

Grundstücksmarktbericht 2023



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: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/
Berichtszeitraum	1.1.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 27. Februar 2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2024
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- € ¹
Titelfoto	Stadt Zossen – „Quartier am alten Schlosspark“ Entstehung von einem familienfreundlichen Wohnquartier an der Grenze zum Berliner Umland. In 15 neugebauten Wohnhäusern befindet sich eine Auswahl an verschiedenen großen Eigentumswohnungen. Quelle des Fotos: Bonava Deutschland, Quartier am alten Schlosspark in Zossen
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.brandenburg.de/ anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	31.05.2024		Beschluss des Gutachterausschusses
	04.06.2024		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	23
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	47
8	Bebaute Grundstücke	51
9	Wohnungs- und Teileigentum	76
10	Bodenrichtwerte	84
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	93
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss.....	103
Anhang		109

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.1.1	Flächennutzung.....	5
3.1.2	Einwohnerstruktur	5
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur	7
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung	8
3.2.1	Gewerbe und Industrie	8
3.2.2	Landwirtschaft	9
3.2.3	Tourismus.....	10
3.2.4	Bautätigkeit.....	10
3.2.5	Stadtentwicklung - Sanierung	11
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	17
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	19
4.5	Einfluss des Flughafens BER auf den Grundstücksmarkt.....	21
4.6	Zwangsversteigerungen	22
5	Bauland	23
5.1	Allgemeines.....	23
5.2	Individueller Wohnungsbau	24
5.2.1	Preisniveau.....	24
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.2.2.1	Preisentwicklung	25
5.2.2.2	Bodenpreisindexreihen	25
5.2.2.2.1	Allgemeines	25
5.2.2.2.2	Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming	26
5.2.2.2.3	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland ..	27
5.2.2.2.4	Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	28
5.2.3.1	Allgemeines	28
5.2.3.2	Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten	29
5.2.3.3	Umrechnungskoeffizienten für Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.....	31
5.2.3.4	Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten	32

5.2.3.4.1	Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes	32
5.2.3.4.2	Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes	32
5.3	Geschosswohnungsbau	33
5.3.1	Preisniveau.....	33
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	33
5.4.1	Preisniveau.....	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	34
5.5.1	Bauerwartungsland	34
5.5.2	Rohbauland	34
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.6.1	Preisniveau.....	35
5.7	Erbbaurechte.....	36
5.8	Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen	37
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
6.1	Allgemeines.....	39
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1	Preisniveau.....	39
6.2.1.1	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.....	39
6.2.1.2	Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	41
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	42
6.2.2.1	Preisentwicklung	42
6.2.2.2	Bodenpreisindexreihen	44
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	45
6.3.1	Preisniveau.....	45
6.3.2	Preisentwicklung, Bodenindexreihe	45
6.3.2.1	Preisentwicklung	45
6.3.2.2	Bodenpreisindexreihe	46
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	47
7.1	Allgemeines.....	47
7.2	Orientierungen für Verkehrsflächen	47
7.3	Orientierungen für Wochenendgrundstücke	48
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden.....	48
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen.....	49
7.5.1	Orientierungen für Gartenland	49
7.5.2	Orientierungen für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	49
7.5.3	Orientierungen für sonstige Flächen	50
8	Bebaute Grundstücke	51
8.1	Allgemeines.....	51

8.2	Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen.....	52
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.2.1.1	Preisniveau	52
8.2.1.2	Preisentwicklung	53
8.2.1.3	Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	54
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	58
8.2.4	Erbbaurechte	59
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	60
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.3.1.1	Preisniveau	60
8.3.1.2	Preisentwicklung	60
8.3.1.3	Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	62
8.3.2	Sachwertfaktoren	63
8.4	Mehrfamilienhäuser	66
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	66
8.4.1.1	Preisniveau	66
8.4.1.2	Preisentwicklung	67
8.4.1.3	Wohnflächenpreise	67
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	71
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	72
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	73
8.6.1	Preisniveau.....	73
8.7	Sonstige bebaute Grundstücke	74
8.7.1	Preisniveau.....	74
8.7.1.1	Bauernhäuser, Dreiseithöfe, Vierseithöfe	74
8.7.1.2	Erholungsgrundstücke	74
8.7.1.3	Sonstige Grundstücke.....	74
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	82
10	Bodenrichtwerte	84

10.1	Allgemeine Informationen - Gesetzlicher Auftrag	84
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	85
10.2.1	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	85
10.2.2	Bodenrichtwerte für Bauland	90
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	91
11	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	93
11.1	Nutzungsentgelte	93
11.1.1	Allgemeines	93
11.1.2	Orientierungswerte	93
11.1.3	Orientierungswerte für Garagen.....	94
11.2	Mieten	95
11.2.1	Orientierungen zu Bestandsmieten	95
11.2.2	Bestandsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau	95
11.2.3	Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2023	98
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	99
11.2.5	Orientierungen zu Gewerbemieten - Auszug der IHK Potsdam	99
11.3	Pachten	102
12	Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss	103
12.1	Örtlicher Gutachterausschuss	103
12.1.1	Allgemeines	103
12.1.2	Aufgaben	103
12.1.3	Rechtsgrundlagen	104
12.1.4	Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming.....	107
12.1.5	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.....	108
12.2	Oberer Gutachterausschuss.....	108
Anhang		109
A1.1)	Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
A1.2)	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	110
A1.3)	Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes	111
A1.4)	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	112
A1.5)	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	115

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 2023 – Anteile der Teilmärkte.....	14
Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	15
Abbildung 9: Geldumsatz 2023 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	16
Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	17
Abbildung 11: Flächenumsatz 2023 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	18
Abbildung 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	20
Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“	25
Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming.....	26
Abbildung 15: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks.....	27
Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland	27
Abbildung 17: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen.....	27
Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolenraum	28
Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland	29
Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum	30
Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2023	40
Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2023	42
Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen	43

Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen.....	43
Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen	44
Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen	44
Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen	46
Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen	46
Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....	54
Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern	54
Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH.....	57
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Doppelhaushälften	61
Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihenhäusern.....	61
Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH.....	64
Abbildung 35: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH	66
Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern.....	67
Abbildung 37: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	70
Abbildung 38: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum	77
Abbildung 39: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming	86
Abbildung 41: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	87
Abbildung 42: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	88
Abbildung 43: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	90
Abbildung 44: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2023 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 2023 und Veränderung zum Vorjahr	14
Tabelle 6: Geldumsatz 2023 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 7: Flächenumsatz 2023 und Veränderung zum Vorjahr	17
Tabelle 8: Zwangs- und Teilungsversteigerungen 2023 und Gegenüberstellung zu Vorjahren	22
Tabelle 9: Übersicht der Umsätze baureifer Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	23
Tabelle 10: Preisniveau – Bauland „Individueller Wohnungsbau“ nach Verwaltungseinheiten	24
Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum	31
Tabelle 12: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau	33
Tabelle 13: Preisniveau – Gewerbliche Bauflächen	33
Tabelle 14: Bauerwartungsland	34
Tabelle 15: Rohbauland – Gewerbe	34
Tabelle 16: Rohbauland – Wohnen	35
Tabelle 17: Preisniveau – Sonstige Bauflächen	35
Tabelle 18: Übersicht der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2019 - 2023	36
Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2022/2023	37
Tabelle 20: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	39
Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte	40
Tabelle 22: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen	41
Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte	41

Tabelle 24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen	45
Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen	48
Tabelle 26: Orientierungswerte für Gartenland	49
Tabelle 27: Orientierungswerte für Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien	49
Tabelle 28: Orientierungswerte für sonstige Flächen.....	50
Tabelle 29: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten	51
Tabelle 30: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	52
Tabelle 31: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken	53
Tabelle 32: Preisniveau von Villengrundstücken	53
Tabelle 33: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	55
Tabelle 34: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern	59
Tabelle 366: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken	60
Tabelle 37: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken	60
Tabelle 38: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften	62
Tabelle 39: Wohnflächenpreise für Reihenhäuser	62
Tabelle 40: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	63
Tabelle 41: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	65
Tabelle 42: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken.....	66
Tabelle 43: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	67
Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser.....	68
Tabelle 45: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	69
Tabelle 46: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	70
Tabelle 47: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	71
Tabelle 48: Wohn- und Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser.....	71

Tabelle 49: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern	72
Tabelle 50: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	72
Tabelle 51: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Verkaufshallen.....	73
Tabelle 52: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	73
Tabelle 53: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken	74
Tabelle 54: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	74
Tabelle 55: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	75
Tabelle 56: Preisniveau von Wohnungseigentum	76
Tabelle 57: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart.....	77
Tabelle 58: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	78
Tabelle 59: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe.....	79
Tabelle 60: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe.....	80
Tabelle 61: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland	82
Tabelle 62: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Weiterer Metropolitanraum	83
Tabelle 63: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	92
Tabelle 64: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991.....	96
Tabelle 65: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	97
Tabelle 66: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	98
Tabelle 67: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2022/2023	99
Tabelle 68: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2022/2023	99
Tabelle 69: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	100
Tabelle 70: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	100
Tabelle 71: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.....	109
Tabelle 72: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner - und Flächenangaben	110

Tabelle 73: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	111
Tabelle 74: Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	112
Tabelle 75: Verwaltungskosten	114
Tabelle 76: Instandhaltungskosten.....	114
Tabelle 77: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	115

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Hohe Baupreise, Zinsen und Inflation bremsen die Dynamik der Vorjahre

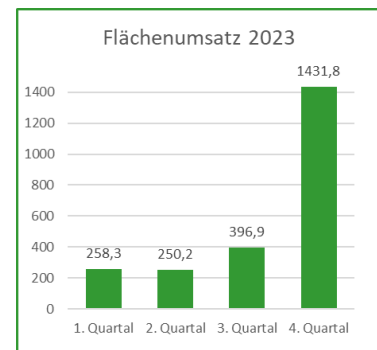
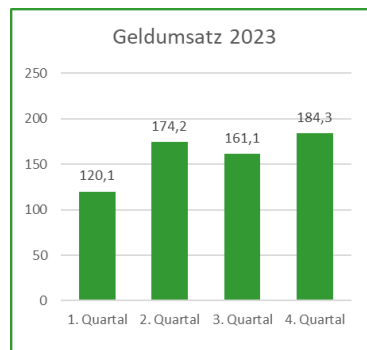
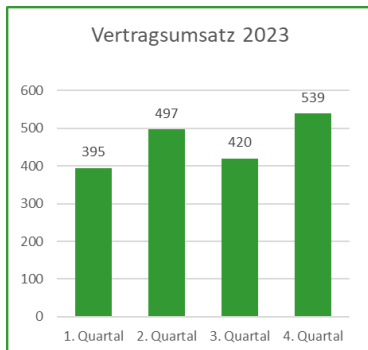


Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2023 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2023	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Umsätze - insgesamt -	1.851	-8,9	639,7	-27,6	2.337,2	-0,2
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	313	-28,4	202,9	105,6	123,7	37,3
Wohnbauland	254	-34,0	69,0	-17,4	43,0	-36,4
Gewerbliche Baufläche	36	16,1	132,9	830,8	76,6	288,2
Sonstiges Bauland	19	26,7	1,0	16,9	4,1	45,8
Bebaute Grundstücke	668	-21,5	312,5	-54,1	123,3	-36,7
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	357	-17,6	112,2	-28,1	33,3	-22,3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	142	-28,3	44,5	-31,5	7,0	-27,4
Mehrfamilienhäuser	35	-44,4	52,6	-3,6	8,3	-40,0
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	34	-10,5	40,8	75,6	10,6	-54,3
Wochenendhäuser	28	0,0	2,8	-38,0	5,7	48,7
Bauernhäuser	33	-31,2	6,7	-49,1	10,1	-45,4
Sonstige Gebäude	40	-7,0	52,9	-75,9	48,3	-41,6
Wohnungs- und Teileigentum	448	25,1	99,1	34,4	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	341	8,6	21,7	-14,8	1.949,1	-2,5
Gemeinbedarfsflächen	8	-61,9	0,7	581,9	1,3	-79,7
Sonstige Flächen	73	43,1	2,8	-40,1	139,8	173,6

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2023 wurde im Umlaufbeschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming am 31.05.2024 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.

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

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

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 23) ...

... 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 39) ...

... 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 47) ...

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

Bebaute Grundstücke – differenziert nach Bauungsart (Kapitel 8, ab Seite 51) ...

... 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 84) ...

... 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 93)

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.

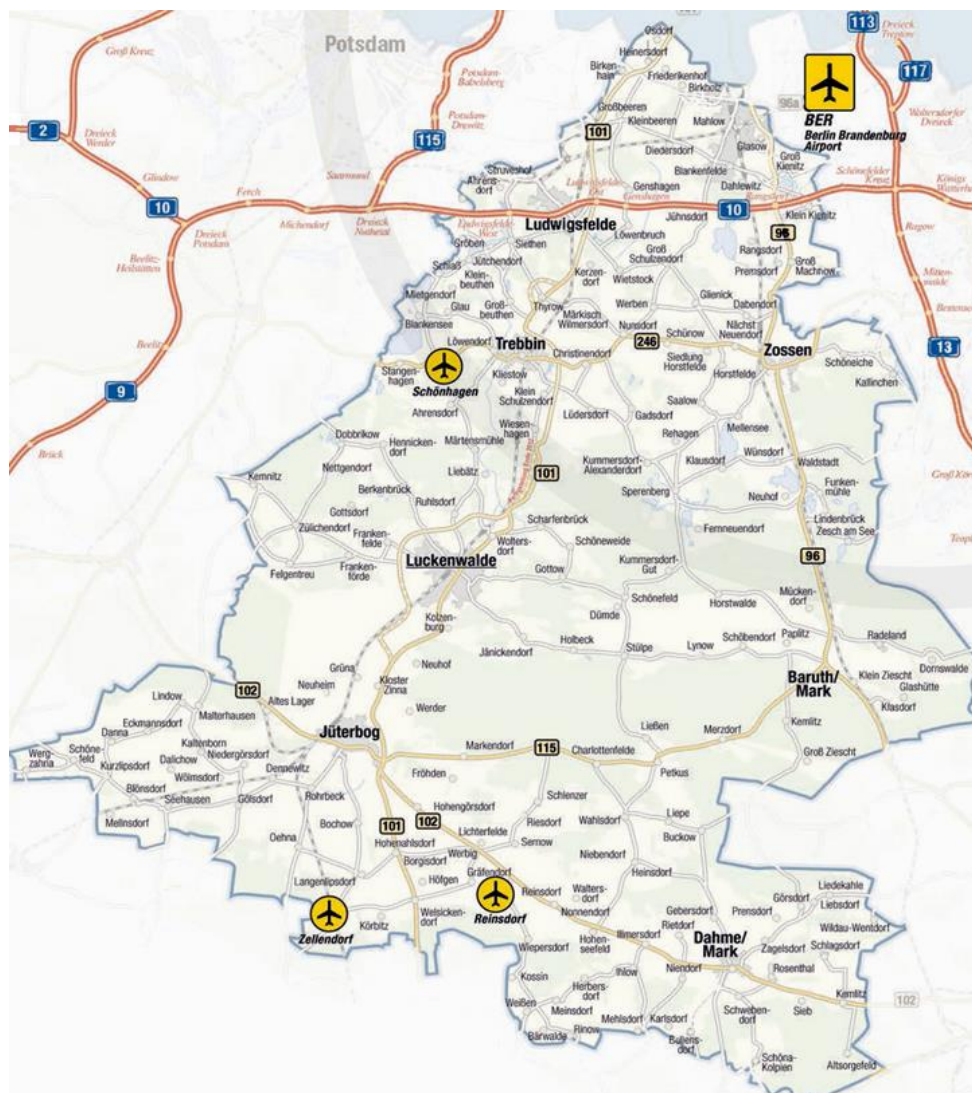


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

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 210.420 Hektar⁸. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit mehr als 90.000 Hektar landwirtschaftlich und mit 80.000 Hektar forstwirtschaftlich genutzt. 23 Seen im Gebiet weisen jeweils eine Größe von mindestens 10 Hektar Fläche auf. Durch die Region fließen 11 Flüsse, darunter Nieplitz, Nuthe und Dahme, sowie zwei Kanäle. 15 Landschaftsschutzgebiete erstrecken sich über eine Fläche von mehr als 83.000 Hektar, darunter der ehemalige Truppenübungsplatz Jüterbog-West, Deutschlands größtes Totalreservat mit einer der letzten aktiven Flugsanddünen im deutschen Binnenland. Das entspricht fast 40 Prozent des gesamten Landkreises. Mehr als 30 weitere Naturschutzgebiete dienen dem Schutz der Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

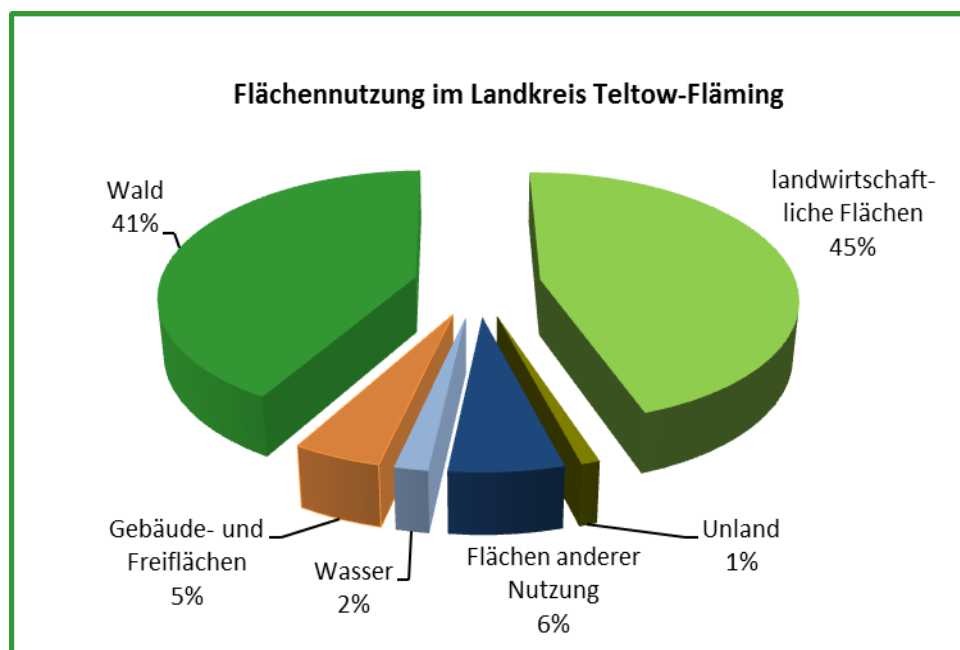


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming⁹

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2023 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 178.297 Einwohner¹⁰. Das sind zu diesem Zeitpunkt 1.854 Menschen mehr als zum 30.11.2022. Der Landkreis Teltow-Fläming setzt damit sein Einwohnerwachstum fort und nähert sich der 180.000 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 in einer Grafik mit Prognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV), zeigt

⁸ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2023

⁹ Landkreis Teltow-Fläming, Kataster und Vermessungsamt

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

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 %.

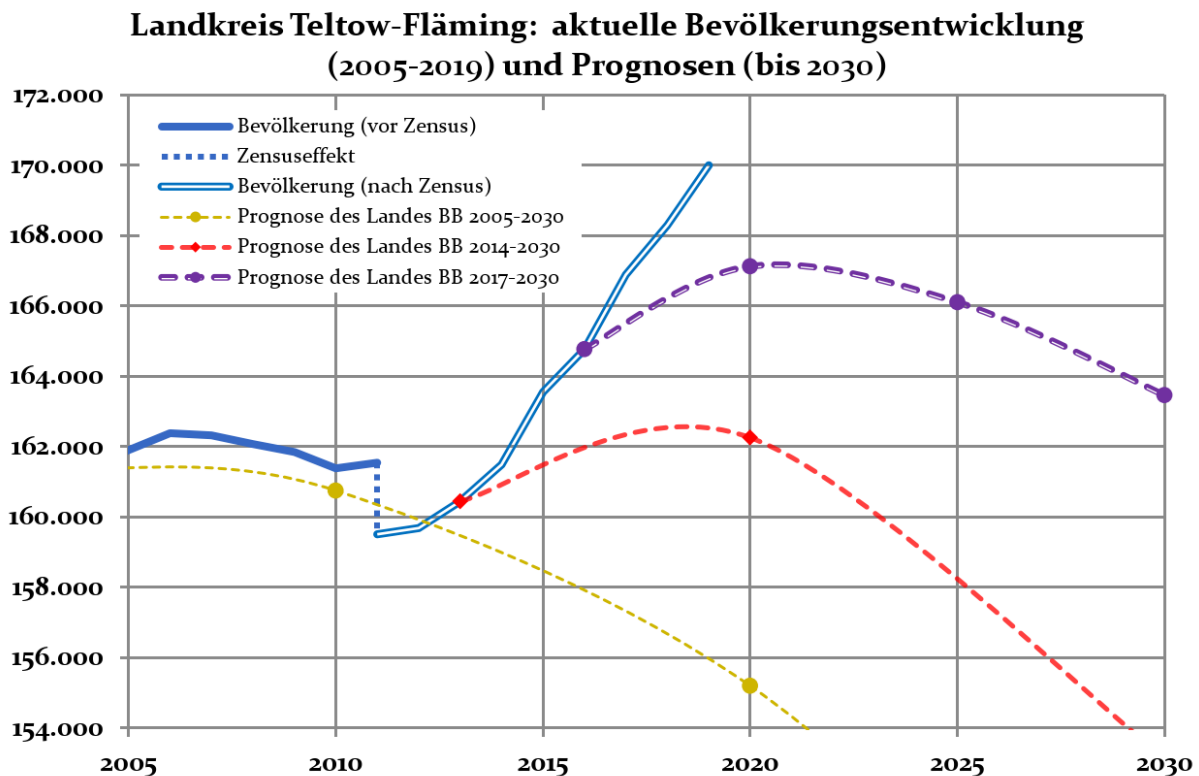


Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des LBV¹²

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 29.387 Einwohnern¹³ die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl. Die Stadt Ludwigsfelde, mit 12 Ortsteilen, verzeichnet gegenüber dem Vorjahr wiederum einen hohen Einwohnerzuwachs (1.027 Bewohner) und nähert sich mit nunmehr 29.377 Einwohnern der 30.000 Einwohner-Marke. Dahinter rangiert die Stadt Zossen mit 21.508 Einwohnern, gefolgt von der Kreisstadt Luckenwalde mit 20.992 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 und in Richtung 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://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 4,8 Prozent¹⁵ im Dezember 2023. Viele Unternehmen, vom Kleinstbetrieb bis zum Großkonzern, haben hier sehr gute Perspektiven. 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. Die Wachstumskerne haben sich zu regionalen Arbeitsplatzzentren für ihr Umland entwickelt. Sie sind Motoren der Regionalentwicklung und spielen damit eine wichtige Rolle für die Entwicklung des gesamten Landes.¹⁶

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)

IHK-zugehörige Unternehmen	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Industrie	931	940	983	997	857	1.112	1.147	994	959
Bau- u. Baunebengewerbe	798	818	816	820	833	840	793	799	799
Groß- und Einzelhandel	2.567	2.534	2.613	2.619	2.541	2.604	2.618	2.626	2.676
Gastgewerbe	662	635	646	647	643	640	625	633	656
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	508	502	503	506	498	508	537	532	557
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	6.025	6.083	6.381	6.792	7.096	7.916	8.168	8.480	8.941
Sonstige	172	129	133	154	215	638	644	674	736
Insgesamt	11.663	11.663	12.075	12.535	12.683	14.258	14.532	14.738	15.324

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

¹⁶ [Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie Brandenburg, Regionale Wachstumskerne](#)

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 Branchenkompetenzfelder¹⁷. 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 leistungsfähigsten 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.

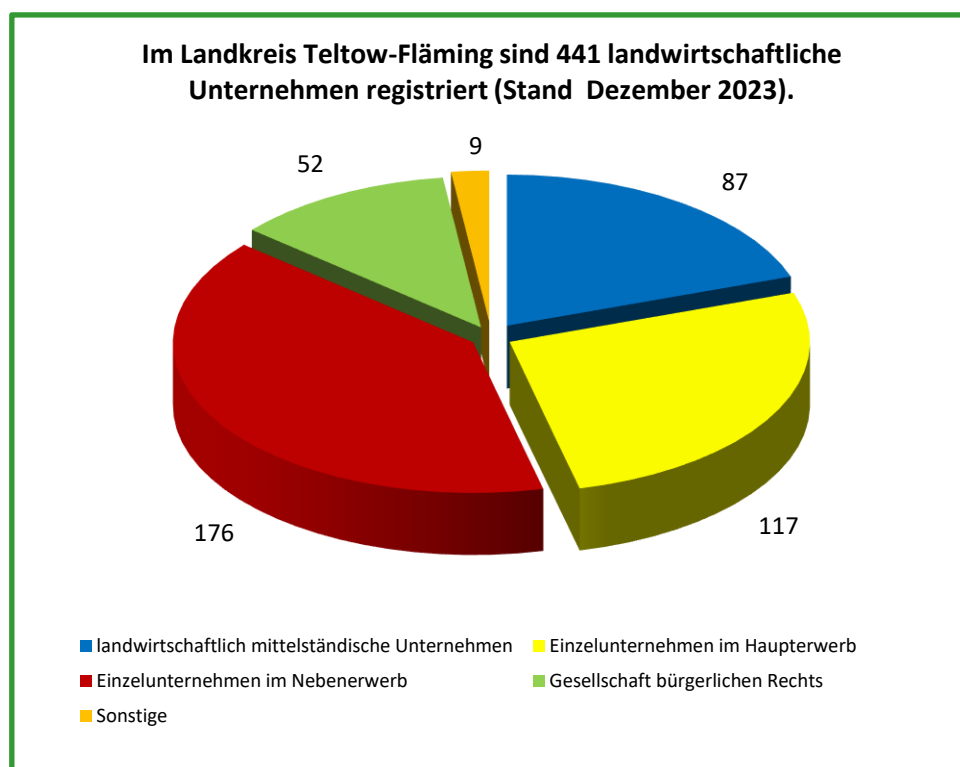


Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁸

¹⁷ <https://www.teltow-flaeming.de/wirtschaft-standort>

¹⁸ Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming

Im Landkreis sind 441 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.

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 Mehrfamilienhäuser¹⁹

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen und Baufreigaben im Landkreis Teltow-Fläming									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Blankenfelde-Mahlow	110	163	275	166	171	159	103	108	104	109
Ludwigsfelde	99	151	120	144	173	83	179	258	274	65
Rangsdorf	60	83	112	41	40	68	59	36	56	32
Großbeeren	71	90	90	27	37	24	16	35	14	10
Trebbin	31	39	47	36	51	38	39	36	41	27
Zossen	55	73	106	95	107	121	117	110	119	98
Am Mellensee	22	35	48	63	54	43	21	131	70	31
Luckenwalde	24	42	51	23	51	44	33	23	55	23
übrige Gemeinden	39	37	70	49	85	90	66	71	86	62
Gesamt	511	713	919	644	769	670	633	808	819	457

Im Jahr 2023 lag die Zahl der Baugenehmigungen und Bauanzeigen bei 457, ein Rückgang um fast die Hälfte (rund 44 Prozent), gemessen am Vorjahr. Grund für die Zurückhaltung der Bauherren sind vor allem gestiegene Zinsen für Immobilienkredite. Hinzu kommen hohe Baupreise durch teure Materialien.

¹⁹ Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Die Vermarktung und Nachfrage nach Wohnbauprojekten an Standorten wie in der Stadt Ludwigsfelde (Wohnpark „Ahrensdorfer Heide“) zeigt sich stark rückläufig. Bauvorhaben wurden vielerorts verschoben oder abgesagt. Investoren und Bauinteressenten haben insbesondere die an das Berliner Umland angrenzende Region nicht aus den Augen verloren, dass wird an weiteren Bautätigkeiten, wenn auch nicht mehr in der Anzahl, wie in den Vorjahren, erkennbar. Ein Beispiel dafür ist die Stadt Zossen, die mit 98 Baugenehmigungen auf dem Niveau des Vorjahres bleibt. Der Bereich „Bauen im Bestand“ im Bereich Wohnungsbau zeigt sich seit Jahren stabil, 72 der 457 Baugenehmigungen wurden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt.

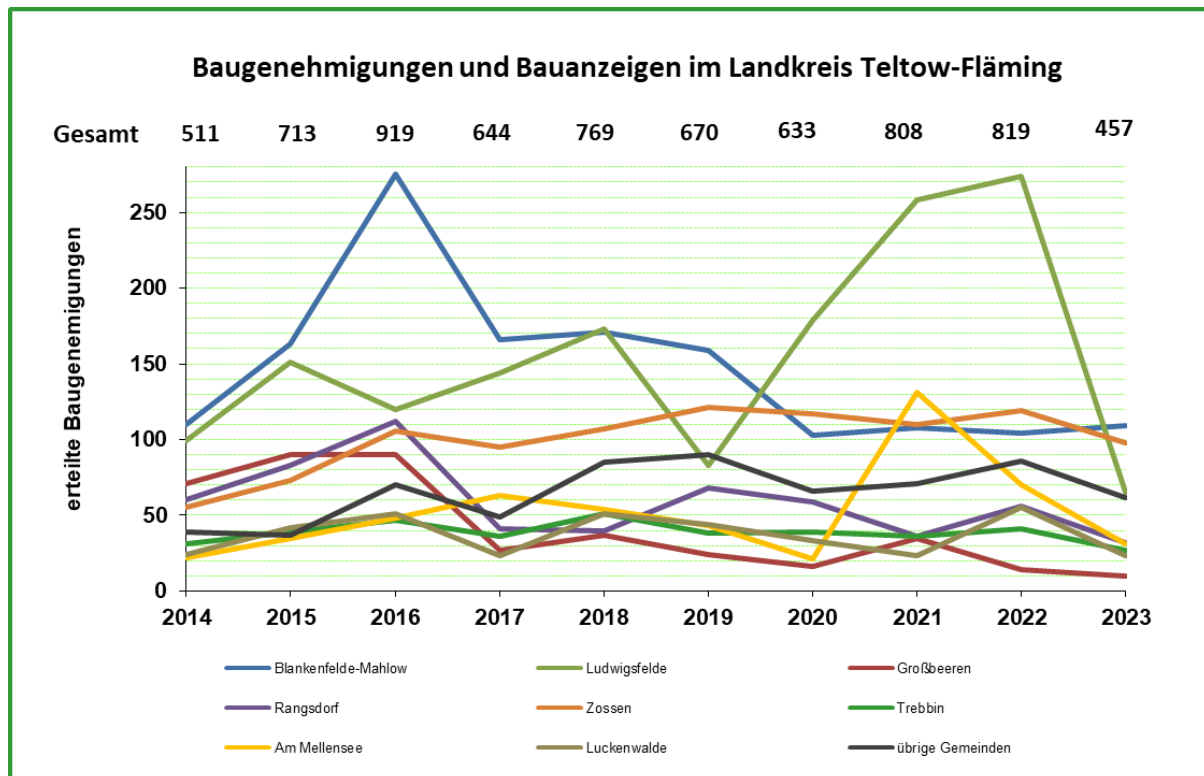


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

In den übrigen Gemeinden wurden von den insgesamt 62 Baugenehmigungen, 11 in der Stadt Jüterbog, 12 in Niedergörsdorf, 25 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, 3 in der Stadt Baruth/Mark, 10 in der Stadt Dahme/Mark und Dahmetal und eine in der Gemeinde Niederer Fläming erteilt. Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2023 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 zukunfts-fähige 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	€/m²	%
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
	"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	2023	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. Das Sanierungsverfahren in Trebbin wurde innerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Trebbin“ wurde im November 2023 aufgehoben. Konnten 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. 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 2023 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 1.851 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 13 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,9 Prozent verringert.

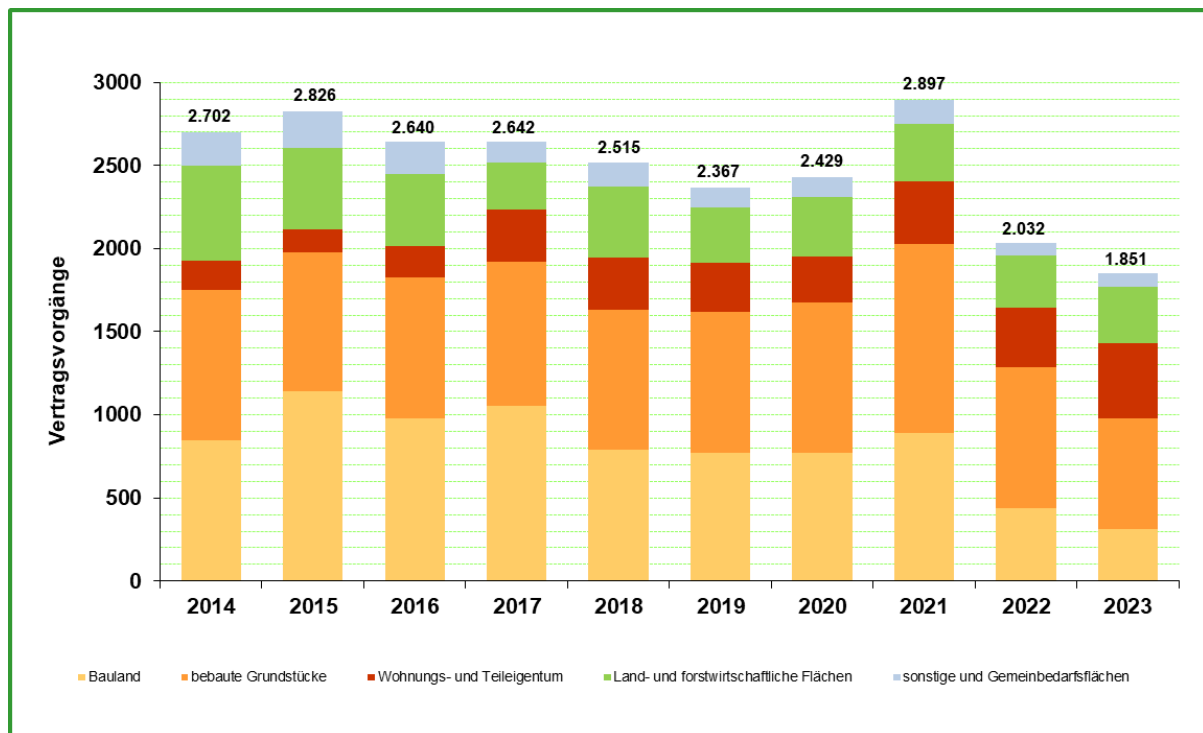


Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

📖 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 2023 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent darstellt.

Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr für Bauland um 28,4 Prozent und für bebaute Grundstücke um 21,5 Prozent gesunken. Für Wohnungs- und Teileigentum und für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist die Anzahl der Kaufverträge um 25,1 Prozent bzw. um 8,6 Prozent gestiegen.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2023 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge	Veränderung zum Vorjahr [%]
	2023	
Bauland	313	- 28,4
bebaute Grundstücke	668	- 21,5
Wohnungs- und Teileigentum	448	+ 25,1
land- und forstwirtschaftl. Flächen	341	+ 8,6
Gemeinbedarfsflächen	8	- 61,9
sonstige Flächen	73	- 43,1
Gesamt	1.851	- 8,9

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

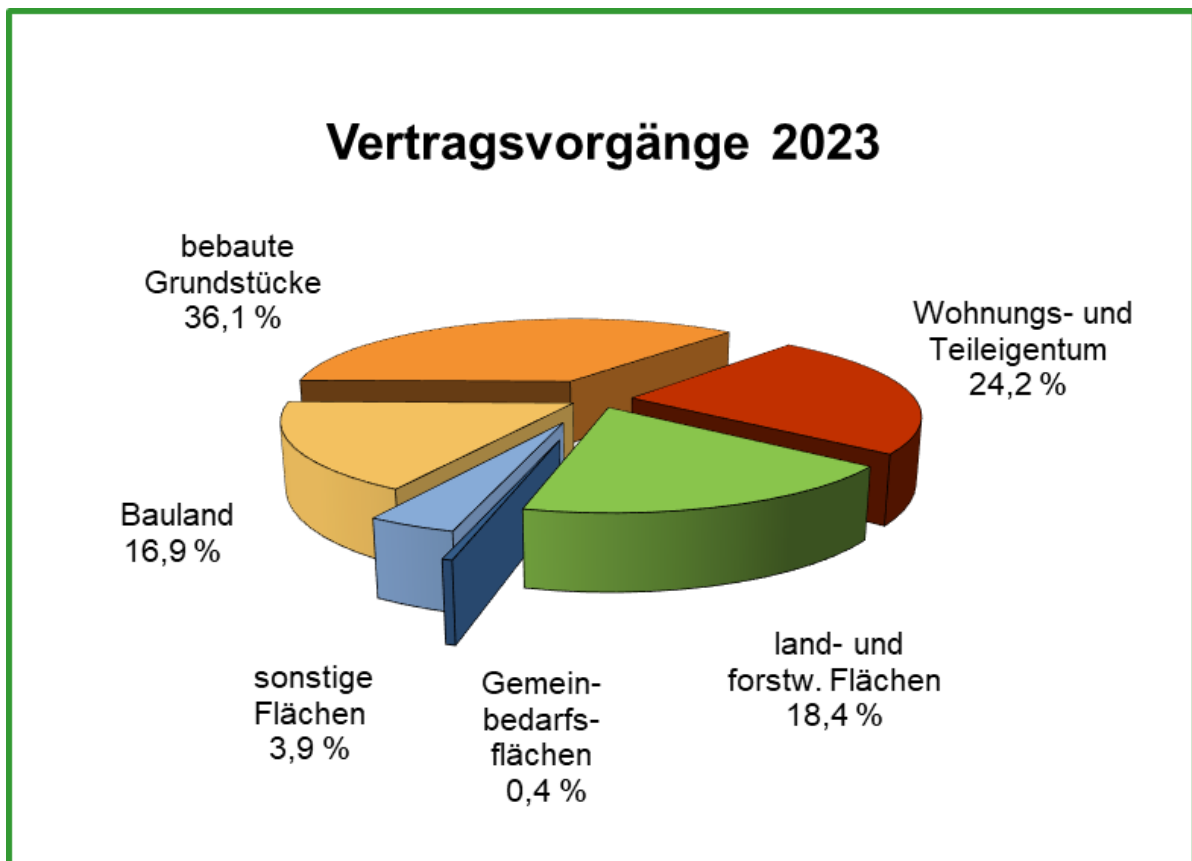


Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2023 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr mit 883,0 Mio. Euro erneut deutlich um 27,6 Prozent auf 639,7 Mio. Euro gesunken.

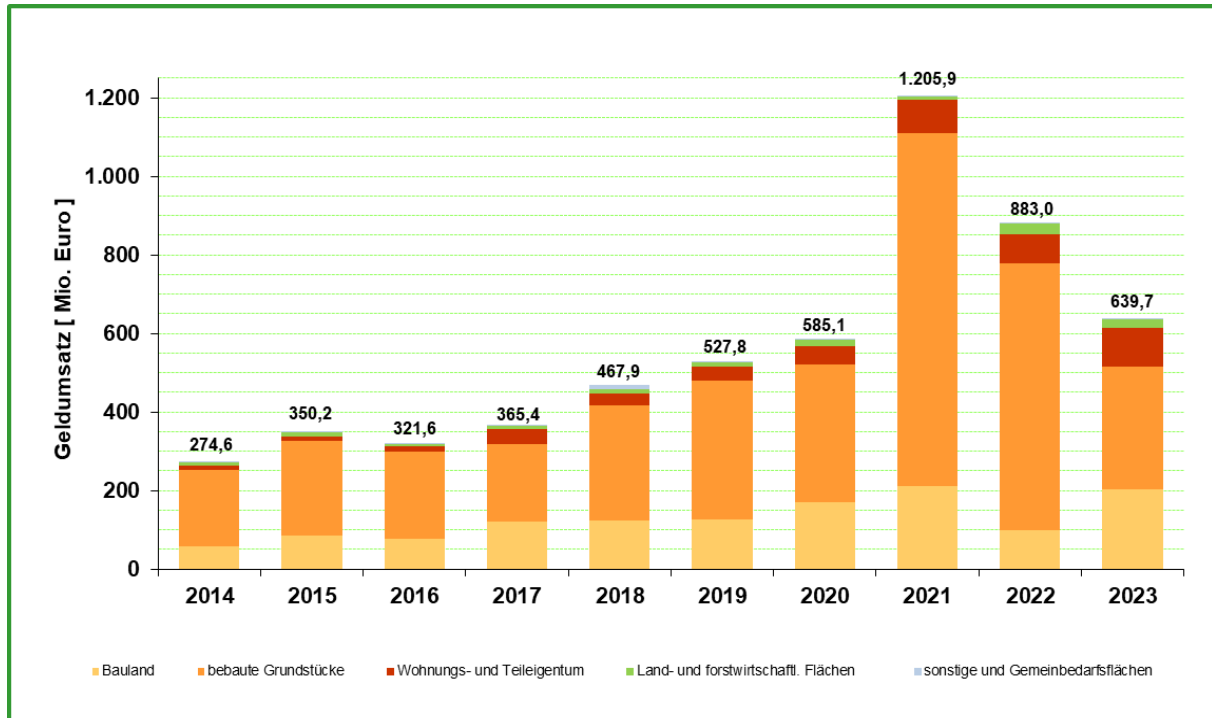


Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

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 2023 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	202,9	+ 105,6
bebaute Grundstücke	312,5	- 54,1
Wohnungs- und Teileigentum	99,1	+ 34,4
land- und forstwirtschaftl. Flächen	21,7	- 14,8
Gemeinbedarfsflächen	0,7	+ 581,9
sonstige Flächen	2,8	- 40,1
Gesamt	639,7	- 27,6

Die Geldumsätze sind in den Sparten bebaute Grundstücke um mehr als 50 Prozent auf 312,5 Mio. Euro und in der Land- und Forstwirtschaft um fast 15 Prozent auf fast 22 Mio. Euro zurückgegangen. Andererseits hat sich der Geldumsatz für Bauland auf 202,9 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Der Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum ist immerhin um mehr als ein Drittel auf 99,1 Mio. Euro gestiegen.

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

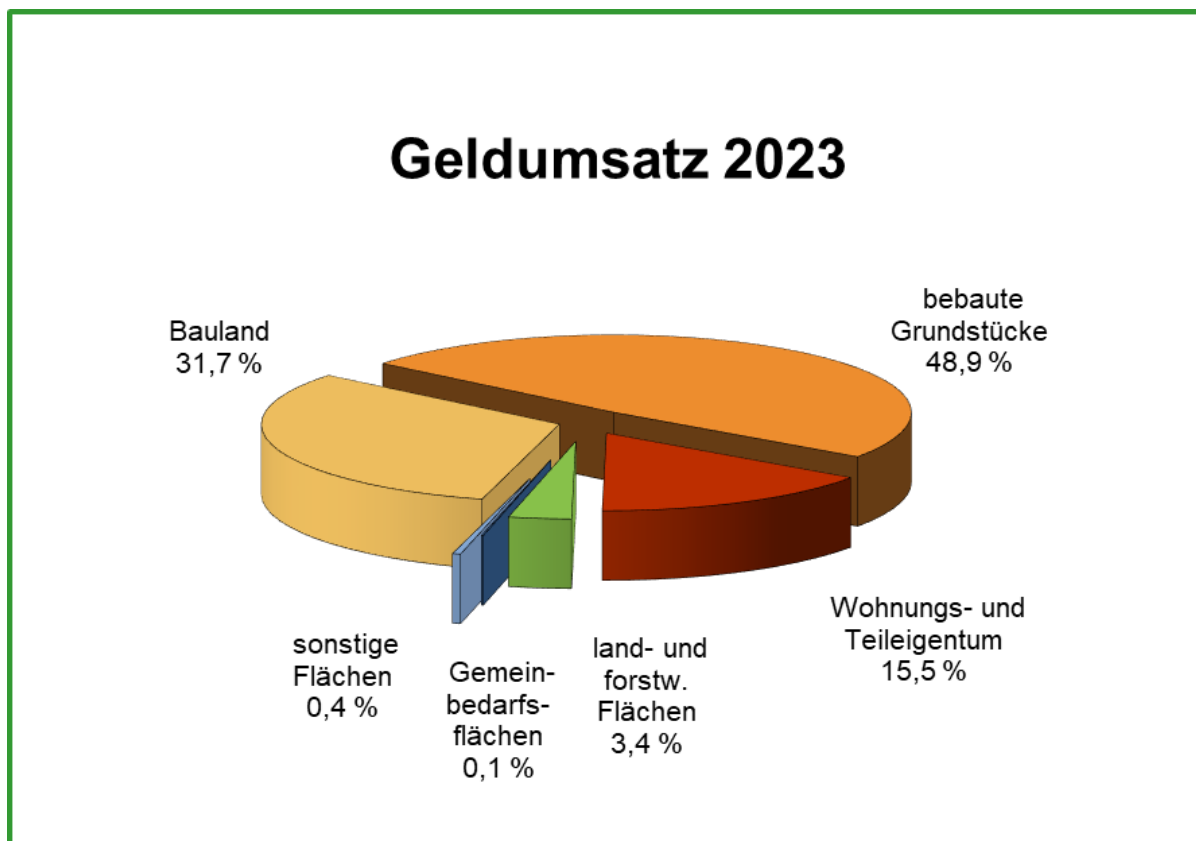


Abbildung 9: Geldumsatz 2023 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Auffällig ist, dass der Bereich „bebaute Grundstücke“, trotz des enormen Rückganges des Geldumsatzes um mehr als 50 Prozent, einen Anteil von fast 50 Prozent am Gesamtumsatz aufweist. Der Geldumsatz für Bauland beansprucht hingegen fast ein Drittel Anteil am Gesamtumsatz, der für Wohnungs- und Teileigentum gut 15 Prozent. Land- und Forstwirtschaft rangiert mit 3,4 Prozent in etwa auf dem Anteil des Vorjahres mit 2,9 Prozent.

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz des Jahres 2023 bewegt sich mit 2.337,2 Hektar annähernd auf dem Niveau des Vorjahres mit 2.341,1 Hektar.

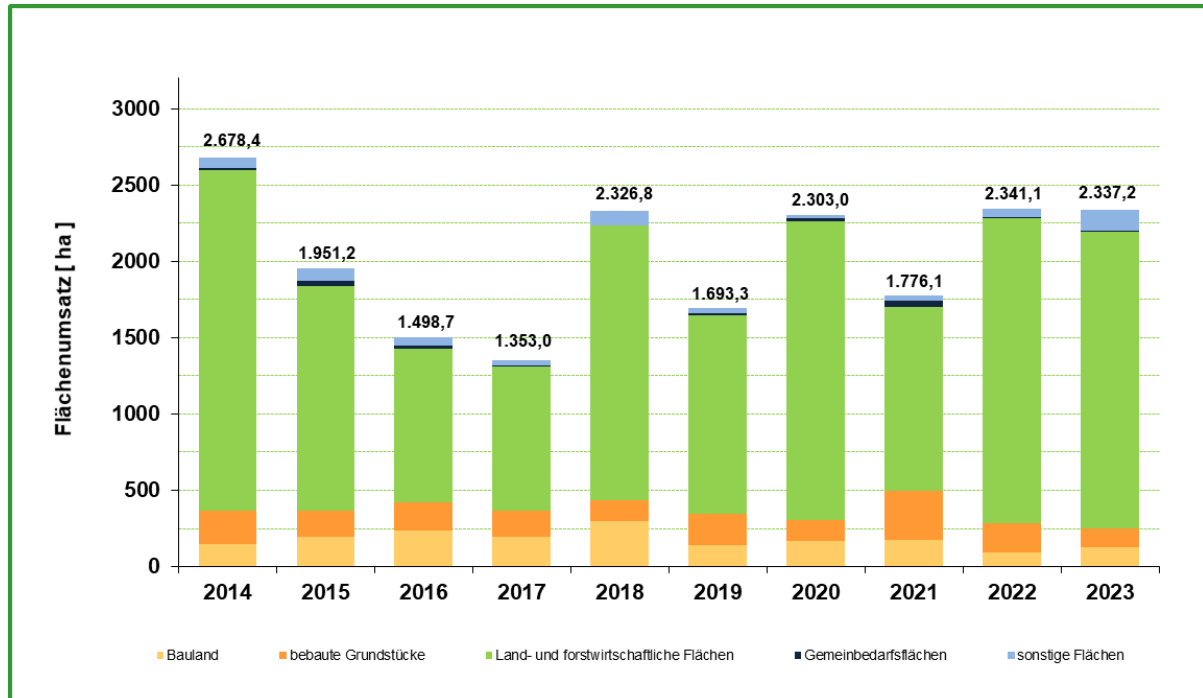


Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

📖 Zu beachten ist, dass in Abbildung 10 sowie der folgenden Tabelle 7 und Abbildung 11 die Rubrik „Wohnungs- und Teileigentum“ nicht erfasst ist.

Tabelle 7: Flächenumsatz 2023 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2023	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	123,7	+ 37,3
bebaute Grundstücke	123,3	- 36,7
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.949,1	- 2,5
Gemeinbedarfsflächen	1,3	- 79,7
sonstige Flächen	139,8	+ 173,6
Gesamt	2.337,2	- 0,2

Entsprechend den vorangegangenen Tabellen in diesem Kapitel zeigt auch Tabelle 7 die Zuordnung des Flächenumsatzes zu den einzelnen Teilmärkten und die Veränderungen zum Vorjahr.

Der Flächenumsatz für Bauland ist um mehr als ein Drittel gestiegen, hingegen ist der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke abermals zurückgegangen, um mehr als ein Drittel. Die umgesetzten Flächen für Bauland und für bebaute Grundstücke rangieren mit mehr als 123 Hektar annähernd auf gleichem Niveau. Wie der Abbildung 11 zu entnehmen ist, ist auch der Anteil am Gesamtflächenumsatz für Bauland wie auch für bebaute Grundstücke mit jeweils 5,3 Prozent gleich auf.

Der Flächenumsatz für Land- und Forstwirtschaft stellt mit 1.949 Hektar und mehr als 80 Prozent des Gesamtflächenumsatzes den größten Anteil dar. Dieser befindet sich nur 2,5 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

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

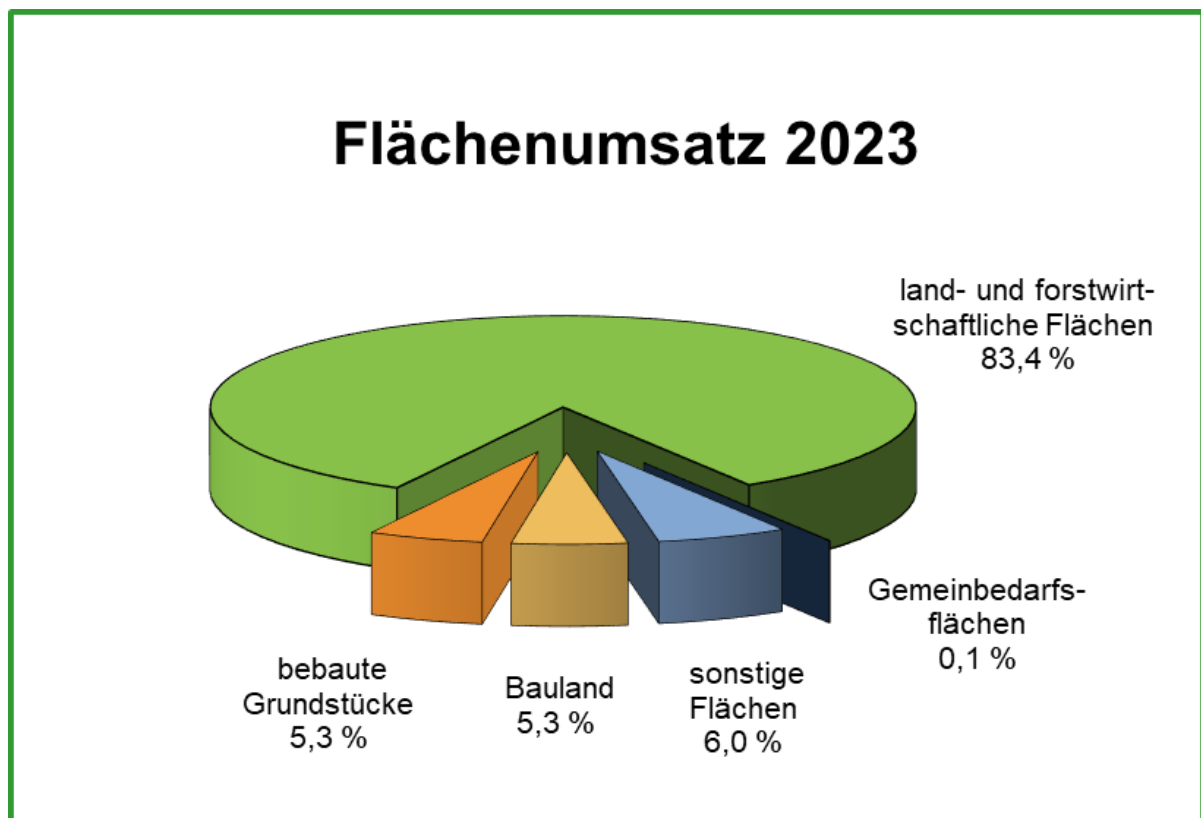


Abbildung 11: Flächenumsatz 2023 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Die Erhöhung des Flächenumsatzes für sonstige Flächen um 173,6 Prozent und der damit verbundene Anteil von 6 % am Gesamtflächenumsatz ist auf einen Kauffall der Kategorie Abbauf Flächen, in diesem Fall für Sand, Kies und Quarz mit mehr als 100 Hektar Gesamtfläche, zurückzuführen.

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 Berlin²⁰

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 eingegangener Stellungnahmen wird an einem 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.

²⁰ 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 2023 durchschnittlichen Preisniveaus der Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus in den Kommunen des Flughafenumfeldes liegen weiterhin auf hohem Niveau. Es kann geschlossen werden, dass durch die 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 und die Lagevorteile der Region die Käufer überzeugen. 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

Grundlage für die Auswertung sind die Mitteilungen der Amtsgerichte Luckenwalde und Zossen über die vollzogenen Zwangs- und Teilungsversteigerungen im Jahr 2023. Nachdem die Anzahl der Zwangsversteigerungen in den zwei vorausgegangenen Jahren zugenommen hatte, war sie im vergangenen Jahr 2023 wieder rückläufig. Das entspricht einem Anteil von 0,7 Prozent der 1.851 im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 8: Zwangs- und Teilungsversteigerungen 2023 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bauland	2	4	4	5	1	4	0	2	4	2
bebaute Grundstücke	39	27	21	19	14	8	5	10	13	7
Wohnungs- und Teileigentum	16	17	11	18	6	4	1	1	2	0
land- und forstw. Flächen	8	7	2	1	2	4	1	2	3	4
sonstige Flächen	1	2	0	0	2	0	0	0	0	0
Gesamt	66	57	38	43	25	20	7	15	22	13
Anteil an Gesamtverträgen [%]	2,4	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8	0,3	0,5	1,1	0,7

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2023 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.²¹

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 [m²]
Individueller Wohnungsbau	131	22.138.646	106.957
Geschosswohnungsbau	4	1.890.000	7.775
Gewerbliche Bauflächen	17	130.207.196	637.457
Sonstiges Bauland	15	505.731	18.912

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die nach den „öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten“²² 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“²³ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, ..., mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²⁴ (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.

²¹ Vgl. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

²² Vgl. § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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

²⁴ 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 freistehendes Einfamilienhaus 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	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadrat- meterpreis €/m²		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
* Blankenfelde-Mahlow	54	36	265.530	213.730	381	312	725	710
* Großbeeren	0	5	-	254.320	-	312	-	785
* Ludwigsfelde	50	14	249.435	276.030	433	373	585	785
* Rangsdorf	30	15	276.855	231.800	374	275	770	850
Zossen	30	13	190.745	182.800	253	232	820	850
Am Mellensee	29	6	145.205	166.515	192	197	805	830
Trebbin	14	4	180.095	138.225	199	185	875	730
Nuthe-Urstromtal	23	6	77.065	61.625	82	72	940	980
Baruth/Mark	6	4	70.450	44.305	61	46	1.285	855
Luckenwalde	10	11	140.855	87.165	181	122	1.045	770
Jüterbog	3	3	107.000	31.000	66	42	1.260	880
Niedergörsdorf	7	1	36.935	85.000	54	112	900	760
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	7	8	30.800	17.260	41	20	980	990
Niederer Fläming	6	5	24.315	16.210	21	14	1.145	1.150
Gesamt	269	131	193.740	168.995	277	225	800	815
* Berliner Umland	134	70	262.060	232.960	399	316	685	760
weiterer Metropolenraum	135	61	125.920	95.595	153	121	915	880

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 51,3 Prozent verringert,
- das durchschnittliche Niveau der Kaufpreise pro Grundstück um 12,8 Prozent verringert,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 18,8 Prozent verringert und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche um 1,9 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 2014 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

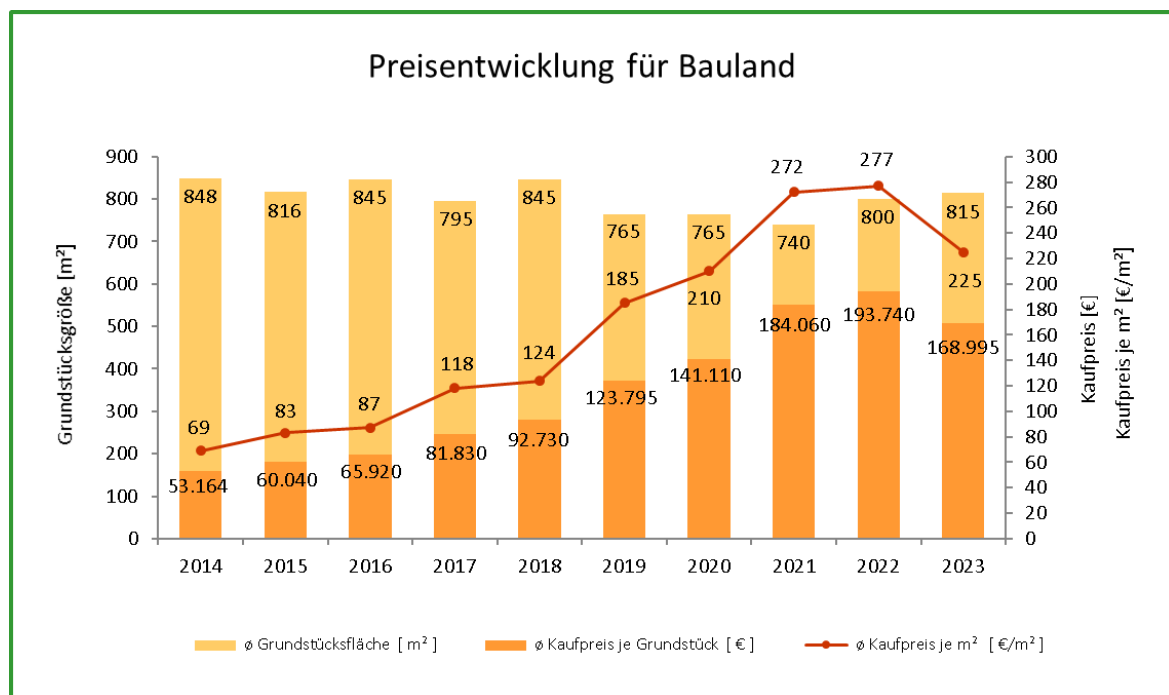


Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²⁵ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100

²⁵ 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.“²⁶ Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis im Auswertezeitraum von 2009 bis 2023 bezogen auf den Beschluss der Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 01.01. seit den Jahren 2002 bis 2012 und abermals seit dem Jahr 2022 gewählt. In den Jahren 2012 bis 2020 wurden die Bodenrichtwerte jeweils zum Stichtag 31.12. beschlossen. 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, Reihenhaushälften, Doppelhaushälften) in Wohnparks (Bebauungsplangebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG) des Landkreises Teltow-Fläming (Abb. 14) sowie für Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 16) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 18) abgeleitet.

5.2.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

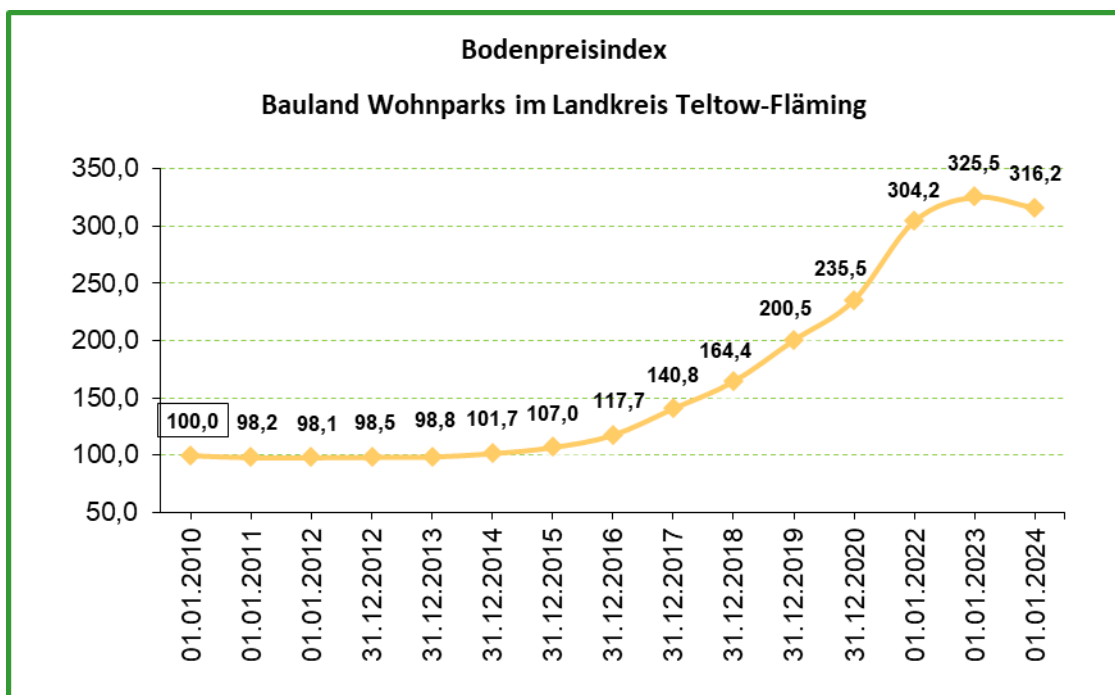


Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²⁶ 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

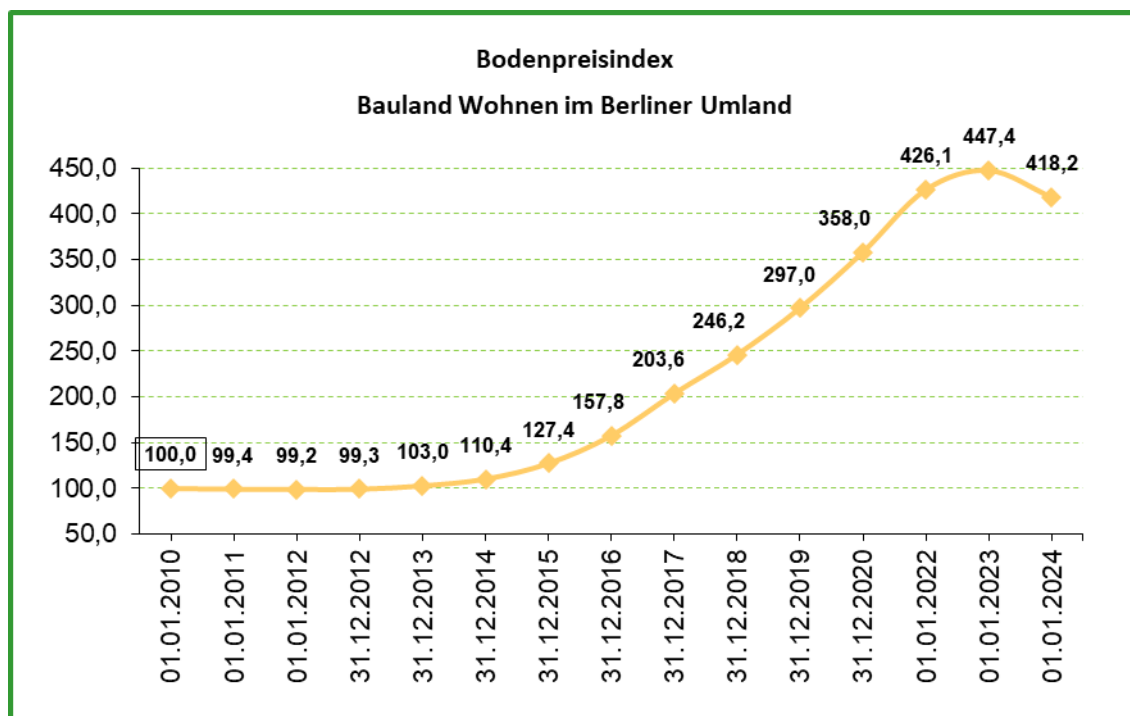


Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

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 Metropolenraum

- 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

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

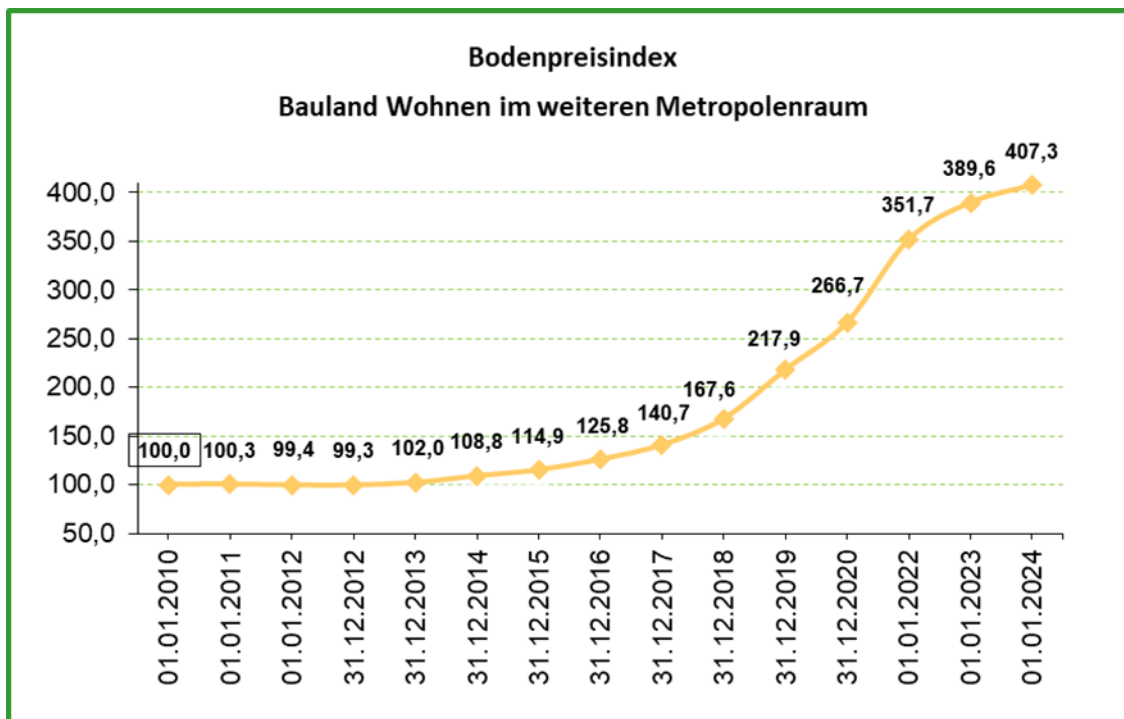


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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.²⁷

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

²⁷ 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.

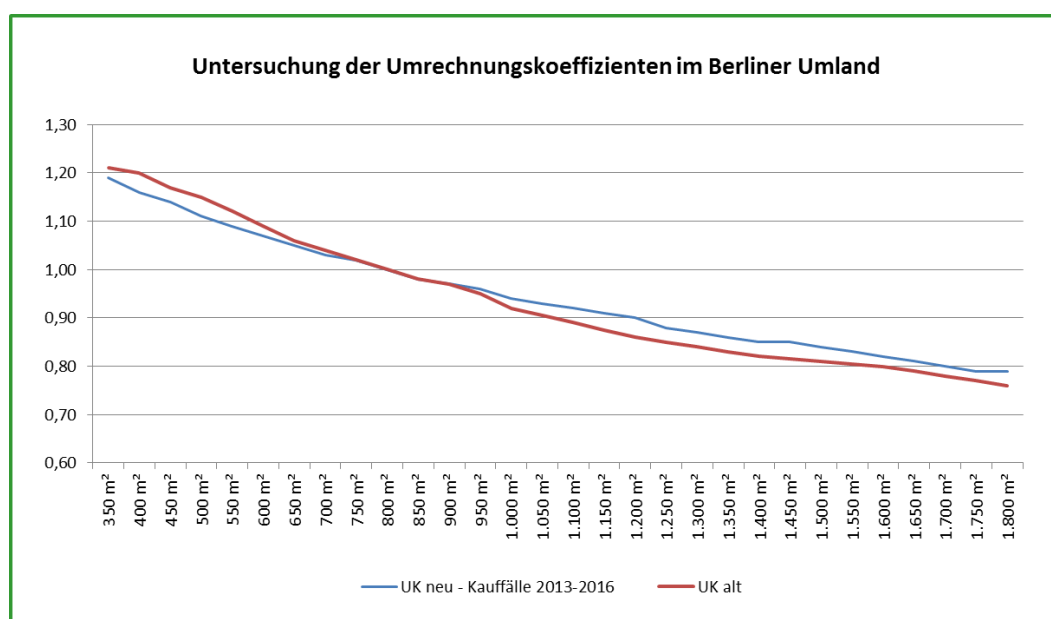


Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

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.

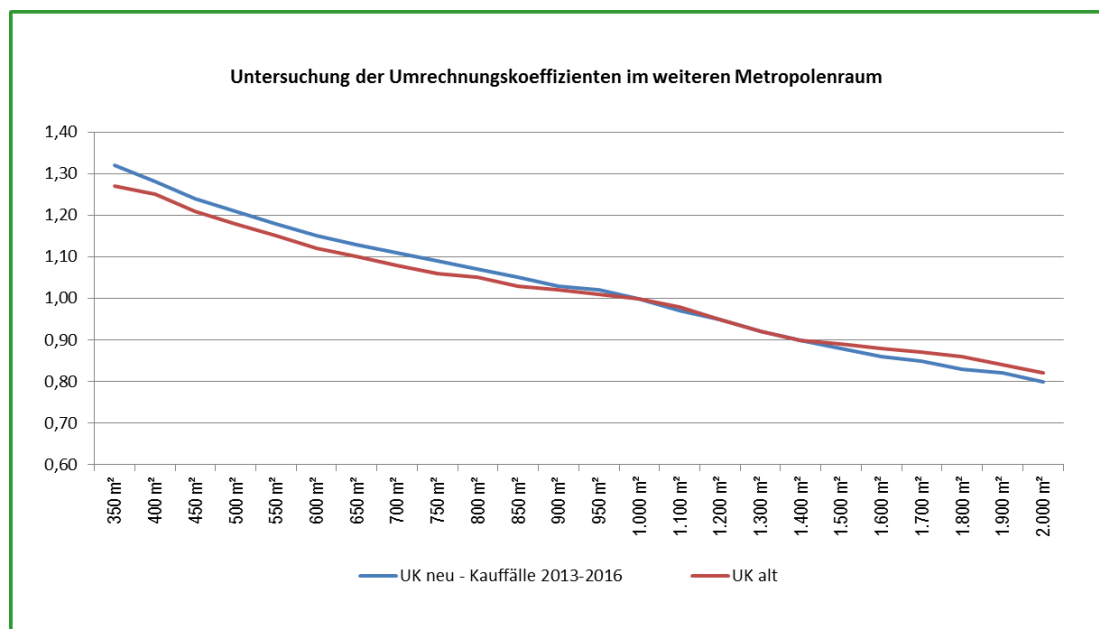


Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

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 Bezugskoeffizienten dar.

Tabelle 11: Umrechnungskoeffizienten – Berliner Umland und weiterer Metropolenraum

Fläche [m²]	Berliner Umland	weiterer Metropolenraum
350	1,21	1,27
400	1,20	1,25
450	1,17	1,21
500	1,15	1,18
550	1,12	1,15
600	1,09	1,12
650	1,06	1,10
700	1,04	1,08
750	1,02	1,06
800	1,00	1,05
850	0,98	1,03
900	0,97	1,02
950	0,95	1,01
1.000	0,92	1,00
1.100	0,89	0,98
1.200	0,86	0,95
1.300	0,84	0,92
1.400	0,82	0,90
1.500	0,81	0,89
1.600	0,80	0,88
1.700	0,78	0,87
1.800	0,76	0,86
1.900	-	0,84
2.000	-	0,82

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

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstückes > Größe des Richtwertgrundstückes

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

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

Formel:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im Berliner Umland errechnet sich mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 11 zu 58,44 Euro/m².

5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstückes < Größe des Richtwertgrundstückes

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

- Bodenrichtwert der entsprechenden Bodenrichtwertzone $\Rightarrow$ BRW = 35,00 €/m²
- Größe des Richtwertgrundstückes = 900 m² $\Rightarrow$ Umrechnungskoeffizient $UK_{RW} = 1,02$
(aus Tabelle 11)
- Größe des Wohnbaugrundstückes = 500 m² $\Rightarrow$ Umrechnungskoeffizient $UK_{BW} = 1,18$
(aus Tabelle 11)
- Gesucht: Bodenwert BW

Formel:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolitanraum errechnet sich mittels der Umrechnungskoeffizienten aus Tabelle 11 zu 40,49 Euro/m².

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

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

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

Tabelle 12: Preisniveau – Baulandflächen für den Geschosswohnungsbau

Bauland für Geschosswohnungsbau	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
			€		€/m²		m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	1	3	310.000	596.665	367	381	845	1.855
weiterer Metropolenraum	3	1	173.335	100.000	108	45	1.605	2.210
Gesamter Landkreis	4	4	207.500	472.500	173	297	1.415	1.945

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. Zusätzlich werden in der Kategorie „Rechenzentren“ 2 Veräußerungen aus dem Jahr 2023 ausgewiesen. Im Jahr 2022 sind hier keine Verkäufe angezeigt worden, wohl aber in den Jahren zuvor (siehe auch Kapitel 7.5.3 Orientierungen für sonstige Flächen).

Tabelle 13: Preisniveau – Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
			€		€/m²		m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	4	8	2.024.640	4.243.520	257	146	9.415	37.675
weiterer Metropolenraum	10	7	151.535	353.475	32	45	3.990	8.230
Rechenzentren	0	2	-	46.892.350	-	389	-	139.225
Gesamter Landkreis	14	17	686.710	7.659.245	96	133	5.540	37.495

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	Spanne	Ø	Spanne
		[%]	[%]	[€/m²]	[€/m²]	[m²]	[m²]
Datenbasis 2021 - 2023							
Wohnen	40	16,8	2,1 - 52,4	34,50	3,20 - 157,35	10.875	650 - 80.615
Berliner Umland	17	15,1	2,3 - 31,3	46,50	4,80 - 125,00	7.850	760 - 30.800
weit. Metropolenraum	23	18,1	2,1 - 52,4	25,60	3,20 - 157,35	13.110	650 - 80.615
Gewerbe	11	26,6	4,1 - 61,1	24,45	5,35 - 55,00	28.165	525 - 81.110
Gesamter Landkreis	51	18,9	2,1 - 61,1	32,30	3,20 - 157,35	14.605	525 - 80.110

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	Spanne	Ø	Spanne
		[%]	[%]	[€/m²]	[€/m²]	[m²]	[m²]
Datenbasis 2021 - 2023							
Gesamter Landkreis	3	62,7	32,9 - 77,6	66,95	54,35 - 92,15	6.730	3.255 - 8.465

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 Metropolenraum.

Tabelle 16: Rohbauland – Wohnen

Rohbauland Wohnen	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m²]	Spanne [€/m²]	Ø [m²]	Spanne [m²]
Datenbasis 2021 - 2023							
Berliner Umland	18	61,7	41,8 - 93,7	223,85	63,40 - 468,25	7.995	620 - 55.755
< 1.200 m²	4	50,6	42,3 - 61,1	129,45	63,40 - 183,15	910	620 - 1.095
≥ 1.200 m²	14	64,9	41,8 - 93,7	250,85	71,40 - 468,25	10.025	1.205 - 55.755
weit. Metropolenraum	43	50,3	14,8 - 89,8	91,05	5,40 - 301,60	7.015	135 - 29.710
< 1.200 m²	6	43,0	14,8 - 75,0	40,15	15,00 - 80,00	465	135 - 975
≥ 1.200 m²	37	51,5	24,1 - 89,8	99,30	5,40 - 301,60	8.075	1.615 - 29.710
Gesamter Landkreis	61	53,7	22,9 - 93,7	130,25	5,40 - 468,25	7.305	135 - 55.755

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 €/m²		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wochenendgrundstücke	5	7	39.400	15.005	29	20	2.035	645
Garagen- / Stellplatz- (-anlagen-) -flächen	4	4	34.035	94.730	58	56	445	975
Soziale Einrichtungen	0	0	-	-	-	-	-	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	0	4	-	5.445	-	6	-	2.625
Gesamter Landkreis	9	15	37.015	33.715	42	26	1.330	1.260

Darüber hinaus finden sich in diesem Marktsegment auch Kaufverträge für Garagen- und Stellplatzflächen sowie für Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft. Flächen für soziale Einrichtungen sind in den Jahren 2022 und 2023 im Landkreis Teltow-Fläming nicht veräußert worden.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht²⁸ 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).²⁹ 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 2019 bis 2023 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 2019 - 2023

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2019 - 2023	64	40 - 99	3,7 - 5,6
	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
	2023	12	40 - 99	4,0 - 5,0
Gewerbeflächen	2019 - 2023	5	10 - 99	6,0
	2019	2	10	6,0
	2020	-	-	-
	2021	3	99	6,0
	2022	-	-	-
	2023	-	-	-
Sonstige Flächen	2019 - 2023	6	33 - 99	3,0 - 4,5
	2019	-	-	-
	2020	5	33 - 99	3,0 - 4,5
	2021	1	99	4,0
	2022	-	-	-
	2023	-	-	-

²⁸ 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)

²⁹ 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 2022 und 2023 wurden insgesamt 127 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 2022/2023

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel	
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist					
	straßenseitig gelegene Flächen	27	35,75 (5,00 - 142,85)	98,7 (41,7 - 371,0)	STRASSE	
	seitlich gelegene Flächen	21	125,05 (5,20 - 416,65)	112,2 (32,7 - 250,0)	STRASSE	
	hinten gelegene Flächen	9	79,65 (20,00 - 200,00)	94,5 (18,5 - 250,0)	STRASSE	
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient					
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	25	48,15 (3,75 - 254,15)	106,1 (3,7 - 753,0)	STRASSE	

Fortsetzung Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2022/2023

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel	
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist					
	straßenseitig gelegene Flächen	3	67,00 (6,00 - 144,95)	55,8 (40,0 - 83,3)	STRASSE	
	seitlich gelegene Flächen	11	61,05 (5,15 - 210,55)	51,5 (25,0 - 84,2)	STRASSE	
	hinten gelegene Flächen	9	59,00 (5,00 - 300,00)	49,4 (27,8 - 100,0)	STRASSE	
Sonstige Fläche	Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist					
	Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m², z.B. Gartenflächen	20	28,45 (4,65 - 56,90)	23,4 (0,9 - 51,7)	STRASSE	
Bauland/Sonst. Fläche	Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)					
	Teilflächen an Gewässern	2	64,35 (41,25 - 87,50)	141,7 (137,5 - 145,8)	STRASSE	

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2023 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.³⁰

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 (€/m²)		Ackerzahl	
	Verträge	Geld-umsatz [€]	Flächen-umsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	17	1.119.959	108,3	0,98	0,70 - 1,66	26	12 - 41
Zossen	11	490.731	55,9	0,89	0,49 - 1,60	26	20 - 39
Am Mellensee	9	92.485	9,5	0,93	0,40 - 1,15	24	13 - 42
Trebbin	12	585.534	58,3	0,98	0,53 - 1,60	23	11 - 35
Nuthe-Urstromtal	16	172.875	24,8	0,79	0,40 - 1,10	22	11 - 38
Baruth/Mark	12	273.420	33,1	0,82	0,26 - 1,26	22	11 - 34
Luckenwalde	1	73.800	13,9	0,53	-	21	-
Jüterbog	3	292.000	23,5	1,16	0,87 - 1,52	28	14 - 38
Niedergörsdorf	10	1.055.287	77,7	1,28	1,10 - 1,50	41	11 - 61
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	14	592.423	65,8	1,09	0,47 - 2,00	31	15 - 45
Niederer Fläming	6	330.390	31,2	1,11	0,89 - 1,49	36	17 - 60
Gesamt	111	5.078.904	502,0	0,97	0,26 - 2,00	27	11 - 61
* Berliner Umland	17	1.119.959	108,3	0,98	0,70 - 1,66	26	12 - 41
weiterer Metropolenraum	94	3.958.945	393,7	0,97	0,26 - 2,00	27	11 - 61
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

³⁰ 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 0,98 Euro/m² annähernd auf dem Niveau des weiteren Metropolenraumes mit 0,97 Euro/m² bewegt.

Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	11	0,70	0,40 - 0,97
21 - 25	36	0,83	0,47 - 1,07
26 - 30	16	0,99	0,53 - 1,27
31 - 35	15	1,06	0,71 - 1,52
über 35	14	1,11	0,74 - 1,49

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

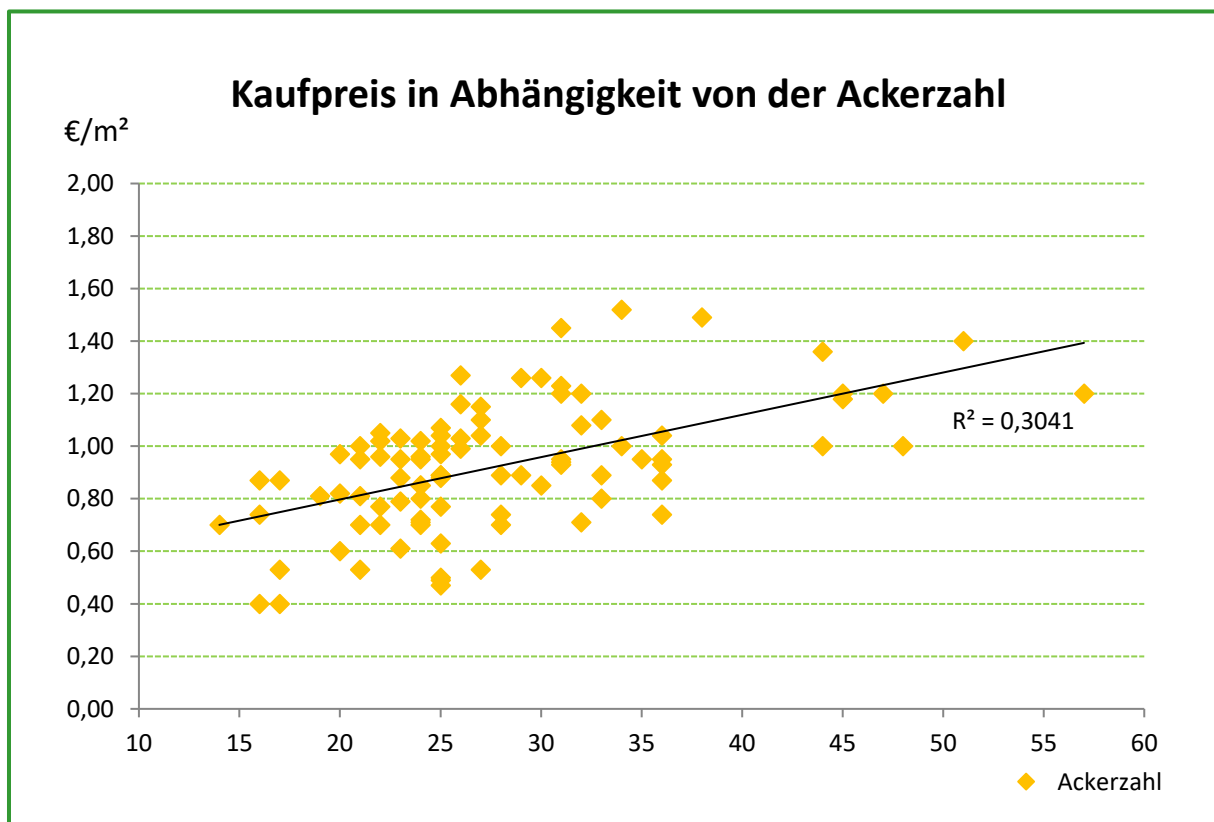


Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2023

6.2.1.2 Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Tabelle 22: Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen

Landwirtschaftliche Flächen	Grünland			Kaufpreis (€/m²)		Grünlandzahl	
	Verträge	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [ha]	Ø	Spanne	Ø	Spanne
* Blankenfelde-Mahlow * Großbeeren * Ludwigsfelde * Rangsdorf	9	223.193	33,8	0,77	0,35 - 1,22	32	15 - 38
Zossen	4	28.950	4,4	0,66	0,60 - 0,72	28	12 - 35
Am Mellensee	5	38.350	6,3	0,62	0,45 - 0,85	30	24 - 62
Trebbin	8	120.305	14,0	0,84	0,53 - 1,37	28	25 - 37
Nuthe-Urstromtal	17	217.700	31,2	0,70	0,36 - 1,03	30	22 - 37
Baruth/Mark	10	119.491	14,5	0,78	0,63 - 1,05	33	23 - 44
Luckenwalde	3	34.200	5,9	0,65	0,53 - 0,73	32	27 - 40
Jüterbog	5	19.630	2,6	0,73	0,60 - 1,07	35	33 - 39
Niedergörsdorf	1	11.000	1,8	0,60	-	36	-
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	2	6.800	1,0	0,66	0,62 - 0,69	37	37 - 37
Niederer Fläming	0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	64	819.619	115,5	0,73	0,35 - 1,37	31	12 - 62
* Berliner Umland	9	223.193	33,8	0,77	0,35 - 1,22	32	15 - 38
weiterer Metropolitanraum	55	596.426	81,7	0,72	0,36 - 1,37	31	12 - 62
und nach EALG	-	-	-	-	-	-	-

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes mit 0,72 Euro/m² und des Berliner Umlandes mit 0,77 Euro/m² annähernd dem des gesamten Landkreises mit 0,73 €/m² entspricht.

Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m²	Kaufpreisspanne €/m²
bis 25	6	0,71	0,60 - 0,85
26 - 30	18	0,69	0,45 - 0,95
31 - 35	17	0,76	0,55 - 1,07
über 35	11	0,73	0,58 - 1,05

Für das Preisniveau der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming, verteilt nach der Bodengüteklassen in Tabelle 23, ist für den durchschnittlichen Kaufpreis wie auch für die

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

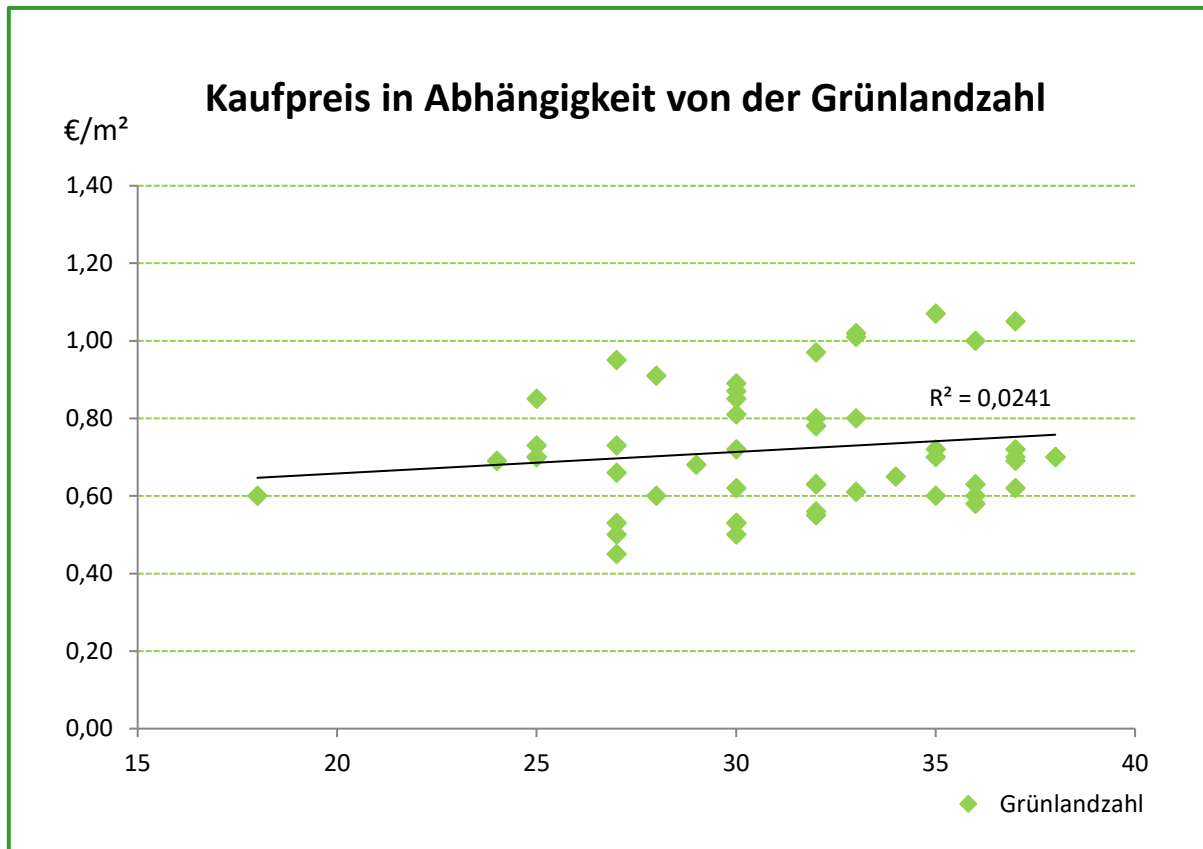


Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2023

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 2014, basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge für Acker- und Grünlandflächen, dargestellt.

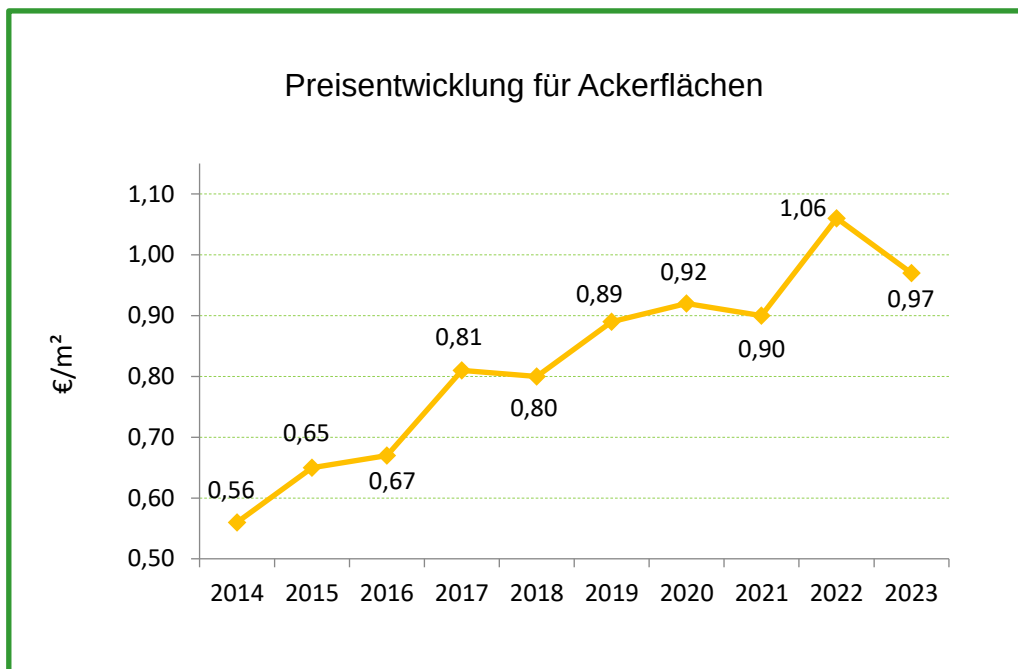


Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen

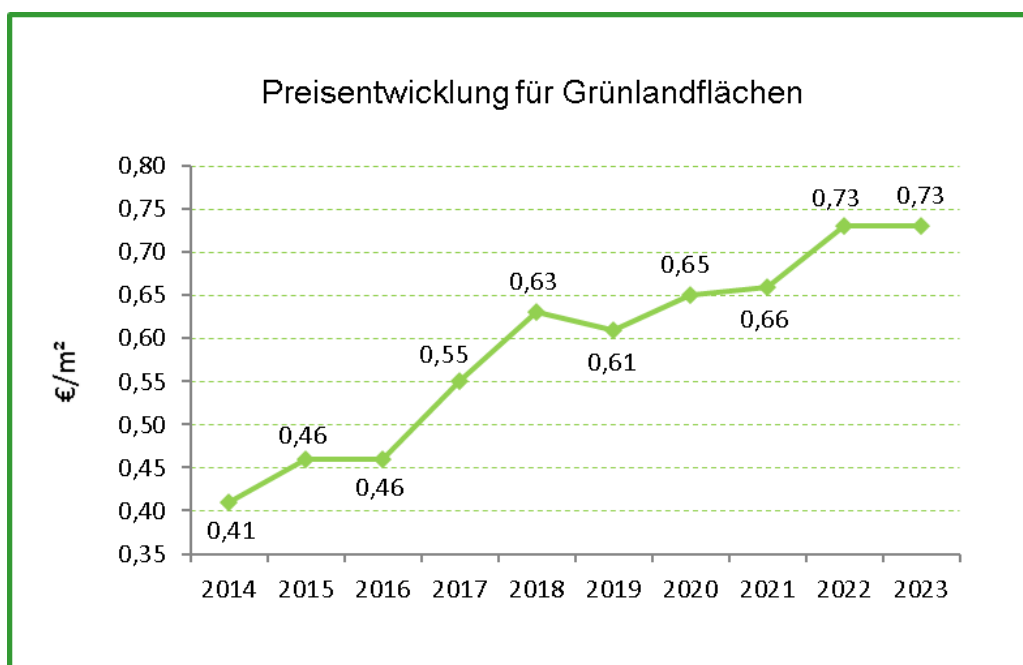


Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

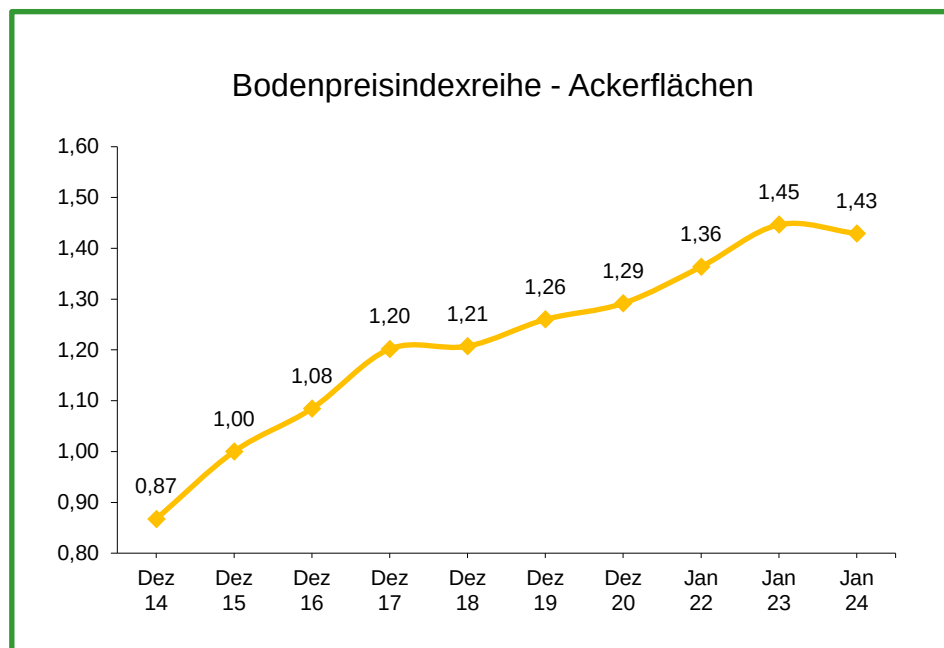


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{31,32} wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertezeitraum von 2014 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.

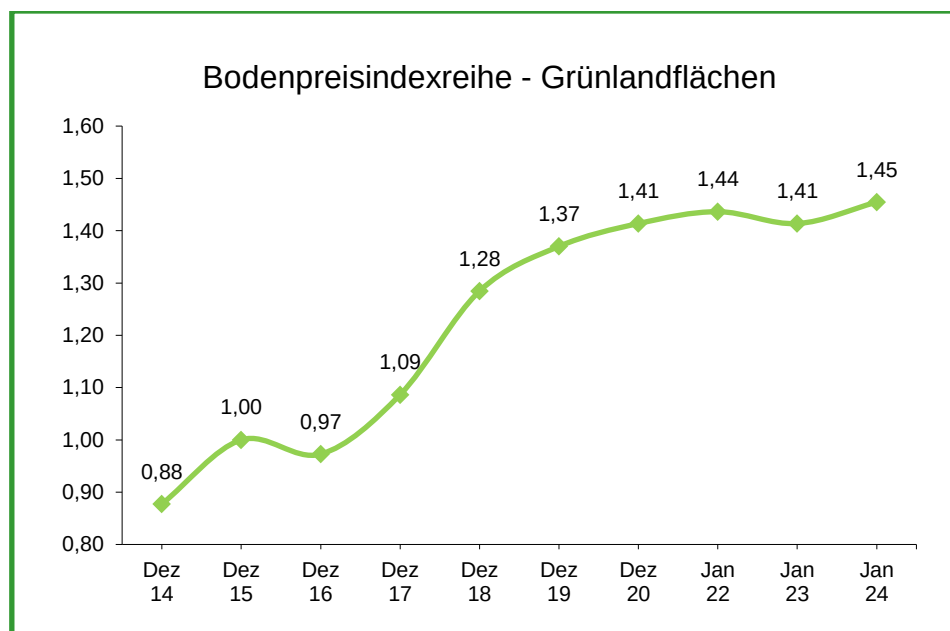


Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

³¹ Vgl. § 18 Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

³² 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 0,65 Euro/m² deutlich unter dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,82 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,80 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	11	140.488	19,4	0,65	0,45 - 1,15
Zossen	5	123.503	10,8	1,05	0,88 - 1,41
Am Mellensee	8	136.197	17,5	0,88	0,40 - 1,90
Trebbin	11	843.417	87,3	0,97	0,45 - 1,60
Nuthe-Urstromtal	20	9.996.699	635,3	0,94	0,40 - 1,82
Baruth/Mark	12	179.315	24,8	0,65	0,26 - 1,06
Luckenwalde	2	11.706	1,8	0,64	0,60 - 0,68
Jüterbog	1	7.400	0,9	0,80	0,80 - 0,80
Niedergörsdorf	5	142.950	20,1	0,74	0,36 - 1,10
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	7	148.900	26,1	0,53	0,26 - 0,82
Niederer Fläming	6	77.604	11,1	0,65	0,47 - 1,23
Gesamt	88	11.808.179	855,2	0,80	0,26 - 1,90
* Berliner Umland	11	140.488	19,4	0,65	0,45 - 1,15
weiterer Metropolenraum	77	11.667.691	835,8	0,82	0,26 - 1,90
und nach EALG	-	-	-	-	-

6.3.2 Preisentwicklung, Bodenindexreihe

6.3.2.1 Preisentwicklung

In Abbildung 27 ist die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2014 basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge dargestellt.

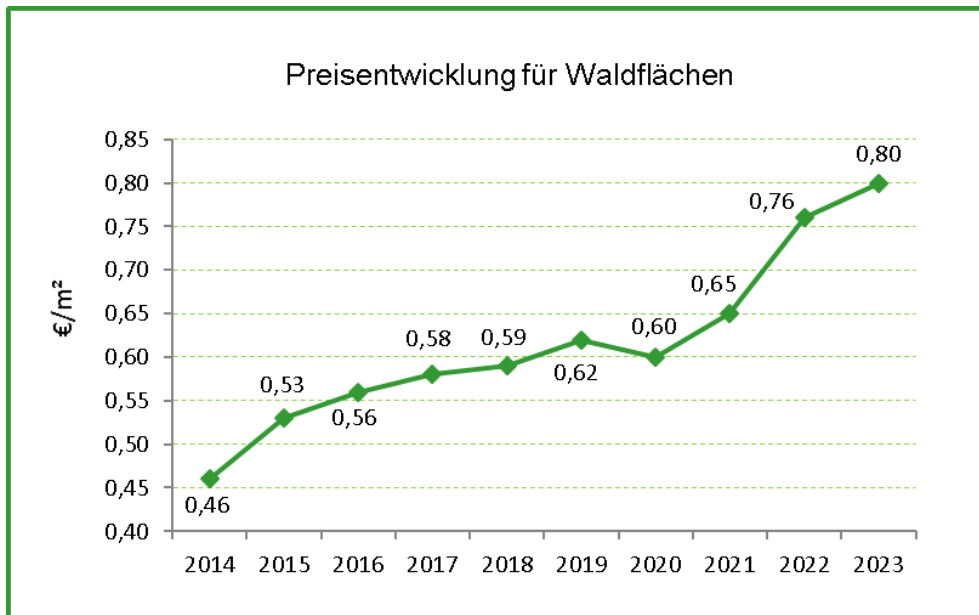


Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenpreisindexreihe

Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{33,34} ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertezeitraum von 2014 bis 2020 bezogen auf die beschlossenen Bodenrichtwerte je Gemeinde zum Stichtag 31.12. und ab 2021 zum Stichtag 01.01.2022³⁵. Das Jahr 2015 ist das Basisjahr.

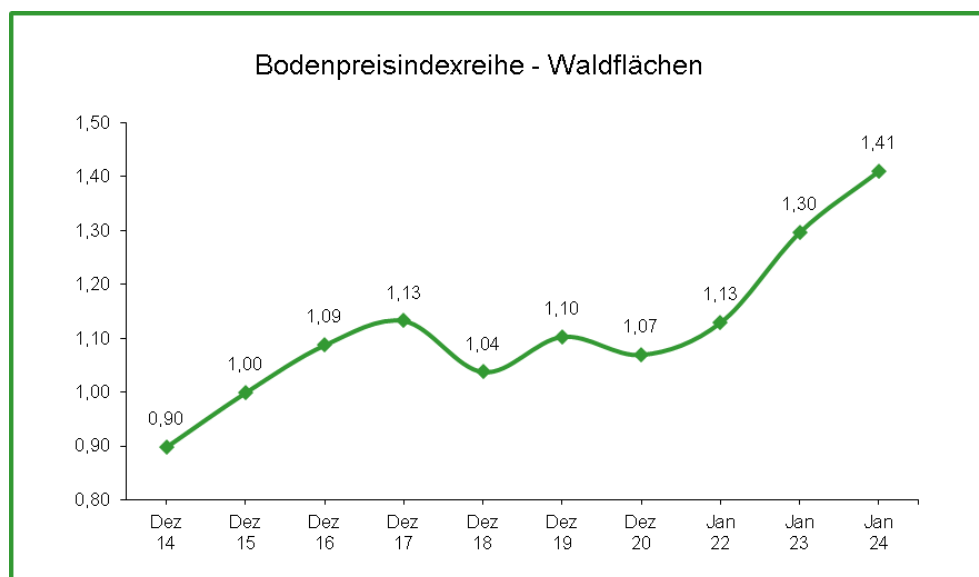


Abbildung 28: Bodenpreisindexreihe für Waldflächen

³³ Vgl. § 18 Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

³⁴ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

³⁵ 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 sowie 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 (VerkFlBerG) 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 2,60 €/m²

abgeleitet werden.

Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2021 - 2023	Ø m ² -Preis €/m ²	Spanne €/m ²	Ø Kaufpreis €	Ø Fläche m ²
Gesamter Landkreis	7	2,60	0,45 - 6,00	5.390	2.990

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 Metropolenraum 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	7 2022 - 2023	16,8 6,6 - 31,6	27,45 9,55 - 52,55	1.210 105 - 2.670
weiterer Metropolenraum	57 2022 - 2023	21,3 3,8 - 45,7	19,05 1,55 - 68,30	1.280 140 - 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	9 (2018 - 2023)	24,95 (5,00 - 102,00)	0,7 ha (0,3 ha - 1,7 ha)
Windkraftanlagen			
Flächen für Windpark	4 (2018 - 2023)	2,75 (0,80 - 4,90)	5,5 ha (0,6 ha - 12,2 ha)
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	1 (2022)	10,65	1,4 ha
Regenerative Energien			
Freiflächenanlagen Photovoltaik / Solar	7 (2019 - 2023)	7,25 (0,95 - 15,60)	5,4 ha (0,7 ha - 13,9 ha)
Erdgas / Ferngas			
Flächen für Erdgas-Verdichterstationen	1 (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	11 (2018 - 2023)	0,43 (0,13 - 1,01)	5.960 m ² (20 m ² - 50.520 m ²)
Unland, Ödland, Brachland	21 (2017 - 2023)	0,14 (0,04 - 0,22)	24.100 m ² (1.000 m ² - 124.485 m ²)
Kleingartenanlage	7 (2020 - 2023)	5,85 (3,40 - 8,70)	21.645 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)
Campingplätze	3 (2016 - 2023)	2,45 (2,00 - 3,25)	8.755 m ² (2.460 m ² - 11.910 m ²)
Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen	11 (2018 - 2023)	6,15 (0,90 - 39,40)	14.165 m ² (940 m ² - 54.730 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	12 (2018 - 2023)	0,93 (0,16 - 2,12)	38.485 m ² (3.545 m ² - 144.675 m ²)
Flora- und Fauna-Gebiete (FFH)	18 (2016 - 2023)	0,70 (0,10 - 2,00)	64.400 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	3 (2010 - 2023)	10,05 (0,85 - 22,80)	1.450 m ² (595 m ² - 2.160 m ²)
Abbauf Flächen	5 (2018 - 2023)	1,65 (0,75 - 4,25)	24,6 ha (0,3 ha - 107,6 ha)

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im folgenden Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2023 geschlossenen Kaufverträge für bebaute Grundstücke analysiert. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unter Eliminierung statistischer Ausreißer herangezogen worden.

Tabelle 29: Übersicht der Umsätze bebauter Grundstücke in einzelnen Marktsegmenten

Marktsegment	Vertrags- vorgänge 2023	Geldumsatz [€] 2023	Flächenumsatz [m²] 2023
Einfamilienhäuser	252	90.080.310	233.863
Zweifamilienhäuser	24	8.470.000	28.267
Villen	2	685.000	2.015
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	124	40.056.278	62.134
Mehrfamilienhäuser	32	52.190.600	73.067
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	24	20.545.172	57.203
Einkaufszentren	0	0	0
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	9	20.008.245	47.308
Gewerbe- und Industriegebäude	16	45.398.000	295.455
Bauernhäuser	28	6.007.400	81.270
Wochenendhäuser	19	1.812.655	12.927
Sonstige Gebäude	14	6.351.368	139.524

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 m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
* Blankenfelde-Mahlow	56	53	523.915	433.005	775	755
* Großbeeren	11	13	599.820	533.450	635	630
* Ludwigsfelde	27	19	559.665	471.660	710	640
* Rangsdorf	33	27	506.280	446.925	900	760
Zossen	31	30	476.050	360.555	1.155	905
Am Mellensee	28	20	311.250	335.450	1.000	855
Trebbin	16	22	392.720	345.180	1.040	775
Nuthe-Urstromtal	17	12	228.875	208.165	1.380	775
Baruth/Mark	17	5	279.935	210.100	1.485	710
Luckenwalde	25	19	294.625	276.370	910	765
Jüterbog	22	10	247.150	226.000	915	645
Niedergörsdorf	7	11	201.905	134.180	1.185	1.050
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	9	5	184.665	116.000	1.325	1.035
Niederer Fläming	3	6	136.335	138.835	1.700	1.505
Gesamter Landkreis	302	252	405.460	357.460	980	805
* Berliner Umland	127	112	533.510	454.580	780	720
weiterer Metropolitanraum	175	140	312.530	279.770	1.125	870

In Tabelle 30 ist die Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittliche Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche für Einfamilienhäuser nach Verwaltungseinheiten sowie für den Landkreis Teltow-Fläming differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolitanraum den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber gestellt.

Tabelle 31 zeigt für Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming die Anzahl der Kaufverträge, den durchschnittlichen Kaufpreis pro Grundstück und die mittlere Grundstücksfläche differenziert nach Berliner Umland und weiteren Metropolenraum.

Tabelle 31: Preisniveau von mit Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken

Zweifamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	11	6	720.045	450.000	775	785
weiterer Metropolenraum	12	18	281.585	320.555	1.150	1.310
Gesamter Landkreis	23	24	491.285	352.915	970	1.180

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, den entsprechenden Vorjahreswerten gegenüber.

Tabelle 32: Preisniveau von Villengrundstücken

Villen, Gutshäuser, Landhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Gesamter Landkreis	4	2	812.500	342.500	1.215	1.010

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 2014 dargestellt.

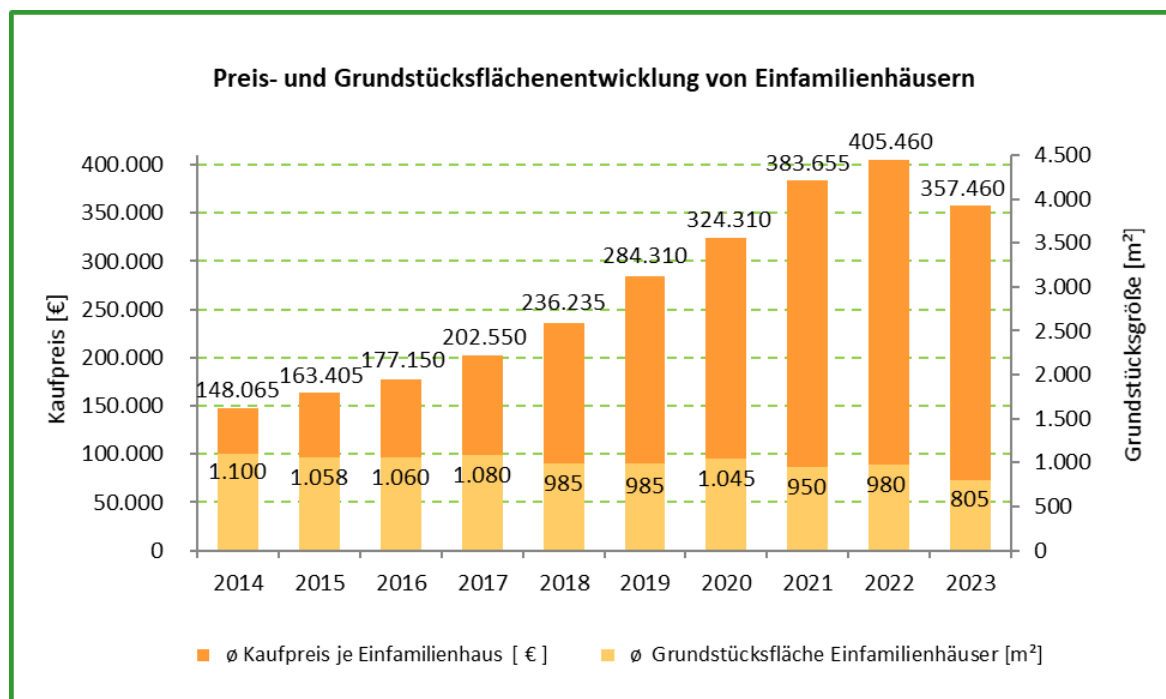


Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

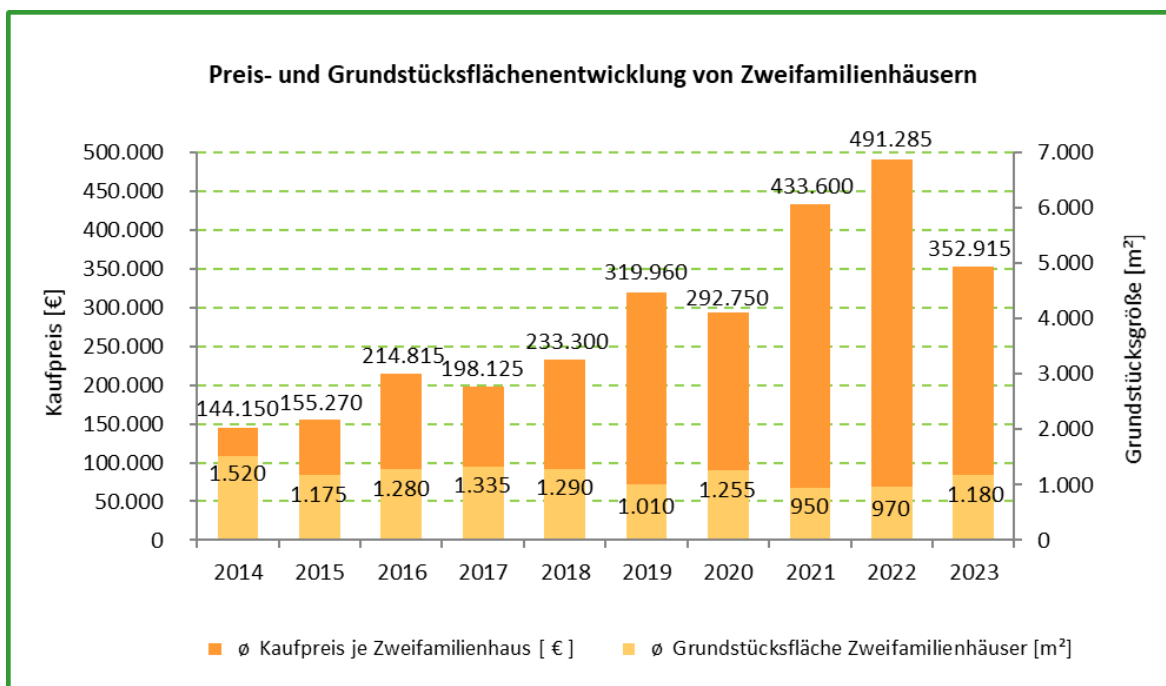


Abbildung 30: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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: Wohnflächenpreise³⁶ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	350 (200 - 440)	1920 - 2022	115 (60 - 190)	3.790 (2.015 - 7.350)	53
* Großbeeren	340 (150 - 440)	1893 - 2020	140 (85 - 225)	3.990 (2.370 - 5.780)	13
* Ludwigsfelde	370 (190 - 480)	1930 - 2023	115 (65 - 160)	4.065 (2.135 - 8.210)	19
* Rangsdorf	315 (120 - 350)	1930 - 2021	120 (75 - 180)	3.820 (2.310 - 5.990)	27
Am Mellensee	185 (60 - 260)	1908 - 2022	120 (85 - 195)	2.675 (1.380 - 4.705)	18
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	16 (10 - 20)	1890 - 1980	120 (70 - 165)	940 (450 - 1.255)	5
Baruth/Mark	65 (20 - 90)	1900 - 1988	100 (80 - 130)	2.015 (610 - 3.335)	5
Jüterbog	60 (20 - 90)	1764 - 1986	105 (65 - 150)	2.160 (395 - 4.745)	10
Luckenwalde	140 (60 - 190)	1895 - 2018	135 (75 - 215)	2.050 (695 - 4.370)	19
Niederer Fläming	12 (10 - 20)	1880 - 2002	145 (80 - 180)	985 (255 - 2.210)	6
Niedergörsdorf	25 (8 - 85)	1890 - 2000	125 (75 - 200)	1.135 (340 - 2.605)	11
Nuthe-Urstromtal	75 (30 - 100)	1898 - 2022	110 (60 - 155)	2.015 (295 - 3.084)	12
Trebbin	210 (120 - 300)	1880 - 2018	110 (80 - 195)	3.120 (960 - 4.690)	22
Zossen	190 (50 - 280)	1890 - 2020	125 (80 - 250)	3.005 (1.255 - 5.170)	30

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW im Land Brandenburg³⁷ für typische Eigenheimgrundstücke (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ermittelt worden. Der Modellansatz zur Ableitung von Sachwertfaktoren ist im Anhang A1.5 beschrieben.

Um bei der Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des

³⁶ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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 und Abbildung 31 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 94 Vertragsvorgängen des Jahres 2023.

Tabelle 34: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Beschreibung der Stichprobe								
Merkmale				Ø	Spanne		Berechnungsmodell	
Bereich				Landkreis Teltow-Fläming			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Anzahl der Kauffälle				94	-			
Zeitraum der Stichprobe				2023	01.01. - 31.12.			
Bodenrichtwertniveau (€/m²)				224	10 - 450			
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)				764	221 - 1.700			
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *				254	140 - 440			
Restnutzungsdauer (Jahre)				48	10 - 79			
vorläufiger Sachwert (€)				397.759	76.644 - 876.616			
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
2	≤ 20	7	340 (260 - 420)	195 (84 - 496)	570 (280 - 1.290)	210 (128 - 304)	1870 - 1980	0,85 (0,50 - 1,63)
	21 - ≤ 100	8	305 (205 - 410)	197 (94 - 265)	670 (440 - 1.105)	205 (77 - 365)	1898 - 1985	1,09 (0,49 - 1,48)
	101 - ≤ 200	8	275 (150 - 385)	257 (100 - 370)	925 (570 - 1.130)	255 (138 - 391)	1902 - 1979	1,00 (0,73 - 1,25)
	201 - ≤ 350	8	265 (200 - 350)	318 (145 - 440)	1.235 (710 - 1.735)	308 (114 - 381)	1880 - 1986	1,05 (0,86 - 1,27)
	> 350	8	300 (190 - 425)	347 (270 - 420)	1.255 (730 - 2.230)	411 (300 - 563)	1930 - 1986	0,87 (0,63 - 1,07)
3	≤ 100	7	275 (175 - 395)	263 (93 - 359)	1045 (290 - 1.960)	273 (151 - 397)	1900 - 2002	0,94 (0,62 - 1,22)
	101 - ≤ 200	6	290 (200 - 360)	409 (340 - 515)	1.475 (945 - 2.020)	426 (366 - 479)	1994 - 2002	0,96 (0,71 - 1,18)
	201 - ≤ 300	7	230 (140 - 365)	488 (310 - 750)	2.175 (1.830 - 2.785)	463 (312 - 737)	1931 - 2004	1,07 (0,73 - 1,33)
	≥ 301	10	230 (160 - 440)	454 (300 - 520)	2.145 (1.140 - 3.170)	492 (410 - 749)	1935 - 2003	0,95 (0,62 - 1,17)

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

Fortsetzung Tabelle 34: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
4	≤ 200	8	180 (140 - 250)	411 (280 - 540)	2.325 (1.755 - 2.840)	446 (368 - 502)	2007 - 2020	0,92 (0,71 - 1,09)
	201 - ≤ 350	11	195 (150 - 265)	446 (330 - 562)	2.360 (1.320 - 3.155)	545 (369 - 704)	2005 - 2022	0,84 (0,60 - 1,15)
	≥ 351	7	230 (165 - 320)	459 (300 - 581)	2.140 (1.180 - 3.155)	659 (540 - 877)	2005 - 2019	0,72 (0,51 - 0,91)

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

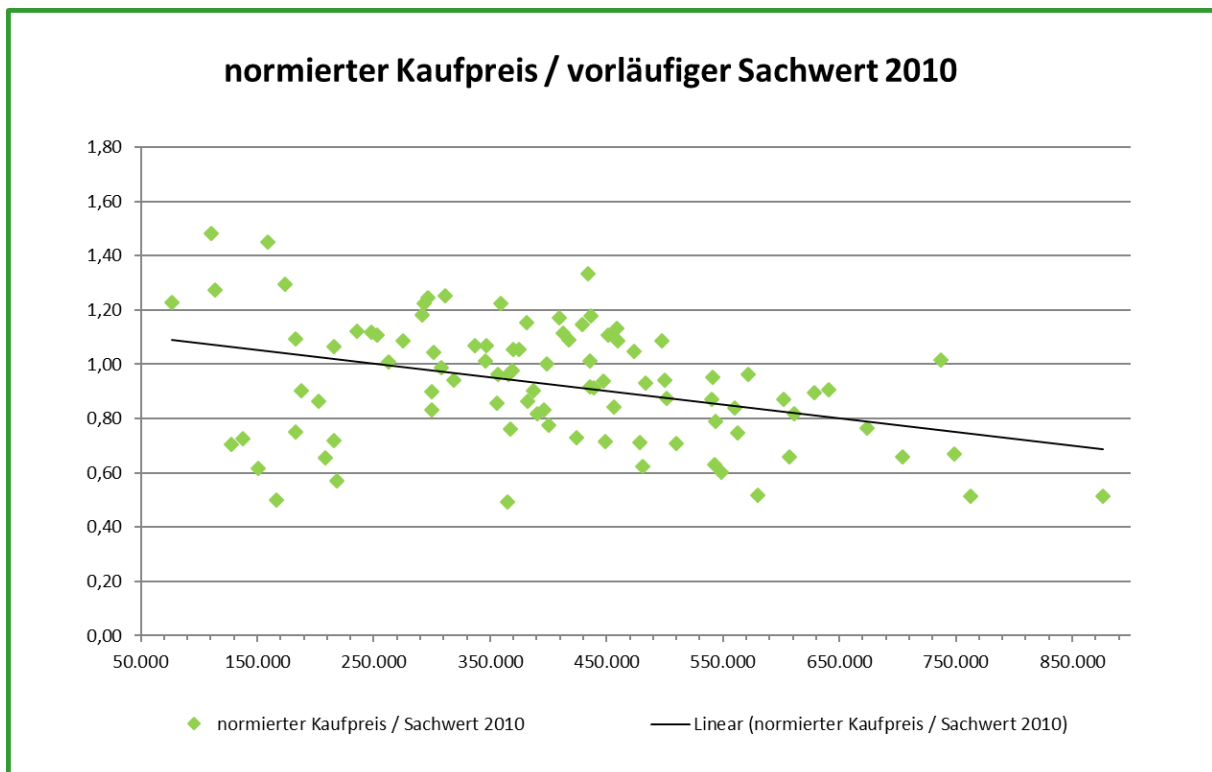


Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

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.³⁸

Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohn-, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke.³⁹

Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.⁴⁰

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW im Land Brandenburg ermittelt worden. Auf dieser Basis wurden zur einheitlichen Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen Rahmenbedingungen vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg erarbeitet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat die Liegenschaftszinssätze entsprechend des Modellansatzes zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, wie im Anhang A1.4 beschrieben, abgeleitet. Grundlage für die Auswertung sind geeignete Kaufverträge der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) aus den Jahren 2021 bis 2023.

Dennoch ist der Sachverstand der Gutachter mit einer weiterhin kritischen Betrachtung und Würdigung der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung nach wie vor gefordert. Für ein gesichertes Ergebnis ist eine weitaus größere Anzahl an Kaufverträgen zur Analyse heranzuziehen. Aus diesem Grund 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 2023 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg zu entnehmen.

Tabelle 35 weist die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises auf der Grundlage von 39 bzw. 18 Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2023 aus.

³⁸ Vgl. § 21 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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

⁴⁰ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2021 - 2023		EFH, DHH, RH u. ZFH Stichtag 01.07.2022 1,7 % (Spanne 0,6 - 2,6 %) 39 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2021		
Bodenrichtwert (€/m²)	120 - 430	310	
Restnutzungsdauer (Jahre)	37 - 75	54	
Wohnfläche (m²)	95 - 225	135	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4,70 - 12,90	8,00	
Rothertragsfaktor	24,1 - 54,5	32,3	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	0,6 - 2,6	1,7	39 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,7 - 2,3	1,7	4 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2021 - 2023		EFH, DHH, RH u. ZFH Stichtag 01.07.2022 2,4 % (Spanne 0,2 - 8,8 %) 18 Kauffälle
Baujahr	1860 - 2015		
Bodenrichtwert (€/m²)	19 - 240	142	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 69	40	
Wohnfläche (m²)	90 - 350	155	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	3,50 - 14,85	6,15	
Rothertragsfaktor	6,9 - 41,1	24,0	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	0,2 - 8,8	2,4	18 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,4 - 2,4	1,5	3 Kauffälle

8.2.4 Erbbaurechte

Zu den nach § 12 Abs. 1 Nummern 6 und 7 ImmoWertV sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Wegen der zu geringen Transaktionen, 16 Kaufverträge im Jahr 2023, kann im Berichtsjahr eine auf den Landkreis bezogene Ableitung der erforderlichen Daten des Erbbaurechts nicht erfolgen. Zahlen für die Marktanpassung in Zusammenhang mit Erbbaurechten wären statistisch nicht gesichert.

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. Die Tabellen 36 und 37 zeigen die Gegenüberstellung der Anzahl der Kaufverträge, der durchschnittlichen Kaufpreise pro Grundstück und die mittleren Grundstücksflächen für das Jahr 2023 im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus dem Vorjahr 2022 differenziert nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Tabelle 366: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	45	43	421.875	371.590	625	585
weiterer Metropolenraum	56	44	308.360	266.055	630	650
Gesamter Landkreis	101	87	358.935	318.215	630	620

Tabelle 37: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	47	26	383.200	372.345	245	205
weiterer Metropolenraum	18	11	290.970	244.590	270	280
Gesamter Landkreis	65	37	357.660	334.365	250	225

8.3.1.2 Preisentwicklung

Die Abbildungen 32 und 33 veranschaulichen die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2014.

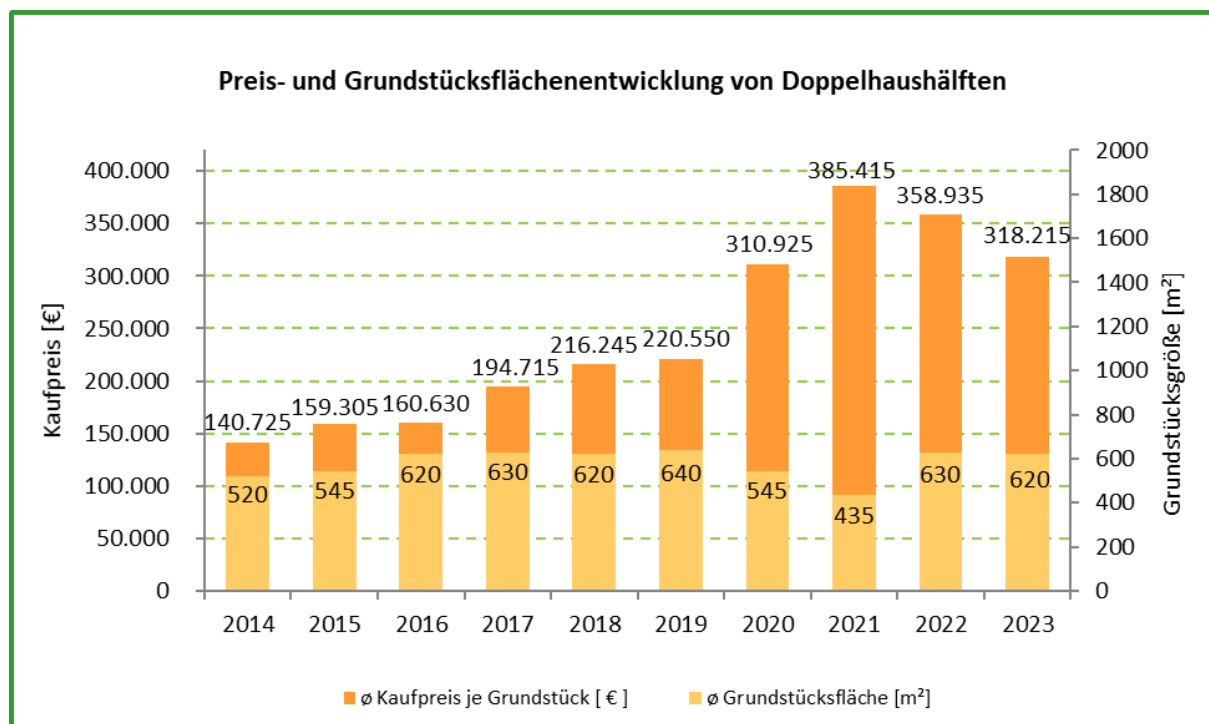


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Doppelhaushälften

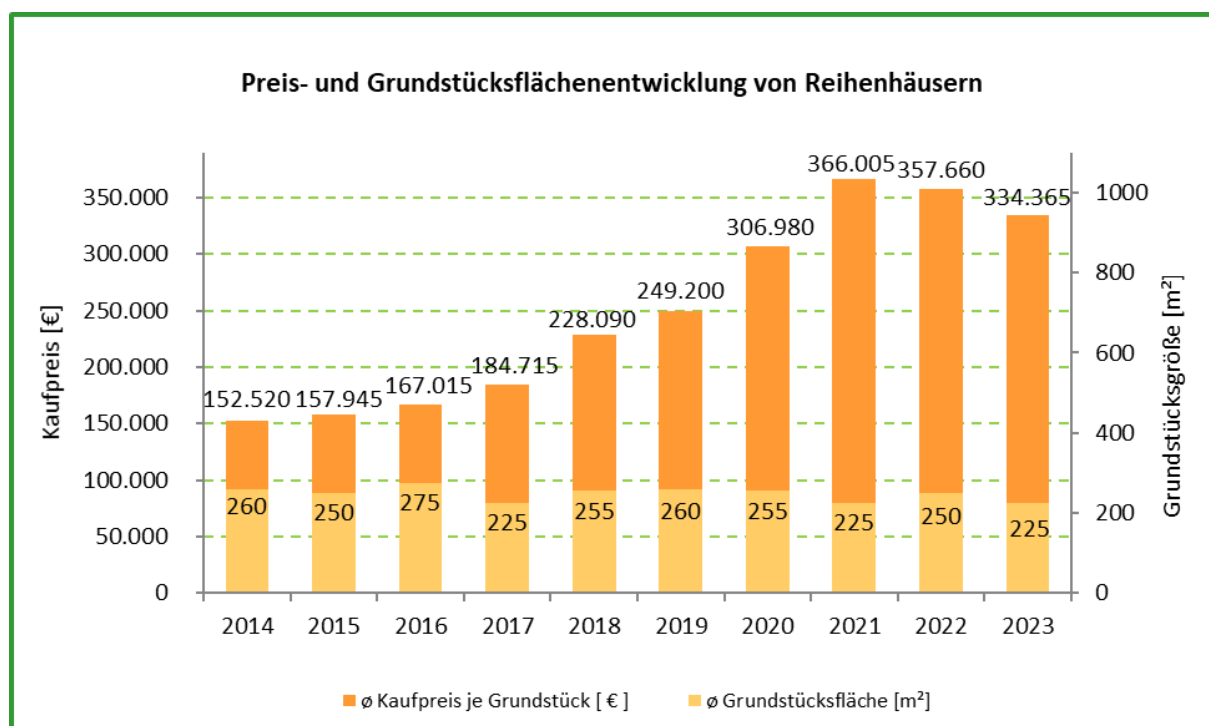


Abbildung 33: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihenhäusern

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁴¹

In den Tabellen 38 und 39 sind Wohnflächenpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum aufgeführt.

Tabelle 38: Wohnflächenpreise⁴² für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	355 (320 - 500)	1930 - 2004	90 (70 - 140)	4.055 (2.720 - 5.335)	18
* Großbeeren	325 (200 - 440)	1890 - 1999	115 (105 - 150)	3.995 (2.120 - 4.790)	7
* Ludwigsfelde	375 (250 - 480)	1932 - 2022	105 (70 - 140)	3.590 (2.350 - 4.460)	15
* Rangsdorf	270 (230 - 330)	1959 - 1999	105 (90 - 115)	3.025 (2.165 - 3.630)	3
Am Mellensee	90 (90 - 90)	1932 - 1936	95 (90 - 100)	2.185 (1.815 - 2.390)	3
Jüterbog	65 (50 - 80)	1910 - 1945	95 (75 - 120)	2.175 (1.545 - 2.765)	8
Luckenwalde	120 (40 - 130)	1933 - 1984	105 (65 - 180)	2.190 (1.800 - 3.030)	10
Niedergörsdorf	20 (10 - 30)	1928 - 1935	120 (105 - 135)	495 (375 - 620)	2
Nuthe-Urstromtal	55 (40 - 65)	1930 - 1933	130 (110 - 155)	1.725 (1.240 - 2.210)	2
Trebbin	190 (130 - 240)	1910 - 2001	115 (75 - 155)	2.600 (1.645 - 3.215)	8
Zossen	170 (140 - 220)	1937 - 2023	135 (90 - 160)	2.800 (2.320 - 3.535)	11

Tabelle 39: Wohnflächenpreise⁴³ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Blankenfelde-Mahlow	375 (290 - 500)	1938 - 2007	115 (80 - 140)	3.120 (1.985 - 5.110)	11
* Großbeeren	345 (220 - 440)	1995 - 1999	110 (100 - 120)	3.825 (2.965 - 4.390)	4

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

⁴² Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁴³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 39: Wohnflächenpreise⁴⁴ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
* Ludwigsfelde	400 (320 - 480)	1994 - 2002	150 (115 - 190)	2.865 (2.405 - 3.360)	7
* Rangsdorf	240 (190 - 300)	1994 - 1996	120 (105 - 135)	2.820 (2.635 - 3.035)	4
Jüterbog	72 (65 - 80)	1912 - 1970	105 (104 - 105)	1.780 (1.730 - 1.830)	2
Luckenwalde	110 (110 - 110)	1922 - 1923	108 (105 - 110)	2.430 (1.980 - 2.880)	2
Niedergörsdorf	50	1960	110	540	1
Trebbin	220 (180 - 240)	1994 - 1996	135 (125 - 150)	2.250 (1.845 - 2.465)	3
Zossen	220 (220 - 220)	1993 - 1996	110 (105 - 115)	2.525 (1.925 - 3.075)	3

8.3.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 40 und Abbildung 34 zeigen die Sachwertfaktoren^{45, 46} für Reihennittelhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 22 Vertragsvorgängen des Jahres 2023 in diesem Segment. Aufgrund des geringen Umfangs der Stichprobe sind die Sachwertfaktoren an dieser Stelle nur **nachrichtlich** ausgewiesen.

Tabelle 40: Sachwertfaktoren für Reihennittelhäuser

Sachwertfaktoren für Reihennittelhäuser			
Beschreibung der Stichprobe			
Merkmale	Ø	Spanne	Berechnungsmodell
Bereich	Landkreis Teltow-Fläming		Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle	22	-	
Zeitraum der Stichprobe	2023	01.01. - 31.12.	
Bodenrichtwertniveau (€/m²)	319	65 - 500	
rentierliche Grundstücksfläche (m²)	179	129 - 291	
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *	204	110 - 305	
Restnutzungsdauer (Jahre)	49	13 - 64	
vorläufiger Sachwert (€)	233.315	111.679 - 360.933	

⁴⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

⁴⁶ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

Fortsetzung Tabelle 40: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
2	≤ 350	3	170 (160 - 175)	315 (300 - 340)	1.830 (1.725 - 1.920)	144 (138 - 156)	1922 - 1940	2,19 (2,16 - 2,22)
3	≤ 200	2	220 (190 - 250)	201 (182 - 220)	940 (730 - 1.150)	120 (112 - 129)	1912 - 1923	1,67 (1,63 - 1,71)
	201 - ≤ 300	7	220 (145 - 285)	315 (200 - 425)	1.445 (925 - 2.065)	237 (189 - 281)	1993 - 1997	1,33 (0,88 - 1,62)
	≥ 301	7	195 (110 - 305)	400 (280 - 475)	2.205 (1.480 - 3.630)	258 (201 - 359)	1997 - 2000	1,58 (1,26 - 1,95)
4	> 450	3	205 (185 - 235)	348 (300 - 430)	1.700 (1.615 - 1.820)	332 (317 - 361)	2001 - 2007	1,04 (0,95 - 1,19)

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

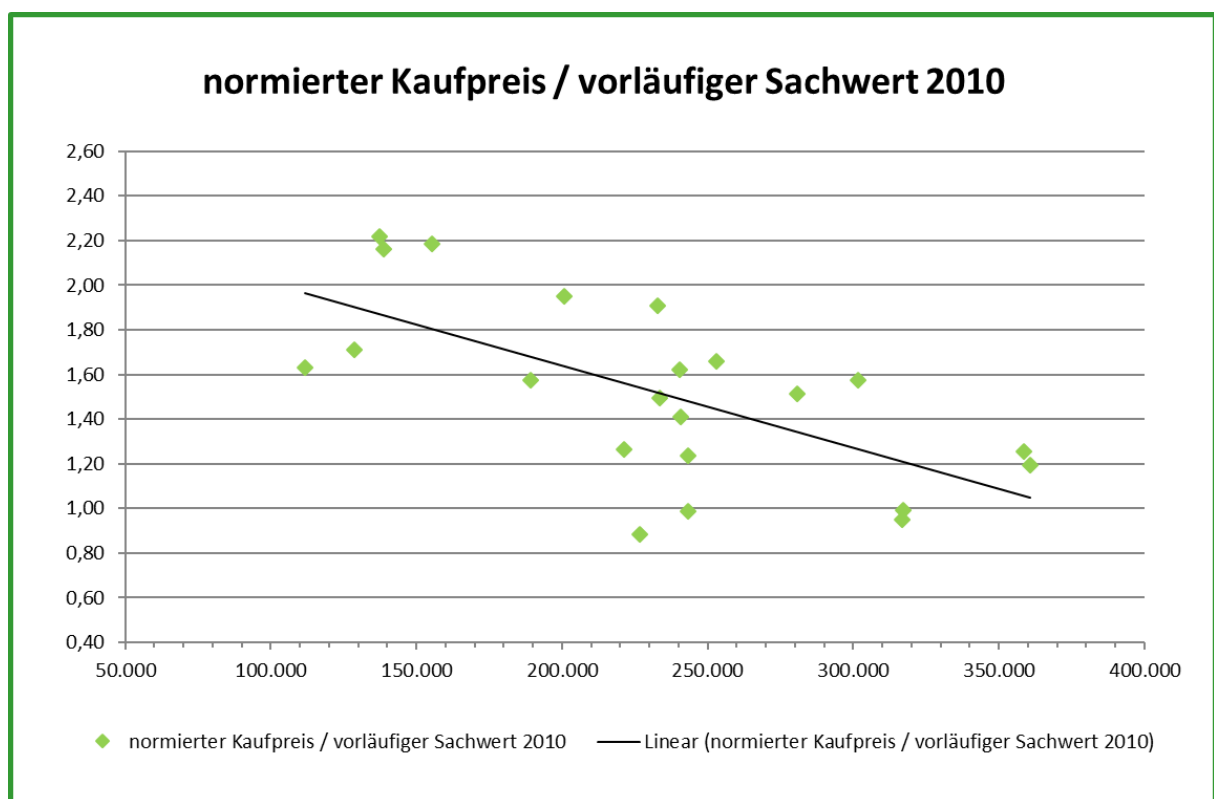


Abbildung 34: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der RMH

nachfolgende Tabelle 41 und Abbildung 35 zeigen die Sachwertfaktoren^{47,48} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 68 Vertragsvorgängen des Jahres 2023 in diesem Segment.

Tabelle 41: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Sachwertfaktoren für Doppelhäuser/ Reihenendhäuser								
Beschreibung der Stichprobe								
Merkmale				Ø	Spanne		Berechnungsmodell	
Bereich				Landkreis Teltow-Fläming			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Anzahl der Kauffälle				68	-			
Zeitraum der Stichprobe				2023	01.01. - 31.12.			
Bodenrichtwertniveau (€/m²)				260	30 - 500			
rentierliche Grundstücksfläche (m²)				479	154 - 1.576			
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *				209	130 - 365			
Restnutzungsdauer (Jahre)				41	13 - 79			
vorläufiger Sachwert (€)				279.763	70.945 - 562.771			
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
2	≤ 100	12	205 (170 - 255)	195 (60 - 328)	1.355 (275 - 2.220)	143 (71 - 205)	1910 - 1986	1,35 (0,57 - 1,67)
	101 - ≤ 250	9	240 (155 - 300)	304 (185 - 500)	1.330 (820 - 2.130)	251 (153 - 346)	1890 - 1984	1,20 (0,95 - 1,45)
	≥ 251	13	185 (130 - 215)	315 (230 - 380)	1.745 (1.255 - 2.220)	313 (237 - 387)	1930 - 1944	1,02 (0,72 - 1,27)
3	≤ 200	3	220 (180 - 270)	295 (270 - 340)	1.385 (1.025 - 1.890)	268 (218 - 318)	1995 - 1996	1,14 (0,86 - 1,56)
	201 - ≤ 300	12	200 (140 - 245)	353 (275 - 475)	1.835 (1.225 - 2.400)	272 (234 - 329)	1993 - 2001	1,30 (1,09 - 1,60)
	301 - ≤ 400	13	215 (135 - 365)	428 (345 - 498)	2.135 (1.240 - 3.355)	348 (268 - 563)	1989 - 2004	1,28 (0,80 - 1,69)
	≥ 401	5	235 (180 - 300)	428 (350 - 499)	1.905 (1.165 - 2.325)	380 (299 - 536)	1990 - 2002	1,15 (0,93 - 1,26)
4	≥ 401	1	190 (190 - 190)	401 (401 - 401)	2.090 (2.090 - 2.090)	476 (476 - 476)	2022 - 2022	0,84 (0,84 - 0,84)

* 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

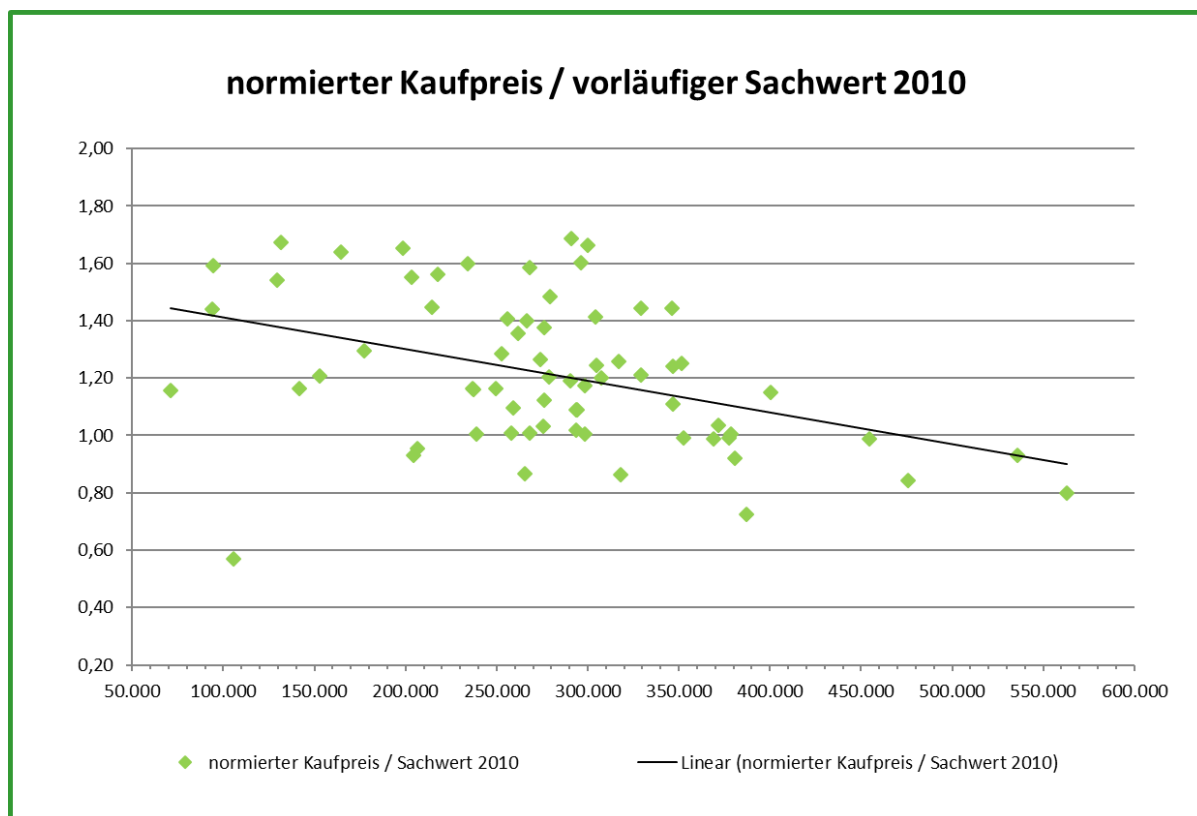


Abbildung 35: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der DHH u. REH

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

In Tabelle 42 wird das Preisniveau der mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke analysiert.

Tabelle 42: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	6	2	858.335	647.500	415 (300 - 560)	315 (225 - 410)
weiterer Metropolenraum	39	26	356.265	438.675	360 (155 - 1.075)	455 (195 - 1.215)
Gesamter Landkreis	45	28	423.210	453.595	365 (155 - 1.075)	445 (195 - 1.215)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	2	4	16.250.000	9.872.500	6.155 (5.200 - 7.115)	3.275 (695 - 5.640)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 36 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2014 bis 2023 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

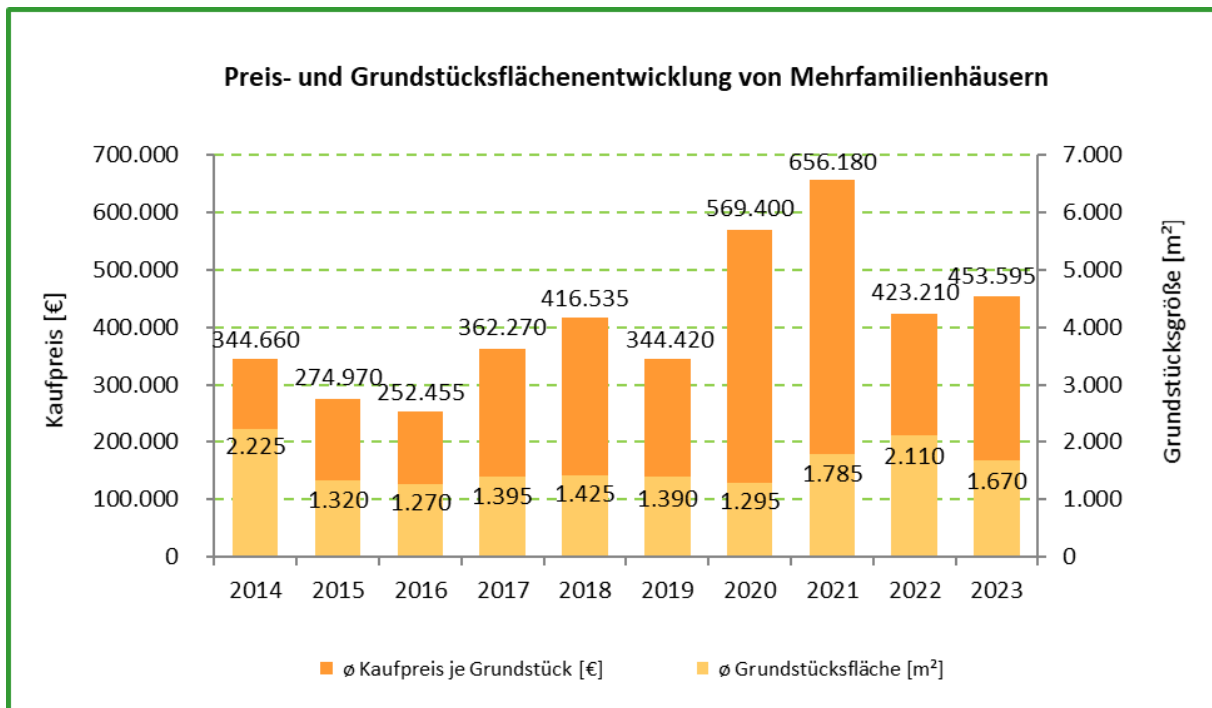


Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

8.4.1.3 Wohnflächenpreise

In Tabelle 43 sind die Wohnflächenpreise von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und den Gemeinden des weiteren Metropolenraumes dargestellt.

Tabelle 43: Wohnflächenpreise⁴⁹ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
* Berliner Umland	270 (170 - 370)	1910 - 1925	315 (225 - 410)	2.190 (1.470 - 2.910)	2
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	19 (16 - 25)	1890 - 1920	350 (195 - 495)	450 (110 - 815)	5
Jüterbog	60 (30 - 80)	1905 - 1932	430 (280 - 615)	860 (650 - 1.065)	4
Luckenwalde	140 (120 - 180)	1909 - 1936	410 (230 - 540)	970 (495 - 1.405)	5

⁴⁹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Fortsetzung Tabelle 43: Wohnflächenpreise⁵⁰ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Niederer Fläming	20	1980	610	1.015	1
Niedergörsdorf	60 (50 - 85)	1910 - 1960	410 (275 - 640)	790 (405 - 1.055)	3
Nuthe-Urstromtal	45 (20 - 90)	1900 - 1946	425 (300 - 540)	870 (510 - 1.265)	5
Zossen	175 (130 - 220)	1930 - 2004	915 (615 - 1.215)	1.925 (1.485 - 2.360)	2
Mehrfamilienhaus-Anlagen	250 (50 - 520)	1965 - 2023	3.275 (695 - 5.640)	2.215 (1.155 - 3.920)	4

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{51, 52}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 44 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern auf der Grundlage von insgesamt 87 Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2023, aufgeteilt in Berliner Umland und weiterer Metropolenraum, aus.

Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2021 - 2023		Mehrfamilienhäuser Berliner Umland Stichtag 01.07.2022 2,2 % (1,5 - 3,5 %)
Baujahr	1656 - 2000		
Bodenrichtwert (€/m²)	150 - 550	325	
Restnutzungsdauer (Jahre)	29 - 59	50	
Wohnfläche (m²)	185 - 7.115	1.075	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,25 - 9,51	7,90	
Rohertragsfaktor	17,9 - 35,8	27,0	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	1,5 - 3,5	2,2	17 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	-	1,9	1 Kauffall

⁵⁰ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵¹ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵² Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Foertsetzung Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2021 - 2023		Mehrfamilienhäuser weiterer Metropolitanraum Stichtag 01.07.2022 3,4 % (0,3 - 9,1 %)
Baujahr	1850 - 2004		
Bodenwert (€/m²)	10 - 300	105	
Restnutzungsdauer (Jahre)	21 - 62	35	
Wohnfläche (m²)	155 - 13.230	698	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	2,98 - 8,42	5,32	
Rohertragsfaktor	6,2 - 31,4	16,0	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	0,3 - 9,1	3,4	70 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,3 - 7,5	3,8	17 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 45 sind für jede Objektart die durchschnittlichen Grundstückspreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) abgebildet.

Tabelle 45: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern

Wohn- u. Geschäftshäuser, Bürogebäude, Geschäftshäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Wohn- u. Geschäftshäuser	21	16	769.700	465.835	595 * (195 - 3.615)	465 * (115 - 1.800)
Büros, Geschäftshäuser	4	8	1.124.750	1.636.475	1.600 * (90 - 2.675)	2.015 * (230 - 3.800)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	4	9	1.440.000	2.223.140	630 *	2.355 * (470 - 5.500)
Einkaufszentren	2	0	69.898.565	-	27.960	-
Gesamter Landkreis	31	33	5.361.930	1.228.890	-	-
Berliner Umland	11	4	14.209.650	1.722.160	-	-
weiterer Metropolitanraum	20	29	495.685	2.850.195	-	-

Tabelle 46 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbe-, Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2022 und 2023 ist nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingegangen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 46: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken

Wohn- und Geschäftshäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche) m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	3	1	3.000.000	620.000	3.615 *	520 *
weiterer Metropolenraum	18	15	397.985	455.560	380 * (195 - 925)	460 * (115 - 1.800)
Gesamter Landkreis	21	16	769.700	465.835	595 * (195 - 3.615)	465 * (115 - 1.800)

8.5.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 37 ist die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftshäusern im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

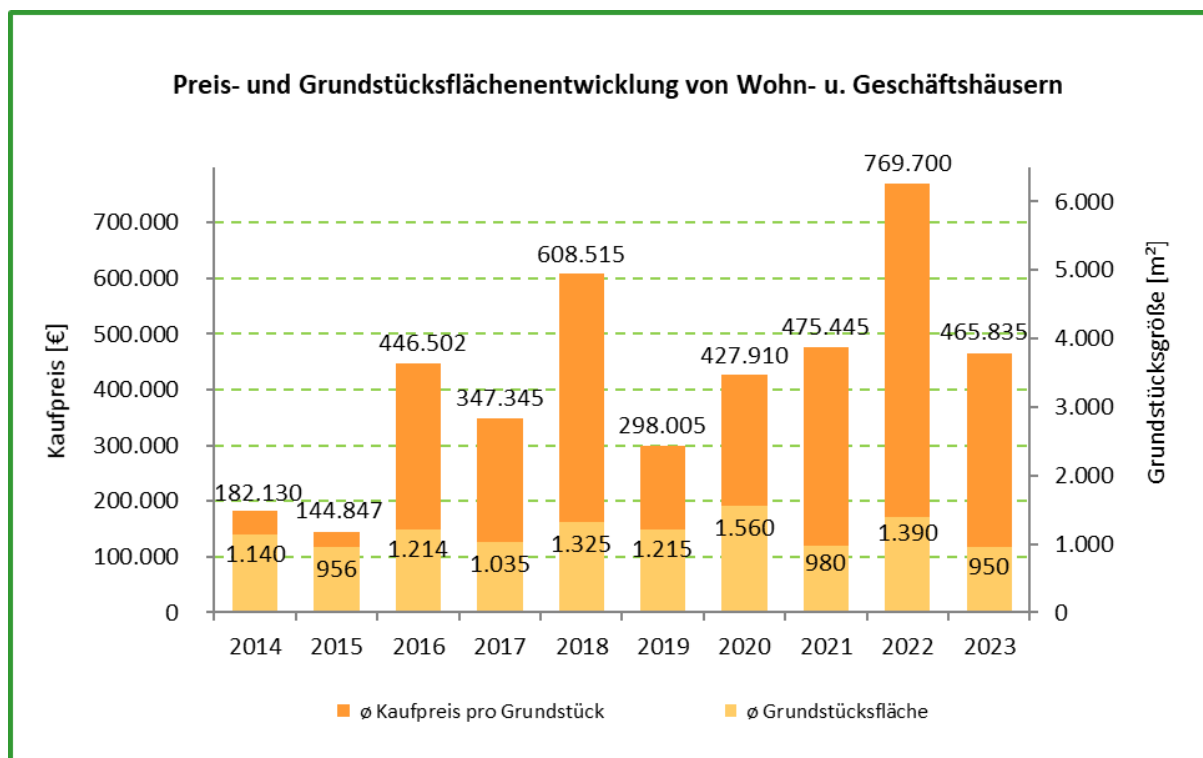


Abbildung 37: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 47 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 2023 nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingeflossen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 47: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵³ für Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	80	2000	520	1.890	1
weiterer Metropolenraum	125 (10 - 250)	1885 - 1996	460 * (115 - 1.800) *	2.050 * (350 - 9.500) *	13
Landkreis Teltow-Fläming	120 (10 - 250)	1885 - 1996	465 * (115 - 1.800) *	1.990 * (350 - 9.500) *	14

8.5.1.4 Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern

In Tabelle 48 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 2023 eingeflossen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 48: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵⁴ für Geschäftshäuser

Büros und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Bürogebäude	195 (140 - 250)	1840 - 1993	2.015 * (230 - 3.800) *	1.925 * (1.315 - 2.530) *	2
Verkaufshallen	80 (5 - 130)	1995 - 2023	2.355 * (470 - 5.500) *	1.305 * (1.170 - 1.410) *	3
Landkreis Teltow-Fläming	5 - 250	1840 - 2023	230 - 5.500 *	1.170 - 2.530 *	5

⁵³ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{55, 56}, Rohertragsfaktoren

In diesem Kapitel sind nachrichtlich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren der Jahre 2021 bis 2023 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 25 Kaufverträgen (Tabelle 49), von reinen Geschäftshäusern einschließlich Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 5 Kaufverträgen (Tabelle 50) sowie von Verkaufshallen auf der Grundlage von 3 Kaufverträgen (Tabelle 51) ausgewiesen. Die mit * dargestellten Merkmale kennzeichnen eine in der Stichprobe enthaltene neu errichtete Immobilie, die keine Gebrauchtimmobilie ist.

Tabelle 49: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2021 - 2023		Wohn- und Geschäftshäuser Stichtag 01.07.2022 2,8 % (Spanne -0,7 - 5,7 %) 25 Kauffälle
Baujahr	1847 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m²)	19 - 500	150	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 56	36	
Wohnfläche (m²)	52 - 1.915	380	
gewerbliche Nutzfläche (m²)	70 - 1.700	235	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	3,75 - 8,75	5,80	
Rohertragsfaktor	8,1 - 25,9	17,3	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	-0,7 - 5,7	2,8	25 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,4 - 5,0	2,2	5 Kauffälle

Tabelle 50: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2021 - 2023		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 4,2 % (Spanne 2,1 - 7,2 %) 5 Kauffälle
Baujahr	1970 - 2016		
Bodenrichtwert (€/m²)	30 - 460	270	
Restnutzungsdauer (Jahre)	25 - 54	36	
gewerbliche Nutzfläche (m²)	415 - 14.565	4.554	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	5,08 - 11,55	8,10	
Rohertragsfaktor	10,0 - 26,8	16,6	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	2,1 - 7,2	4,2	5 Kauffälle

⁵⁵ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵⁶ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Tabelle 51: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Verkaufshallen

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2021 - 2023		Verkaufshallen* 1-geschossig (Verbraucher-,Supermarkt, Autohaus) 2,0 % (Spanne 1,8 - 2,2 %)
Baujahr	2004 - 2019*		
Bodenrichtwert (€/m²)	20 - 70	40	
Restnutzungsdauer (Jahre)	15 - 28*	19	
gewerbliche Nutzfläche (m²)	470 - 2.360	1.155	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	7,00 - 17,60	11,90	
Rohertragsfaktor	12,7 - 19,5	15,3	
Liegenschaftszinssatz 2021 - 2023 (Stichtag 01.07.2022)	1,8 - 2,2	2,0	3 Kauffälle

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 52 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming. Im Jahr 2023 sind im Berliner Umland 2 Objekte im Wert von über 10 Millionen Euro und jeweils ein Objekt im Wert über und unter 1 Million Euro verkauft worden. Von den 12 Vertragsvorgängen im weiteren Metropolenraum sind 3 Objekte im Wert zwischen 1 und 5 Millionen Euro, 4 Objekte im Wert zwischen 100.000 und unter 1 Million Euro und 5 Objekte unter 100.000 Euro veräußert worden.

Tabelle 52: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	10	4	17.574.270	8.975.000	35.305	17.255
weiterer Metropolenraum	6	12	394.915	791.500	15.105	18.870
Gesamter Landkreis	16	16	11.132.015	2.837.375	27.730	18.465

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 53: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken

Bauernhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	4	1	628.500	598.000	6.165	2.380
weiterer Metropolenraum	37	27	258.000	200.350	3.745	2.920
Gesamter Landkreis	41	28	294.145	214.550	3.980	2.905

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 54 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholungsgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind.

Tabelle 54: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Berliner Umland	0	2	-	75.000	-	830
weiterer Metropolenraum	25	17	95.340	97.805	1.005	665
Gesamter Landkreis	25	19	95.340	95.405	1.005	680

8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 55 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 sanierungsbedürftiges Bahnhofsgebäude, eine außer Betrieb genommene Windmühle und ein ausgebauter Shelter (Bunker).

Tabelle 55: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücks- fläche	
	2022	2023	€	€	m ²	m ²
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	8	4	823.905	925.665	6.435	18.410
Seniorenwohnheim, -park	1	1	16.382.000	1.470.000	44.700	18.200
Schornstein als Mobilfunkmast (-anlage)	2	-	170.000	-	115	-
Verkaufsstelle, -gebäude	1	2	89.500	185.000	780	495
Scheunen, Wirtschaftsgebäude	3	4	163.665	161.925	5.745	7.640
Übrige Gebäude	8	3	3.943.930	53.665	30.085	5.390
Gesamter Landkreis	21	14	1.855.890	453.670	14.745	9.965

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

„Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁷] kann an Wohnungen das Wohnungseigentum ... begründet werden. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“⁵⁸

Hierbei werden zum einen die mit einem oder mehreren Gebäuden bebauten Grundstücke und weiterhin die mit Gebäuden bebauten Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz⁵⁹ aufgeteilt sind, betrachtet.

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

9.2.1 Preisniveau

9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum

Tabelle 56 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2022 und 2023 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 gesamten Kaufvertragsanzahl in die Wohnflächenberechnung eingegangen ist.

Tabelle 56: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022 *	2023 *
Berliner Umland	158	180	252.440	275.590	75	70
weiterer Metropolenraum	79	142	297.690	288.115	87	86
Gesamter Landkreis	237	322	267.525	281.115	79	77

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

⁵⁸ Vgl. § 1 Abs. 1, 2 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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

In Tabelle 57 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 57: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m²	
	2023	Ø	Spanne	Ø	Spanne
als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)					
Erstverkauf	32	402.040	346.930 - 420.000	125	120 - 145
Weiterverkauf	12	316.085	150.000 - 500.000	105	76 - 149
Umwandlung	0	-	-	-	-
in Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern					
Erstverkauf	142	374.150	234.900 - 1.729.350	78	38 - 260
Weiterverkauf	136	152.430	39.000 - 360.000	60	24 - 139
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	322	281.115	39.000 - 1.729.350	77	24 - 260

In Abbildung 38 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2014 dargestellt.

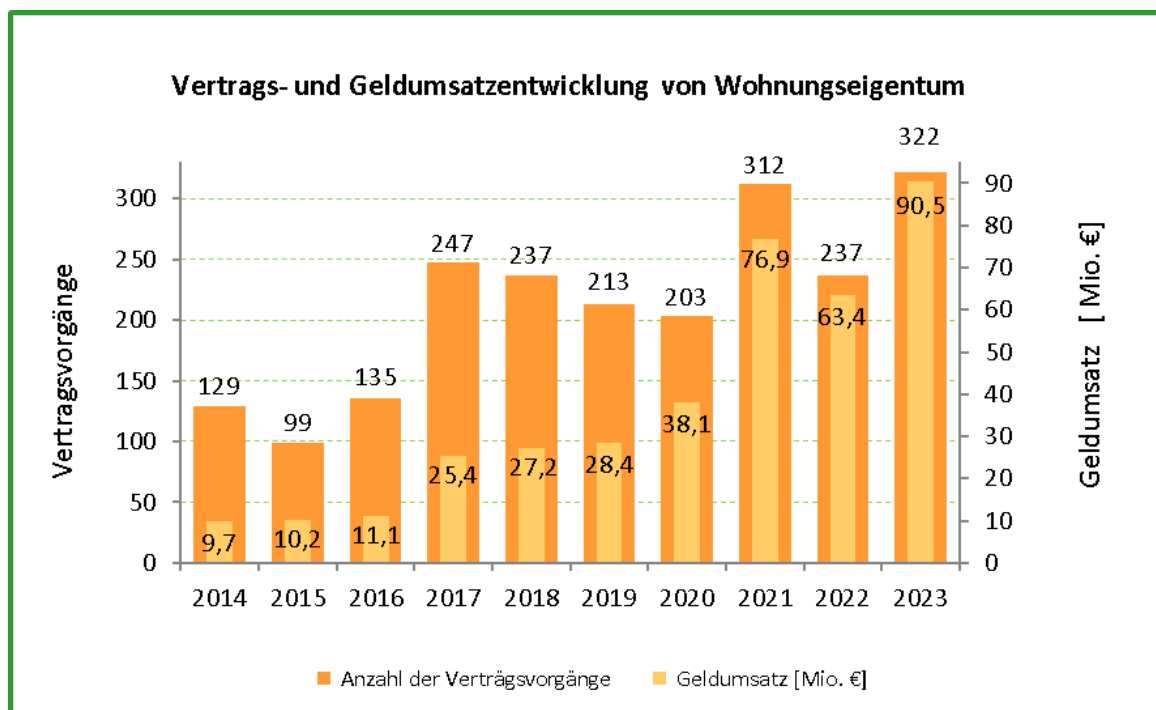


Abbildung 38: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

„Nach Maßgabe ... (des Wohnungseigentumsgesetzes⁶⁰) kann ... an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden. 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“⁶¹ (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Tabelle 58: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2023	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	8	127.880	105.000 - 181.835	64	61 - 84
Weiterverkauf	9	202.985	20.000 - 670.000	110	35 - 275
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Erstverkauf	55	16.670	9.000 - 30.000	-	-
Weiterverkauf	38	9.390	500 - 20.000	-	-
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	110	37.490	500 - 670.000	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:

	<u>Erstverkauf</u>	<u>Weiterverkauf</u>
Tief- / Garagenstellplätze	19.500 bis 30.000 Euro	500 bis 20.000 Euro
offene Stellplätze	9.000 bis 17.500 Euro	5.000 Euro

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

⁶¹ Vgl. § 1 Abs. 1, 3 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

9.2.2 Preisentwicklung

Abbildung 39 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2014.

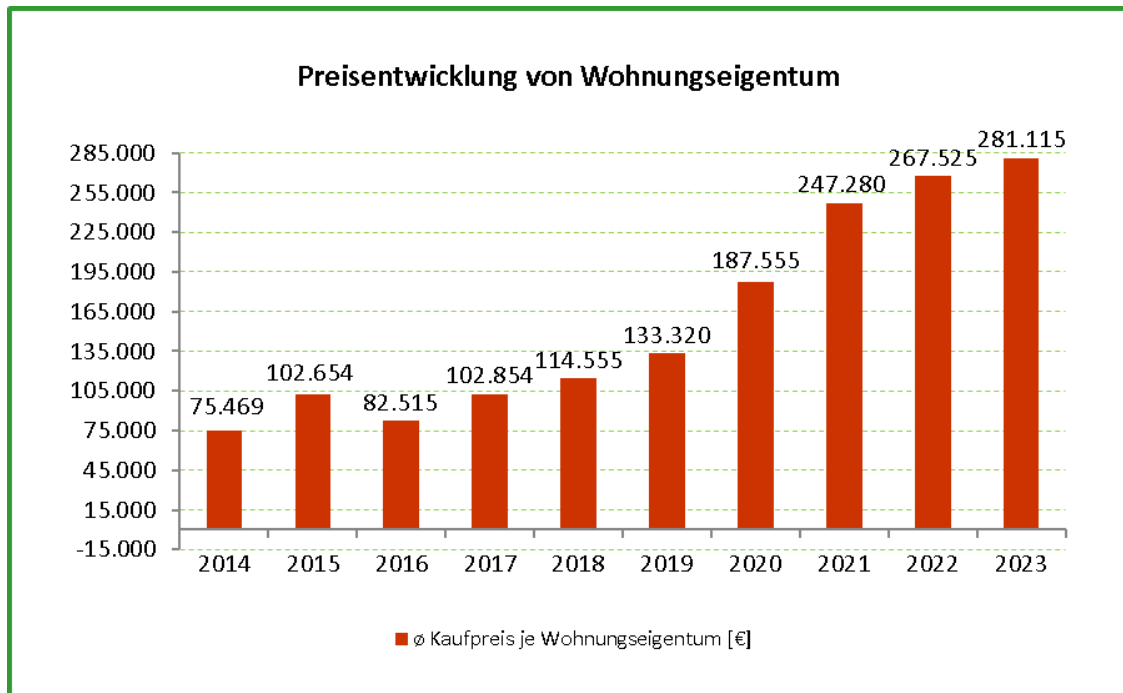


Abbildung 39: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶²

Nachfolgende Tabellen 59 und 60 differenzieren die Wohnflächenpreise von ausgewählten Eigentumswohnungen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum des Landkreises Teltow-Fläming nach vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen. Die mit * gekennzeichneten Werte sind inklusive PKW-Abstellmöglichkeit (Stellplatz bzw. Garage).

Tabelle 59: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶³

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Weiterverkauf	MFH	320 - 430	1994 - 1998	2.500	2.140 - 3.265	33 - 99	19
	MFH	320 - 430	1994 - 2012	2.640 *	1.465 - 3.455 *	33 - 99	27
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	MFH	390	1996	2.570 *	2.455 - 2.685 *	35 - 57	3

⁶² Vgl. § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁶³ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 59: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁴

Vertragsart	Gebäude- art	BRW- Niveau [€/m²]	Baujahr	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Vertrags- vorgänge
Berliner Umland							
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	EFH	190	2003	1.350 *	-	110	1
Weiterverkauf	MFH	230 - 280	1960 - 1997	2.310	1.675 - 3.105	42 - 67	10
	MFH	230 - 360	1993 - 1997	2.260 *	2.025 - 2.805 *	39 - 79	14
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	MFH	300	1996	2.450	-	51	1
	MFH	240 - 330	1994 - 1997	2.565 *	2.265 - 3.105 *	24 - 79	11
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Jüterbog							
Weiterverkauf	MFH	50	1998	1.670 *	1.500 - 1.845 *	58 - 70	2
Stadt Luckenwalde							
Weiterverkauf	MFH	130	1912 (2023)	1.900	1.825 - 1.980 *	137 - 139	2
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	240	1996	2.930 *	-	87	1
Weiterverkauf	WGH	180	1962	1.520	-	79	1
Stadt Zossen							
Erstverkauf	MFH	220	2023	3.720	-	76	1
Weiterverkauf	MFH	150 - 170	1936 - 1995	1.790 *	1.670 - 1.895 *	58 - 85	4

Tabelle 60: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁵

Vertragsart	Gebäude- art	BRW- Niveau [€/m²]	Baujahr (Jahr der Moderni- sierung)	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Vertrags- vorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Weiterverkauf	RH	360	1998	2.940 *	-	119	1
	DH	390	2000	3.545 *	-	103	1
Weiterverkauf	MFH	400 - 430	1994 - 1998	2.780	2.495 - 3.115	44 - 99	7
	MFH	320 - 430	1994 - 2013	3.075 *	2.500 - 4.265 *	44 - 99	12
Weiterverkauf	WGH	400	1995	3.195	-	72	1
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	MFH	150 - 390	1996	2.965	2.930 - 3.000	70 - 111	2
	MFH	150 - 390	1920 - 1996	3.350 *	2.565 - 3.880 *	35 - 111	7

⁶⁴ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

⁶⁵ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 60: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁶

Vertragsart	Gebäude- art	BRW- Niveau [€/m²]	Baujahr (Jahr der Moderni- sierung)	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohn- fläche [m²]	Vertrags- vorgänge
Berliner Umland							
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	EFH RH	70 320	1997 2005	1.340 3.635 *	- -	149 96	1 1
Erstverkauf	MFH MFH	300 - 520 300 - 520	1878 - 2023 1878 - 2023	4.340 5.655 *	3.590 - 5.010 3.865 - 6.650 *	61 - 136 38 - 260	17 42
Weiterverkauf	MFH MFH	230 - 360 230 - 360	1984 - 1996 1993 - 2019	2.635 3.155 *	2.195 - 3.335 2.285 - 4.000 *	45 - 72 45 - 90	5 9
Weiterverkauf	WGH	230	1998	3.300 *	-	94	1
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	300	1999 - 2010	3.515 *	3.275 - 3.690 *	73 - 100	3
Erstverkauf	MFH MFH	0 (450) 0 (450)	1930 (2023) 1930 (2023)	9.300 9.360 *	8.840 - 9.175 9.120 - 9.515 *	52 - 123 52 - 123	9 9
Weiterverkauf	MFH	240 - 330	1995 - 1997	2.865 *	2.725 - 2.935 *	46 - 75	3
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Dahme/Mark							
Weiterverkauf	MFH	22	1993	815	-	48	1
Stadt Jüterbog							
Erstverkauf	MFH MFH	80 80	1930 (2023) 1930 (2023)	4.325 4.520 *	3.970 - 4.590 4.160 - 4.825 *	52 - 180 52 - 180	7 7
Weiterverkauf	MFH	80	1960 (1995)	1.385	-	60	1
Stadt Luckenwalde							
Erstverkauf	RH RH	180 180	2023 2023	2.720 2.805 *	2.430 - 2.905 2.515 - 3.005 *	120 - 145 120 - 145	7 7
Weiterverkauf	DHH	180	1860 (1986)	1.870	-	107	1
Weiterverkauf	MFH	140	1969 (2000)	2.310	-	65	1
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	180	1902 - 1996	1.915 *	1.335 - 2.445 *	60 - 90	4
Stadt Zossen							
Erstverkauf	RH	400	2023	3.350 *	3.250 - 3.420 *	120 - 123	6
Erstverkauf	DHH	400	2023	3.320 *	3.280 - 3.360 *	120 - 123	19
Erstverkauf	MFH MFH	130 - 220 130 - 400	2023 2023	3.750 4.030 *	3.235 - 6.385 3.790 - 6.735 *	43 - 122 62 - 64	21 56
Weiterverkauf	MFH	320	1994	1.905 *	-	72	1
Erstverkauf	WGH WGH	150 150	1935 (2023) 1935 (2023)	3.430 * 3.550 *	3.115 - 3.635 3.230 - 3.745 *	77 - 128 77 - 128	4 4

⁶⁶ 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 2021 bis 2023 sind insgesamt 224 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 211 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 11 Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern. Weitere 2 Eigentumswohnungen sind in Form von Reihenhäusern in Reihenhausanlagen und als Einfamilienhaus auf einem Grundstück bebaut mit 2 Einfamilienhäusern veräußert worden. Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze sind folglich die Rahmenbedingungen für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Einfamilienhäuser zugrunde gelegt worden.

**Tabelle 61: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
Berliner Umland**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2021 - 2023		Wohnungseigentum Berliner Umland Stichtag 01.07.2022 2,1 % (-1,8 - 5,9 %)
Baujahr	1936 - 2012		
Bodenrichtwert (€/m²)	150 - 430	290	
Restnutzungsdauer (Jahre)	29 - 70	53	
Wohnfläche (m²)	23 - 125	61	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,50 - 13,29	8,35	
Rohertragsfaktor	13,3 - 48,9	27,5	
Liegenschaftszinssatz 2021-2023 (Stichtag 01.07.2022)	-1,8 - 5,9	2,1 %	191 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	-1,8 - 5,0	2,6 %	62 Kauffälle

Die Tabellen 61 und 62 weisen die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen nach dessen Ableitung unter Einhaltung der Rahmenbedingungen⁶⁷ für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum auf der Grundlage von 191 bzw. 33 Kaufverträgen der Jahre 2021 bis 2023 aus.

⁶⁷ siehe Anhang A1.4 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

**Tabelle 62: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
Weiterer Metropolitanraum**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2021 - 2023		Wohnungseigentum weiterer Metropolitanraum Stichtag 01.07.2022 2,4 % (-0,7 - 6,2 %)
Baujahr	1912 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m²)	17 - 240	126	
Restnutzungsdauer (Jahre)	30 - 57	51	
Wohnfläche (m²)	46 - 139	73	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,10 - 10,00	6,25	
Rohertragsfaktor	10,6 - 44,5	23,2	
Liegenschaftszinssatz 2021-2023 (Stichtag 01.07.2022)	-0,7 - 6,2	2,4 %	33 Kauffälle
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,8 - 5,3	3,0 %	8 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 Baugesetzbuch⁶⁸ i.V.m. § 3 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie⁶⁹ 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.⁷⁰

Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird für Transparenz auf dem Immobilienmarkt gesorgt und die Öffentlichkeit über die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt unterrichtet.⁷¹ 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.⁷² Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln.⁷³ Die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, [sind hierbei] zu Grunde zu legen.⁷⁴ Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).⁷⁵

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.⁷⁶

⁶⁸ Vgl. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁶⁹ Vgl. Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁰ Vgl. § 12 Abs. 2 S. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

⁷¹ Vgl. § 1 Abs. 2 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷² Vgl. § 15 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷³ Vgl. § 14 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁷⁴ Vgl. § 4 Abs. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁵ Vgl. § 7 Abs. 3 S. 1 Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB vom 29. Juli 2021, Az.: 584-81

⁷⁶ 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 23.01.2024 rückwirkend zum Stichtag 01.01.2024 für das Berliner Umland 104 Bodenrichtwerte und im weiteren Metropolenraum 353 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 kaufpreisarme Lagen handelt, wird hier die prozentuale Ableitung aus den Bodenrichtwerten der Hauptorte erforderlich. Die Bodenrichtwerte begehrter Wohnlagen in den Kommunen des Berliner Umlandes (Ludwigsfelde, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf) aber auch im weiteren Metropolenraum liegen weiterhin auf einem hohen Niveau. Die höchsten Bodenrichtwerte im Landkreis wurden für Bauland mit 550 €/m² in der Zone Mahlow-Waldblick bzw. für Ufergrundstücke in Rangsdorf-Seepromenade mit 600 €/m² ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hatte die Umstellung des beitragsrechtlichen Erschließungszustandes der Bodenrichtwerte für Wohn- und Mischbauflächen sowie Gewerbebauflächen von **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB** (ebf) auf **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG** (ohne Ausweisung in der Darstellung) bereits zum Stichtag 31.12.2017 beschlossen.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Beschluss der Bodenrichtwerte zum 31.12.2013 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming ging einher mit einer Modifizierung des Ermittlungsverfahrens land- und forstwirtschaftlicher Bodenrichtwerte. Im Landkreis Teltow-Fläming werden die land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten Acker-, Grünland- und Waldflächen für jede Verwaltungseinheit separat ausgewiesen. Dies setzt voraus, dass auch die Auswertung der vorliegenden Kauffälle in den jeweiligen Nutzungsarten gesondert für jede Gemeinde bzw. Amtsbereich vorgenommen wird. Die Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Flächen zwischen den Gemeinden und Amtsbereichen ist jedoch nicht gleichmäßig. In einzelnen Gemeinden liegt teilweise eine größere Anzahl an Veräußerungen vor, in anderen Gemeinden finden sich nur wenige oder gar keine Verkäufe. Gleichwohl liegen im gesamten Landkreis ausreichend viele Kaufverträge für eine statistisch abgesicherte Auswertung vor.

Um jedoch eine ausreichend große Grundgesamtheit vorweisen zu können, wurden in der Vergangenheit ergänzend Kauffälle aus Vorjahren für die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte hinzugezogen. Dieses Verfahren steht jedoch deutlich im Widerspruch zu der dem Stichtagsprinzip genügenden und geforderten Berücksichtigung möglichst zeitnaher Kaufpreise. Gerade in Zeiten großer Preisdynamik in den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmärkten führt diese Vorgehensweise zu Ungenauigkeiten. Aufgrunddessen erfolgt die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming über nachstehend beschriebenes Modell.

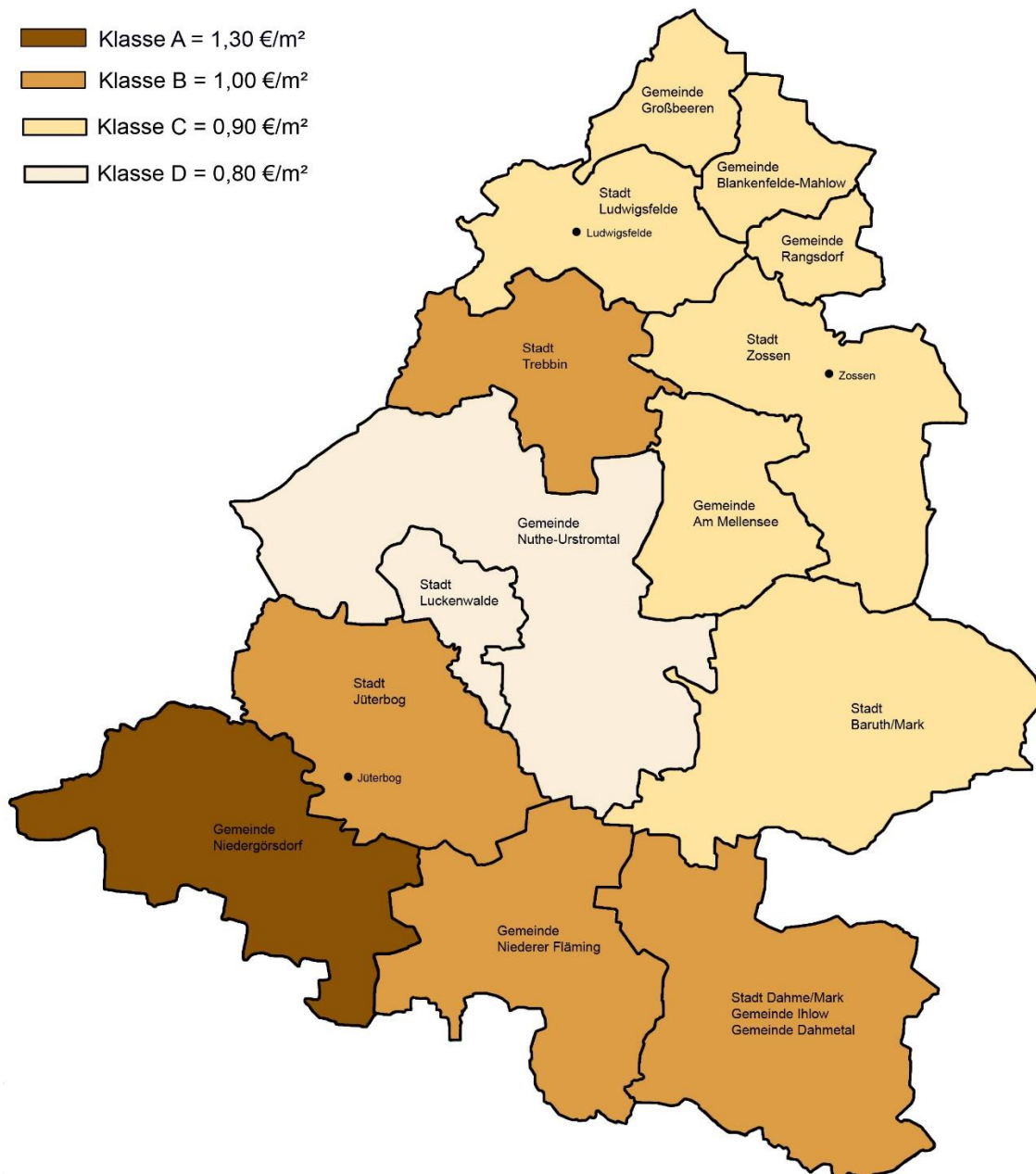


Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷⁷ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁷ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 01.01.2024

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.

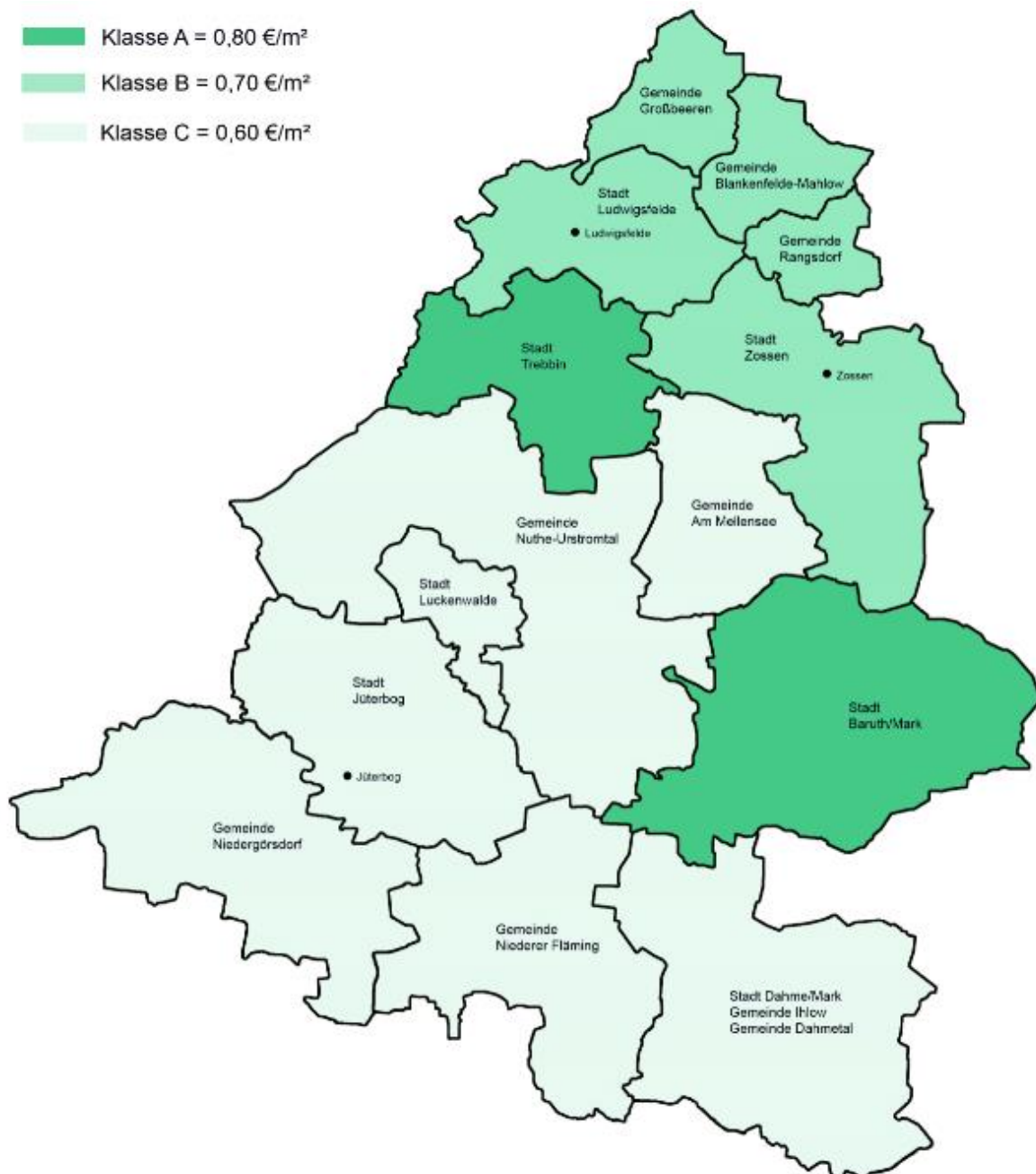


Abbildung 41: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁷⁸ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁸ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 01.01.2024

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2023 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.

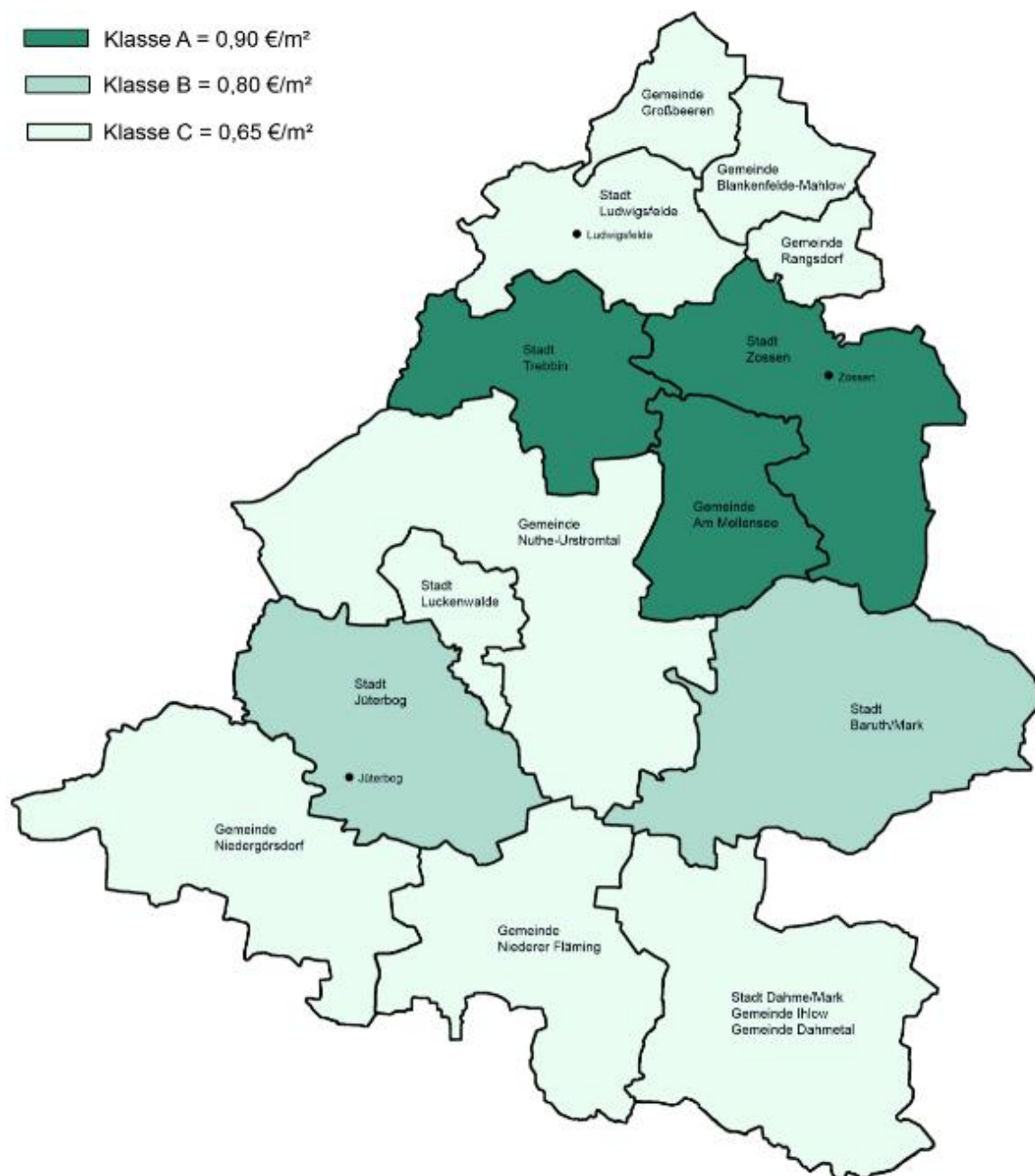


Abbildung 42: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen⁷⁹ im Landkreis Teltow-Fläming

⁷⁹ Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen zum Stichtag 01.01.2024 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 2023 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 2023 ergab, dass für Grünland und Forstflächen aufgrund des jeweils sehr unterschiedlichen mittleren Preisniveaus drei Klassen und für Ackerland vier 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.

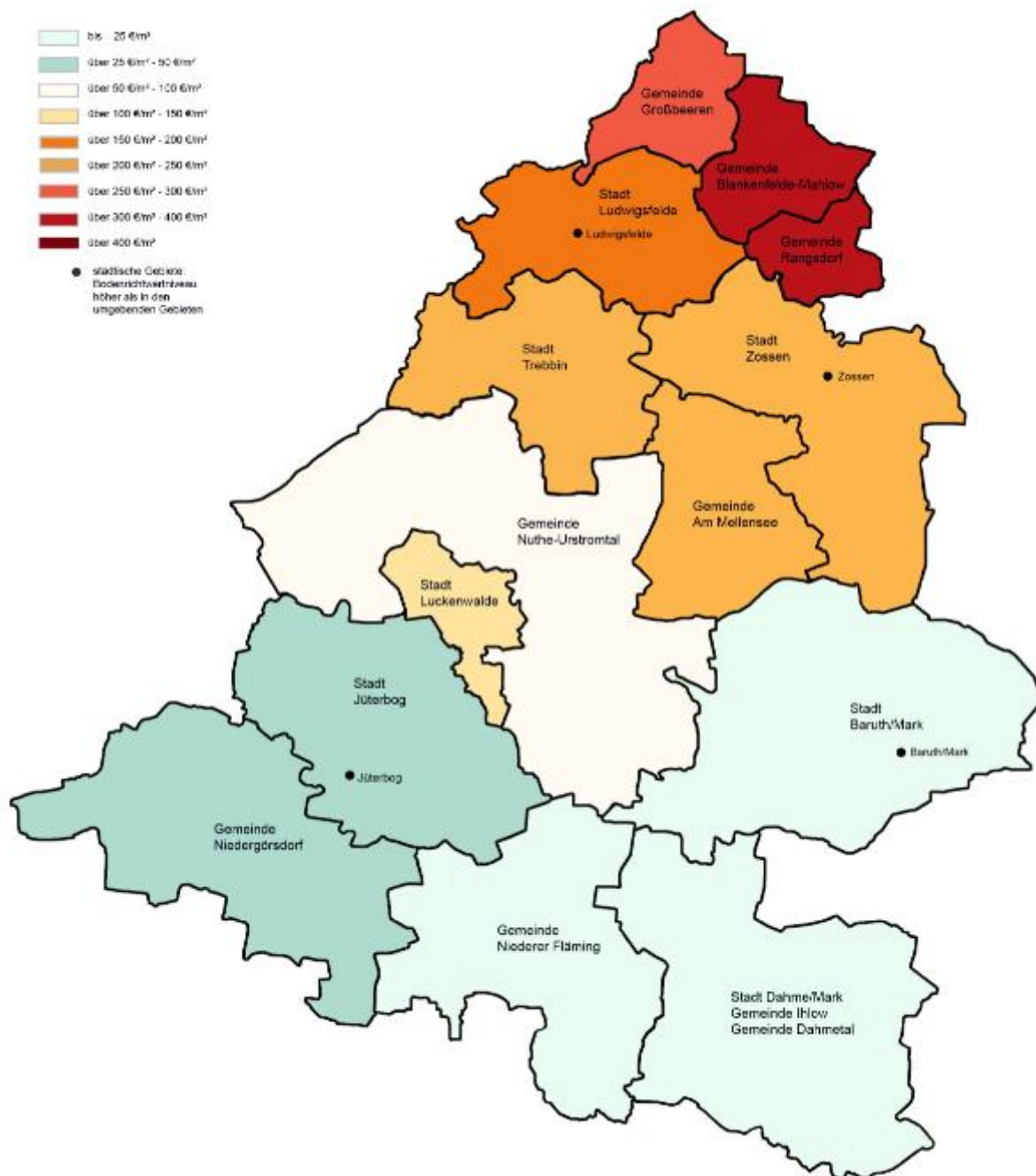


Abbildung 43: Bodenrichtwertniveau⁸⁰ baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

⁸⁰ Bodenrichtwertniveau auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Bauland zum Stichtag 01.01.2024

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.⁸¹ 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).⁸²

Der Anfangswert ist der Bodenwert eines Grundstückes ohne Bebauung. Nach § 154 Abs. 2 BauGB ist bei der Ermittlung des Anfangswertes zum Wertermittlungstichtag 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.⁸³

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 63 dargestellt. In allen Verfahren, außer dem Sanierungsgebiet in Trebbin, wurden vom Gutachterausschuss Teltow-Fläming sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert.

⁸¹ Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸² Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸³ 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 01.01.2024 in den Sanierungsgebieten der Städte Jüterbog und Dahme/ Mark konjunkturell fortgeschrieben.

Tabelle 63: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m²	%
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
	"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	2023	1 - 4	3 - 8

Nach § 235 Abs. 4 BauGB wurden die Kommunen verpflichtet, Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Die Sanierungsverfahren in Trebbin wurde innerhalb dieser Zeitspanne durchgeführt und ist damit beendet, die Sanierungssatzung wurde im November 2023 aufgehoben.

Konnten jedoch noch nicht alle städtebaulichen Probleme und Missstände beseitigt werden, wurde von den Kommunen die durch § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eingeräumte Möglichkeit der Fristverlängerung genutzt.

Der angestrebte Abschluss von Sanierungsverfahren und damit die notwendige Bemessung von Ausgleichsbeträgen machte Fortschreibungen der besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten Jüterbog „Altstadt“ und Dahme/Mark „Altstadt“ 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 vergleichswertgestützte Ermittlung ortsüblicher Nutzungsentgelte sind nach dem Willen des Ordnungsgebers diejenigen Entgelte für die Nutzung von Erholungsgrundstücken heranzuziehen, die nach dem 2. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

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

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

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

Im Sinne der gewünschten Transparenz ist es weiterhin geboten, regionale, als ortsüblich geltende Nutzungsentgelte bzw. Spannen zu veröffentlichen. Durch eine seit dem Jahr 2010 initiierte erweiterte Abfrage bei Eigentümern und Nutzern liegen dem Gutachterausschuss rund 180 umfassend ausgewertete Pachtverträge mit Angaben über die tatsächliche Nutzung, Art und Maß der zulässigen Nutzung und über die Größe der Nutzungsgrundstücke vor.

11.1.2 Orientierungswerte

Aus dem Datenmaterial der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können für den Zeitraum 2010 bis 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 0,75 – 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 0,31 – 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 2023 mehr als 40 Pachtwerte für Einzelgaragen, Garagen im Garagenkomplex und Stellplätze vor. Die Pachtwerte sind im Jahr 2023 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 2023 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 3,05 – 12,90 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2023 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	keine Mietangaben vorhanden
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 3,26 – 11,00 €/m²/mtl.
nach 1990		ca. 6,13 – 13,10 €/m²/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 2023 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 64: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Am Bahnhof	1910	40	5,00	Mehrfamilienhaus
			58	4,55 - 5,43	Mehrfamilienhaus
	Heinrich-von-Kleist-Straße	1933	33	7,38	Mehrfamilienhaus
			43	4,32	Mehrfamilienhaus
			61 - 62	4,18 - 5,46	Mehrfamilienhaus
Dahme/Mark	Herzberger Straße	1898	35	7,96	Mehrfamilienhaus
			80	5,28	Mehrfamilienhaus
			105	4,35	Mehrfamilienhaus
			125	5,00	Mehrfamilienhaus
			152	5,50	Mehrfamilienhaus
	Nordhag	1900	94	3,57 - 6,10	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Lessingstraße	1932	51	5,20	Mehrfamilienhaus
			130	6,50	Mehrfamilienhaus
	Nikolaistraße	1910	42	5,62	Mehrfamilienhaus
			62	5,34	Mehrfamilienhaus
			76 - 79	5,35 - 6,18	Mehrfamilienhaus
			83	5,78	Mehrfamilienhaus
			94	5,44	Mehrfamilienhaus
	Parkstraße	1980	60	4,97 - 7,00	Mehrfamilienhaus
Kloster Zinna	Wallstraße	1900	52	4,81	Wohn- u. Geschäftshaus
Luckenwalde	Ackerstraße	1912	137 - 139	10,00	Mehrfamilienhaus
	Buchtstraße	2013	90	5,56	Zweifamilienhaus
			145	4,83	Zweifamilienhaus
	Burg	1910	47	7,02	Mehrfamilienhaus
			50	10,40 - 11,00	Mehrfamilienhaus
			70	7,86	Mehrfamilienhaus
			80	6,40	Mehrfamilienhaus
	Grabenstraße	1910	27	6,30	Mehrfamilienhaus
			32 - 33	5,62 - 6,06	Mehrfamilienhaus
			42	5,95	Mehrfamilienhaus
			52 - 57	4,56 - 6,07	Mehrfamilienhaus
			61 - 65	4,46 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			77 - 78	4,05 - 5,97	Mehrfamilienhaus
			91	4,62	Mehrfamilienhaus
	Neue Bussestraße	1936	35 - 38	4,86 - 7,68	Mehrfamilienhaus
			53 - 58	4,09 - 7,45	Mehrfamilienhaus
			70 - 77	4,09 - 4,64	Mehrfamilienhaus
	Petrikirchstraße	1909	44	6,50	Mehrfamilienhaus
			50 - 59	4,43 - 7,30	Mehrfamilienhaus
	Potsdamer Straße	1920	33	4,70 - 6,00	Mehrfamilienhaus
			42	4,28 - 4,50	Mehrfamilienhaus
			50	4,86 - 5,00	Mehrfamilienhaus
			101	5,00	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	August-Bebel-Straße	1963	58	7,24	Mehrfamilienhaus
	Erich-Weinert-Straße	1960	55	6,70	Mehrfamilienhaus
			63	6,60 - 7,50	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 64: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Rohrbeck	Dennewitzer Straße	1960	42 - 48	3,47 - 6,69	Mehrfamilienhaus
			59	3,76 - 4,05	Mehrfamilienhaus
			65	3,26 - 3,52	Mehrfamilienhaus
			75	3,62 - 4,55	Mehrfamilienhaus
Schönefeld (N-U)	Gottower Straße	1946	85	5,76	Mehrfamilienhaus
			121	4,31	Mehrfamilienhaus
			145	5,43	Mehrfamilienhaus
			156	4,02	Mehrfamilienhaus
Woltersdorf	Charlottenstraße	1900	38	8,95	Mehrfamilienhaus
			48	6,25 - 7,92	Mehrfamilienhaus
			50	8,50	Mehrfamilienhaus
			69	5,80	Mehrfamilienhaus
			80	5,25	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Berliner Allee	1936	58	9,48	Mehrfamilienhaus
Zossen	Marktplatz	1900	46	8,04	Mehrfamilienhaus
			54	6,85	Mehrfamilienhaus
			62 - 66	5,30 - 5,65	Mehrfamilienhaus

Tabelle 65: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Genshagen	Steinebergstraße	1997	43 -47	7,66 - 11,63	Mehrfamilienhaus
			59	11,02	Mehrfamilienhaus
			60 - 63	7,76 - 9,03	Mehrfamilienhaus
			75 - 79	6,67 - 8,28	Mehrfamilienhaus
	Zum Storchhorst		56	8,27	Mehrfamilienhaus
			75	8,00	Mehrfamilienhaus
Glienick	Zossener Straße	2004	42 - 46	7,34 - 9,03	Mehrfamilienhaus
Groß Kienitz	Eintrachtstraße	1996	37	10,00	Mehrfamilienhaus
			78	6,29	Mehrfamilienhaus
	Priesterweg	2012	68	11,71	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	An den Vogelauen	1995	53	8,22	Mehrfamilienhaus
		1994	79	8,23	Mehrfamilienhaus
Großbeeren	Ringstraße	1992	85	6,35	Zweifamilienhaus
Jüterbog	Lindenstraße	1998	70	6,25	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Dachsweg	2019	50	9,98	Mehrfamilienhaus
			90	9,79 - 10,77	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1996	42	8,44	Mehrfamilienhaus
			67	7,76	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Ahornhof	1996	44	9,82	Mehrfamilienhaus
	Birkenhof	1995	43	10,20	Mehrfamilienhaus
	Eichenhof	1996	57	9,81	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 65: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Mahlow	Goethestraße	1998	33 - 39	8,78 - 12,05	Mehrfamilienhaus
			56 - 58	7,27 - 12,02	Mehrfamilienhaus
			65	10,44	Mehrfamilienhaus
			71	7,25 - 9,79	Mehrfamilienhaus
	Kirschenhof	1994	54 - 56	8,48 - 9,68	Mehrfamilienhaus
	Kleinziethenener Straße	1996	36	8,22	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1995	56 - 58	8,55 - 8,97	Mehrfamilienhaus
	Schülerstraße	1998	99	7,88	Mehrfamilienhaus
	Ulmenhof	1996	49	9,70	Mehrfamilienhaus
		1995	55	10,16	Mehrfamilienhaus
Osdorf	Birkenhainer Ring	1996	35 - 37	9,29 - 10,00	Mehrfamilienhaus
			57	10,49	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Friedensallee	1966	51 - 58	6,29 - 10,78	Mehrfamilienhaus
		1997	72	8,78	Mehrfamilienhaus
	Fritz-Reuter-Gasse	1996	24 - 29	10,42 - 13,10	Mehrfamilienhaus
	Georg-Hansen-Straße	1996	46	9,78	Mehrfamilienhaus
			51	6,86	Mehrfamilienhaus
	Mühlenweg	19997	62 - 63	8,87 - 12,67	Mehrfamilienhaus
Thyrow	Karl-Braune-Straße	1996	87	7,01	Mehrfamilienhaus
Zossen	Fischerstraße	2023	76	12,50	Mehrfamilienhaus
	Thomas-Müntzer-Straße	1995	70 - 75	6,13	Mehrfamilienhaus
			85	6,31	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2023

Tabelle 66: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäude
Baruth/Mark	Heideweg	1988	82	3,05	EFH
Blankenfelde	Vogelkirschenring	1996	100	8,78	RMH
Glau	Blankenseer Chaussee	1921	199	8,04	EFH
Groß Schulzendorf	Eichenhain	2003	111	4,50	EFH
Großbeeren	Ringstraße	1999	93	12,90	EFH
Ludwigsfelde	Prenzlauer Straße	1998	117	5,81	REH
Zossen	Töpchiner Weg	1996	116	7,24	REH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 67 und 68 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2022 und 2023 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 67: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2022/2023

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat			
	Blankenfelde-Mahlow	Ludwigsfelde	Rangsdorf	Großbeeren
Einzelhandel / Ladenfläche	6,50	5,00 - 17,70	-	-
großflächige Verkaufsflächen	-	5,00 - 14,00	-	-
Büro- / Praxisräume	-	3,50 - 14,10	-	-
Fitness- / Sportstudio/Solarium	-	7,25	-	-
Gaststättenräume / Imbiss	-	6,00 - 23,10	-	-
Kellerraum	-	3,50	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz / Carport	16,00 - 92,00	15,00 - 60,00	15,00 - 55,00	20,00 - 55,00

Tabelle 68: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2022/2023

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 - 10,00	-	-	6,00 - 8,50	5,65 - 6,20
großflächige Verkaufsflächen	2,45	-	-	-	-
Büro- / Praxisräume	4,10 - 8,40	-	3,95 - 9,35	4,00 - 15,00	-
Fitness- / Sport- /Tanzstudio	2,20 - 4,50	-	-	-	-
Gaststättenräume / Imbiss / Kantine	9,25	-	-	-	-
Werkstatt	-	7,00	-	-	-
Gewerbhallen / Produktionshallen	2,45	-	-	-	-
Lagerhallen/Lagerraum	1,20 - 3,55	-	2,00	-	-
Werbetafel	20,00	-	-	-	-
pro Garage / Stellplatz / Tiefgaragenstellplatz / Carport	10,00 - 76,00	20,00 - 29,00	-	15,00 - 30,00	7,50 - 50,00

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

In nachfolgender Tabelle 69 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 69: 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 70: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁸⁴

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m²/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		
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		

⁸⁴ Quelle: www.potsdam.ihk24.de, Gewerbemieten 2019 – Teltow-Fläming

Fortsetzung Tabelle 70: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam

Standort / Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m²/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		
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 44 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. Für das Jahr 2023 wurden keine aktuellen Daten bereitgestellt.

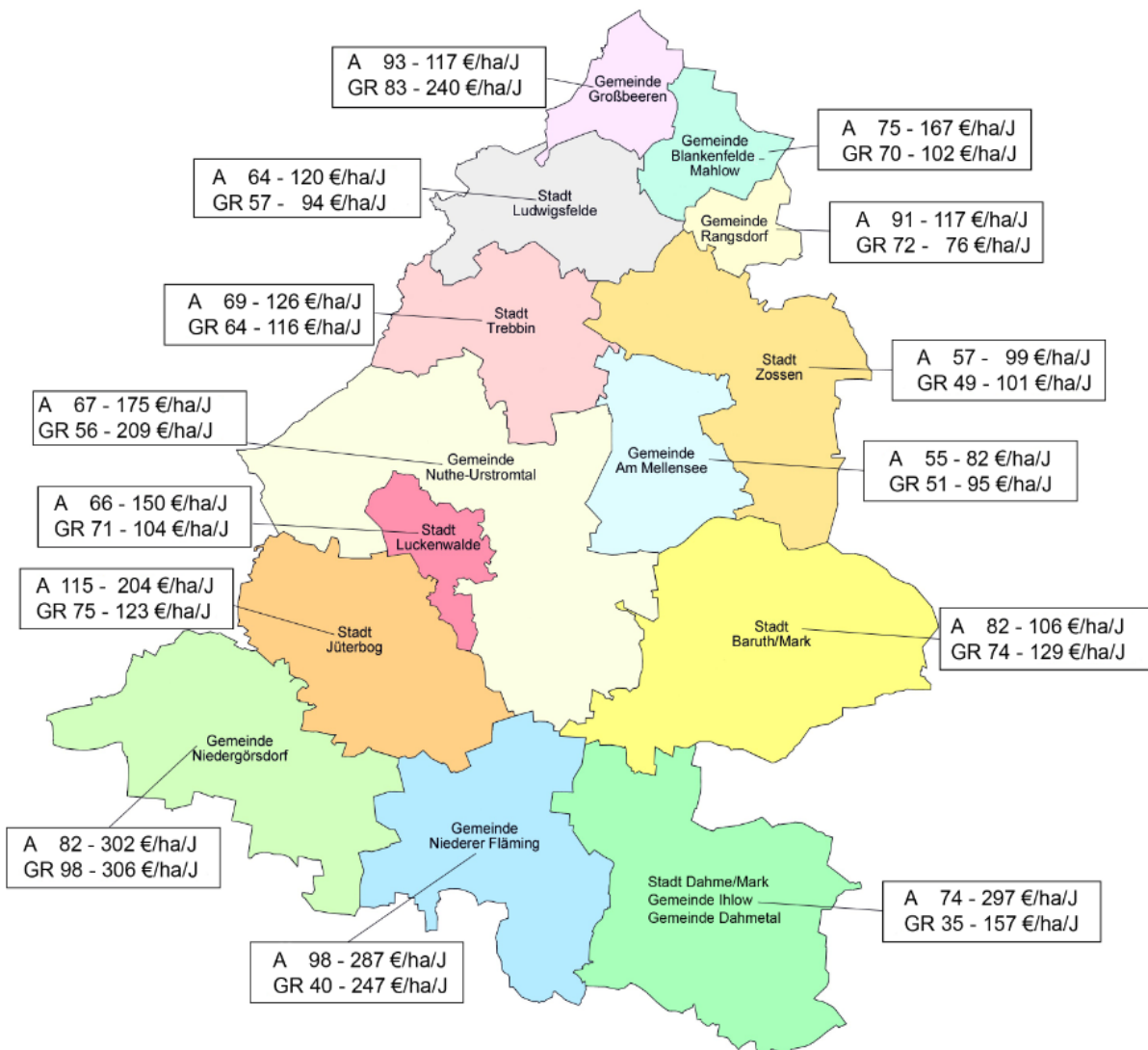


Abbildung 44: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze

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.⁸⁵ 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.⁸⁶

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.⁸⁷

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erfolgte zum 01. Januar 2024.

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.⁸⁸ Diese Geschäftsstellen sind im Land Brandenburg jeweils bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Landkreise und kreisfreien Städten eingerichtet.

⁸⁵ Vgl. § 3 Abs. 1 f. BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁶ Vgl. § 4 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)

⁸⁷ Vgl. § 2 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁸ 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.⁸⁹

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

⁸⁹ 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)

Jahr 2022 Gebrauch gemacht. Mit dem in Kraft treten der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) am 01.07.2023 sind alle Kauffälle des Jahres 2023 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren entsprechend dieser Vorschrift zu erfassen.

Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW

Bei der Ermittlung des Ertragswerts sowie des Sachwerts nach der ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren zu beachten. Der vorläufige Verfahrenswert ist daher entsprechend der jeweiligen Modellansätze und -parameter zu ermitteln. Der Liegenschaftszins bzw. Sachwertfaktor ist ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 und § 39 ImmoWertV). Sofern die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz bzw. Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt werden können, ist zu prüfen, ob diese mit einem eigenständigen Werteinfluss bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen sind.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die 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 (siehe Anhang A1.4 und A1.5).

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse sind

Bundesrecht

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023.

Rechtsnormen Brandenburg

- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30), in Kraft seit dem 8. Mai 2024
- 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 29. August 2022 (GVBl. II/22, Nr. 61), 1. Dezember 2022.

Richtlinien Brandenburg

- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 3. Mai 2023
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) vom 31. Januar 2023, geändert durch Erlass vom 6. Januar 2024

12.1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses im Landkreis Teltow-Fläming

Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming** setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzende:

Anett Thätner	Amtsleiterin Kataster- und Vermessungsamt
---------------	---

Stellvertretende Vorsitzende:

Marian Michaelis	Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Dahme-Spreewald
Dr. agr. Jürgen Blänker	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Bewertung Land- und Forstwirtschaft
Andy Merten	Sachgebietsleiter, Kataster- und Vermessungsamt Teltow-Fläming

Ehrenamtliche Gutachter:

Matthias Gaebert	zertifizierter Sachverständiger (HypZert F)
Lutz Kaden	Sachverständiger, Sanierungsbewertung
Dr. Uwe Kraatz	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Andre Kühne	Immobilienmakler
Diana Rakowski	Immobilienmaklerin
Petra Schmökel	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Kathrin Sikorski	öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Felix Tebinka	zertifizierter Sachverständiger (HypZert F)
Franziska Tölle	zertifizierte Sachverständige (HypZert S)
Christian Wieck	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bewertung in Sanierungsgebieten

Ehrenamtliche Gutachter im Auftrag des Finanzamtes:

Anke Grothe	Sachgebietsleiterin
Ulrike Schlegelmilch	Sachbearbeiterin

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 Ast	Nicole.Ast@teltow-flaeming.de	C7-1-11
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.⁹⁰ 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.

⁹⁰ 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 71: 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 72: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner⁹¹ - und Flächenangaben⁹²

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2022	Einwohner 30.11.2023	Fläche in km ² 31.12.2023	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	7.167	7.310	104,68	69,83
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.327	4.313	233,83	18,45
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Zülówstraße 12 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	29.161	29.387	55,17	532,66
Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow Hauptstraße 48 - 49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	5.977	5.944	251,82	23,60
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	9.104	9.154	51,89	176,41
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463-0	12.600	12.633	176,48	71,58
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.817	20.992	46,61	450,38
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	28.350	29.377	109,99	267,09
Gemeinde Niederer Fläming Lichterfelde 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 033746 / 696-0	3.036	3.015	186,13	16,20
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.215	6.206	205,77	30,16
Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuthe-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.678	6.678	341,29	19,57
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.683	11.809	33,79	349,48
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	10.011	9.971	126,36	78,91
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	21.317	21.508	180,38	119,24
Landkreis Teltow-Fläming	176.443	178.297	2.104,19	84,73

⁹¹ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://statistik-berlin-brandenburg.de)

⁹² Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2023

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 73: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz

Verwaltungs- einheiten	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, Dornswalde, Groß Ziescht, Horstwalde, Kladorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz, Petkus, Radeland, Schöbendorf	Charlottenfelde, Glashütte, Kemnitz, Klein Ziescht	Am Bahnhof, Bernhardsmüh, Bombachhaus, Forsthaus Brand, Forsthaus Johannismühle, Forsthaus Wunder, Horstmühle, Lochow, Mühlenberg, Pechhütte, Radelandsiedlung, Siedlung
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	Blankenfelde, Dahlewitz, Groß Kienitz, Jühnsdorf, Mahlow	Glasow, Roter Dudel	Fuchsberg, Mahlow Dorf
Amt Dahme/Mark	Gemeinde Dahme/Mark Buckow, Dahme/Mark, Gebersdorf, Kemnitz, Niebendorf- Heinsdorf, Rosenthal, Schöna- Kolpien, Schwebendorf, Sieb, Wahlsdorf, Zagelsdorf Gemeinde Dahmetal Görsdorf, Prensdorf, Wildau- Wentdorf Gemeinde Ihlow Bollensdorf, Ihlow, Ilmersdorf, Mehlsdorf, Niendorf, Rietdorf Gemeinde Niederer Fläming Bärwalde, Borgisdorf, Gräfenhof, 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 Haideemühle, Neumühle, Rothenmühle Gemeinde Niederer Fläming Forsthaus Riesdorfer Heide, Marienhof, Niederseefeld
Gemeinde Großbeeren	Diedersdorf, <i>Großbeeren</i> Heinersdorf, Kleinbeeren	Birkenhain, Birken- holz, Friederiken- hof, 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	Ahrenschorf, 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, Kurzlippsdorf, Langenlippsdorf, Lindow, Malterhausen, Mellsdorf, Niedergörsdorf, Oehna, Rohrbeck, Schönefeld, Seehausen, Wergahna, Wölmsdorf, Zellendorf	-	Bahnhof, Flugplatz, Weidmannsruh
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	Ahrenschorf, Berkenbrück, Dobbrikow, Dümde, Felgentreu, Frankenförde, Gottow, Gottsdorf, Hennickendorf, Holbeck, Jänickendorf, Kemnitz, Liebätz, Lynow, Märtensmühle, Nettgendorf, Ruhlsdorf, Scharfenbrück, Schönefeld, Schöne- weide, Stülpe, Woltersdorf, Zülchendorf	-	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 Wilmsdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen	Kleinbeuthen	Ebelshof, Eichenhof, Finkenber, Forsthaus Altlenzburg, Forsthaus Lenzburg, Freie- Scholle- Siedlung, Kolonie Thyrow, Paulshöhe, Plantage, Priedel, Schönblick, Seeblick, Ziegelei
Gemeinde Rangsdorf	Groß Machnow, Klein Kienitz, <i>Rangsdorf</i>	-	Fenne, Pramsdorf, Theresenhof
Stadt Zossen	Glienick, Horstfelde, Kallinchen, Linden- brück, Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Schünow, Wünsdorf, Zossen	Dabendorf, Funken- mühle, Neuhof, Waldstadt, Werben, Zesch am See	Ausbau, Buckowbrücke, Schöneicher Plan, Siedlung am Motzener See, Siedlung Horstfelde, Waldsiedlung

A1.4) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten im Ertragswertverfahren wird der Liegenschaftszinssatz verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Sie sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 ImmoWertV 2021).

Liegenschaftszinssätze lassen sich durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ aus Kaufpreisen von geeigneten Ertragsobjekten nach der folgenden Berechnungsformel ermitteln:

$$p = \left[\frac{RE}{(KP \pm boG)} - \frac{q - 1}{qn - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{(KP \pm boG)} \right] \times 100$$

p Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / (KP \pm boG)) \times 100$

RE Reinertrag des Objektes

KP..... normierter Kaufpreis

q $1 + p/100$

BW Bodenwert des Grundstücks

n wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

boG ... besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Tabelle 74: Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinsen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Teltow-Fläming (Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum)
Sachlicher Anwendungsbereich (Grundstücksarten)	Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser ab 3 Einheiten, gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) Gemischt genutzte Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser, gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) Geschäftsgrundstücke (reine Büro- / Geschäftshäuser, gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) Verbrauchermärkte (Einkaufszentren, Supermärkte, Autohäuser, Baumärkte u.a., i.d.R. eingeschossig, gewerblicher Mietanteil 100 %) Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser (Eigenheime max. 2 Wohneinheiten, gewerblicher Mietanteil 0 %) Villen (Einordnung entsprechend Nutzungsart und Mietanteil in o.a. Objektgruppen) Wohnungseigentum

Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Teltow-Fläming Informationen von Kaufvertragsbeteiligten, Fragebögen, Mieterlisten, Übersicht Gewerbemieten IHK Potsdam
Auswertezeitraum	01.01.2021 - 31.12.2023
Kauffälle	nur Gebrauchtimmobilien, keine Bauträgerveräußerungen nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV 2021)
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01.01.2023). Hinweis: Es wurde keine unterjährig entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Hierbei wurden Zeitwerte und pauschale Wertansätze, aber auch im Kaufvertrag angegebene Preise und konkret berechenbare Werte zugrunde gelegt.
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. ImmoWertA Zu Anlage 2 Tabelle b, c und f
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen Sind die Mieten unbekannt werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV Verwaltungskosten siehe Tabelle 75 Instandhaltungskosten siehe Tabelle 76 Mietausfall für Wohnnutzung 2 % für gewerbliche Nutzung 4 %
sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahre bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Büro- und Geschäftshäusern, Eigenheimen, Wohnungseigentum ≥ 10 Jahre bei Verbrauchermärkten nicht berücksichtigte Objekte: Objekte, deren Bodenwertanteil am Kaufpreis > 80 % Rohertragsfaktor < 5,0 Durchschnittliche Nettokaltmiete ≤ 2,00 €/m² Wohnflächenpreise ≤ 150 €/m²

	Erstverkäufe Kleinwohnhäuser bzw. Lauben Kauffälle mit Erbbaurecht Ufergrundstücke Lagen in Erholungsgebieten
Ermittlungsmethodik	arithmetischer Mittelwert Ausreißer wurden eliminiert
Stichtag	01.07.2022 Dreijahresstichprobe (01.01.2021 – 31.12.2023) 01.07.2023 Einjahrestichprobe (01.01.2023 – 31.12.2023)

Tabelle 75: Verwaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung		Tiefgaragen-, Garagenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums- wohnung	jährlich je Parkplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Tabelle 76: Instandhaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw- Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2021	11,70 €/m ²	88 €	-
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	-
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	-

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungs- kosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2021	3,50 €/m ²	5,90 €/m ²	11,70 €/m ²
ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²

A1.5) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten Eigenheimgrundstücken wird in der Regel das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) herangezogen. Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt muss der vorläufig ermittelte Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert werden (§ 21 ImmoWertV).

Grundlage für die Ermittlung von Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von Kaufpreisen und Sachwerten von vergleichbaren Objekten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß dem folgenden Berechnungsmodell ermittelt:

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{(\text{Kaufpreis} \pm \text{boG})}{\text{vorläufiger Sachwert des typischen Objektes}}$$

Tabelle 77: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Modellansätze und –parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Teltow-Fläming (Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum)
Sachlicher Anwendungsbereich (Grundstücksarten)	Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Siedlungshäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser mit ein bis zwei KFZ-Parkmöglichkeiten (Garage, Carport, Stellplatz) typische Nebengebäude und Außenanlagen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Teltow-Fläming
Auswertezeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023
Kauffälle	nur Gebrauchtimmobilien, keine Bauträgerveräußerungen nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV 2021)
Bodenwert	Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01.01.2023). Hinweis: Es wurde keine unterjährig entwicklungsbedingte Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Hierbei wurden Zeitwerte und pauschale Wertansätze, aber auch im Kaufvertrag angegebene Preise und konkret berechenbare Werte zugrunde gelegt.
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV 2021 bzw. 5.3.1 VV EW-SW

Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 2021
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bzw. bei Modernisierungen Anlage 2 ImmoWertV 2021 i.V.m. ImmoWertA Zu Anlage 2 Tabelle b
Alterwertminderung	linear
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW 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 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Regionalfaktor	1,00 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2015=100, Umbasierung auf 2010) $\text{Gesuchter Index (2010)} = \frac{\text{Index zum Wertermittlungstichtag (2015)}}{90,1} \times 100$ Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude - Statistisches Bundesamt (destatis.de)
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW oder Berechnung nach NHK 2010 Carport: Zeitwert (i.d.R. 1.000 €) ggf. weitere typische Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwert
sonstige Selektionsparameter	Objekte mit einer RND ≥ 10 Jahren nicht berücksichtigte Objekte: Erstverkäufe Kleinwohnhäuser bzw. Lauben mehrere Wohnhäuser auf einem Grundstück Kauffälle mit Erbbaurecht Ufergrundstücke Lagen in Erholungsgebieten
Ermittlungsmethodik	arithmetischer Mittelwert Ausreißer wurden eliminiert (2,5-fache der Standardabweichung)
Stichtag	01.07.2023