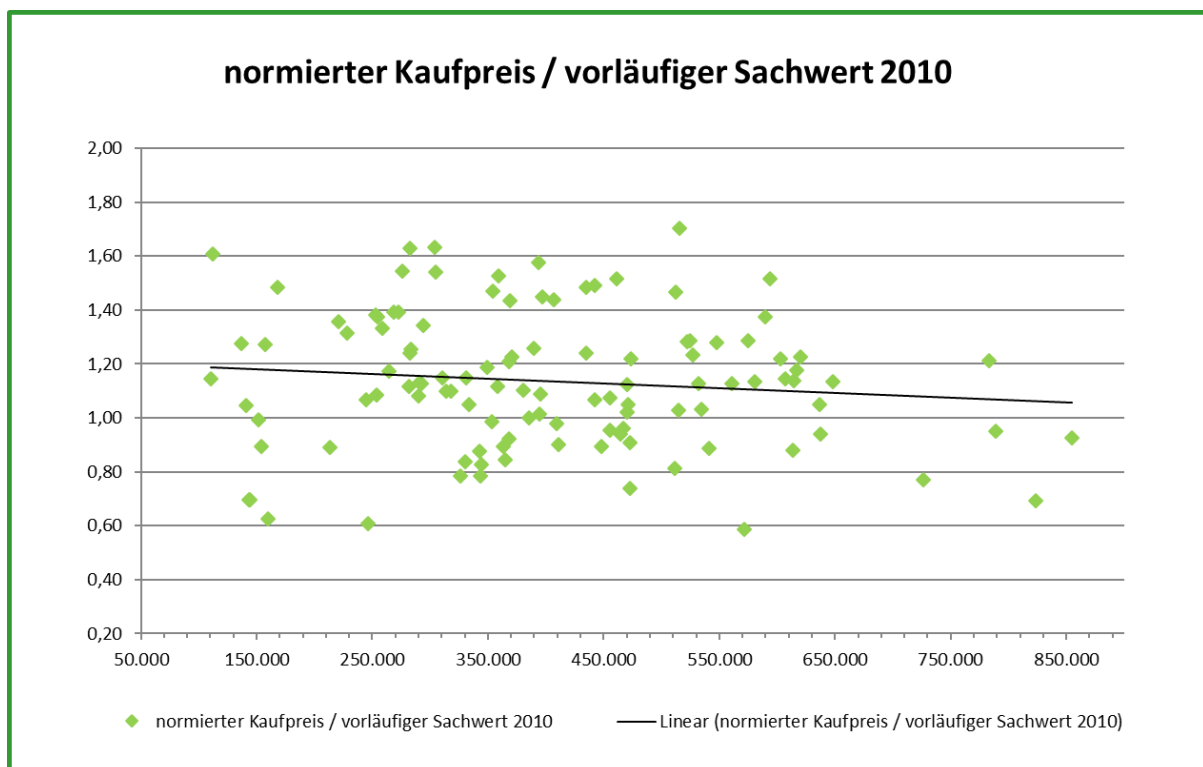


Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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:				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
Instandhaltungskosten:				
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²		88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²		92 €	28 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2020	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	
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/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) (Stichtag: 01.01.2022)			

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 2020 bis 2022.

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

Ergebnis ist eine weitaus größere Anzahl an Kaufverträgen zur Analyse heranzuziehen. Aus diesem Grund ist der Arbeitskreis „Liegenschaftszinssätze im Land Brandenburg“ gebildet worden. Daten aus den 18 örtlichen Gutachterausschüssen werden nach einheitlichen Rahmenbedingungen ausgewertet. Dabei werden auch die Daten des Landkreises Teltow-Fläming einbezogen. Die daraus resultierenden Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

Tabelle 37 weist die Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises auf der Grundlage von 42 bzw. 21 Kaufverträgen der Jahre 2020 bis 2022 aus.

Tabelle 37: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2020 - 2022		EFH, DHH, RH u. ZFH 1,8 % (Spanne 0,6 - 3,8 %) 42 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2021		
Bodenrichtwert (€/m ²)	80 - 430	269	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 74	42	
Wohnfläche (m ²)	90 - 230	133	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,40 - 12,00	7,74	
Rothertragsfaktor	20,2 - 43,5	30,4	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	0,6 - 3,8	1,8	42 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	0,6 - 2,6	1,6	17 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2020 - 2022		EFH, DHH, RH u. ZFH 2,4 % (Spanne 0,2 - 6,7 %) 21 Kauffälle
Baujahr	1860 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m ²)	6 - 220	115	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 69	41	
Wohnfläche (m ²)	80 - 268	143	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,50 - 14,85	6,45	
Rothertragsfaktor	11,0 - 41,1	231,0	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	0,2 - 6,7	2,4	21 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	0,2 - 5,3	1,8	7 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 2022 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus 2021. 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	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
	Berliner Umland	228	92	410.160	402.115	315
weiterer Metropolenraum	87	74	304.940	304.130	585	540
Gesamter Landkreis	315	166	381.100	358.435	390	480

Tabelle 39: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
	Berliner Umland	167	45	418.900	421.875	355
weiterer Metropolenraum	78	56	313.715	308.360	615	630
Gesamter Landkreis	245	101	385.415	358.935	435	630

Tabelle 40: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
	Berliner Umland	61	47	386.235	383.200	210
weiterer Metropolenraum	9	18	228.890	290.970	345	270
Gesamter Landkreis	70	65	366.005	357.660	225	250

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 2013.

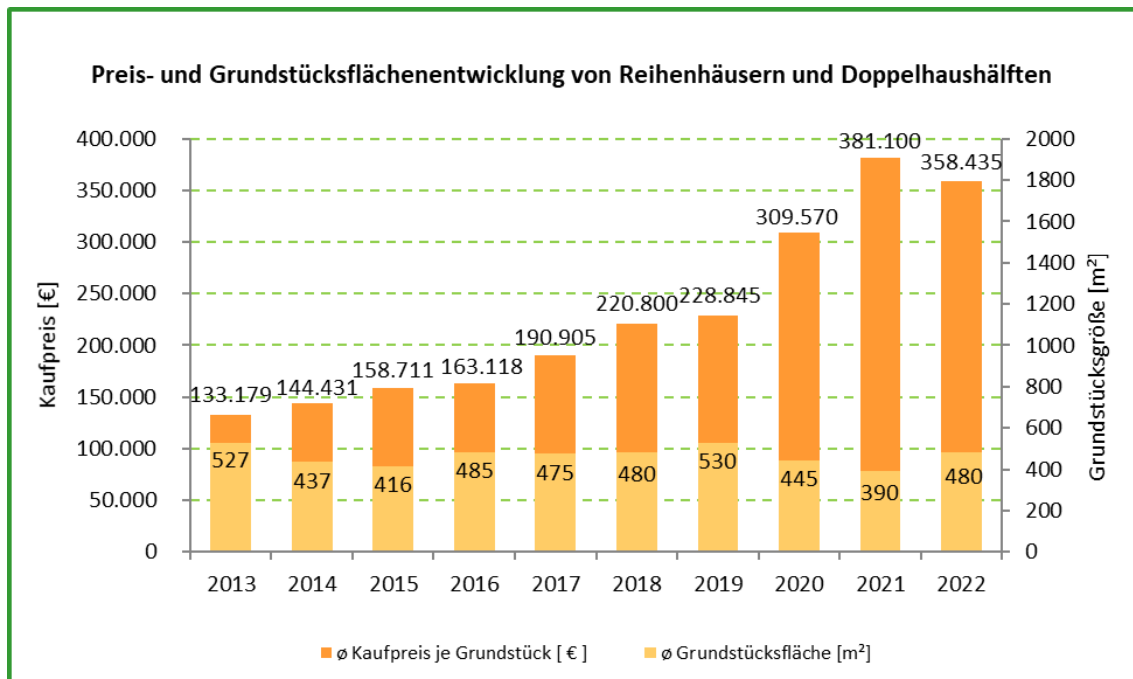


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihen- und Doppelhaushälften

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	335 (280 - 400)	1927 - 2006	95 (75 - 125)	4.455 (2.700 - 7.190)	20
* Großbeeren	340 (300 - 400)	1993 - 1998	125 (105 - 170)	3.295 (1.535 - 4.810)	7
* Ludwigsfelde	310 (130 - 430)	1890 - 2019	130 (75 - 195)	3.500 (1.590 - 5.545)	17
* Rangsdorf	330	1998	85	8.175	1

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	100 (80 - 170)	1900 - 1936	110 (75 - 135)	1.895 (670 - 2.430)	4
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	15	1923	185	960	1
Jüterbog	40 (20 - 60)	1900 - 1954	85 (65 - 100)	1.685 (815 - 3.475)	4
Luckenwalde	130 (90 - 180)	1922 - 1998	115 (95 - 135)	2.395 (1.145 - 3.260)	8
Niederer Fläming	10	1910	130	755	1
Niedergörsdorf	35 (25 - 50)	193 - 1950	80 (70 - 90)	1.705 (1.250 - 2.535)	3
Nuthe-Urstromtal	35 (30 - 40)	1920 - 1993	95 (70 - 110)	2.075 (835 - 2.810)	4
Trebbin	185 (150 - 200)	1997 - 2001	125 (100 - 160)	3.180 (2.325 - 4.020)	3
Zossen	165 (130 - 250)	1936 - 2022	125 (90 - 155)	3.185 (1.965 - 4.610)	28

Tabelle 42: Wohnflächenpreise⁴⁴ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	340 (330 - 430)	1998 - 2007	120 (75 - 140)	3.160 (2.575 - 5.770)	20
* Großbeeren	320 (320 - 320)	1999 - 2000	95 (85 - 105)	4.965 (3.925 - 6.000)	2
* Ludwigsfelde	345 (250 - 420)	1935 - 2003	125 (85 - 165)	3.455 (2.075 - 5.320)	14
* Rangsdorf	260 (190 - 330)	1920 - 2021	115 (75 - 145)	3.195 (1.750 - 4.235)	11
Am Mellensee	170	1972	90	3.445	1
Jüterbog	65	1912	105	1.430	1
Luckenwalde	130 (130 - 130)	1925 - 1936	90 (70 - 110)	1.800 (1.100 - 2.500)	2
Trebbin	160 (120 - 200)	1995 - 1996	125 (105 - 150)	2.825 (1.775 - 4.225)	7
Zossen	210 (150 - 220)	1993 - 1997	110 (95 - 125)	2.585 (2.085 - 3.190)	7

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 36 Vertragsvorgängen des Jahres 2022 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						Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle			36	-					
Zeitraum der Stichprobe			2022	01.01.	-	31.12.			
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)			258	65	-	430			
rentierliche Grundstücksfläche (m ²)			214	124	-	610			
Bruttogrundfläche (BGF in m ²) *			204	145	-	270			
Restnutzungsdauer (Jahre)			45	22	-	74			
vorläufiger Sachwert (€)			217.034	115.575	-	385.162			
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	
2	≤ 300	3	185 (165 - 195)	195 (120 - 290)	1.065 (610 - 1.520)	183 (141 - 252)	1920 - 1936	1,06 (0,77 - 1,24)	
3	≤ 200	8	215 (145 - 250)	334 (150 - 435)	1.640 (600 - 2.315)	183 (116 - 224)	1912 - 1996	1,83 (1,30 - 2,34)	
	201 - ≤ 250	6	205 (160 - 220)	302 (225 - 359)	1.535 (1.025 - 2.260)	206 (172 - 224)	1993 - 1997	1,48 (1,12 - 2,08)	
	251 - ≤ 300	4	195 (155 - 225)	384 (283 - 444)	2.040 (1.385 - 2.900)	210 (194 - 224)	1995 - 2006	1,83 (1,46 - 2,18)	
	≥ 301	12	215 (190 - 270)	381 (250 - 499)	1.810 (1.225 - 2.640)	232 (207 - 279)	1997 - 2006	1,66 (0,99 - 2,23)	
4	170 - ≤ 430	3	180 (150 - 195)	410 (310 - 500)	2.385 (1.600 - 3.335)	315 (266 - 385)	1972 - 2021	1,34 (1,06 - 1,88)	

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (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

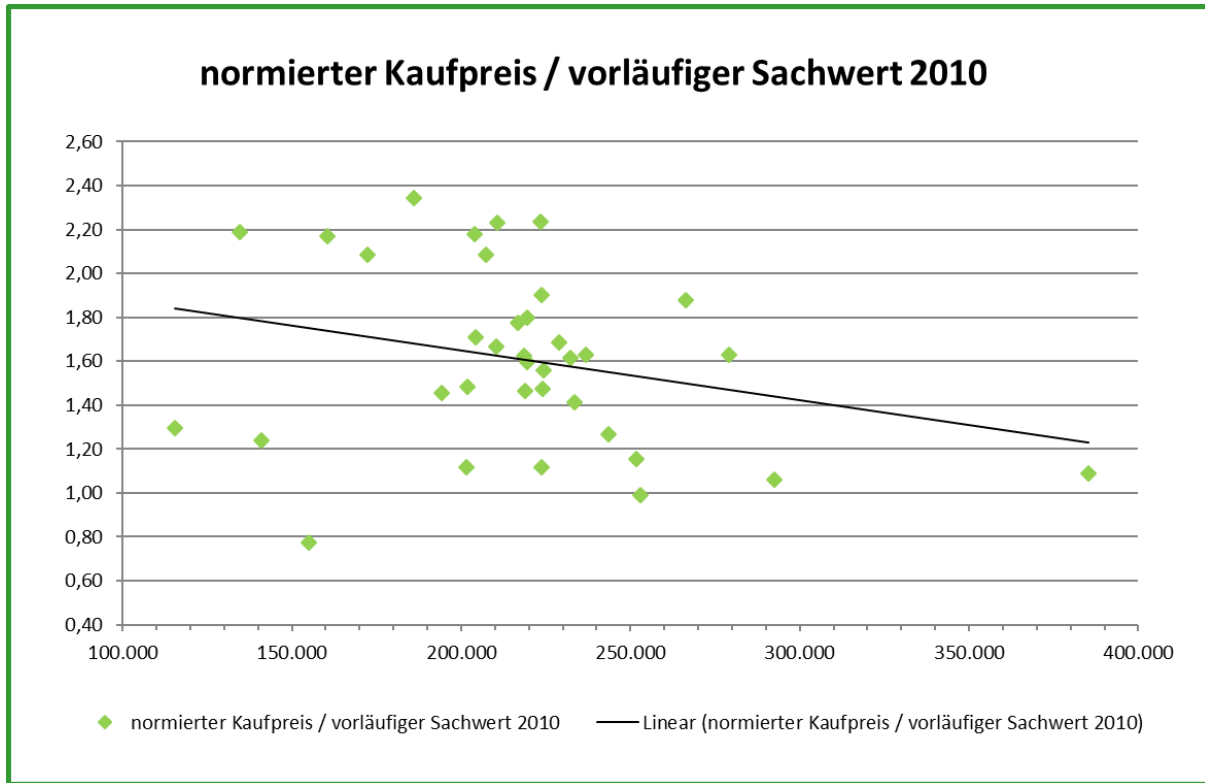


Abbildung 33: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH

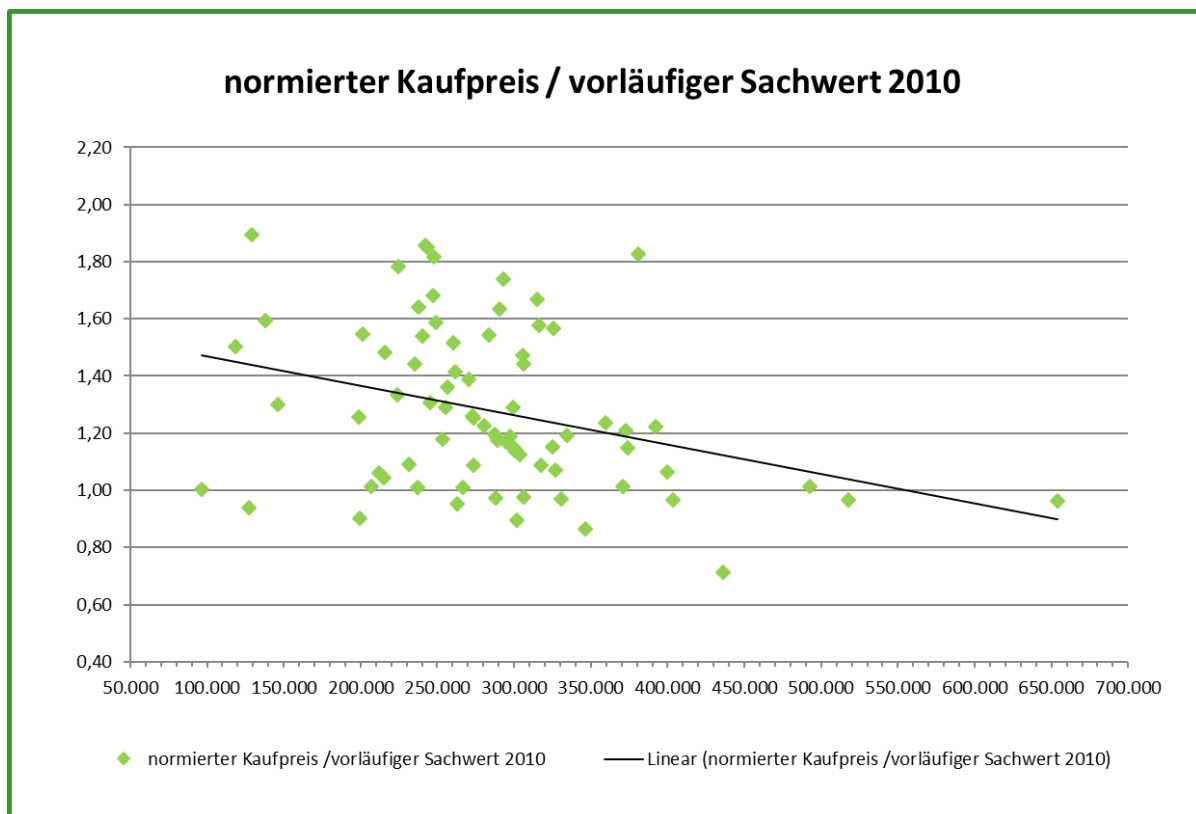


Abbildung 34: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH

Voranstehende Abbildung 34 und nachfolgende Tabelle 44 zeigen die Sachwertfaktoren^{47,48} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 77 Vertragsvorgängen des Jahres 2022 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					
Anzahl der Kauffälle			77	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2022	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)			248	15 - 430				
rentierliche Grundstücksfläche (m ²)			444	173 - 1.332				
Bruttogrundfläche (BGF in m ²) *			224	120 - 410				
Restnutzungsdauer (Jahre)			42	22 - 62				
vorläufiger Sachwert (€)			282.819	96.434 - 654.025				
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m ²]	Kauf- fälle	BGF* [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [T €]		
2	≤ 100	6	195 (150 - 270)	167 (97 - 245)	885 (540 - 1.175)	128 (96 - 151)	1900 - 1936	1,30 (0,94 - 1,89)
	101 - ≤ 200	6	220 (150 - 385)	272 (180 - 415)	1.265 (1.000 - 1.465)	203 (138 - 247)	1900 - 1968	1,35 (0,90 - 1,68)
	201 - ≤ 300	4	235 (120 - 300)	346 (298 - 399)	1.625 (1.040 - 2.485)	342 (274 - 436)	1900 - 1938	1,04 (0,71 - 1,19)
	301 - ≤ 400	8	280 (170 - 410)	394 (280 - 499)	1.545 (735 - 2.970)	347 (288 - 392)	1927 - 1989	1,13 (0,87 - 1,58)
3	≤ 100	3	240 (205 - 280)	309 (299 - 330)	1.320 (1.070 - 1.445)	262 (224 - 306)	1935 - 1993	1,20 (0,98 - 1,33)
	101 - ≤ 200	12	205 (140 - 345)	346 (210 - 500)	1.765 (1.095 - 3.000)	278 (207 - 518)	1900 - 2003	1,28 (0,97 - 1,86)
	201 - ≤ 300	12	210 (140 - 260)	375 (225 - 525)	1.780 (1.440 - 2.305)	262 (212 - 315)	1995 - 2006	1,43 (1,05 - 1,82)
	301 - ≤ 400	21	230 (135 - 350)	390 (250 - 629)	1.740 (1.125 - 2.950)	319 (243 - 654)	1934 - 2006	1,25 (0,95 - 1,85)
	≥ 401	3	190 (160 - 240)	370 (270 - 450)	2.085 (1.125 - 2.725)	337 (302 - 403)	1998 - 2003	1,11 (0,89 - 1,47)
4	≥ 301	2	230 (175 - 285)	603 (510 - 695)	2.665 (2.445 - 2.880)	337 (293 - 381)	1998 - 2000	1,78 (1,74 - 1,83)

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (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	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	15	6	1.160.820	858.335	415 (150 - 1.005)	415 (300 - 560)
weiterer Metropolitanraum	45	39	487.965	356.265	570 (190 - 3.065)	360 (155 - 1.075)
Gesamter Landkreis	60	45	656.180	423.210	530 (150 - 3.065)	365 (155 - 1.075)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	3	2	25.620.340	16.250.000	9.860 (6.490 - 13.230)	6.155 (5.200 - 7.115)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 35 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2013 bis 2022 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

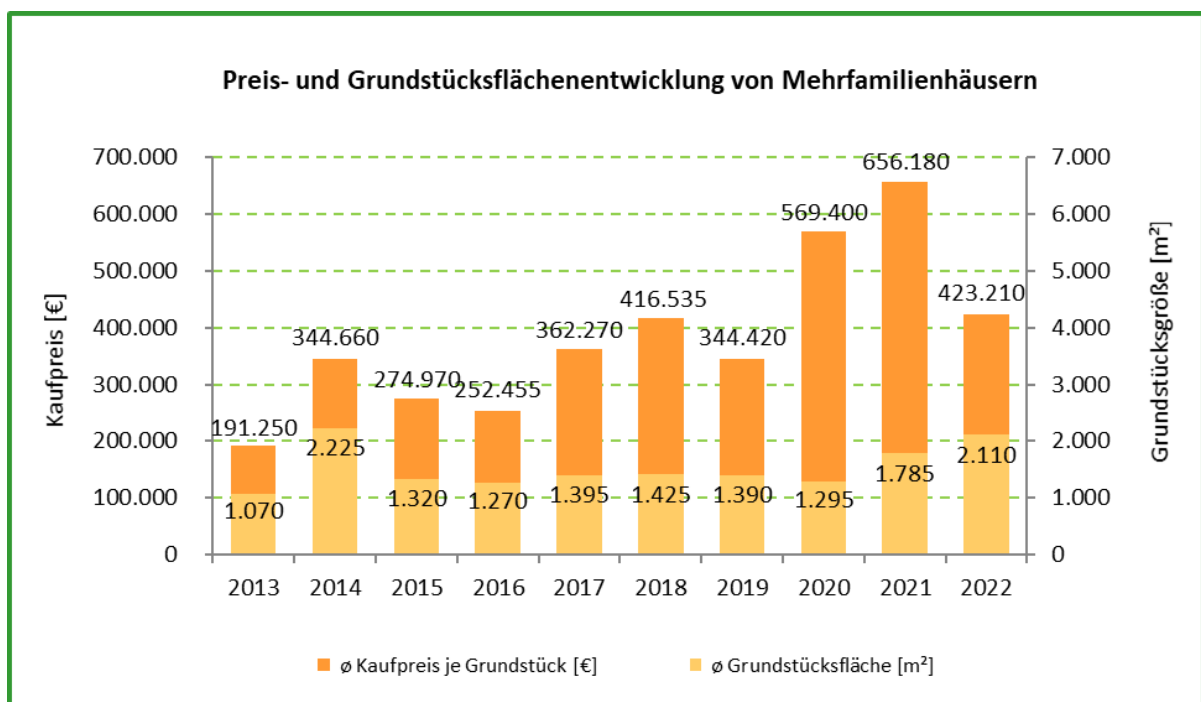


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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	370 (280 - 500)	1910 - 2000	400 (350 - 560)	1.465 (910 - 2.555)	3
* Ludwigsfelde	350	1937	300	2.250	1
* Rangsdorf	330	1938	315	2.295	1
Am Mellensee	200 (170 - 230)	1900 - 2000	275 (215 - 340)	1.835 (760 - 2.910)	2
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	20 (17 - 25)	1850 - 1930	340 (185 - 540)	610 (385 - 980)	8
Baruth/Mark	45	1960	195	1095	1
Jüterbog	60 (20 - 80)	1890 - 1970	410 (235 - 1.075)	930 (200 - 2.090)	8
Luckenwalde	130 (120 - 140)	1900 - 1950	405 (325 - 480)	1.245 (1.080 - 1.385)	4
Niederer Fläming	10 (10 - 10)	1900 - 1910	360 (295 - 445)	425 (130 - 815)	3
Niedergörsdorf	25 (10 - 40)	1900 - 1933	200 (155 - 245)	1.625 (1.315 - 1.935)	2
Nuthe-Urstromtal	40	1978	730	1.320	1
Trebbin	165 (100 - 200)	1910 - 1994	265 (255 - 275)	1.400 (1.165 - 1.635)	2
Zossen	155 (80 - 250)	1900 - 2002	360 (245 - 650)	1.860 (1.305 - 2.440)	4
Mehrfamilienhaus-Anlagen	255 (210 - 300)	1995 - 1998	6.155 (5.200 - 7.115)	2.635 (2.595 - 2.670)	2

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{50, 51}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 47 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 95 Kaufverträgen der Jahre 2020 bis 2022, 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 Rohertagsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2020 - 2022		MFH Berliner Umland 2,1 % (Spanne 0,5 - 3,5 %) 23 Kauffälle
Baujahr	1656 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m ²)	150 - 500	263	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 59	46	
Wohnfläche (m ²)	185 - 7.115	915	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,05 - 9,51	7,60	
Rohertagsfaktor	17,9 - 37,6	26,5	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	0,5 - 3,5	2,1	23 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	1,9 - 2,5	2,2	5 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2020 - 2022		MFH weiterer Metropolitanraum 3,2 % (Spanne 0,3 - 8,9 %) 72 Kauffälle
Baujahr	1780 - 2002		
Bodenwert (€/m ²)	6 - 250	83	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 62	36	
Wohnfläche (m ²)	155 - 13.230	660	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,98 - 10,55	5,28	
Rohertagsfaktor	6,2 - 31,4	16,9	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	0,3 - 8,9	3,2	72 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	0,5 - 7,5	2,9	23 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)	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Wohn- u. Geschäftshäuser	18	21	475.445	769.700	455 * (245 - 1.250)	595 * (195 - 3.615)
Büros, Geschäftshäuser	9	4	1.824.220	1.124.750	2.615 * (390 - 3.725)	1.600 * (90 - 2.675)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	6	4	1.426.665	1.440.000	1.005 * (790 - 1.145)	630 *
Einkaufszentren	1	2	9.723.000	69.898.565	2.360 *	27.960
Gesamter Landkreis	34	31	1.272.325	5.361.930	-	-
Berliner Umland	7	11	1.761.430	14.209.650	-	-
weiterer Metropolitanraum	27	20	1.145.520	495.685	-	-

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 2021 und 2022 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)	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	1	3	800.000	3.000.000	290 *	3.615 *
weiterer Metropolitanraum	17	18	456.355	397.985	470 * (245 - 1.250)	380 * (195 - 925)
Gesamter Landkreis	18	21	475.445	769.700	455 * (245 - 1.250)	595 * (195 - 3.615)

8.5.1.2 Preisentwicklung

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

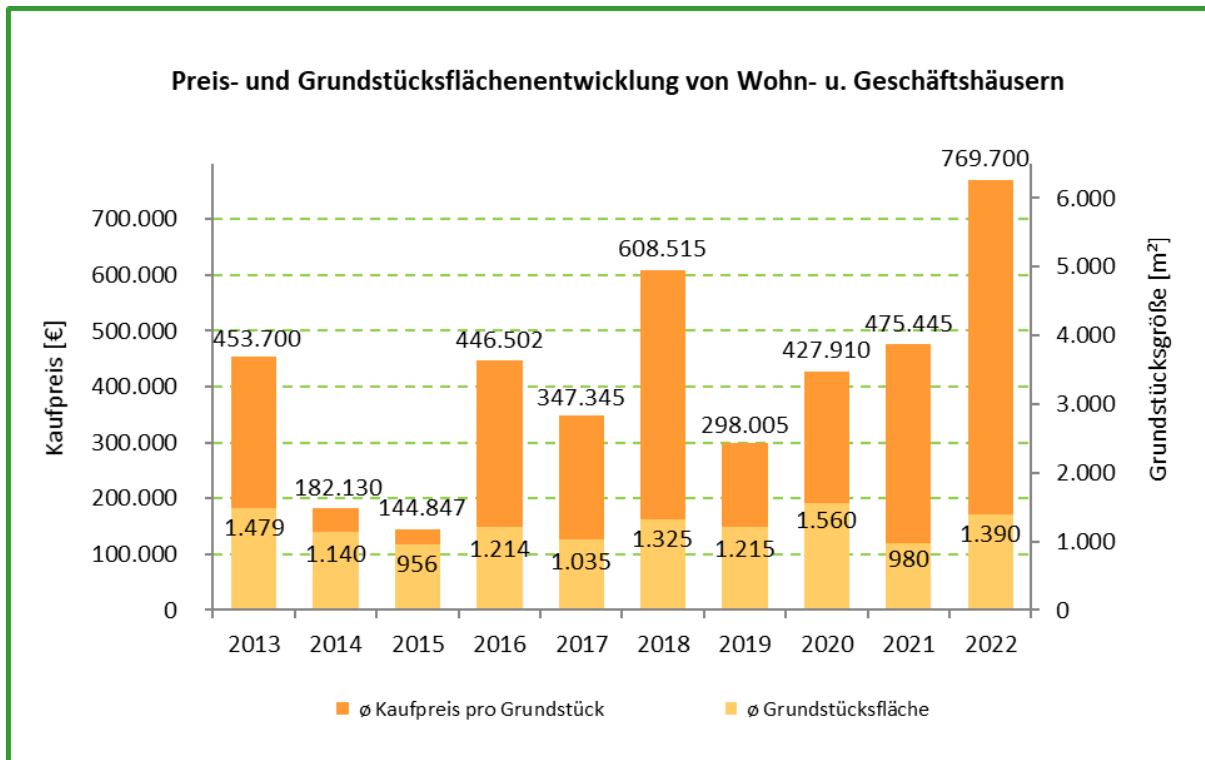


Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

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 2022 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	460	1998	3.615	2.005	1
weiterer Metropolenraum	120 (20 - 230)	1836 - 1956	380 * (195 - 925) *	1.370 * (445 - 6.120) *	15
Landkreis Teltow-Fläming	155 (20- 460)	1836 - 1998	595 * (195 - 3.615) *	1.410 * (445 - 6.120) *	16

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 2022 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	210 (30 - 460)	1900 - 1995	1.600 * (90 - 2.675) *	1.325 * (636 - 2.211) *	3
Einkaufszentrum	275 (90 - 460)	1994 - 2016	27.960 (14.565 - 41.350)	2.895 (2.070 - 3.715)	2
Verkaufshallen	70	2007	630	1.665	1
Landkreis Teltow-Fläming	30 - 460	1900 - 2016	90 - 41.350 *	636 - 3.715 *	6

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{54, 55}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 52: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2020 - 2022		Wohn- und Geschäftshäuser 3,7 % (Spanne 1,0 - 7,2 %) 33 Kauffälle
Baujahr	1847 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m ²)	14 - 460	103	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 56	35	
Wohnfläche (m ²)	78 - 1.915	351	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	56 - 1.700	256	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	3,32 - 12,20	6,10	
Rohertragsfaktor	8,1 - 21,0	15,3	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	1,0 - 7,2	3,7	33 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	2,5 - 5,7	4,0	9 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 2020 bis 2022 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 33 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 4 Kaufverträgen (Tabelle 54) ausgewiesen. Die mit * dargestellten Merkmale kennzeichnen eine in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilie, die keine Gebrauchtimmobilie ist.

Tabelle 53: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2020 - 2022		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 4,3 % (Spanne 2,1 - 7,2 %) 6 Kauffälle
Baujahr	1970 - 2016		
Bodenrichtwert (€/m ²)	30 - 460	265	
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 - 54	37	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	415 - 14.565	4.290	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	5,08 - 11,55	7,85	
Rohertragsfaktor	10,0 - 26,8	16,3	

Tabelle 54: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2020 - 2022		Verkaufshallen* 1-geschossig (Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus) 3,1 % (Spanne 1,7 - 6,5 %) 4 Kauffälle
Baujahr	1997 - 2021*		
Bodenrichtwert (€/m ²)	20 - 80	58	
Restnutzungsdauer (Jahre)	13 - 29*	21	
gewerbliche Nutzfläche (m ²)	630 - 10.500	4.750	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	2,00 - 17,60	9,05	
Rohertragsfaktor	8,7 - 19,5	14,9	

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 10 Vertragsvorgängen im Berliner Umland im Jahr 2022 sind 7 Objekte im Wert zwischen 1 und 10 Millionen Euro und jeweils ein Objekt zwischen 10 und 100 Millionen Euro und für mehr als 100 Millionen Euro veräußert worden. Im weiteren Metropolitanraum sind sämtliche 6 Objekte im Wert unter einer Million Euro verkauft worden.

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

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	14	10	23.490.740	17.574.270	38.365	35.305
weiterer Metropolitanraum	19	6	1.420.880	394.915	16.900	15.105
Gesamter Landkreis	33	16	10.783.850	11.132.015	26.010	27.730

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	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	4	4	669.100	628.500	4.455	6.165
weiterer Metropolitanraum	58	37	209.465	258.000	3.380	3.745
Gesamter Landkreis	62	41	239.120	294.145	3.450	3.980

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	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Berliner Umland	2	0	75.500	-	510	-
weiterer Metropolitanraum	13	25	77.230	95.340	590	1.005
Gesamter Landkreis	15	25	77.000	95.340	590	1.005

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 Freizeitzwecke und Beherbergung, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen und übrige Gebäude u.a. ein Schloss, ein Seniorenwohnpark, ein Internat bzw. Schule, ein Dorfkonzern, ein ehem. Wasserturm, eine Umspannstation, Rinderställe und Garagen.

Tabelle 58: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2021	2022	€		m ²	
			2021	2022	2021	2022
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	9	8	382.350	823.905	3.505	6.435
Biogas-, Photovoltaik- und Solaranlagen	3	0	1.693.335	-	21.110	-
Schornstein als Mobilfunkmast (-anlage)	0	2	-	170.000	-	115
Scheunen, Wirtschaftsgebäude	4	3	213.495	163.665	2.750	5.745
Übrige Gebäude	10	8	534.850	3.943.930	7.220	30.085
Gesamter Landkreis	26	21	566.295	1.855.890	6.850	14.745

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 2021 und 2022 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 Wohnflächen der gesamte2 Kaufvertragsanzahl in die Wohnflächenberechnung eingegangen ist.

Tabelle 59: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2021	2022	2021	2022	2021 *	2022 *
Berliner Umland	149	158	210.325	252.440	73	75
weiterer Metropolenraum	163	79	281.060	297.690	77	87
Gesamter Landkreis	312	237	247.280	267.525	75	79

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 2022	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Villa)					
Erstverkauf	1	2.500.000	-	500	-
Weiterverkauf	11	442.455	220.000 - 700.000	118	96 - 170
Umwandlung	0	-	-	-	-
in Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern					
Erstverkauf	82	362.830	165.000 - 640.000	88	42 - 162
Weiterverkauf	144	183.810	30.000 - 522.480	68	36 - 188
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	237	267.525	30.000 - 2.500.000	79	36 - 500

In Abbildung 37 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2013 dargestellt.

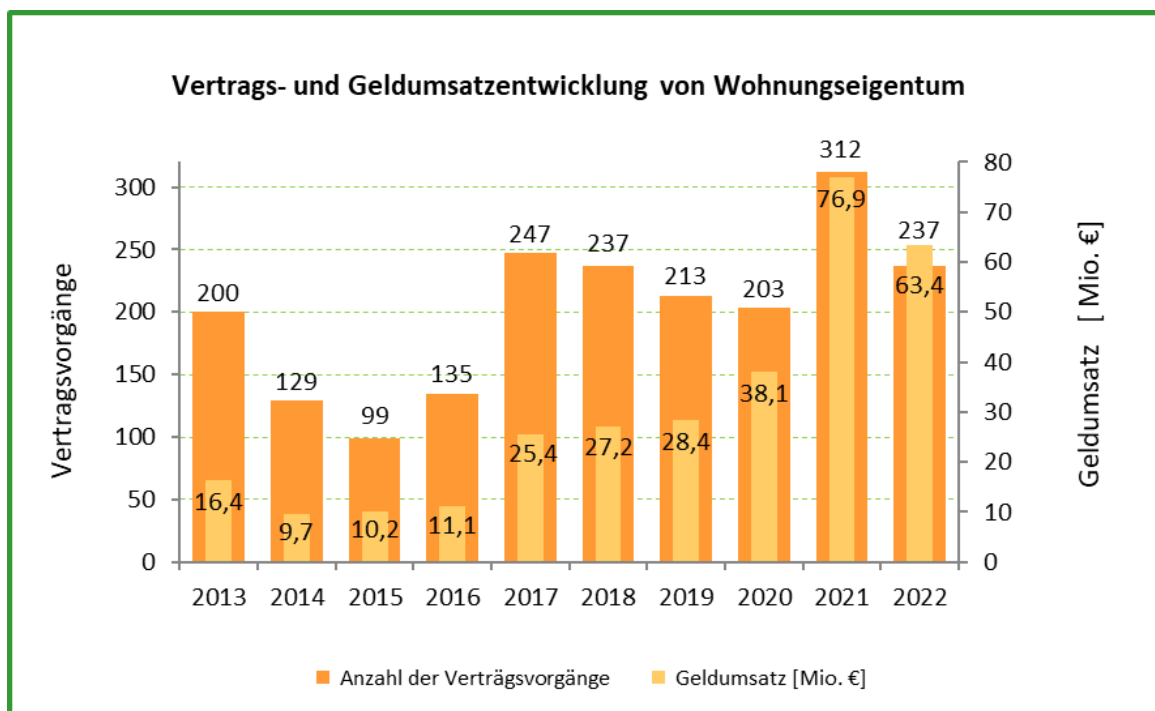


Abbildung 37: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

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 2022	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche* m ²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	20	279.350	90.000 - 1.900.000	101	61 - 385
Weiterverkauf	5	135.000	70.000 - 200.000	50	50 - 50
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Erstverkauf	43	20.905	15.500 - 30.000	-	-
Weiterverkauf	38	8.220	500 - 15.000	-	-
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	103	68.625	500 - 1.900.000	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 **1.500 bis 30.000 Euro**

offene Stellplätze **5.000 bis 15.500 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 2013.

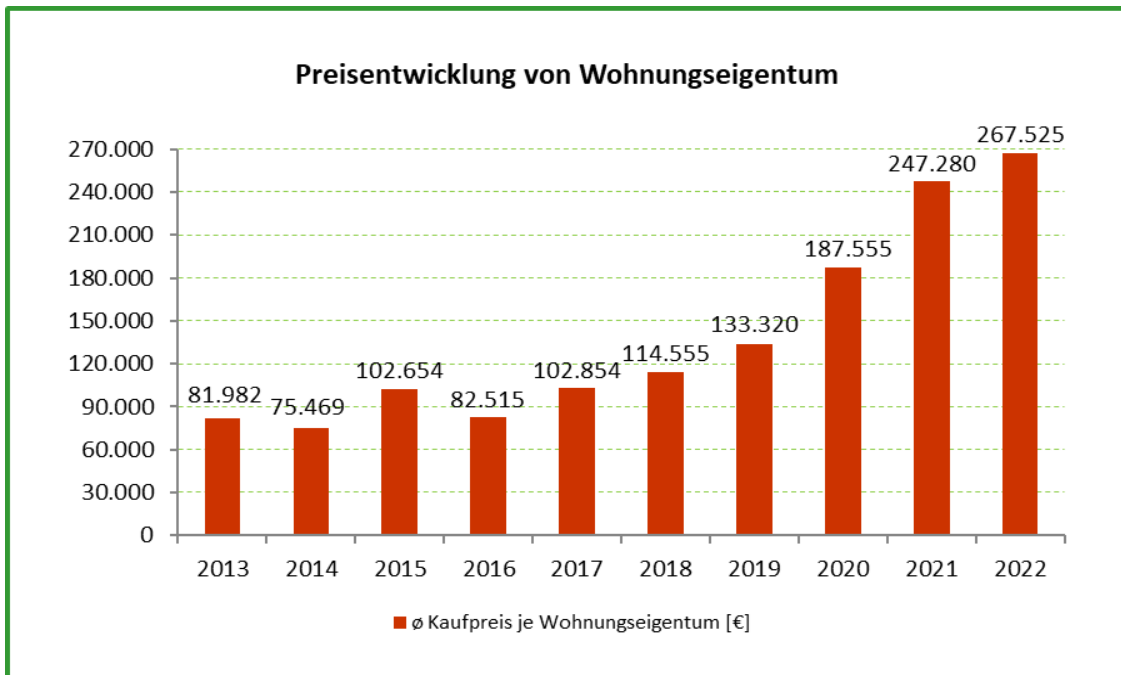


Abbildung 38: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶¹

In der nachfolgenden Tabelle 62 sind Wohnflächenpreise sämtlicher Eigentumswohnungen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises Teltow-Fläming mit Wohnfläche 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	340	1995 - 2001	4.864 *	4.301 - 5.426 *	123 - 129	2
	RH	400	1998	3.458 *	-	120	1
Weiterverkauf	MFH	280 - 400	1994 - 1998	2.998	2.281 - 3.788	36 - 91	32
	MFH	260 - 430	1994 - 2012	3.132 *	2.029 - 3.938 *	36 - 109	45
Weiterverkauf	WGH	350 - 400	1995 - 1996	2.974	2.500 - 3.214	44 - 70	3
	WGH	350 - 400	1995 - 1996	3.411 *	3.276 - 3.481 *	58 - 106	4

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							
Weiterverkauf	DH	220 - 400	1994 - 2003	2.905 *	2.222 - 3.588 *	99 - 170	2
Weiterverkauf	MFH	400	1998	3.030	-	66	1
	MFH	150 - 350	1920 - 1995	3.423 *	3.009 - 3.858 *	57 - 103	3
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	RH	290	2003	3.939 *	-	99	1
Erstverkauf	MFH	300	2022	4.028	3.732 - 4.416	42 - 161	17
	MFH	300	2022	4.374 *	4.063 - 4.922 *	52 - 161	16
Weiterverkauf	MFH	210	1996	2.761	2.576 - 3.158	41 - 83	21
	MFH	210 - 350	1960 - 1998	2.867 *	2.619 - 3.500 *	41 - 83	22
Erstverkauf	WGH	300 - 460	2022	3.978	3.554 - 4.597	56 - 139	14
	WGH	460	2022	4.780 *	4.499 - 5.029 *	61 - 134	5
Weiterverkauf	WGH	300	2012	4.563	-	64	1
	WGH	210 - 300	1998 - 2012	3.736 *	2.713 - 4.758 *	64 - 94	2
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	300	1996	2.369	-	109	1
	RH	300	1996 - 2000	3.429 *	2.431 - 4.427 *	96 - 109	2
Weiterverkauf	MFH	240	1994	3.286	-	70	1
	MFH	240 - 330	1993 - 1997	2.904 *	1.379 - 4.143 *	51 - 75	10
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Dahme/Mark							
Weiterverkauf	MFH	22	1994	1.087	-	46	1
	MFH	22 - 25	1870 - 1994	1.297 *	1.094 - 1.499 *	48 - 120	2
Stadt Jüterbog							
Erstverkauf	MFH	60	1900	3.925	3.678 - 4.072	54 - 74	22
	MFH	60	1900	4.137 *	3.805 - 4.288 *	54 - 74	22
Weiterverkauf	MFH	40 - 65	1970 - 1998	1.256	556 - 1.892	54 - 74	4
	MFH	50	1998	1.857 *	1.782 - 1.932 *	55 - 74	2
Stadt Luckenwalde							
Weiterverkauf	MFH	140	1996	1.509	-	56	1
Weiterverkauf	WGH	180	1996	1.518	-	56	1
	WGH	180 - 190	1912 - 1996	1.910 *	1.458 - 2.794 *	71 - 188	3
Gemeinde Niedergörsdorf							
Weiterverkauf	MFH	40	1935	580	-	69	1
	MFH	40	1930 - 1935	743 *	588 - 898	51 - 59	2

⁶³ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 62: Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁴

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	120 - 200	1886 - 1996	2.158 *	1.971 - 2.308 *	65 - 82	2
Stadt Zossen							
Erstverkauf	MFH	120 - 220	2022	4.136	3.806 - 4.789	57 - 121	29
	MFH	120 - 220	2022	4.342 *	4.037 - 4.474 *	57 - 121	15
Weiterverkauf	MFH	130 - 220	1983 - 1993	1.820	1.802 - 1.837	86 - 98	2
	MFH	130 - 230	1920 - 2018	2.703 *	2.232 - 3.130 *	54 - 88	3

Nachfolgende Tabellen 63 und 64 differenzieren die Wohnflächenpreise von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum des Landkreises Teltow-Fläming nach vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive PKW-Abstellmöglichkeit (Stellplatz bzw. Garage).

Tabelle 63: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁵

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	MFH	280 - 400	1994 - 1998	2.876	2.281 - 3.636	36 - 78	21
	MFH	260 - 400	1994 - 2012	3.057 *	2.029 - 3.857 *	36 - 84	33
Weiterverkauf	WGH	350 - 400	1995 - 1996	2.857	2.500 - 3.214	44 - 70	2
	WGH	350	1995	3.427 *	-	70	1
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	MFH	400	1998	3.030	-	66	1
	MFH	350	1995	3.206 *	3.009 - 3.403 *	57 - 72	2
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	MFH	210	1996	2.733	2.600 - 2.967	45 - 83	17
	MFH	210 - 250	1960 - 1998	2.792 *	2.619 - 2.976 *	42 - 83	16
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	300	1996	2.369	-	109	1
Weiterverkauf	MFH	240 - 330	1994 - 1997	2.778 *	1.379 - 3.770 *	53 - 75	6

⁶⁴ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

⁶⁵ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 63: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁶

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m ²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m ²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m ²]	Wohnfläche [m ²]	Vertragsvorgänge
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Dahme/Mark							
Weiterverkauf	MFH	22	1994	1.087	-	46	1
	MFH	22	1994	1.094 *	-	48	1
Stadt Jüterbog							
Weiterverkauf	MFH	40 - 65	1970 - 1998	1.256	556 - 1.892	54 - 74	4
	MFH	50	1998	1.857 *	1.782 - 1.932 *	55 - 74	2
Stadt Luckenwalde							
Weiterverkauf	MFH	140	1996	1.509	-	56	1
Weiterverkauf	WGH	180	1996	1.518	-	56	1
	WGH	180	1996	1.458 *	-	71	1
Gemeinde Niedergörsdorf							
Weiterverkauf	MFH	40	1935	580	-	69	1
Weiterverkauf	MFH	40	1935	588 *	-	51	1
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	120 - 150	1886 - 1996	2.158 *	1.971 - 2.308 *	65 - 82	3
Stadt Zossen							
Weiterverkauf	MFH	130 - 220	1983 - 1993	1.820	1.802 - 1.837	86 - 98	2
	MFH	130 - 220	1920 - 2018	2.607 *	2.232 - 2.841 *	56 - 91	3

Tabelle 64: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁷

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	340	1995 - 2001	4.864 *	4.301 - 5.426 *	123 - 129	2
	RH	400	1998	3.458 *	-	120	1
Weiterverkauf	MFH	280 - 400	1994 - 1998	3.231	2.924 - 3.788	57 - 91	11
	MFH	280 - 400	1994 - 2012	3.304 *	2.403 - 3.938 *	57 - 109	11
Weiterverkauf	WGH	350	1996	3.209	-	58	1
	WGH	350 - 400	1995 - 1996	3.405 *	3.276 - 3.481 *	58 - 106	3

⁶⁶ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

⁶⁷ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 64: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁸

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							
Weiterverkauf	DH	220 - 400	1994 - 2003	2.905 *	2.222 - 3.588 *	99 - 170	2
Weiterverkauf	MFH	150	1920	3.858 *	-	103	1
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	RH	290	2003	3.939 *	-	99	1
Erstverkauf	MFH	300	2022	4.028	3.732 - 4.416	42 - 161	17
	MFH	300	2022	4.374 *	4.063 - 4.922 *	52 - 161	16
Weiterverkauf	MFH	210	1996	2.884	2.576 - 3.158	41 - 83	4
	MFH	210 - 350	1996 - 1998	3.067 *	2.650 - 3.500 *	41 - 83	6
Erstverkauf	WGH	300 - 460	2022	3.978	3.554 - 4.597	56 - 139	14
	WGH	460	2022	4.780 *	4.499 - 5.029 *	61 - 134	5
Weiterverkauf	WGH	300	2012	4.563	-	64	1
	WGH	210 - 300	1998 - 2012	3.736 *	2.713 - 4.758 *	64 - 94	2
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	300	2000	4.427 *	-	96	1
Weiterverkauf	MFH	240	1994	3.286	-	70	1
	MFH	240 - 300	1993 - 1996	3.092 *	2.444 - 4.143 *	51 - 70	4
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Dahme/Mark							
Weiterverkauf	MFH	25	1870	1499 *	-	120	1
Stadt Jüterbog (Kloster Zinna)							
Erstverkauf	MFH	60	1900	3.925	3.678 - 4.072	54 - 74	22
	MFH	60	1900	4.137 *	3.805 - 4.288 *	54 - 74	22
Stadt Luckenwalde							
Weiterverkauf	WGH	190	1912	2.137 *	1.479 - 2.794	187 - 188	2
Gemeinde Niedergörsdorf							
Weiterverkauf	MFH	40	1930	898 *	-	59	1
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	120	1886	2.083 *	1.971 - 2.195 *	69 - 82	2
Weiterverkauf	WGH	150	1962	759	-	79	1
Stadt Zossen							
Erstverkauf	MFH	120 - 220	2022	4.136	3.806 - 4.789	57 - 121	29
	MFH	120 - 220	2022	4.342 *	4.037 - 4.474 *	57 - 121	15
Weiterverkauf	MFH	230	1998	3.130 *	-	54	1

⁶⁸ 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 2020 bis 2022 sind insgesamt 235 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 216 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 16 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Weitere 3 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 65: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2020 - 2022		Wohneigentum Berliner Umland 2,1 % (-0,9 - 6,0 %) 193 Kauffälle
Baujahr	1936 - 2012		
Bodenrichtwert (€/m ²)	140 - 400	265	
Restnutzungsdauer (Jahre)	32 - 70	55	
Wohnfläche (m ²)	21 - 170	65	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,69 - 13,29	8,09	
Rohertragsfaktor	8,0 - 48,9	27,6	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	-0,9 - 6,0	2,1	193 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	-0,9 - 5,9	1,7	61 Kauffälle

Die Tabellen 65 und 66 weisen die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen⁶⁹ für das Berliner

⁶⁹ siehe Kapitel 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren S. 58 ff.

Umland und den weiteren Metropolitanraum auf der Grundlage von 193 bzw. 42 Kaufverträgen der Jahre 2020 bis 2022 aus.

**Tabelle 66: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
 Weiterer Metropolitanraum**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2020 - 2022		Wohneigentum weiterer Metropolitanraum 2,2 % (-1,0 - 5,5 %) 42 Kauffälle
Baujahr	1900 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m ²)	17 - 220	100	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 58	47	
Wohnfläche (m ²)	33 - 114	69	
Monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,12 - 8,35	5,71	
Rohertragsfaktor	7,0 - 44,5	21,4	
Liegenschaftszinssatz 2020 - 2022	-1,0 - 5,5	2,2	42 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2022	0,9 - 4,3	2,2	13 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 Baugesetzbuch⁷⁰ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁷¹ 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.⁷²

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁷³ 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.⁷⁴ Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln.⁷⁵ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁷⁶ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁷⁷

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.⁷⁸

⁷⁰ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁷¹ Vgl. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷² Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

⁷³ Vgl. § 1 Abs. 2 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁴ Vgl. § 15 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷⁵ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷⁶ Vgl. § 4 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁷ Vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁸ 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 25.01.2023 rückwirkend zum Stichtag 01.01.2022 für das Berliner Umland 103 Bodenrichtwerte und im weiteren Metropolenraum 375 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 ein Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Da es sich im Außenbereich um kaufpreisarmer Lagen handelt, wird hier 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 Bodenrichtwerte im Landkreis wurden für Bauland mit 520 €/m² in der Zone Ludwigsfelde-Stadtzentrum 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.

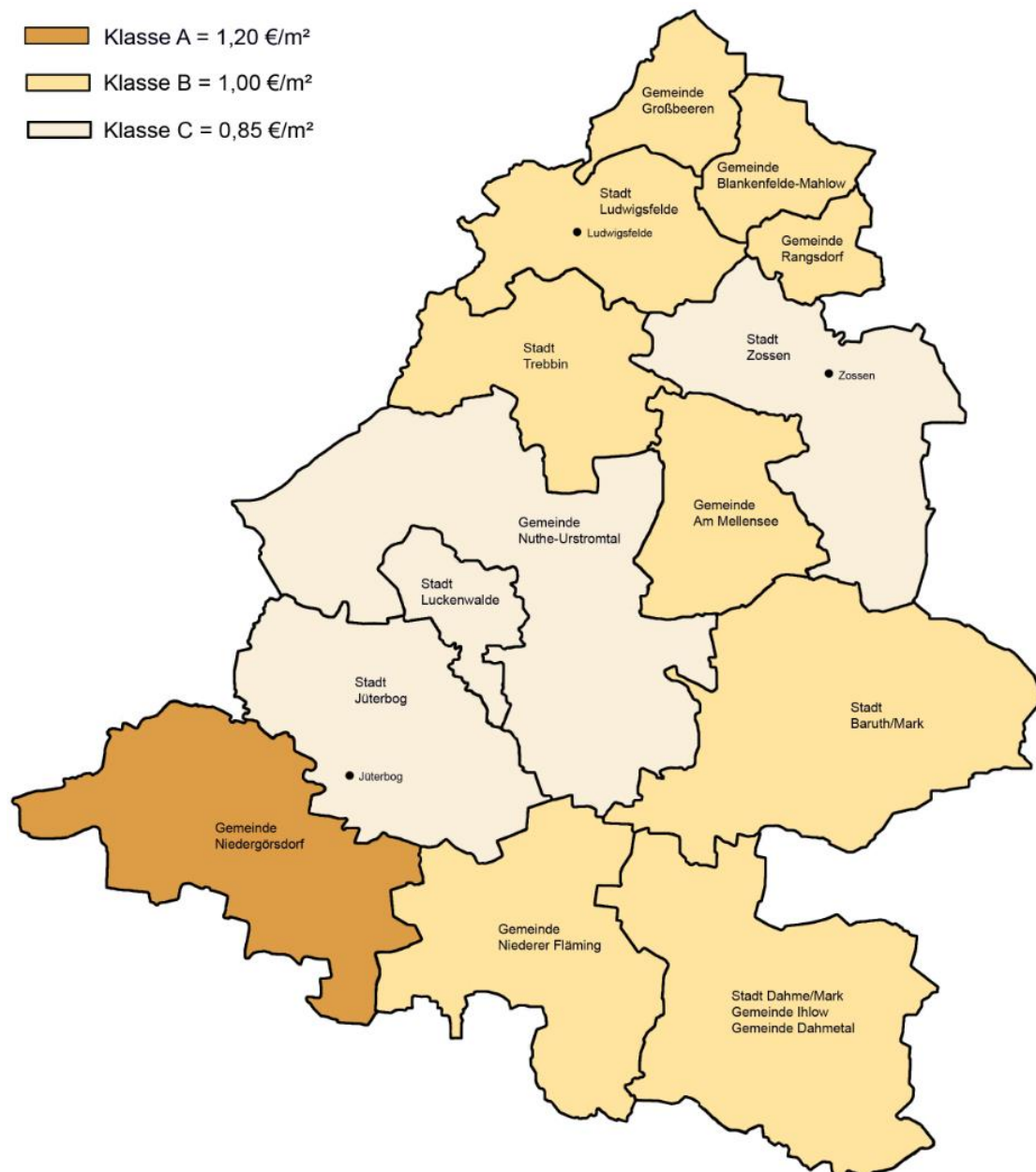


Abbildung 39: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷⁹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁹ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 01.01.2023

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.

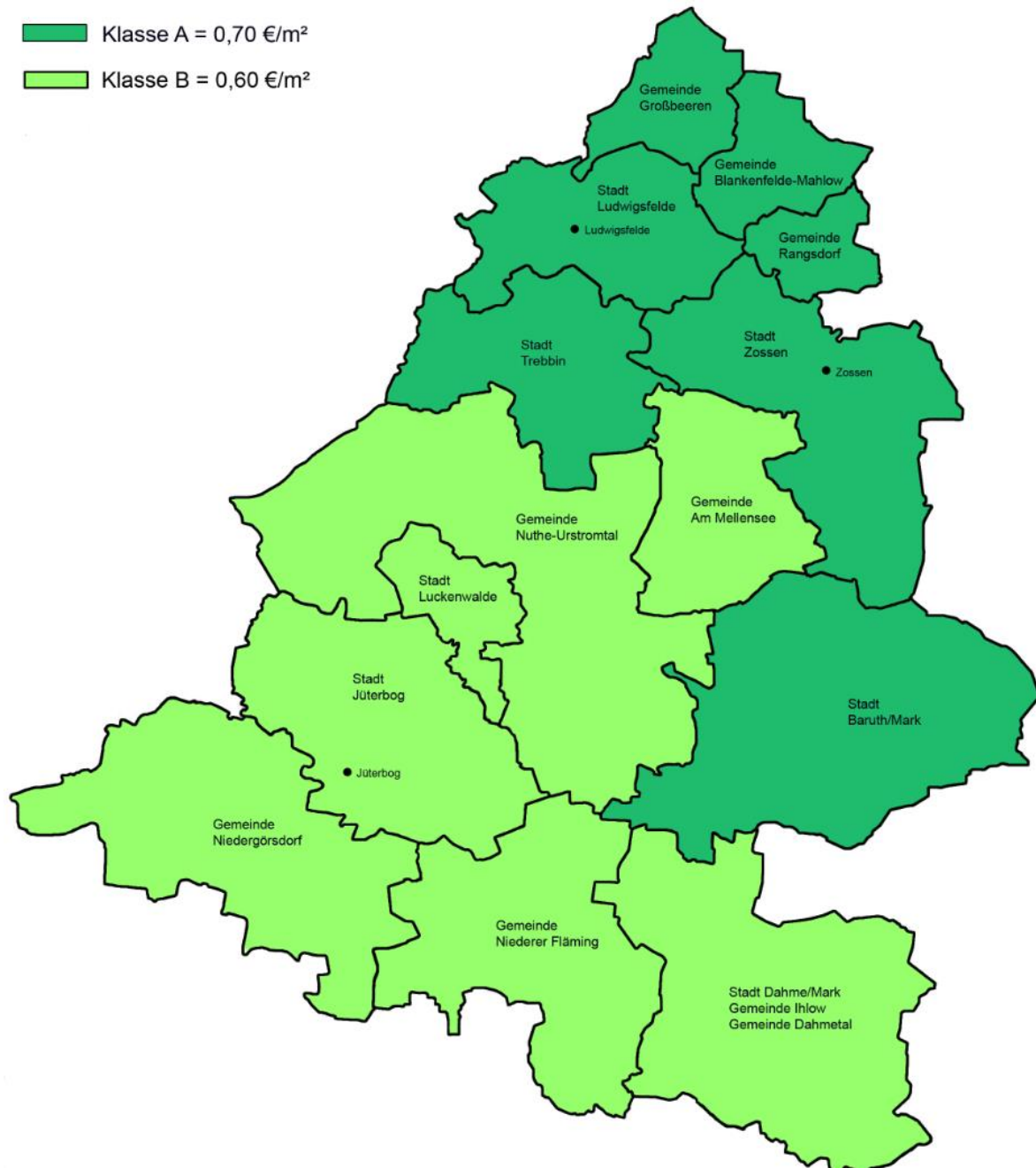


Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁸⁰ im Landkreis Teltow-Fläming

⁸⁰ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 01.01.2023

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2022 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.

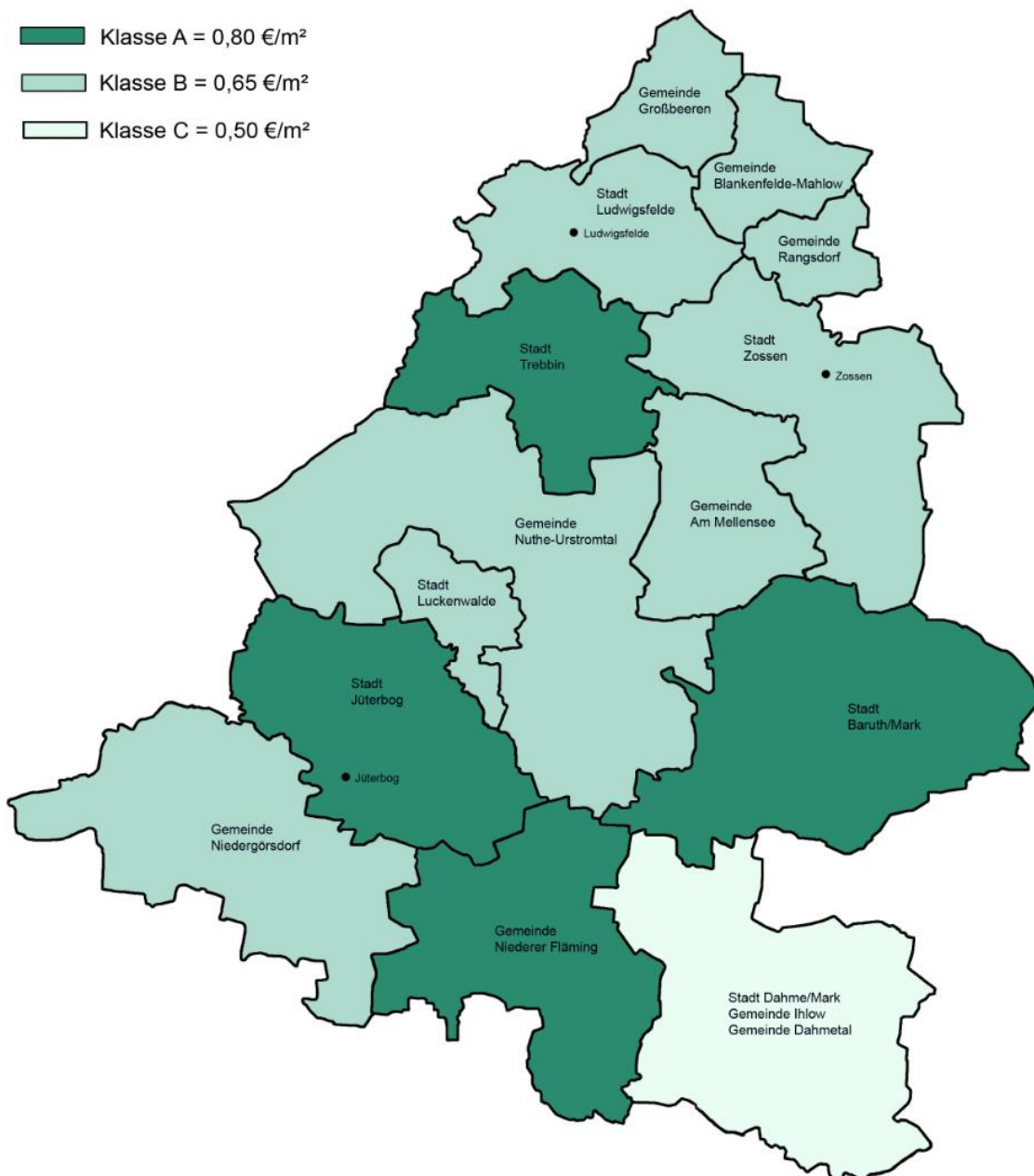


Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁸¹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁸¹ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 01.01.2023 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 2022 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 2022 ergab, dass für Ackerland und Forstflächen aufgrund des jeweils sehr unterschiedlichen mittleren Preisniveaus drei Klassen und für Grünland zwei 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.

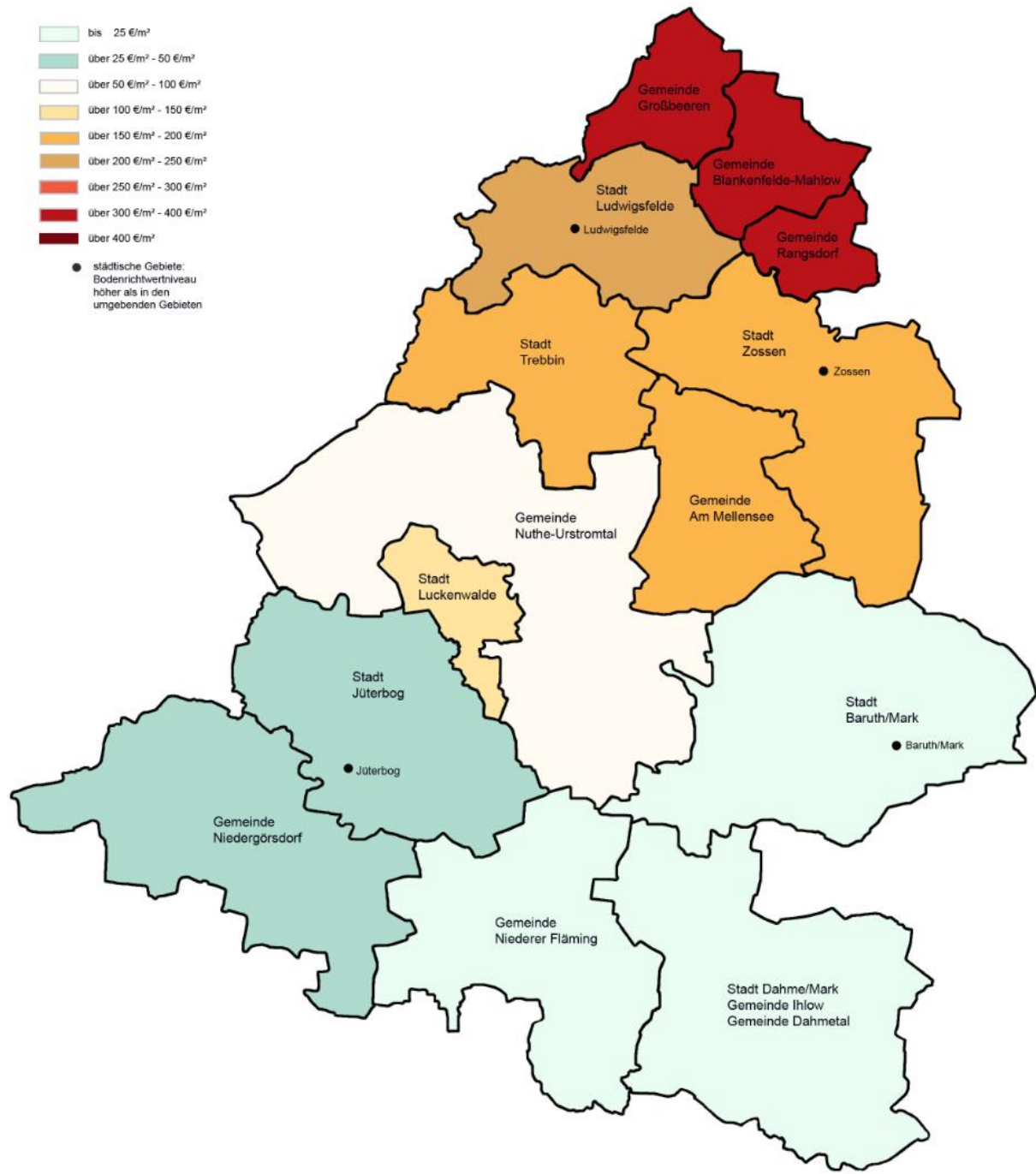


Abbildung 42: Bodenrichtwertniveau⁸² baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁸² Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 01.01.2023

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.⁸³ 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).⁸⁴

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.⁸⁵

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.

⁸³ Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸⁴ Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸⁵ 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 01.01.2023 in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog und Dahme/ Mark konjunkturell fortgeschrieben.

Tabelle 67: 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	2030	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2029	1 - 7	5 - 18
	"Petrikirchplatz"	8	1994	2022	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 ommunen 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 2022 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 2022 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! - 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 – 3,60 €/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 2022 mehr als 40 Pachtwerte für Einzelgaragen, Garagen im Garagenkomplex und Stellplätze vor. Die Pachtwerte sind im Jahr 2022 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 2022 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 5,05 – 12,00 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2022 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	ca. 3,60 €/m ² /mtl
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 3,10 – 8,00 €/m ² /mtl.
nach 1990		ca. 4,55 – 11,30 €/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 2022 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 68: Wohnungsmieten – unsaniert bzw. unbekannter Sanierungszustand, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Markendorf	Markendorfer Dorfstraße	1900	74	1,81	Mehrfamilienhaus
			90 - 91	1,66 - 1,70	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Parkstraße	1910	81	3,60	Mehrfamilienhaus
			93	2,55	Mehrfamilienhaus

Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart	
Altes Lager	Breitscheidstraße	1935	69	4,57	Mehrfamilienhaus	
	Friedrich-Engels-Straße	1935	51	4,12	Mehrfamilienhaus	
	Treuenbritzener Straße	1933	50 - 55	4,50 - 6,00	Mehrfamilienhaus	
Baruth/Mark	Rudolf-Breitscheid-Straße	1960	22 - 27	6,15 - 7,00	Mehrfamilienhaus	
Dahme/Mark	Hauptstraße	1900	93 - 94	3,30 - 3,87	Mehrfamilienhaus	
			Herzberger Straße	1898	95	3,25
				146	3,42	Mehrfamilienhaus
	Jüterboger Chaussee	1920	66	3,48	Zweifamilienhaus	
	Kirchstraße	1890	38	6,58	Mehrfamilienhaus	
			44	5,45	Mehrfamilienhaus	
			66	5,30	Mehrfamilienhaus	
			75	4,20	Mehrfamilienhaus	
			80 - 89	3,75 - 4,82	Mehrfamilienhaus	
			138	3,62	Mehrfamilienhaus	
	Luckauer Chaussee	1904	125	4,09	Mehrfamilienhaus	
			130	4,54 - 6,08	Mehrfamilienhaus	
	Luckenwalder Straße	1930	48	4,92	Mehrfamilienhaus	
			82	3,65	Mehrfamilienhaus	
	Töpfermarkt	1850	80 - 82	3,66 - 5,25	Mehrfamilienhaus	
			119	4,03	Mehrfamilienhaus	
			1900	82	4,39	Mehrfamilienhaus
Wallstraße	1890	45	5,78	Zweifamilienhaus		
		69	5,07	Zweifamilienhaus		
	1890	56	5,89	Mehrfamilienhaus		
		65	4,31 - 5,14	Mehrfamilienhaus		
Großbeeren	Bahnhofstraße	1970	66	6,40	Mehrfamilienhaus	
Jüterbog	Brückenstraße	1930	89	4,16	Mehrfamilienhaus	
			91	4,39 - 4,44	Mehrfamilienhaus	
	Lessingstraße	1930	72	6,25	Zweifamilienhaus	
			142	3,66	Zweifamilienhaus	
	Markt	1930	44	6,70	Mehrfamilienhaus	
			50 - 58	6,03 - 6,79	Mehrfamilienhaus	
			83	4,77	Mehrfamilienhaus	
	Pferdestraße	1915	60 - 66	5,00 - 5,13	Mehrfamilienhaus	
			70 - 72	4,72 - 5,20	Mehrfamilienhaus	
			140	4,00	Mehrfamilienhaus	
Waldauer Weg	1970	54	6,76	Mehrfamilienhaus		

Fortsetzung Tabelle 69: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Luckenwalde	Galmer Straße	1950	45	5,51	Mehrfamilienhaus
			54	5,17	Mehrfamilienhaus
			68 - 69	6,54 - 6,83	Mehrfamilienhaus
			91	6,00	Mehrfamilienhaus
	Poststraße	1900	63	6,98	Mehrfamilienhaus
			72 - 74	5,70 - 7,18	Mehrfamilienhaus
			84 - 88	4,70 - 4,77	Mehrfamilienhaus
			101	5,56	Mehrfamilienhaus
	Steinstraße	1947	39	6,92	Mehrfamilienhaus
			41 - 49	4,88 - 5,92	Mehrfamilienhaus
			61 - 64	5,00 - 5,56	Mehrfamilienhaus
			78	5,13	Mehrfamilienhaus
	Trebbiner Straße	1950	44	5,91	Mehrfamilienhaus
50 - 58			5,17 - 5,50	Mehrfamilienhaus	
74			5,45	Mehrfamilienhaus	
97			5,37	Mehrfamilienhaus	
Ludwigsfelde	Erich-Weinert-Straße	1960	54 - 55	6,70 - 7,39	Mehrfamilienhaus
			63	7,22	Mehrfamilienhaus
Trebbin	Beelitzer Straße	1956	78	7,05	Wohn- u Geschäftshaus
Wünsdorf	Brandenburgische Straße	1920	56	6,00	Mehrfamilienhaus
		1983	86	4,94	Mehrfamilienhaus
	Zum Bahnhof	1935	88 - 89	7,50 - 8,00	Wohn- u Geschäftshaus
Zossen	Bahnhofstraße	1910	54	3,11	Wohn- u Geschäftshaus
			77	6,49	Wohn- u Geschäftshaus
			128	3,91	Wohn- u Geschäftshaus
	Stubenrauchstraße	1926	53	6,98	Mehrfamilienhaus
			82 - 84	5,93 - 7,02	Mehrfamilienhaus

Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Dahme/Mark	Am Schloß	1994	46	5,00	Mehrfamilienhaus
Diedersdorf	Sternenweg	1994	85	10,00	Zweifamilienhaus
Genshagen	Zur Waldwiese	1997	42	7,88	Mehrfamilienhaus
Groß Kienitz	Eintrachtstraße	1996	37	6,60 - 7,70	Mehrfamilienhaus
			65 - 66	5,74 - 5,98	Mehrfamilienhaus
			71	6,20	Mehrfamilienhaus
	Pristerweg	2012	62	9,68	Mehrfamilienhaus
			71	7,75	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1994	53	7,74	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Lindenstraße	1998	55	5,45	Mehrfamilienhaus
			74	6,31	Mehrfamilienhaus
	Schloßstraße	1996	59	6,10	Mehrfamilienhaus
Klein Schulzendorf	Am Heidepark	1996	65	6,72	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Käthe-Kollwitz-Straße	1996	71	6,48	Wohn- u. Geschäftshaus
			87	5,33	Wohn- u. Geschäftshaus
	Puschkinstraße	1996	56	5,84	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Ludwigsfelde	Donaustraße	1995	48 - 49	6,50 - 8,50	Mehrfamilienhaus
			54 - 55	6,50 - 8,48	Mehrfamilienhaus
			60 - 64	6,50 - 8,48	Mehrfamilienhaus
			75 - 78	6,50 - 8,48	Mehrfamilienhaus
			83	6,69 - 7,50	Mehrfamilienhaus
			93 - 97	5,98 - 8,17	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1996	45	8,49	Mehrfamilienhaus
			53	7,65	Mehrfamilienhaus
			67 - 69	7,50 - 8,63	Mehrfamilienhaus
			71	7,72	Mehrfamilienhaus
			83	7,45 - 9,01	Mehrfamilienhaus
	Potsdamer Straße	1998	47	7,66 - 7,87	Wohn- u. Geschäftshaus
			50 - 57	5,98 - 7,75	Wohn- u. Geschäftshaus
62 - 65			5,56 - 7,46	Wohn- u. Geschäftshaus	
76			6,05 - 7,49	Wohn- u. Geschäftshaus	
Mahlow	Albrechtstraße	1996	44	10,20	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1996	44	10,46	Mehrfamilienhaus
			56 - 59	8,75 - 9,00	Mehrfamilienhaus
	Buchenhof	1995	57	7,89 - 8,07	Mehrfamilienhaus
	Eichenhof	1996	57	9,66	Mehrfamilienhaus
	Goethestraße	1997	52	9,23	Mehrfamilienhaus
			69	11,29	Mehrfamilienhaus
	Kastanienhof	1995	61	7,90	Mehrfamilienhaus
	Kirschenhof	1995	51 - 54	9,49 - 9,98	Mehrfamilienhaus
			57	8,11	Mehrfamilienhaus
	Kleinziethener Straße	1996	66	6,81	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1995	54 - 56	7,83 - 9,83	Mehrfamilienhaus
			84	11,22	Mehrfamilienhaus
	Ludwig-Uhland-Straße	1997	53	7,90	Mehrfamilienhaus
	Marktplatz	1995	70	9,53	Mehrfamilienhaus
	Maxim-Gorki-Straße	2001	70	10,19	Mehrfamilienhaus
	Menzelstraße	1995	84 - 86	7,02 - 7,84	Mehrfamilienhaus
			98	7,65	Mehrfamilienhaus
	Schülerstraße	1998	78	8,59	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1995	44	9,61	Mehrfamilienhaus
57			7,89	Mehrfamilienhaus	
66			10,86 - 10,89	Mehrfamilienhaus	
Weidenhof	1995	65	7,85	Mehrfamilienhaus	
		71	9,00	Mehrfamilienhaus	
Osdorf	Birkenhainer Ring	1995	57	5,96	Mehrfamilienhaus
			72	6,04	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Fontaneweg	1997	61 - 67	7,46 - 7,76	Mehrfamilienhaus
	Friedensallee	1996	58	6,29	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1998	46	8,32 - 9,01	Mehrfamilienhaus
			51 - 58	7,50 - 8,70	Mehrfamilienhaus
			62	6,43 - 8,50	Mehrfamilienhaus
			71 - 78	6,13 - 9,00	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 70: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäudeart
Rangsdorf	Jühnsdorfer Straße	1996	75	9,33	Mehrfamilienhaus
	Mühlenweg	1997	54	9,07	Mehrfamilienhaus
	Tannenweg	1998	46	7,50 - 9,01	Mehrfamilienhaus
			51 - 58	7,49 - 9,20	Mehrfamilienhaus
			62	6,18 - 6,43	Mehrfamilienhaus
	71 - 78	6,55 - 9,50	Mehrfamilienhaus		
Thyrow	Karl-Braun-Straße	1996	62	5,65	Mehrfamilienhaus
Zossen	Kurfürst-Joachim-Straße	1999	91	8,35	Mehrfamilienhaus
	Lehmannstraße	1993	98	6,19	Mehrfamilienhaus
	Thomas-Müntzer-Straße	1994	45	6,13	Mehrfamilienhaus
			56	4,82 - 5,55	Mehrfamilienhaus
			66 - 68	4,55 - 5,50	Mehrfamilienhaus
			77	5,56	Mehrfamilienhaus
			84	5,00	Mehrfamilienhaus
	91 - 98	6,19 - 8,35	Mehrfamilienhaus		

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2022

Tabelle 71: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete €/m ² monatl.	Gebäude	
Blankenfelde	Ahornstraße	2006	128	7,06	REH	
		2006	128	6,19	DHH	
		2006	122	6,68	REH	
		Moselstraße	1988	100	8,58	EFH
	Platanenweg		2004	120	7,20	RMH
			2004	122	8,43	REH
			2006	124	7,49	REH
			2004	124	8,87	REH
			2006	126	7,07	REH
			2004	128	7,45	REH
			2006	128	7,08	REH
			2006	128	6,37	DHH
	2004	128	7,85	DHH		
Genshagen	Steinebergstraße	1997	98	9,09	RMH	
Rangsdorf	Anemonenstraße	1996	109	5,05	RMH	
	Tulpenweg	2021	106	12,00	DHH	
Siethen	Ziegelfichtenweg	2001	121	8,26	DHH	
Thyrow	Waldsiedlung	1996	119	7,16	REH	
Wünsdorf	Luisenstraße	1936	97	6,97	DHH	
Zossen	Johnepark	1995	115	5,83	DHH	
	Töpchiner Weg	1997	115	6,99	RMH	

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 72 und 73 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2021 und 2022 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 72: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2021/2022

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde- Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	-	5,00 - 17,70	-	-
großflächige Verkaufsflächen	-	5,00 - 14,00	-	-
Büro- / Praxisräume	7,85 - 8,25	3,50 - 14,10	-	-
Fitness- / Sportstudio/Solarium	8,00	7,25	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	-	6,00 - 23,10	-	-
Lagerhallen/Lagerraum/Scheune	0,60 - 0,80	6,00	-	-
Kellerraum	-	2,00 - 3,50	-	-
Scheune	0,80	-	-	-
pro Garage / Stellplatz/ Tiefgaragenstellplatz	12,00 - 55,00	15,00 - 60,00	15,00 - 55,00	20,00 - 30,00

Tabelle 73: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2021/2022

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	6,00 - 8,25	4,20 - 8,45	6,80	-	4,55 - 6,20
großflächige Verkaufsflächen	-	-	-	4,05	-
Büro- / Praxisräume	3,65 - 8,50	6,50 - 6,85	3,95 - 9,35	2,45 - 15,00	-
Gaststättenräume / Imbiss / Kantine	-	6,45	-	0,80	-
Hotel	-	-	-	14,50	-
Werkstatt	-	-	-	0,80	-
Gewerbehallen / Produktionshallen	-	-	-	2,80 - 4,90	-
Lagerhallen/Lagerraum	3,60	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz/ Tiefgaragenstellplatz	10,00 - 75,00	20,00 - 60,00	15,00 - 25,00	20,00 - 60,00	25,00 - 40,00

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 75 ein von der IHK – Potsdam (Stand 2019) bekannt gemachter Auszug aus dem Gewerbemietenverzeichnis für den Landkreis Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 74 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 74: 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 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁸⁶

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		

⁸⁶ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2019 – Teltow-Fläming

Fortsetzung Tabelle 75: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam

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

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 des Landkreise Teltow-Fläming mitgeteilt und beziehen Aktualisierungen aus dem Jahr 2022 ein.

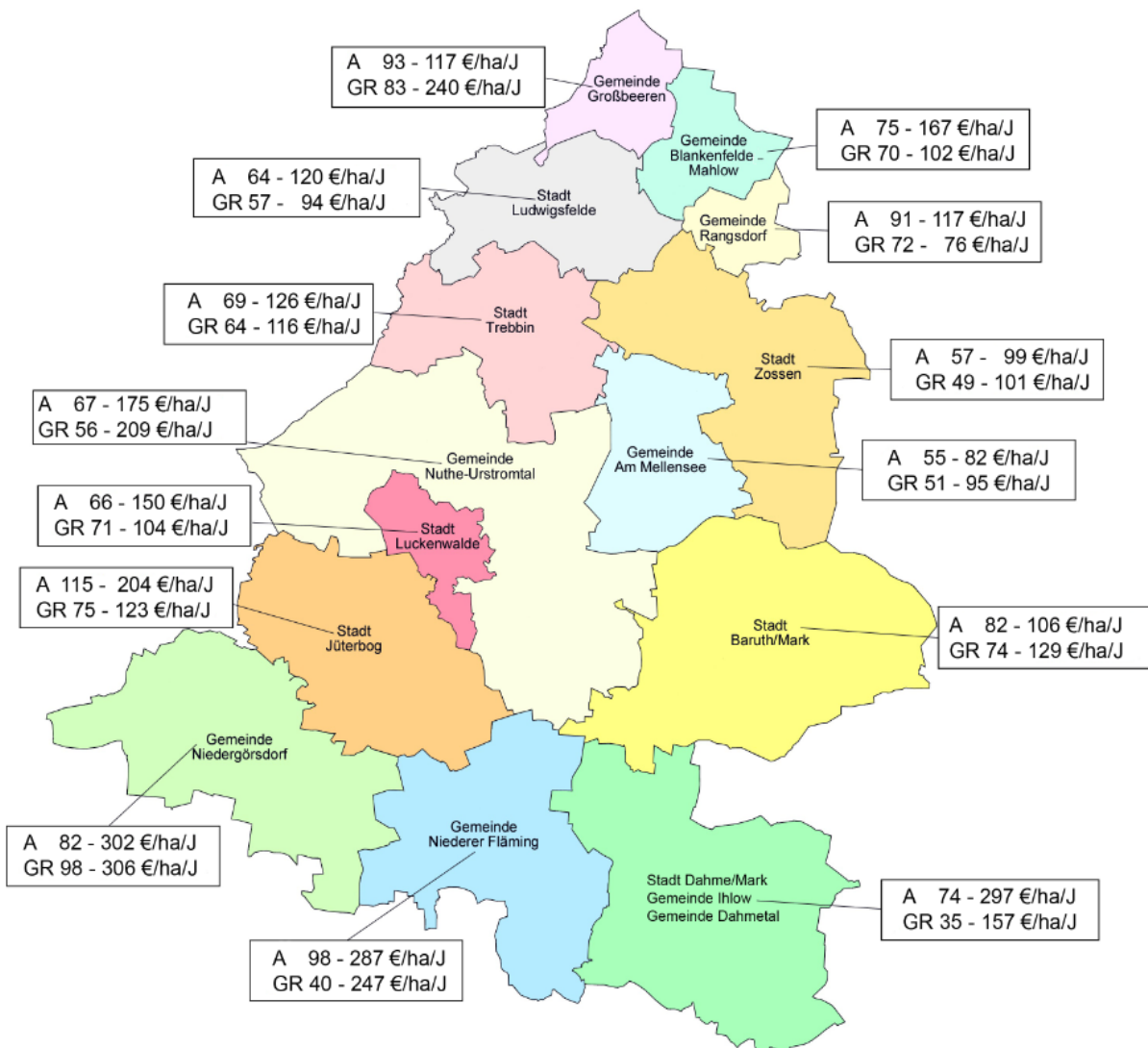


Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze

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.⁸⁷ 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.⁸⁸

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.⁸⁹

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.⁹⁰ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁸⁷ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁸ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)

⁸⁹ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁹⁰ 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.⁹¹

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

⁹¹ 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.⁹² 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.

⁹² 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 76: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg			
GAA für Grundstückswerte Landkreis/kreisfrei Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon Telefax	e-Mail-Adresse
1	Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	(033 34) 2 14 19 46 2 14 29 46 Gutachterausschuss@ kvbarnim.de
2	Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(035 46) 20 27 58 20 12 64 gaa@ dahme-spreewald.de
3	Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	(035 35) 46 27 06 46 27 30 Gutachterausschuss@ lkee.de
4	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(033 21) 4 03 61 81 40 33 61 81 gaa@ havelland.de
5	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(033 46) 8 50 74 61 8 50 74 69 geschaeftsstelle-gaa@ landkreismol.de
6	Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(033 01) 6 01 55 81 6 01 805 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	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 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 104 B 14473 Potsdam	(03 31) 8844 123 8844 16 123 vertrieb@geobasis-bb.de

A1.2) Statistische Angaben zum Berichtsgebiet

Tabelle 77: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner⁹³ - und Flächenangaben⁹⁴

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2021	Einwohner 30.11.2022	Fläche in km ² 31.12.2022	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	6.954	7.167	104,41	68,64
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.287	4.327	231,93	18,66
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Zülowstraße 12 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	28.844	29.161	54,89	531,26
Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow Hauptstraße 48 - 49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	5.910	5.977	251,05	23,81
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	8.863	9.104	51,92	175,35
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463-0	12.404	12.600	175,65	71,73
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.525	20.817	46,46	448,06
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	27.636	28.350	109,31	259,35
Gemeinde Niederer Fläming Lichterfelde 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 033746 / 696-0	3.030	3.036	185,35	16,38
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.146	6.215	204,98	30,32
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.592	6.678	337,85	19,77
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.526	11.683	33,73	346,37
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	9.792	10.011	125,67	79,66
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	20.146	21.317	179,59	118,70
Landkreis Teltow-Fläming	172.655	176.443	2.092,79	84,31

⁹³ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de)

⁹⁴ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2022

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 78: 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, Prensdorf, Wildau-Wentdorf Gemeinde Ihlow Bollensdorf, Ihlow, Ilmersdorf, Mehlsdorf, Niendorf, Rietdorf Gemeinde Niederer Fläming Bärwalde, Borgisdorf, Gräfenorf, 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, Kearnitz, 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