

Grundstücksmarktbericht 2024



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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juni 2025
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de oder als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben).
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- € ¹
Titelfoto	Rangsdorf – „Bückergelände“ Auf dem ehemaligen Flugplatz Rangsdorf mit den Bucker-Werken errichtet das Unternehmen terraplan ein lebenswertes und modernes Viertel. Unter dem Namen BUC-36® entsteht neuer Raum für Wohnen, Arbeiten, Lernen und Leben. Quelle der Fotos: terraplan Baudenkmalsanierungsgesellschaft mbH, 3D Visualisierung: bloomimages
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 (http://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	11.06.2025		Beschluss des Gutachterausschusses
	17.06.2025		Erstveröffentlichung

Inhaltsübersicht

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	4
4	Übersicht über die Umsätze	14
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	6
3.1.3	Verkehrsinfrastruktur	7
3.2	Wirtschaftliche Struktur und Entwicklung, Stadtentwicklung.....	8
3.2.1	Gewerbe und Industrie	8
3.2.2	Landwirtschaft	10
3.2.3	Tourismus.....	10
3.2.4	Bautätigkeit.....	11
3.2.5	Stadtentwicklung - Sanierung	12
4	Übersicht über die Umsätze	14
4.1	Vertragsvorgänge.....	14
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz.....	18
4.4	Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum	19
4.5	Einfluss des Flughafens BER auf den Grundstücksmarkt	22
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	46
6.3.2.1	Preisentwicklung	46
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	47
7.4	Orientierungen für Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden	48
7.5	Orientierungen für sonstige Flächen	48
7.5.1	Orientierungen für Gartenland	48
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	55
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	56
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	58
8.2.4	Erbbaurechte	59
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.3.1.1	Preisniveau	59
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	69
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	70
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	70
8.5.1.1	Preisniveau	70
8.5.1.2	Preisentwicklung	71
8.5.1.3	Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern	71
8.5.1.4	Wohn- und Nutzflächenpreise von Geschäftshäusern	72
8.5.2	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	72
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	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	75
9	Wohnungs- und Teileigentum	76
9.1	Allgemeines	76
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	76
9.2.1	Preisniveau	76
9.2.1.1	Preisniveau von Wohnungseigentum	76
9.2.1.2	Preisniveau von Teileigentum	78
9.2.2	Preisentwicklung	79
9.2.3	Wohnflächenpreise	79
9.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	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	94
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 2024	98
11.2.4	Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten	99
11.2.5	Gewerbemieten-Service 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 BBSR ¹² ,	6
Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming	10
Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	12
Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	14
Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2024 – Anteile der Teilmärkte.....	15
Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	16
Abbildung 9: Geldumsatz 2024 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz.....	17
Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre	18
Abbildung 11: Flächenumsatz 2024 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz	19
Abbildung 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin	21
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 2024	40
Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2024	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: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern.....	54
Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern	54
Abbildung 30: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert der EFH/ZFH.....	57
Abbildung 31: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Doppelhaushälften	61
Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihenhäusern.....	61
Abbildung 33: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert der RMH.....	64
Abbildung 34: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert der DHH u. REH	66
Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern	67
Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden	71
Abbildung 37: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum	77
Abbildung 38: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	79
Abbildung 39: Bodenrichtwerte der Ackerflächen im Landkreis Teltow-Fläming	86
Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming	87
Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	88
Abbildung 42: Bodenrichtwertniveau baureifer Flächen im Landkreis Teltow-Fläming	90
Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze	102

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2024 im Landkreis Teltow-Fläming	1
Tabelle 2: IHK-zugehörige Unternehmen in Teltow-Fläming (jeweils zum 31.12. des Jahres)	9
Tabelle 3: Anzahl der Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	11
Tabelle 4: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	13
Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2024 und Veränderung zum Vorjahr	15
Tabelle 6: Geldumsatz 2024 und Veränderung zum Vorjahr	16
Tabelle 7: Flächenumsatz 2024 und Veränderung zum Vorjahr	18
Tabelle 8: Zwangs- und Teilungsversteigerungen 2024 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 Metropolitanraum	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 2020 - 2024	36
Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2023/2024	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	48
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 Grundstücken mit Villen, Guts- und Landhäusern	53
Tabelle 33: Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser	55
Tabelle 34: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern	59
Tabelle 36: 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	63
Tabelle 40: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	63
Tabelle 41: Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	65
Tabelle 42: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken	66
Tabelle 43: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	68
Tabelle 44: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	69

Tabelle 45: Preisniveau von Wohn- und Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäusern	70
Tabelle 46: Preisniveau von mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücken	70
Tabelle 47: Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	72
Tabelle 48: Wohn- und Nutzflächenpreise für Geschäftshäuser	72
Tabelle 49: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern	73
Tabelle 50: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern	73
Tabelle 51: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken	74
Tabelle 52: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken	74
Tabelle 53: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken	75
Tabelle 54: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken	75
Tabelle 55: Preisniveau von Wohnungseigentum	76
Tabelle 56: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	77
Tabelle 57: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart	78
Tabelle 58: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	79
Tabelle 59: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe	81
Tabelle 60: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Berliner Umland	83
Tabelle 61: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren Wohnungseigentum – Weiterer Metropolitanraum	83
Tabelle 62: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming	92
Tabelle 63: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991	96
Tabelle 64: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990	97
Tabelle 65: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	98
Tabelle 66: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2022 - 2024	99
Tabelle 67: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolitanraum – Kaufverträge 2022 - 2024	99
Tabelle 68: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten	100
Tabelle 69: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam	100
Tabelle 70: Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	109
Tabelle 71: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner - und Flächenangaben	110
Tabelle 72: Verwaltungseinheiten nach Ortsteil, Gemeindeteil und Wohnplatz	111
Tabelle 73: Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	112
Tabelle 74: Verwaltungskosten	114
Tabelle 75: Instandhaltungskosten	114
Tabelle 76: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	115

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Belastungsprobe des Immobilienmarktes hält weiter an.

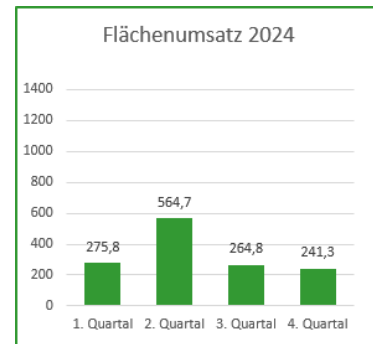
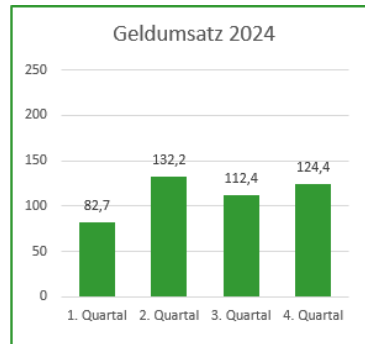
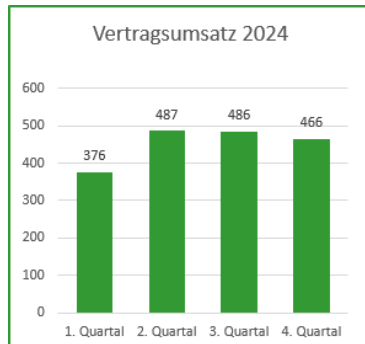


Tabelle 1: Übersicht Grundstücksmarkt 2024 im Landkreis Teltow-Fläming

Landkreis Teltow-Fläming Grundstücksmarkt 2024	Vertragsvorgänge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Mio. €	Δ [%]	ha	Δ [%]
Registrierte Umsätze - insgesamt -	1.815	-2,0	451,7	-29,4	1.346,6	-42,4
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte						
Bauland	289	-7,7	51,4	-74,7	49,0	-60,4
Wohnbauland	252	-2,3	43,1	-37,5	31,3	-27,2
Gewerbliche Baufläche	21	-41,7	7,7	-94,2	15,0	-80,5
Sonstiges Bauland	16	-15,8	0,5	-47,9	2,7	-34,2
Bebaute Grundstücke	699	4,5	292,3	-6,5	110,5	-10,4
Freisteh. Ein- u. Zweifamilienhäuser	407	14,0	140,5	25,2	37,2	11,8
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	136	-4,2	39,8	-10,4	6,1	-12,8
Mehrfamilienhäuser	41	17,1	18,6	-64,8	7,0	-15,6
Wohn- u. Geschäftsgebäude und Verwaltungsgebäude	24	-29,4	17,9	-56,1	4,0	-62,4
Wochenendhäuser	26	-3,7	2,3	-2,9	2,4	-56,6
Bauernhäuser	32	-3,0	7,2	7,7	7,9	-22,0
Sonstige Gebäude	33	-19,5	66,0	23,9	45,9	-5,2
Wohnungs- und Teileigentum	444	-0,9	90,4	-8,8	-	-
Land- und forstwirtschaftl. Flächen	268	-21,4	9,0	-58,8	1.136,4	-41,7
Gemeinbedarfsflächen	23	228,6	4,5	1.115,0	6,6	551,6
Sonstige Flächen	92	24,3	4,1	35,3	44,1	-68,5

Δ [%] Änderung zum Vorjahreswert in Prozent

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2024 wurde am 11.06.2025 beschlossen.

Die im Grundstücksmarktbericht dargestellten Informationen über den Grundstücksmarkt des Landkreises Teltow-Fläming basieren auf den statistischen Auswertungen der in der Datenbank „Automatisierte Kaufpreissammlung“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming registrierten Kauffälle.

Der unschätzbare Vorteil für die Arbeit eines Gutachterausschusses für Grundstückswerte liegt im Vorhandensein einer Kaufpreissammlung. Gemäß § 195 Abs. 1 BauGB ist jeder Grundstückskaufvertrag „von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“²

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

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

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

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

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

Bauland – differenziert nach Bebauungsmöglichkeiten (Kapitel 5, ab Seite 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, land- und forstwirtschaftlich 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.

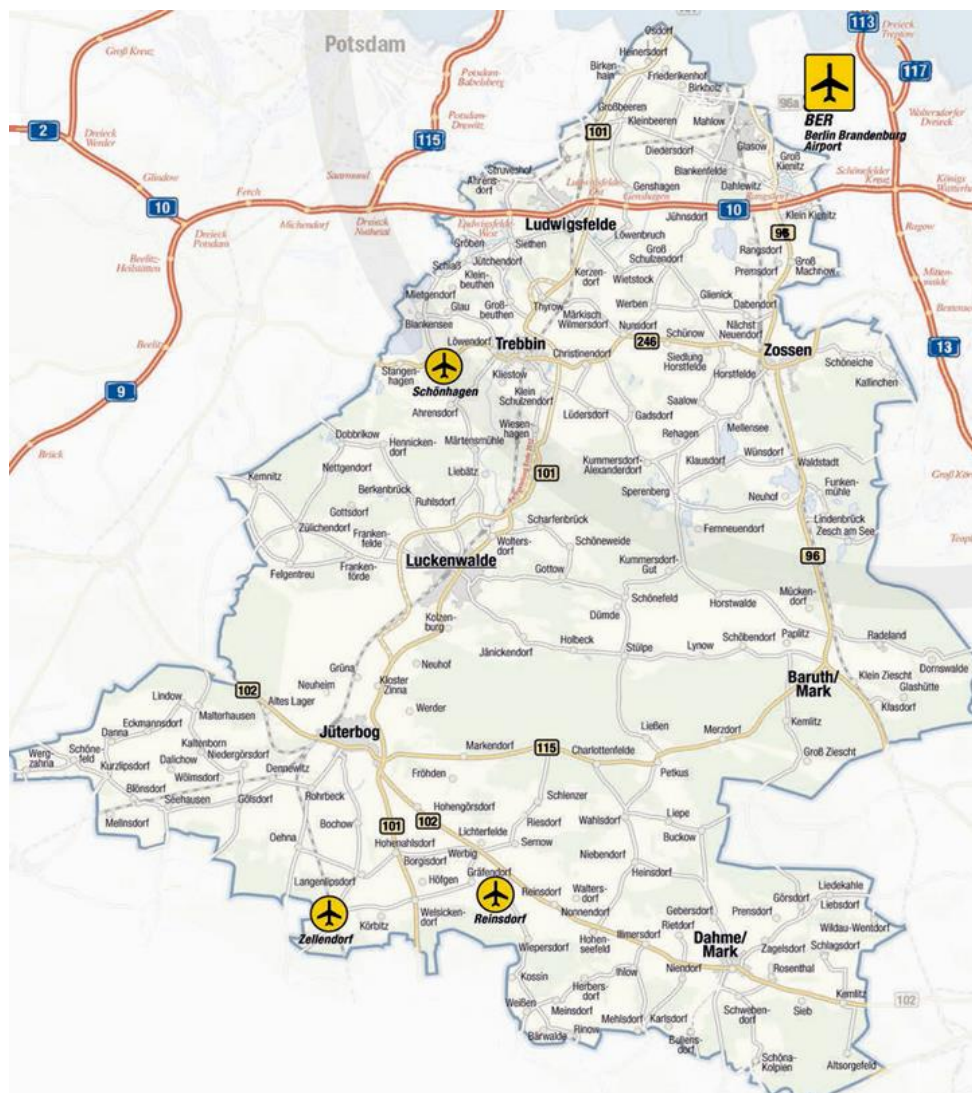


Abbildung 1: Topographischer Kartenausschnitt⁷ des Landkreises Teltow-Fläming

⁷ Dem OpenStreetMap-Projekt entnommen unter Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0

3.1.1 Flächennutzung

Teltow-Fläming erstreckt sich über eine Fläche von rund 210.400 Hektar⁸. Der überwiegende Teil der Fläche wird mit rund 95.000 Hektar landwirtschaftlich und mit rund 80.000 Hektar forstwirtschaftlich genutzt⁹. 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.

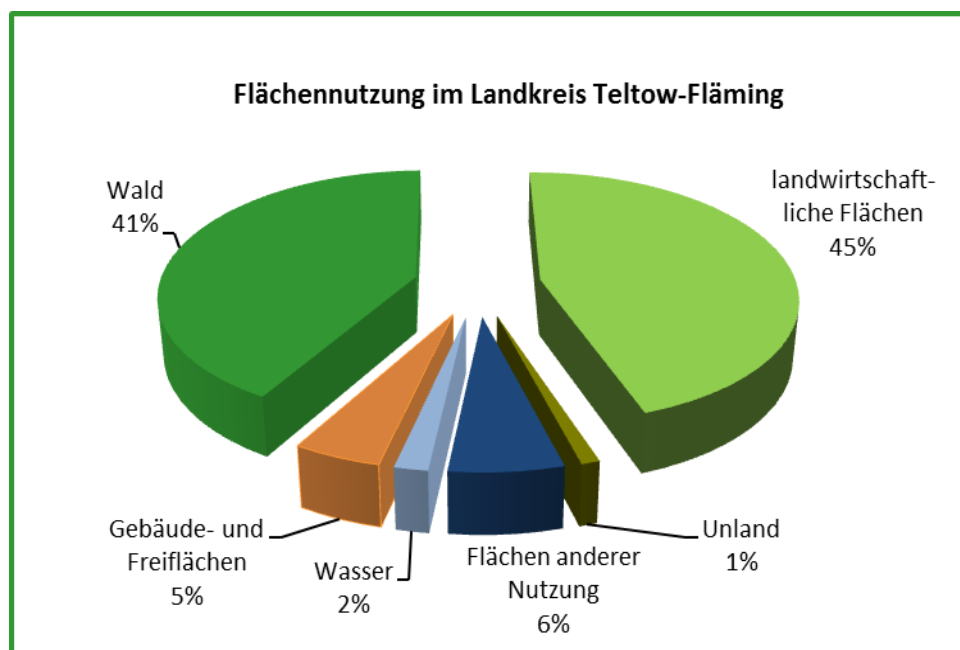


Abbildung 2: Flächennutzung des Landkreises Teltow-Fläming¹⁰

⁸ Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2024

⁹ [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Anteil der Fläche für Land- und Forstwirtschaft am 31.12.2023](#)

¹⁰ Landkreis Teltow-Fläming, Kataster und Vermessungsamt

3.1.2 Einwohnerstruktur

Im Landkreis Teltow-Fläming lebten zum 30.11.2024 nach Erhebung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 178.838 Einwohner¹¹. Das sind zu diesem Zeitpunkt 541 Menschen mehr als zum 30.11.2023. Die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) analysierten Bevölkerungsdaten Teltow-Flämings zeigen die Zunahme der Einwohnerzahl des Landkreises bis zum Jahr 2045 um 3 Prozent auf 180.700¹².

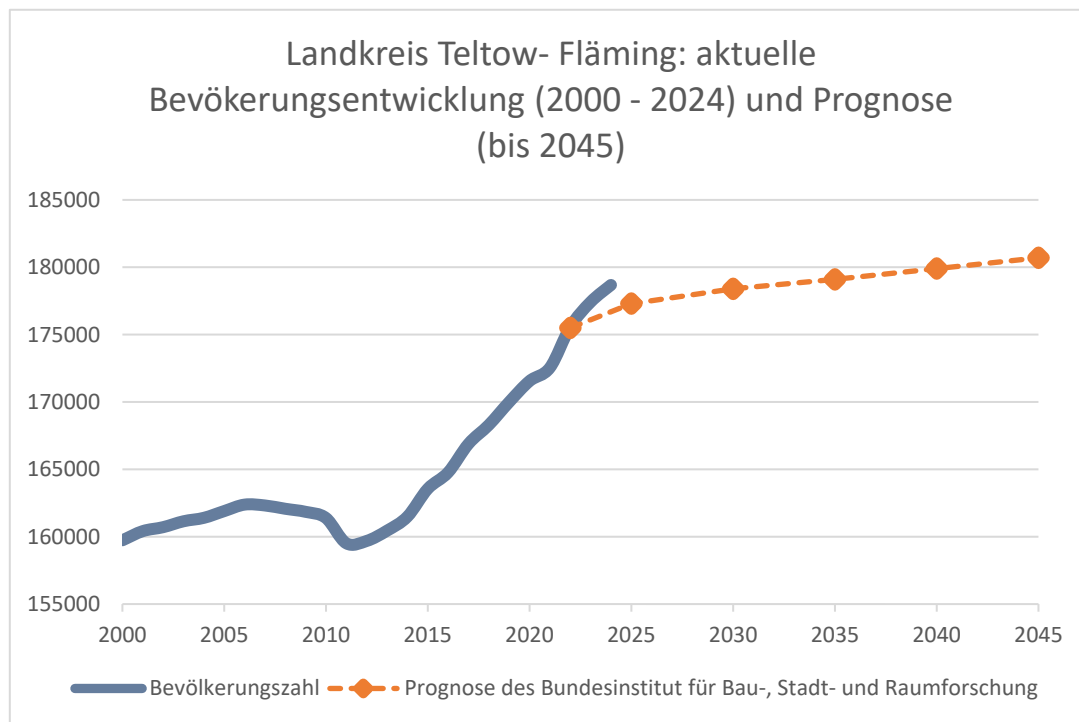


Abbildung 3: Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes mit Prognosen des BBSR^{12,13}

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag 2022 bei 45,9 Jahren und wird bis 2045 auf 47,1 Jahre steigen. Im Zuge der demografischen Alterung verändert sich langfristig auch die Zahl der Personen im Rentenalter (67-Jährige und Ältere). Im Landkreis Teltow-Fläming werden im Jahr 2045 42.800 Personen im Rentenalter leben. Das entspricht einem Zuwachs von 21 Prozent. Die regionale Bevölkerungszahl verändert sich im Ergebnis der natürlichen (Geborene und Gestorbene) und räumlichen Bevölkerungsentwicklung (Binnen- und Außenwanderung). Die für den Kreis für das Jahr 2045 prognostizierte Bevölkerungszahl setzt sich aus einem negativen natürlichen Saldo (- 15,1 Personen je 100 Einwohnende) und einem positiven Wanderungssaldo (18,1 Personen je 100 Einwohnende) zusammen. Das Bevölkerungswachstum resultiert damit aus Wanderungsgewinnen.

¹¹ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://statistik-berlin-brandenburg.de)

¹² [Raumordnungsprognose 2045](#) des BBSR

¹³ [Gemeinsames Statistikportal des Bundes und der Länder](#)

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.

Die Stadt Ludwigsfelde, mit ihren 12 Ortsteilen, ist mit 29.828 Einwohnern¹⁴ in diesem Jahr die Verwaltungseinheit mit der größten Einwohnerzahl und verfehlt die 30.000 Einwohner-Marke nur knapp. Damit wird die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit 29.254 Einwohnern erstmals überholt. Dahinter rangiert die Stadt Zossen mit 21.804 Einwohnern, gefolgt von der Kreisstadt Luckenwalde mit 21.086 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-Fläming 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 BER Flughafenbahnhof, der nun offiziell „Flughafen BER - Terminal 1-2“ heißt.

¹⁴ [Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg \(statistik-berlin-brandenburg.de\)](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Bevoelkerungsentwicklung-im-Land-Brandenburg)

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.¹⁵

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 niedrigen Arbeitslosenquote von 5,1 Prozent¹⁶ im Dezember 2024. 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.¹⁷

¹⁵ [Studie „Grundlagenermittlung Verkehr Flughafen BER“](#)

¹⁶ [Teltow - Fläming - Statistik der Bundesagentur für Arbeit \(arbeitsagentur.de\)](#)

¹⁷ [Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie Brandenburg, Regionale Wachstumskerne](#)

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Industrie	940	983	997	857	1.112	1.147	994	959	972
Bau- u. Baunebengewerbe	818	816	820	833	840	793	799	799	784
Groß- und Einzelhandel	2.534	2.613	2.619	2.541	2.604	2.618	2.626	2.676	2.652
Gastgewerbe	635	646	647	643	640	625	633	656	667
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	502	503	506	498	508	537	532	557	571
Dienstleistungen, Kredit- u. Versicherungsgewerbe	6.083	6.381	6.792	7.096	7.916	8.168	8.480	8.941	9.390
Sonstige	129	133	154	215	638	644	674	736	734
Insgesamt	11.663	12.075	12.535	12.683	14.258	14.532	14.738	15.324	15.770

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 Branchenkompetenzfelder¹⁸. 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.

¹⁸ <https://www.teltow-flaeming.de/wirtschaft-standort>

3.2.2 Landwirtschaft

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

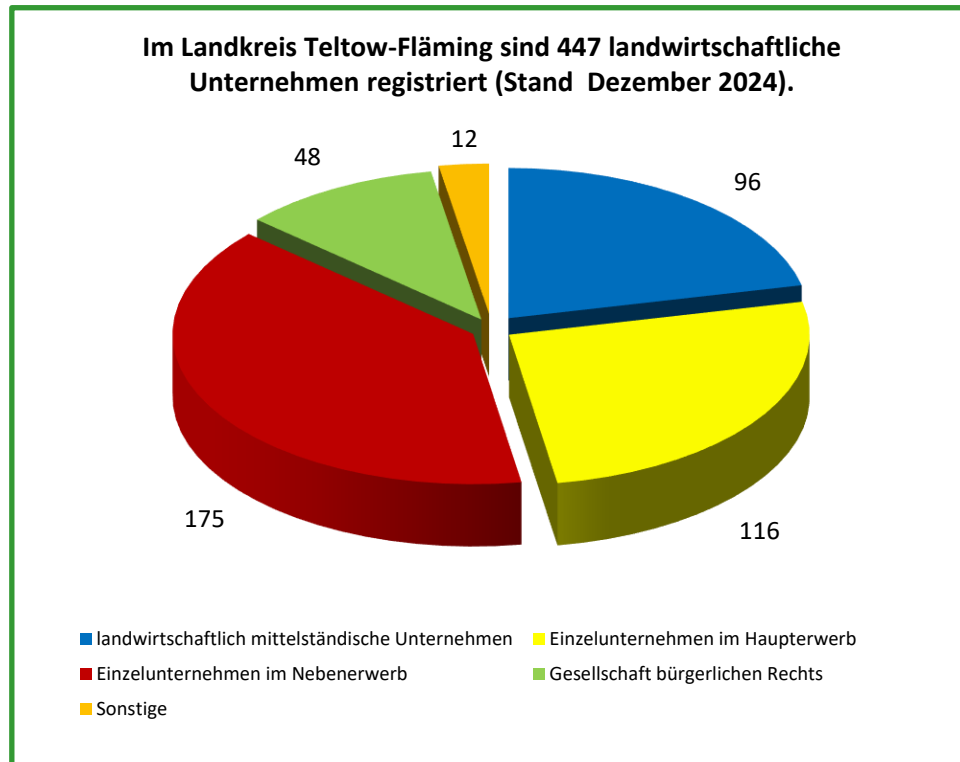


Abbildung 4: landwirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Teltow-Fläming¹⁹

Im Landkreis sind 447 landwirtschaftliche Unternehmen registriert, die rund 95.000 Hektar landwirtschaftliche Fläche²⁰ 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.

¹⁹ Landwirtschaftsamt Teltow-Fläming

²⁰ [Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Anteil der Fläche für Landwirtschaft am 31.12.2023](#)

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 Mehrfamilienhäuser²¹

Verwaltungseinheit	Baugenehmigungen und Baufreigaben im Landkreis Teltow-Fläming									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Blankenfelde-Mahlow	163	275	166	171	159	103	108	104	109	62
Ludwigsfelde	151	120	144	173	83	179	258	274	65	16
Rangsdorf	83	112	41	40	68	59	36	56	32	21
Großbeeren	90	90	27	37	24	16	35	14	10	3
Trebbin	39	47	36	51	38	39	36	41	27	3
Zossen	73	106	95	107	121	117	110	119	98	59
Am Mellensee	35	48	63	54	43	21	131	70	31	15
Luckenwalde	42	51	23	51	44	33	23	55	23	17
übrige Gemeinden	37	70	49	85	90	66	71	86	62	43
Gesamt	713	919	644	769	670	633	808	819	457	239

Im Jahr 2024 lag die Zahl der Baugenehmigungen und Bauanzeigen bei 239, ein Rückgang um fast die Hälfte (rund 48 Prozent), gemessen am Vorjahr und im Vergleich zum Jahr 2022, um über zwei Drittel (rund 71 Prozent). Obwohl die Anzahl der zu erteilenden Baugenehmigungen im Bereich Wohnungsbau auch im Jahr 2024 nochmals stark zurückging, ist dieser Rückgang nicht mit dem Nachlassen von Bauanträgen gleichzusetzen.

So konnte im Jahr 2024 von den 338 entschiedenen Bauanträgen im Bereich Wohnungsbau nur für 70 Prozent eine Baugenehmigung erteilt werden. 2023 lag die Genehmigungsquote noch bei 88 Prozent und 2022 sogar bei über 90 Prozent. Ursache dafür sind oftmals nicht für das Vorhaben geeignete Baugrundstücke oder die Entscheidung der Antragstellenden, während des Verfahrens den Antrag zurückzunehmen. Dies spiegelt sich auch in den durchgeführten Vorbescheidsverfahren zur Klärung von Einzelfragen über die Zulässigkeit von Vorhaben vor dem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren wider. Von den im Jahr 2024 72 erteilten Vorbescheiden konnten nur 19 Anträge positiv beantwortet (27 Prozent) werden, 2023 lag diese Quote noch bei 36 Prozent (41 positive von 114 erteilten Vorbescheiden). Der Bereich „Bauen im Bestand“ im Bereich Wohnungsbau zeigt sich seit Jahren stabil, 56 der 239 Baugenehmigungen wurden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt.

²¹ Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

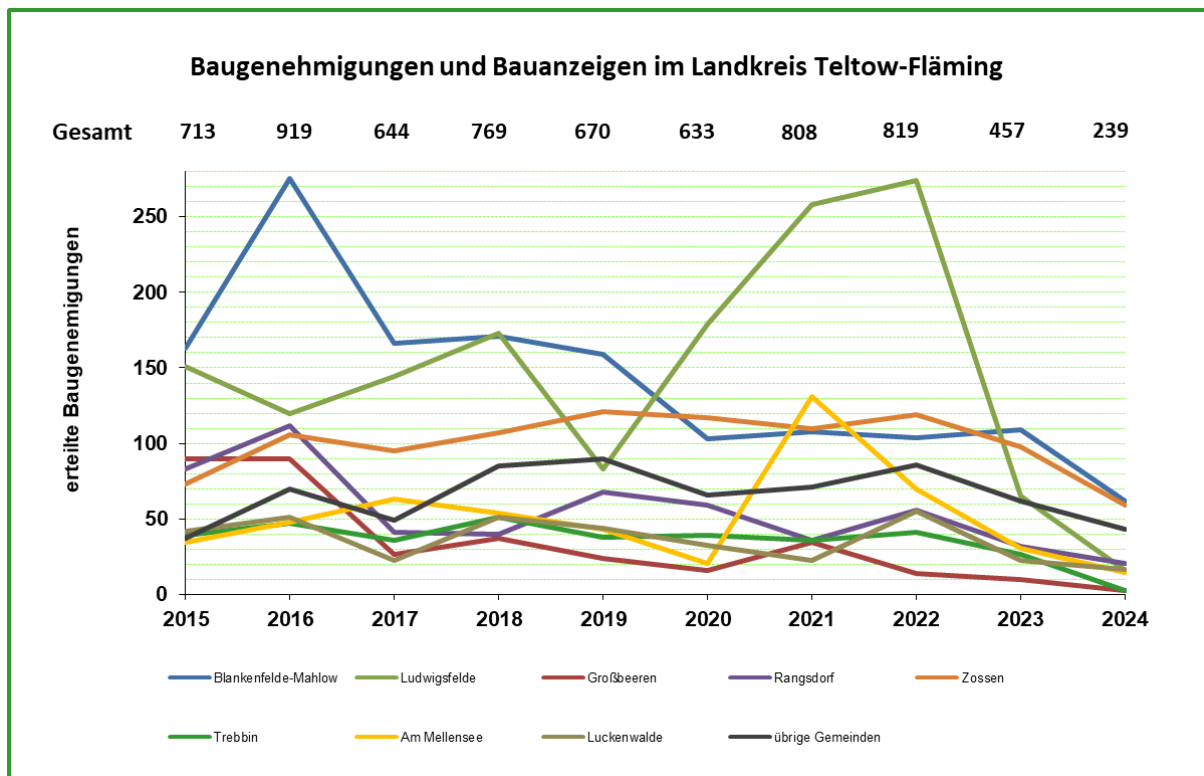


Abbildung 5: Baugenehmigungen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

In den übrigen Gemeinden wurden von den insgesamt 43 Baugenehmigungen, 10 in der Stadt Jüterbog, 8 in Niedergörsdorf, 14 in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, 5 in der Stadt Baruth/Mark, 2 in der Stadt Dahme/Mark und Dahmetal und 4 in der Gemeinde Niederer Fläming erteilt.

Zu beachten ist, dass die angegebenen Zahlen der erteilten Baugenehmigungen des Jahres 2024 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	€/m ²	%
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	2030	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2029	1 - 7	5 - 18
	"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

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. 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 2024 sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 1.815 Abschriften notariell beurkundeter Kaufverträge zur Registrierung und Auswertung eingegangen. Unter diesen Verträgen waren 8 Zwangsversteigerungen. Die Zahl der erfassten Verträge hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozent verringert.

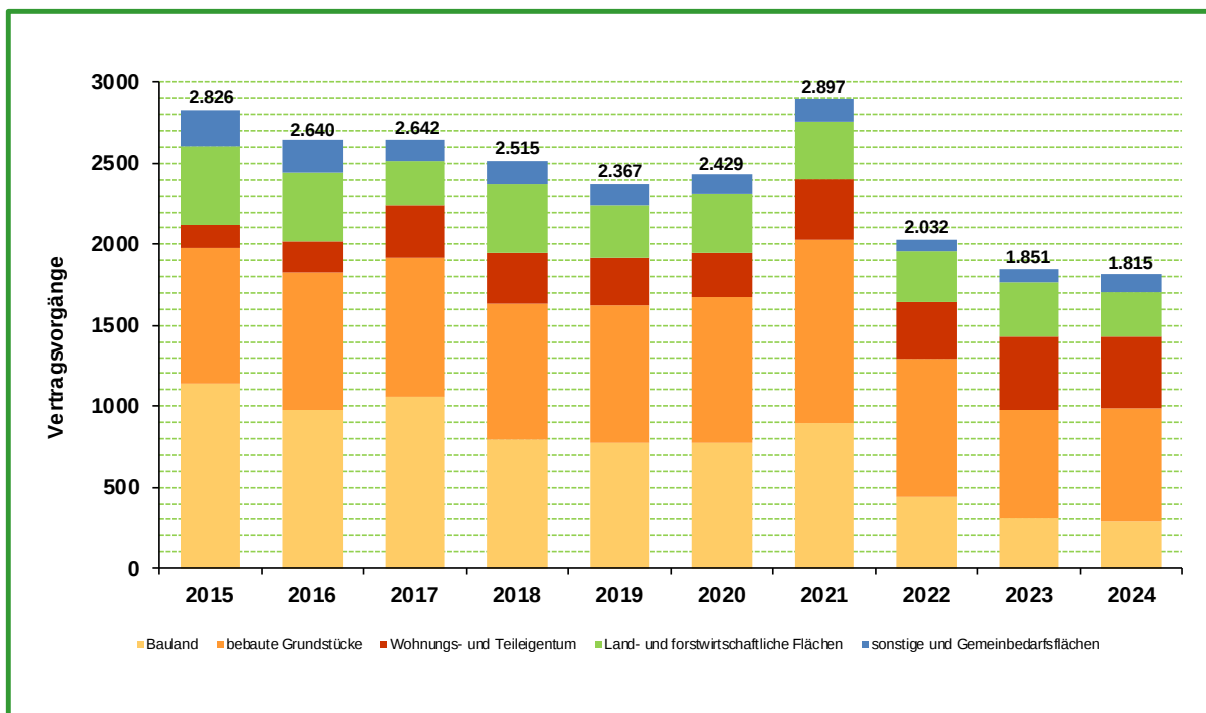


Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

 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 2024 den einzelnen Teilmärkten zugeordnet und die entsprechenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent dargestellt.

Die Anzahl der Kaufverträge für Bauland ist gegenüber dem Vorjahr um 7,7 Prozent gesunken. Bei den bebauten Grundstücken ist eine leichte Steigerung um 4,5 Prozent zu verzeichnen. Für Wohnungs- und Teileigentum und für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist die Anzahl der Kaufverträge um 0,9 Prozent bzw. um 21,4 Prozent gesunken.

Tabelle 5: Vertragsvorgänge 2024 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Vertragsvorgänge 2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	289	- 7,7
bebaute Grundstücke	699	+ 4,5
Wohnungs- und Teileigentum	444	- 0,9
land- und forstwirtschaftl. Flächen	268	- 21,4
Gemeinbedarfsflächen	23	+ 228,6
sonstige Flächen	92	+ 24,3
Gesamt	1.815	- 2,0

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

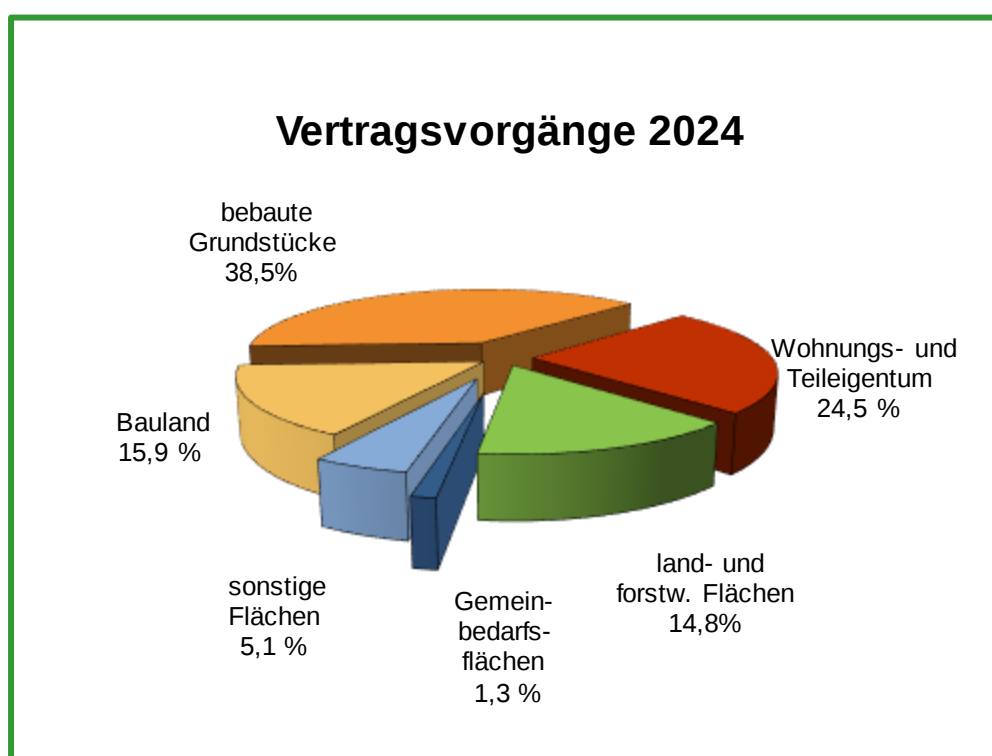


Abbildung 7: Vertragsvorgänge 2024 – Anteile der Teilmärkte

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr mit 639,7 Mio. Euro erneut deutlich um 29,4 Prozent auf 451,7 Mio. Euro gesunken.

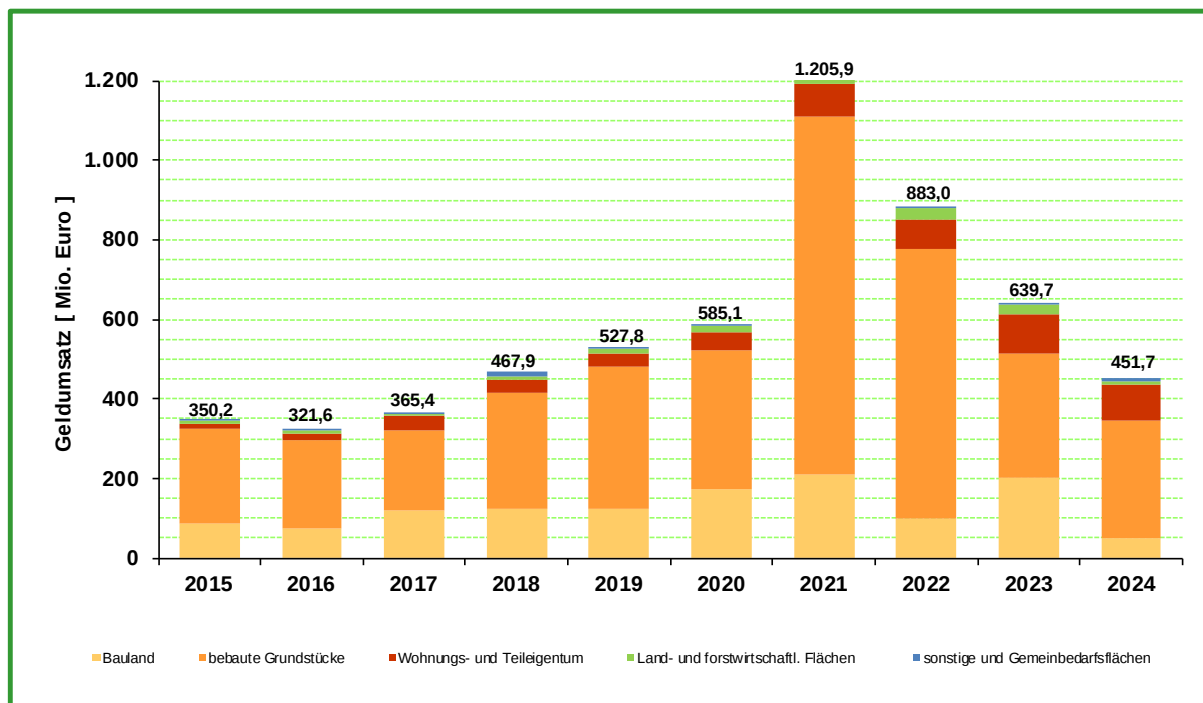


Abbildung 8: Geldumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Tabelle 6 zeigt, die Geldumsätze der einzelnen Teilmärkte und die entsprechenden prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Tabelle 6: Geldumsatz 2024 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Geldumsatz [Mio. €] 2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	51,4	- 74,7
bebaute Grundstücke	292,3	- 6,5
Wohnungs- und Teileigentum	90,4	- 8,8
land- und forstwirtschaftl. Flächen	9,0	- 58,5
Gemeinbedarfsflächen	4,5	+ 1.115,0
sonstige Flächen	4,1	+ 35,3
Gesamt	451,7	- 29,4

Die Geldumsätze sind in den Sparten bebaute Grundstücke um rund 7 Prozent auf 292,3 Mio. Euro, für Wohnungs- und Teileigentum um rund 9 Prozent auf 90,4 Mio. Euro und in der Land- und Forstwirtschaft um rund 59 Prozent auf 9,0 Mio. Euro zurückgegangen. Der Geldumsatz für Bauland in Höhe von 51,4 Mio. Euro erfährt mit rund 75 Prozent den größten Rückgang.

Abbildung 9 betrachtet die prozentualen Anteile der einzelnen Teilmärkte am Geldumsatz

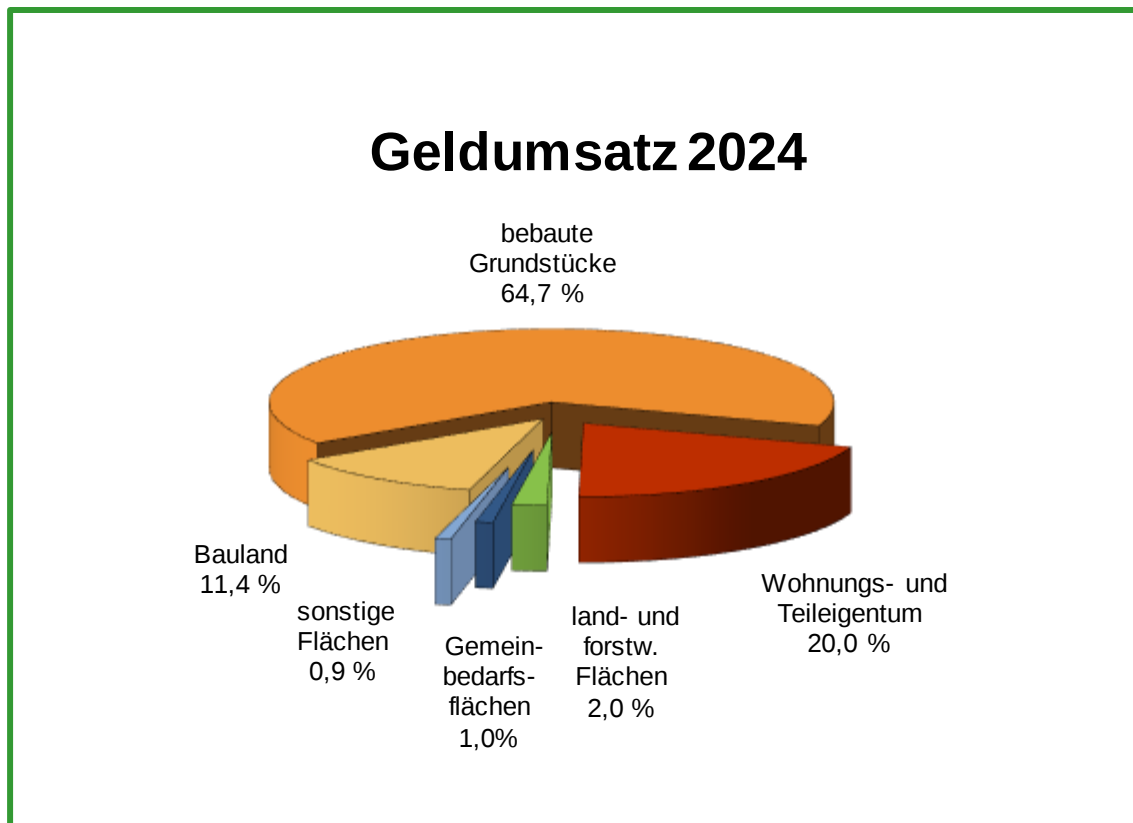


Abbildung 9: Geldumsatz 2024 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

Auffällig ist, dass der Bereich „Bauland“, durch den enormen Rückgang des Geldumsatzes um rund 75 Prozent, nur noch einen Anteil von 11,4 Prozent am Gesamtumsatz aufweist. Der Geldumsatz für „bebaute Grundstücke“ beansprucht hingegen fast 65 Prozent am Gesamtumsatz, der für Wohnungs- und Teileigentum 20 Prozent. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind mit 2,0 Prozent auf dem gleichen Rang wie im Vorjahr.

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz des Jahres 2024 bewegt sich mit 1.346,6 Hektar weit unter dem Niveau des Vorjahres und weist in der zehnjährigen Betrachtung den niedrigsten Wert aus.

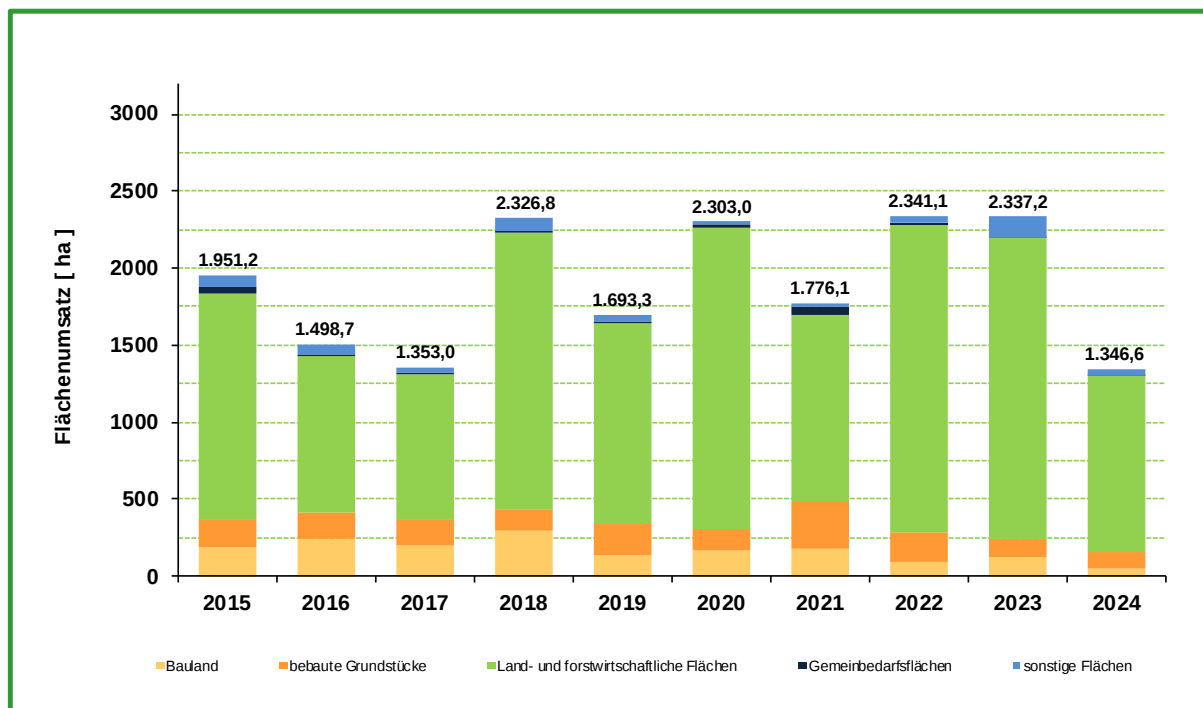


Abbildung 10: Flächenumsatz – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

📖 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 2024 und Veränderung zum Vorjahr

Teilmärkte	Flächenumsatz [ha] 2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Bauland	49,0	- 60,4
bebaute Grundstücke	110,5	- 10,4
land- und forstwirtschaftl. Flächen	1.136,4	- 41,7
Gemeinbedarfsflächen	6,6	+ 551,6
sonstige Flächen	44,1	- 68,5
Gesamt	1.346,6	- 42,4

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

Wie in Tabelle 7 ersichtlich, ist der Flächenumsatz in fast allen Teilmärkten signifikant rückläufig. Der höchste prozentuale Rückgang betrifft die sonstigen Flächen mit 69 Prozent, dicht gefolgt vom Bauland mit 60 Prozent. Lediglich die Gemeinbedarfsflächen weisen eine sehr starke prozentuale Steigerung zum Vorjahr auf. Die umgesetzten Flächen für Bauland und sonstige Flächen rangieren mit 49,0 Hektar und 44,1 Hektar annähernd auf gleichem Niveau.

Wie der Abbildung 11 zu entnehmen ist, ist auch der Anteil am Gesamtflächenumsatz für Bauland wie auch für sonstige Flächen mit 3,6 Prozent und 3,3 Prozent annähernd gleich. Der Flächenumsatz für Land- und Forstwirtschaft stellt mit 1.136,4 Hektar und mehr als 80 Prozent des Gesamtflächenumsatzes den größten Anteil dar. Dieser befindet sich mit rund 42 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

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

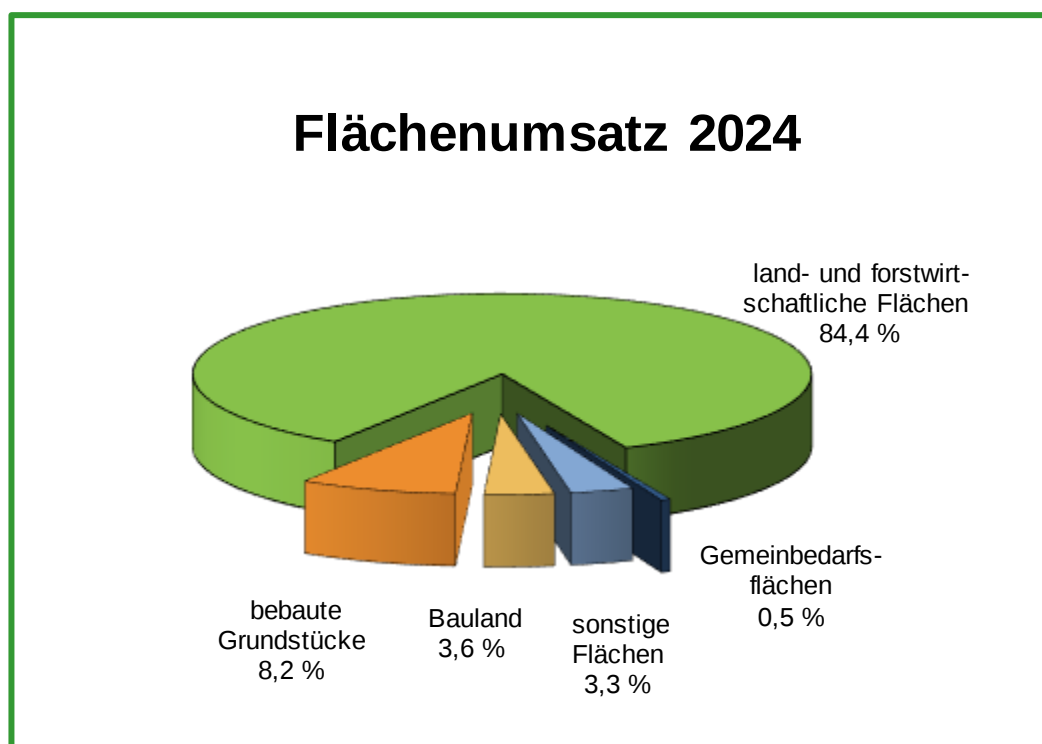


Abbildung 11: Flächenumsatz 2024 – Anteil der Teilmärkte am Umsatz

4.4 Berliner Umland, Mittelzentren und weiterer Metropolenraum

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Abbildung 12: Gemeinden des gesamten Berliner Umlandes um Berlin²²

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 gearbeitet, in dem die Ziele und Grundsätze des LEP HR konkretisiert werden sollen. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans „Havelland-Fläming 3.0“ kann 2025 gerechnet werden. Der LEP HR beauftragt die Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG), besonders funktionsstarke und die am besten ausgestatteten Ortsteile von Gemeinden, die nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind, als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als GSP erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

²² 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

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.

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 Nachfrage nach Immobilien und die 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 2024. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Verhältnis zum letzten Jahr rückläufig. Das entspricht einem Anteil von 0,4 Prozent der 1.815 im vergangenen Jahr ausgewerteten Vertragsvorgänge.

Tabelle 8: Zwangs- und Teilungsversteigerungen 2024 und Gegenüberstellung zu Vorjahren

Teilmärkte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bauland	4	4	5	1	4	0	2	4	2	0
bebaute Grundstücke	27	21	19	14	8	5	10	13	7	6
Wohnungs- und Teileigentum	17	11	18	6	4	1	1	2	0	0
land- und forstw. Flächen	7	2	1	2	4	1	2	3	4	1
sonstige Flächen	2	0	0	2	0	0	0	0	0	1
Gesamt	57	38	43	25	20	7	15	22	13	8
Anteil an Gesamtverträgen [%]	2,0	1,4	1,6	1,0	0,8	0,3	0,5	1,1	0,7	0,4

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2024 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.²³

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	158	29.011.703	126.824
Geschosswohnungsbau	5	812.300	5.750
Gewerbliche Bauflächen	14	6.337.795	74.093
Sonstiges Bauland	8	375.000	19.760

Darüber hinaus werden Kaufverträge über Flächen geschlossen, die nach den „öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten“²⁴ noch nicht den Entwicklungszustand „baureifes Land“ aufweisen. Auf diese „Flächen, die ... für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“²⁵ (Rohbauland) und „die ... eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, ..., mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“²⁶ (Bauerwartungsland), wird in Abschnitt 5.5 eingegangen.

In Abschnitt 5.7 werden Kaufverträge analysiert, die auf der Grundlage des Erbbaurechtsgesetzes geschlossen wurden. Abschließend werden in Abschnitt 5.8 Arrondierungsflächen näher untersucht.

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

²⁴ Vgl. § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

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

²⁶ 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	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadratmeterpreis €/m²		Ø Grundstücksfläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Blankenfelde-Mahlow *	36	43	213.730	230.695	312	304	710	770
Großbeeren *	5	4	254.320	149.210	312	393	785	455
Ludwigsfelde *	14	16	276.030	238.515	373	306	785	815
Rangsdorf *	15	27	231.800	235.105	275	289	850	830
Zossen	13	17	182.800	185.850	232	218	850	905
Am Mellensee	6	11	166.515	134.890	197	178	830	750
Trebbin	4	8	138.225	154.090	185	198	730	805
Nuthe-Urstromtal	6	7	61.625	77.920	72	84	980	915
Baruth/Mark	4	2	44.305	20.435	46	19	855	1.070
Luckenwalde	11	12	87.165	120.160	122	155	770	835
Jüterbog	3	2	31.000	30.800	42	96	880	370
Niedergörsdorf	1	4	85.000	36.230	112	61	760	560
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	8	3	17.260	53.335	20	60	990	1.005
Niederer Fläming	5	2	16.210	30.175	14	32	1.150	900
Gesamt	131	158	168.995	183.620	225	240	815	805
* Berliner Umland	70	90	232.960	229.785	316	304	760	780
weiterer Metropolenraum	61	68	95.595	122.515	121	153	880	830

Im Landkreis Teltow-Fläming hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum für Baugrundstücke des „Individuellen Wohnungsbaus“

- die Anzahl der Kaufverträge um 20,6 Prozent erhöht,
- das durchschnittliche Niveau der Kaufpreise pro Grundstück um 8,7 Prozent erhöht,
- der mittlere Kaufpreis je Quadratmeter um 6,7 Prozent erhöht und
- die durchschnittliche Grundstücksfläche um 1,2 Prozent verringert.

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 2015 für den gesamten Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

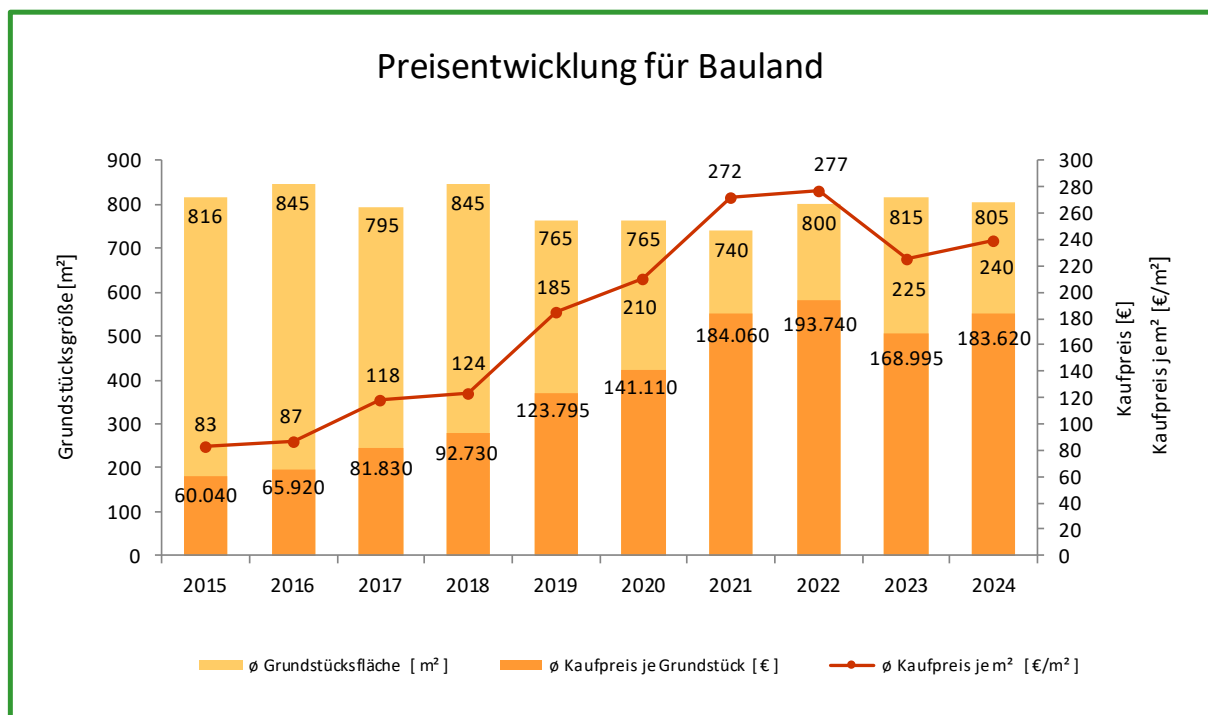


Abbildung 13: Preisentwicklung für Bauland des „Individuellen Wohnungsbaus“

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.²⁷ Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis

²⁷ Vgl. § 18 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 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.“²⁸ Das Ergebnis eines Erhebungszeitraumes kann in geeigneten Fällen durch Vergleich mit den Indexreihen anderer Bereiche und vorausgegangener Erhebungszeiträume geändert werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum 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.

Die Bodenpreisindexreihen werden im Folgenden für Baugrundstücke des Individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausgrundstücke, Doppelhaushälften) in Wohnparks (Bebauungsplangebiete, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Landkreises Teltow-Fläming (Abb. 14) sowie für Wohnbauland in gewachsenen Gebieten (§ 34 BauGB Innenbereich, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG) des Berliner Umlandes (Abb. 16) und des weiteren Metropolenraums (Abb. 18) abgeleitet.

5.2.2.2 Bodenpreisindexreihe – Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

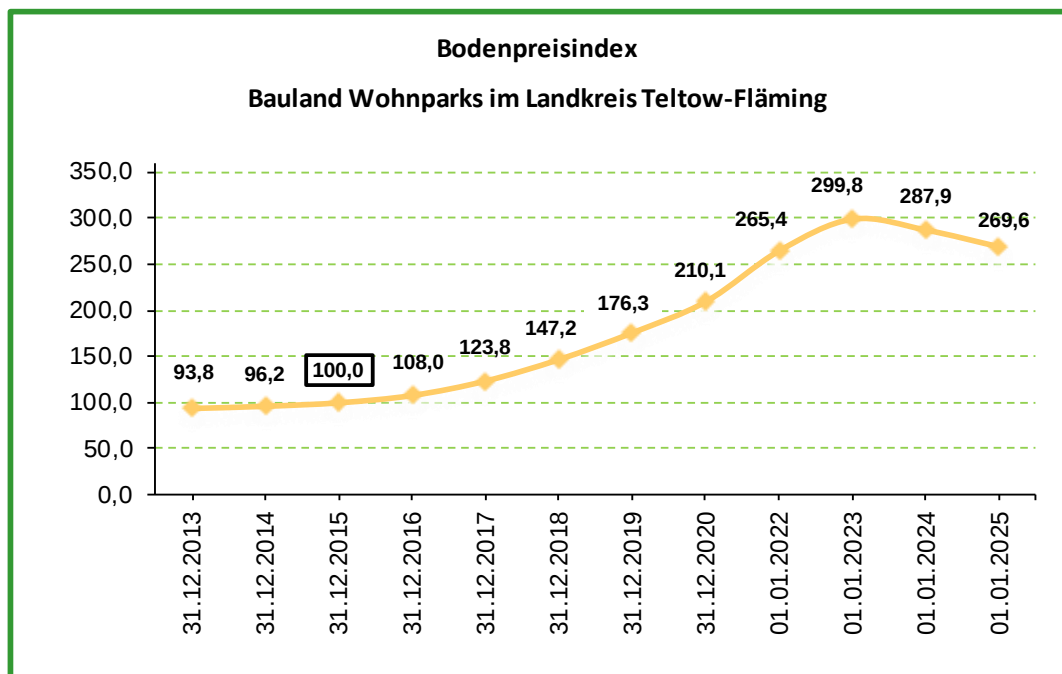


Abbildung 14: Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks im Landkreis Teltow-Fläming

²⁸ Vgl. § 18 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland Wohnparks

- Bezugsstichtag 31.12.2015:
 - 75 Bodenrichtwertzonen des Landkreises Teltow-Fläming
 - Spanne der Bodenrichtwerte von 30 bis 450 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabenfrei nach KAG

Abbildung 15: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnparks

5.2.2.2.3 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im Berliner Umland

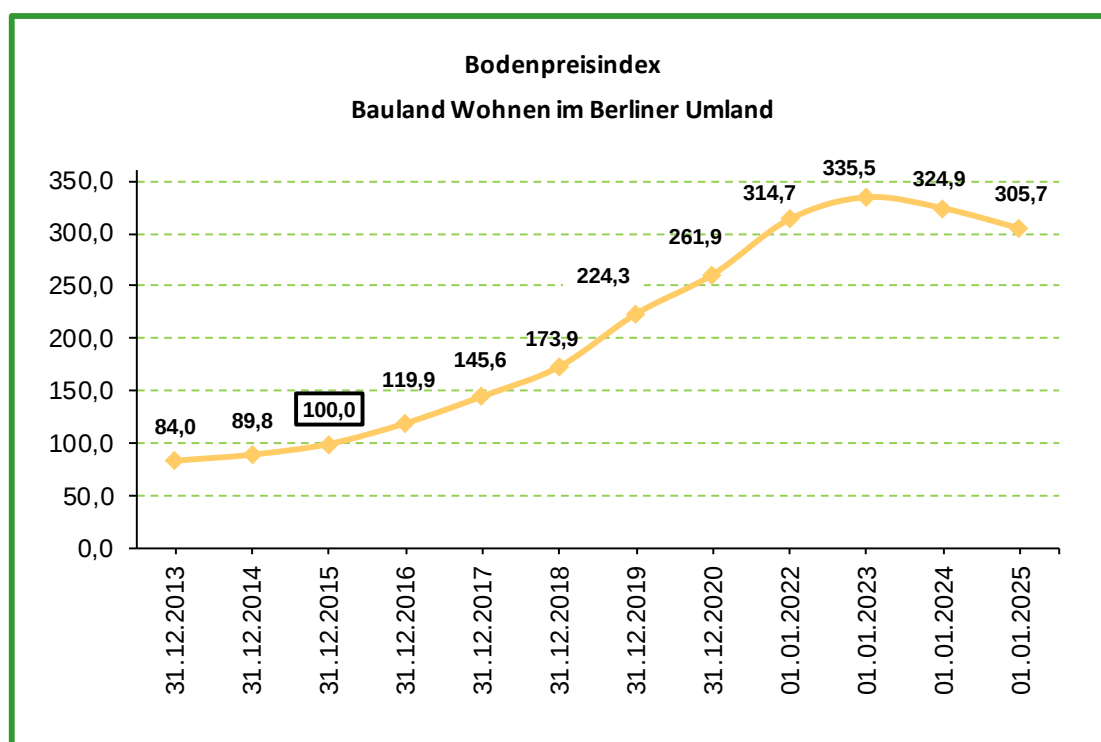


Abbildung 16: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im Berliner Umland

Stichprobenbeschreibung zum Bodenpreisindex - Bauland

Wohnen im Berliner Umland

- Bezugsstichtag 31.12.2015
- 47 Bodenrichtwertzonen
- Spanne der Bodenrichtwerte von 25 bis 200 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabenpflichtig nach KAG

Wohnen im weiteren Metropolitanraum

- Bezugsstichtag 31.12.2015
- 97 Bodenrichtwertzonen
- Spanne der Bodenrichtwerte von 15 bis 120 €/m²
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- abgabenpflichtig nach KAG

Abbildung 17: Stichprobenbeschreibung Bodenpreisindex – Bauland Wohnen

5.2.2.2.4 Bodenpreisindexreihe - Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

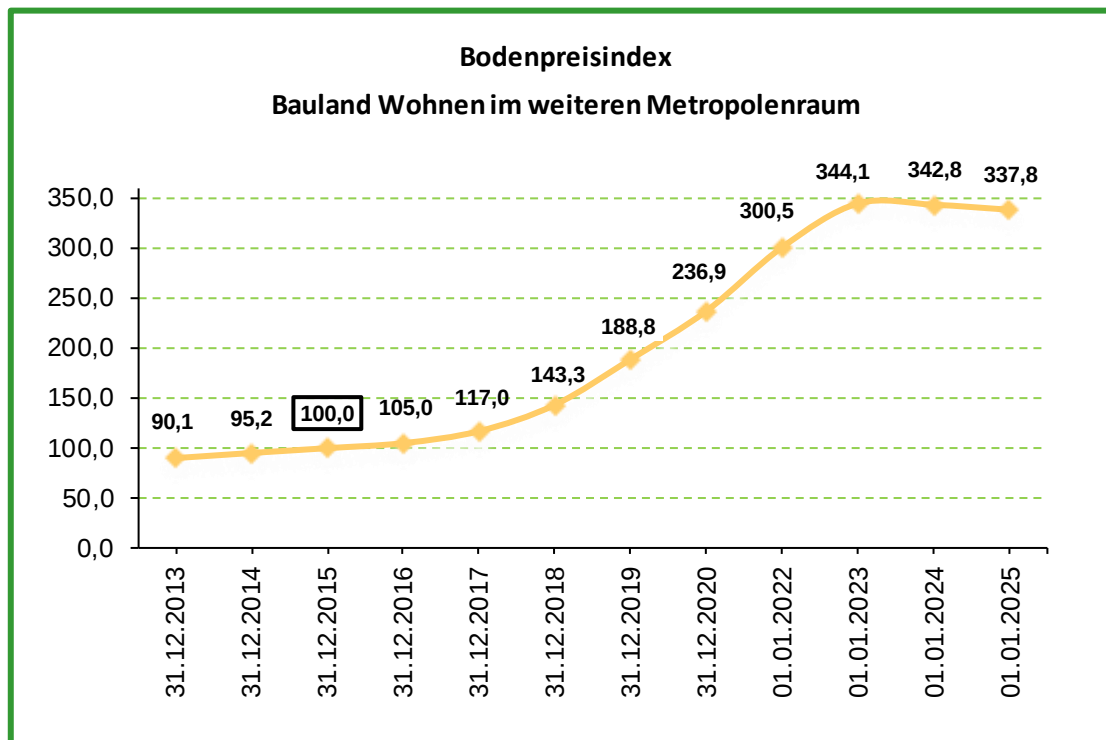


Abbildung 18: Bodenpreisindex – Bauland Wohnen im weiteren Metropolitanraum

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.²⁹

Der Gutachterausschuss hat die bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung überprüft. Mit statistischen Verfahren wurden geeignete, in der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS)“ registrierte Kauffälle, von baureifen Flächen des Marktsegmentes „Individueller Wohnungsbau“ der Jahre 2022 bis 2024 hinsichtlich ihrer **Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücksfläche** analysiert. Bei dem Modell handelt es sich um eine durch Ausgleichung berechnete lineare Funktion der 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

²⁹ 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.

5.2.3.2 Untersuchung der Umrechnungskoeffizienten

Die Untersuchung erfolgte auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 100 Kauffällen der Jahre 2022 bis 2024 im Innenbereich (§ 34 BauGB) des Berliner Umlandes innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 230 €/m² bis 400 €/m².

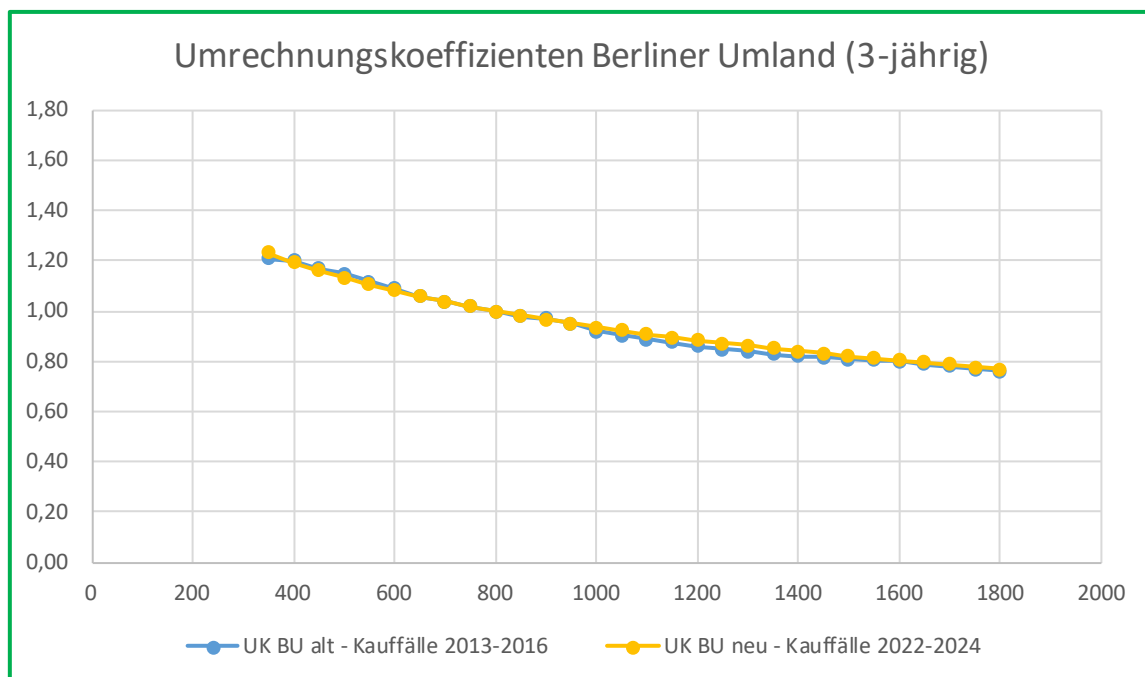


Abbildung 19: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten Berliner Umland

Im weiteren Metropolenraum erfolgte die Untersuchung auf der Basis einer qualifizierten Stichprobe von ca. 50 Kauffällen der Jahre 2022 bis 2024 im Innenbereich (§ 34 BauGB) innerhalb eines Bodenrichtwertniveaus von 40 €/m² bis 280 €/m².

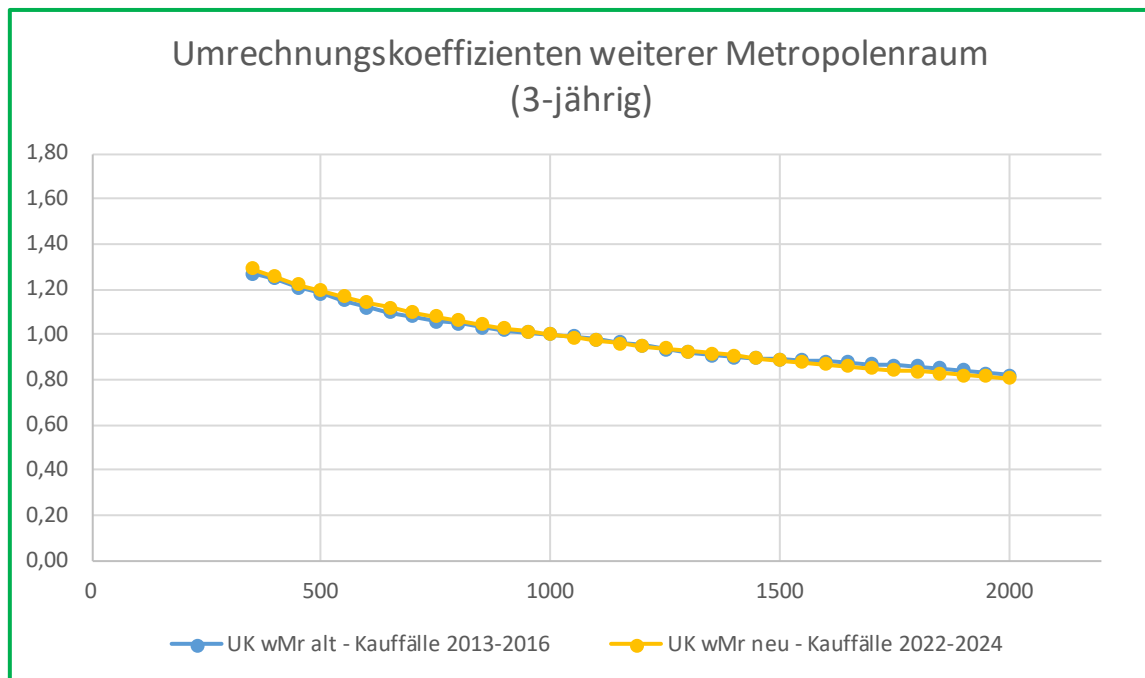


Abbildung 20: Untersuchung Umrechnungskoeffizienten weiterer Metropolenraum

Der Vergleich der Verläufe der neuen zu den bisher verwendeten Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zu dem jeweiligen Niveau der Bodenrichtwerte ergab minimale, zu vernachlässigende, Streuungen.

Die bisherigen Flächenumrechnungskoeffizienten haben somit weiter Bestand.

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 Lagebesonderheiten aufweist.

5.2.3.4 Beispiel zur Berechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.4.1 Größe des Wohnbaugrundstücks > Größe des Richtwertgrundstückes

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

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

Formel:

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

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

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

5.2.3.4.2 Größe des Wohnbaugrundstücks < Größe des Richtwertgrundstückes

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

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

Formel:

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

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

Der Bodenwert BW des Grundstücks im weiteren Metropolenraum 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	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	3	0	596.665	-	381	-	1.855	-
weiterer Metropolenraum	1	5	100.000	162.460	45	158	2.110	1.150
Gesamter Landkreis	4	5	472.500	162.460	297	158	1.945	1.150

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

In das Marktsegment „Gewerbliche Bauflächen“ fließen Kaufverträge ein, 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 2024 sind hier keine Verkäufe angezeigt worden.

Tabelle 13: Preisniveau – Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliches Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück		Ø Quadrat- meterpreis		Ø Grundstücks- fläche	
			€		€/m²		m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	8	5	4.243.520	1.044.035	146	128	37.675	7.190
weiterer Metropolenraum	7	9	353.475	124.180	45	68	8.230	4.235
Rechenzentren	2	0	46.892.350	-	389	-	139.225	-
Gesamter Landkreis	17	14	7.659.245	452.700	133	89	37.495	5.290

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 2022 - 2024							
Wohnen	38	14,4	2,3 - 52,4	27,75	4,10 - 157,35	8.150	545 - 80.615
Berliner Umland	19	11,5	2,3 - 18,5	27,95	4,75 - 73,45	5.565	740 - 22-615
weit. Metropolenraum	19	17,3	3,0 - 52,4	27,60	4,10 - 157,35	10.735	545 - 80.615
Gewerbe	8	37,4	4,1 - 61,1	20,55	5,35 - 55,00	22.840	1.330 - 81.110
Gesamter Landkreis	46	18,4	2,3 - 61,1	26,50	3,20 - 157,35	10.705	545 - 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 2022 - 2024							
Gesamter Landkreis	4	62,3	32,9 - 77,6	63,95	54,35 - 92,15	8.195	3.255 - 12.655

Die Tabelle 15 zeigt die Auswertung der Flächen für Gewerbe und Wohnen, die Tabelle 16 die Auswertung der Flächen für Wohnen, differenziert nach Verträgen aus dem Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum, die als Rohbauland erworben wurden.

Tabelle 16: Rohbauland – Wohnen

Rohbauland Wohnen	Vertrags- vorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW		Bodenpreis		Flächengröße	
		Ø [%]	Spanne [%]	Ø [€/m²]	Spanne [€/m²]	Ø [m²]	Spanne [m²]
Datenbasis 2022 - 2024							
Berliner Umland	17	59,7	27,1 - 93,7	226,25	84,20 - 468,25	7.800	620 - 55.755
< 1.200 m²	4	53,3	42,4 - 61,8	144,85	101,80 - 169,45	875	620 - 1.010
≥ 1.200 m²	13	61,6	27,1 - 93,7	251,25	84,20 - 468,25	9.930	1.205 - 55.755
weit. Metropolenraum	29	48,4	22,9 - 89,8	106,95	10,00 - 301,60	8.570	460 - 29.710
< 1.200 m²	2	44,8	22,9 - 66,7	51,45	22,90 - 80,00	475	460 - 490
≥ 1.200 m²	27	48,6	24,1 - 89,8	111,05	10,00 - 301,60	9.170	1.450 - 29.710
Gesamter Landkreis	46	52,5	22,9 - 93,7	151,05	10,00 - 468,25	8.285	460 - 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.

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 2023 und 2024 im Landkreis Teltow-Fläming nicht veräußert worden.

Tabelle 17: Preisniveau – Sonstige Bauflächen

Sonstiges Bauland	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Grundstück €		Ø Quadrat- meterpreis €/m²		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Wochenendgrundstücke	7	7	15.005	49.570	20	36	645	2.765
Garagen- / Stellplatz- (-anlagen-) -flächen	4	1	94.730	28.000	56	68	975	410
Soziale Einrichtungen	0	0	-	-	-	-	-	-
Betriebsgrundstücke - Land- und Forstwirtschaft	4	0	5.445	-	6	-	2.625	-
Gesamter Landkreis	15	8	33.715	46.875	26	40	1.260	2.470

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht³⁰ ist das veräußerliche und vererbliche Recht für eine bestimmte Zeit auf oder unter fremdem Grund und Boden ein Bauwerk zu haben. In der Regel werden Erbbaurechtsverträge über einen Zeitraum bis 99 Jahre geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Erbbauberechtigte (Bauwillige) gegenüber dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) zur Zahlung eines regelmäßigen Entgeltes (Erbbauzins). Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses ergibt sich als Prozentsatz (Erbbauzinssatz) vom Bodenwert. Bei Verträgen mit einer Anpassungsklausel ergibt sich der aktuelle Wert des Erbbaurechtes im Wesentlichen aus der Differenz der Steigerung des Grundstückswertes und dem Anstieg des Verbraucherpreisindex gegenüber dem ursprünglichen Wert bei Vertragsschluss. Erbbaurechte werden vorwiegend von Kommunen, Kirchen und Stiftungen vergeben.

Rechtliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die „mit Gesetzeskraft“ am 15. Januar 1919 erlassene Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).³¹ Sie hat damit den Rang eines formellen Parlamentsgesetzes und wurde durch den Gesetzgeber mit Wirkung vom 30. November 2007 in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt. Inhaltliche Änderungen waren mit dieser Umbenennung nicht verbunden.

In Tabelle 18 sind die in den Jahren 2020 bis 2024 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 2020 - 2024

Art der Nutzung	Jahr	Verträge Erbbaurecht	Laufzeit Jahre	Erbbauzinssatz %
Wohnbauflächen	2020 - 2024	58	40 - 99	3,7 - 5,6
	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
	2024	7	98 - 99	4,2 - 4,5
Gewerbeflächen	2020 - 2024	4	10 - 98	6,0
	2020	-	-	-
	2021	3	10	6,0
	2022	-	-	-
	2023	-	-	-
	2024	1	98	4,5
Sonstige Flächen	2020 - 2024	6	33 - 99	3,0 - 4,5
	2020	5	33 - 99	3,0 - 4,5
	2021	1	99	4,0
	2022	-	-	-
	2023	-	-	-
	2024	-	-	-

³⁰ Vgl. Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

³¹ Vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/ErbbauRG>

5.8 Sonderauswertungen – Arrondierungsflächen

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

In den Jahren 2023 und 2024 wurden insgesamt 103 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 2023/2024

Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m ²	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel	
Bauland	Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist					
	straßenseitig gelegene Flächen	20	35,30 (5,00 - 142,85)	93,1 (41,0 - 200,0)	STRASSE	
	seitlich gelegene Flächen	22	60,80 (10,00 - 290,00)	104,5 (21,8 - 250,0)	STRASSE	
	hinten gelegene Flächen	10	90,15 (20,00 - 200,00)	107,5 (37,5 - 260,0)	STRASSE	
Bauland	Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufes dient					
	z.B. für PKW-Stellplatz, ungünstiger Grenzverlauf	19	51,85 (5,00 - 259,07)	63,7 (3,7 - 143,9)	STRASSE	

Fortsetzung Tabelle 19: Übersicht über veräußerte Arrondierungsflächen der Jahre 2023/2024

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	0	- (-)	- (-)	STRASSE	
	seitlich gelegene Flächen	10	50,60 (4,90 - 200,00)	35,3 (12,0 - 90,9)	STRASSE	
	hinten gelegene Flächen	9	28,50 (10,00 - 66,50)	49,6 (26,7 - 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	12	16,45 (2,50 - 56,90)	19,3 (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	1	35,00 (-)	58,3 (-)	STRASSE	

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

In diesem Kapitel werden die im Landkreis Teltow-Fläming im Jahr 2024 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.³²

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*	4	399.214	44,4	0,91	0,87 - 0,94	28	18 - 38
Zossen	11	454.124	43,9	1,10	0,55 - 1,79	25	17 - 32
Am Mellensee	10	470.350	45,2	1,04	0,82 - 1,60	23	12 - 38
Trebbin	14	357.444	38,6	0,92	0,47 - 1,53	26	17 - 41
Nuthe-Urstromtal	16	375.473	36,8	1,03	0,77 - 1,52	26	14 - 40
Baruth/Mark	10	491.100	54,0	1,01	0,70 - 2,50	24	11 - 36
Luckenwalde	3	43.100	4,9	0,89	0,80 - 1,02	31	30 - 31
Jüterbog	3	112.788	11,3	0,94	0,80 - 1,03	31	26 - 38
Niedergörsdorf	6	1.286.836	106,0	1,21	0,87 - 1,38	40	22 - 58
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	9	908.229	80,4	1,06	0,70 - 1,44	29	14 - 51
Niederer Fläming	7	387.978	43,8	0,91	0,70 - 1,01	31	17 - 49
Gesamt	93	5.286.636	509,4	1,01	0,47 - 2,50	27	11 - 58
* Berliner Umland	4	399.214	44,4	0,91	0,87 - 0,94	28	18 - 38
weiterer Metropolitanraum	89	4.887.422	465,0	1,02	0,47 - 2,50	27	11 - 58

³² 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 0,91 Euro/m² leicht unter dem Niveau des weiteren Metropolenraumes mit 1,02 Euro/m² bewegt.

Tabelle 21: Preisniveau der Ackerflächen verteilt nach der Bodengüte

Ackerzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m ²	Kaufpreisspanne €/m ²
bis 20	9	0,91	0,73 - 1,07
21 - 25	31	0,93	0,70 - 1,20
26 - 30	26	1,04	0,71 - 2,50
31 - 35	13	1,05	0,70 - 1,53
über 35	9	1,17	0,87 - 1,40

Bei der Betrachtung des Preisniveaus von Ackerflächen, differenziert nach den 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.

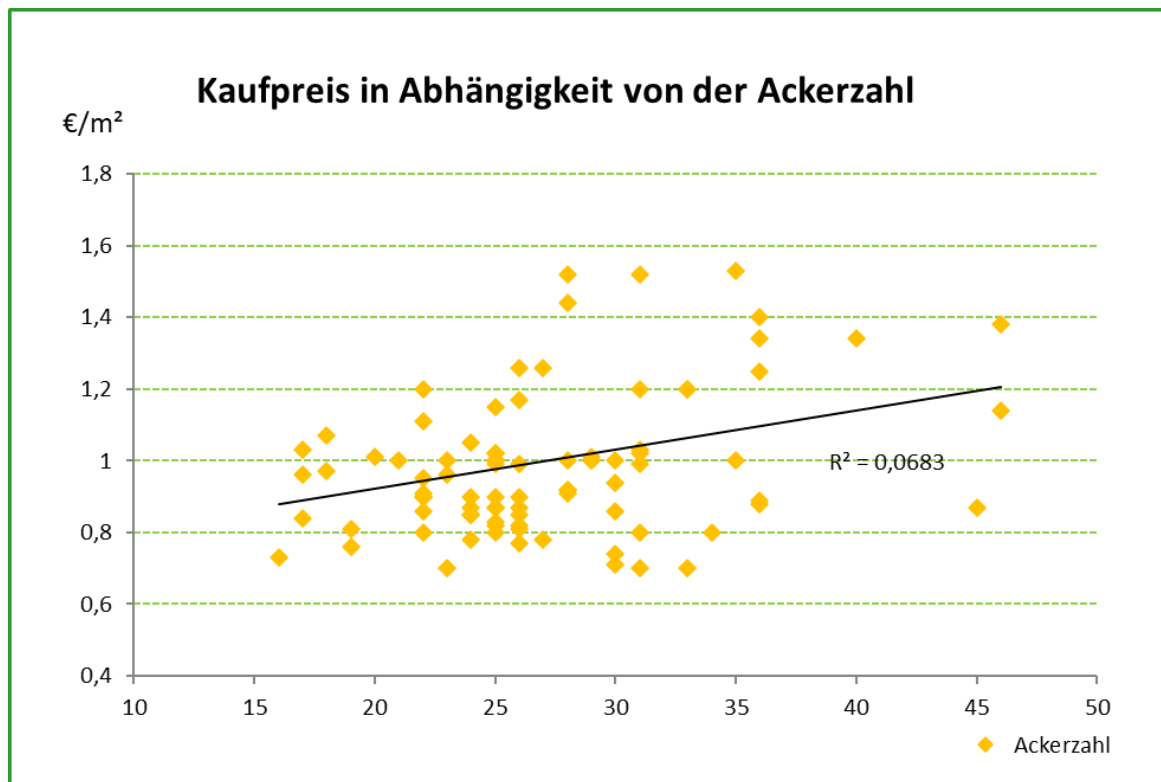


Abbildung 21: Preisniveau der Ackerflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2024

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*	12	350.383	49,9	0,71	0,46 - 1,20	33	21 - 42
Zossen	3	47.650	6,0	0,74	0,65 - 0,82	30	10 - 36
Am Mellensee	2	52.500	8,4	0,62	0,59 - 0,65	36	33 - 37
Trebbin	14	160.840	20,8	0,80	0,62 - 1,50	31	23 - 34
Nuthe-Urstromtal	15	122.157	18,1	0,71	0,50 - 1,44	31	27 - 36
Baruth/Mark	4	112.500	14,1	0,77	0,69 - 0,86	37	34 - 44
Luckenwalde	2	19.100	1,8	1,08	0,92 - 1,24	37	33 - 42
Jüterbog	1	8.000	1,3	0,61	-	35	35 - 35
Niedergörsdorf	0	-	-	-	-	-	-
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	1	27.350	2,2	1,25	-	34	26 - 35
Niederer Fläming	2	15.000	2,5	0,60	0,58 - 0,62	39	31 - 44
Gesamt	56	915.480	125,1	0,75	0,46 - 1,50	33	10 - 44
* Berliner Umland	12	350.383	49,9	0,71	0,46 - 1,20	33	21 - 42
weiterer Metropolitanraum	44	565.097	75,2	0,76	0,50 - 1,50	33	10 - 44

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist festzustellen, dass das durchschnittliche Preisniveau des weiteren Metropolitanraumes mit 0,76 Euro/m² und des Berliner Umlandes mit 0,71 Euro/m² annähernd dem des gesamten Landkreises mit 0,75 €/m² entspricht.

Tabelle 23: Preisniveau der Grünlandflächen verteilt nach der Bodengüte

Grünlandzahl	Anzahl der Vertragsvorgänge	Kaufpreismittel €/m²	Kaufpreisspanne €/m²
bis 25	0	-	-
26 - 30	14	0,73	0,49 - 0,94
31 - 35	23	0,67	0,46 - 0,86
über 35	14	0,70	0,46 - 1,00

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.

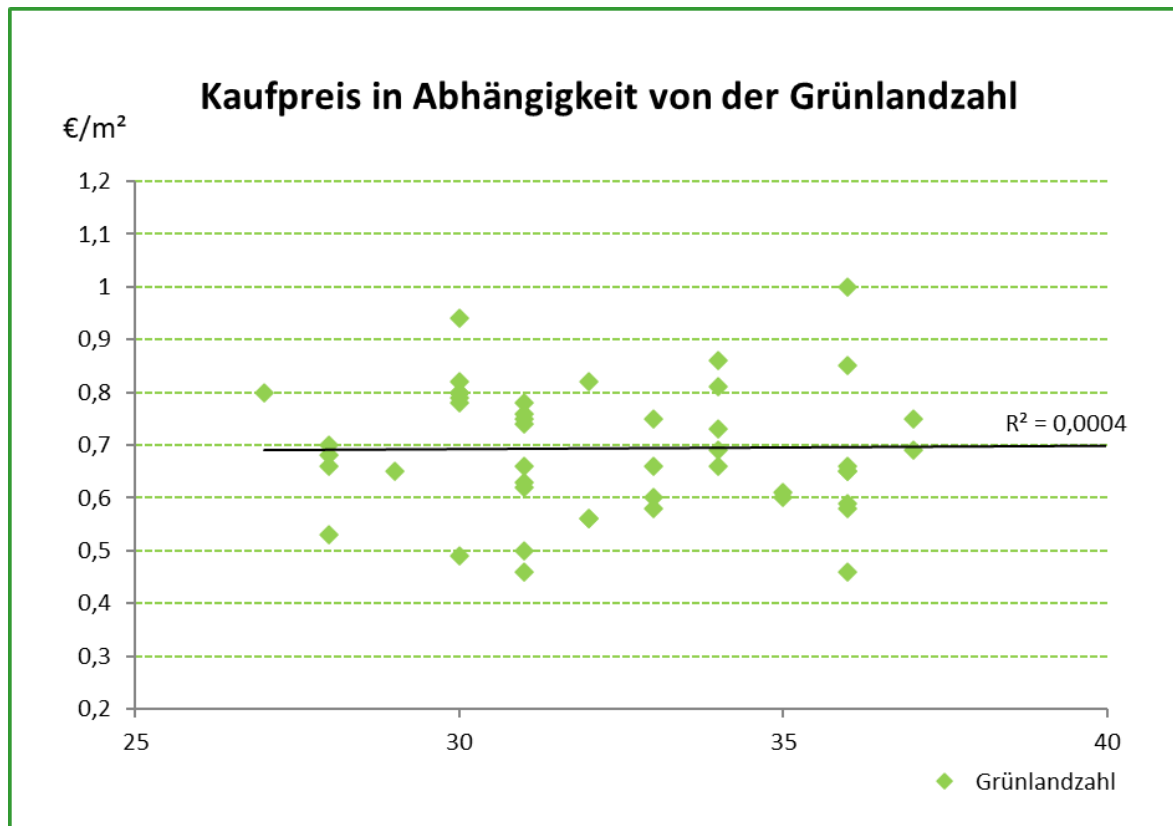


Abbildung 22: Preisniveau der Grünlandflächen in Abhängigkeit von der Bodengüte 2024

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 2015, basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge für Acker- und Grünlandflächen, dargestellt.

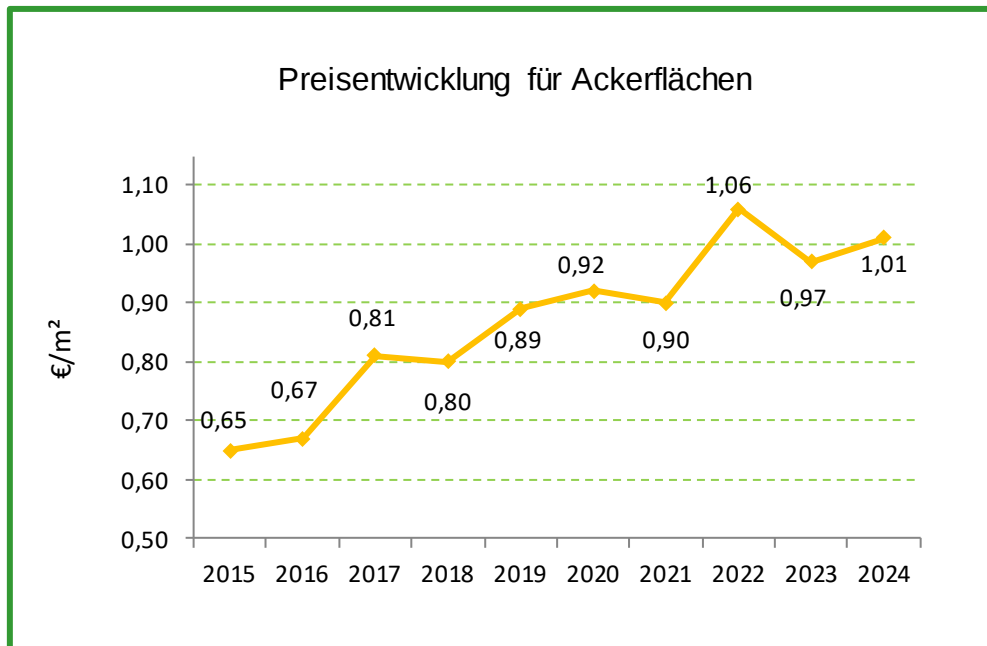


Abbildung 23: Preisentwicklung für Ackerflächen

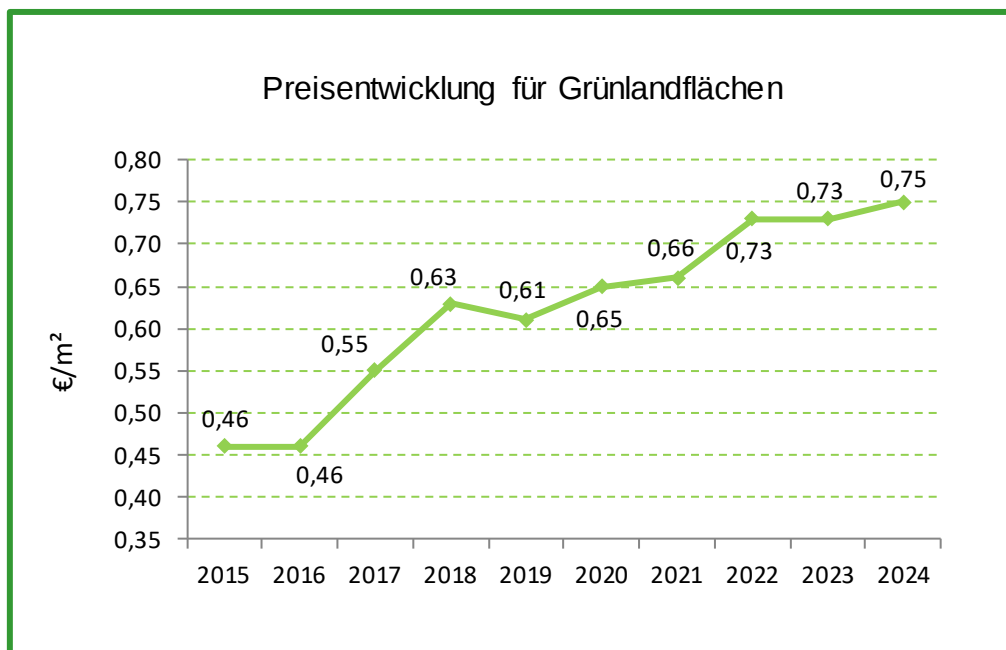


Abbildung 24: Preisentwicklung für Grünlandflächen

6.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

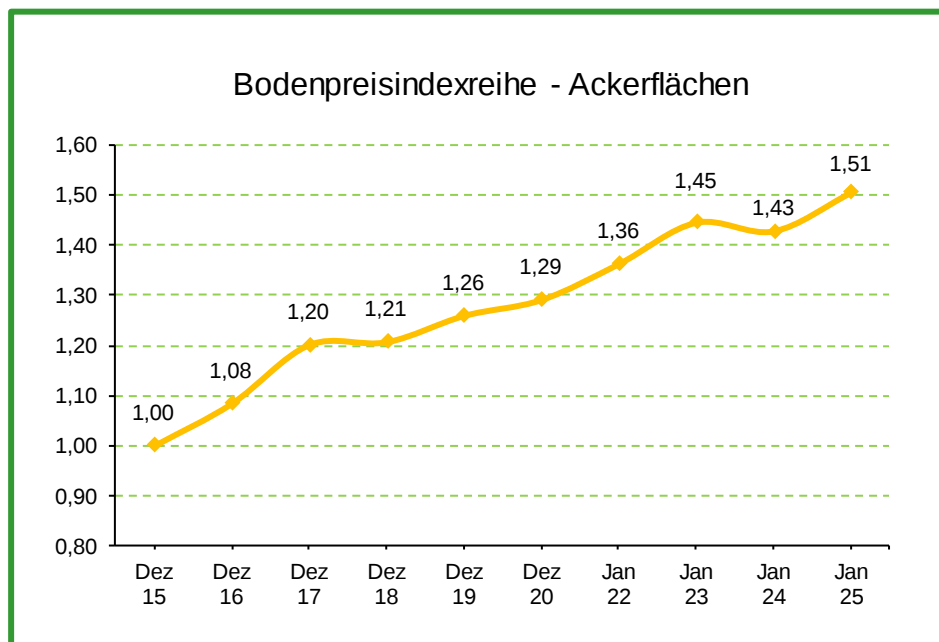


Abbildung 25: Bodenpreisindexreihe für Ackerflächen

Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{33,34} wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis Teltow-Fläming im Auswertzeitraum 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.

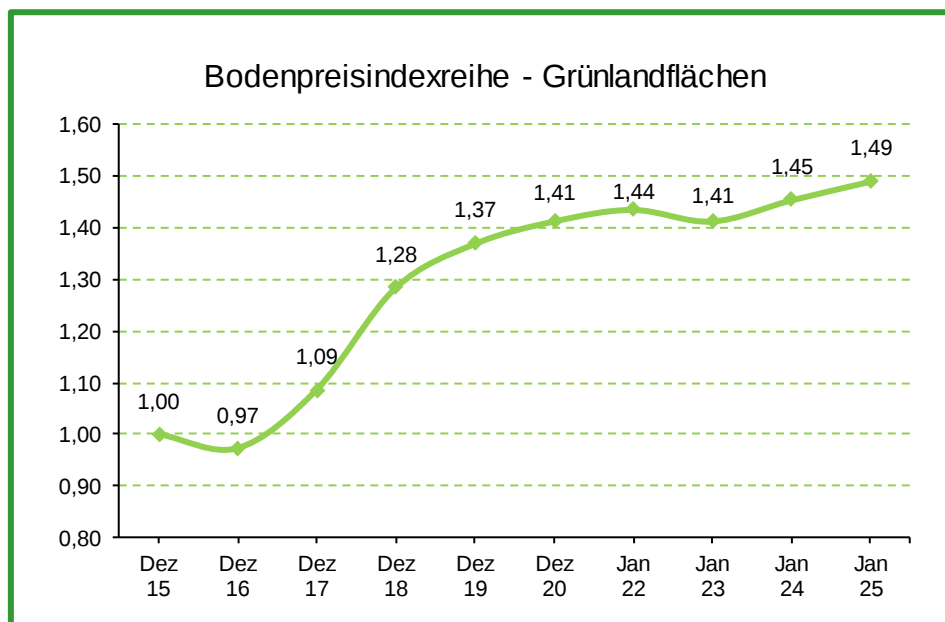


Abbildung 26: Bodenpreisindexreihe für Grünlandflächen

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

³⁴ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

Das durchschnittliche Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen liegt im Berliner Umland mit 1,11 Euro/m² deutlich über dem des weiteren Metropolenraumes mit durchschnittlich 0,75 Euro/m². Bezogen auf den gesamten Landkreis beträgt das mittlere Preisniveau 0,77 Euro/m², wobei im Rahmen der Auswertung Ausreißer schwer zu identifizieren sind.

Tabelle 24: Preisniveau forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Forstwirtschaftliche Flächen	Forst			Kaufpreis (€/m ²)	
	Verträge	Geld-umsatz [€]	Flächen-umsatz [ha]	Ø	Spanne
Blankenfelde-Mahlow* Großbeeren* Ludwigsfelde* Rangsdorf*	3	60.220	5,8	1,11	0,51 - 2,19
Zossen	5	99.528	13,4	0,73	0,62 - 0,80
Am Mellensee	9	117.852	17,9	0,74	0,39 - 1,17
Trebbin	6	96.602	12,6	0,78	0,70 - 0,88
Nuthe-Urstromtal	11	207.514	24,4	0,83	0,40 - 2,00
Baruth/Mark	7	123.866	16,6	0,77	0,40 - 1,06
Luckenwalde	5	41.600	6,0	0,78	0,56 - 1,34
Jüterbog	3	132.400	12,5	0,82	0,49 - 1,19
Niedergörsdorf	6	710.456	228,1	0,60	0,28 - 0,80
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	9	375.114	49,6	0,66	0,38 - 0,88
Niederer Fläming	4	186.000	19,8	0,83	0,37 - 1,08
Gesamt	68	2.151.152	406,6	0,77	0,28 - 2,19
* Berliner Umland	3	60.220	5,8	1,11	0,51 - 2,19
weiterer Metropolenraum	65	2.090.932	400,8	0,75	0,28 - 2,00

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 2015 basierend auf dem Durchschnittswert aller im Landkreis getätigten Kaufverträge dargestellt.

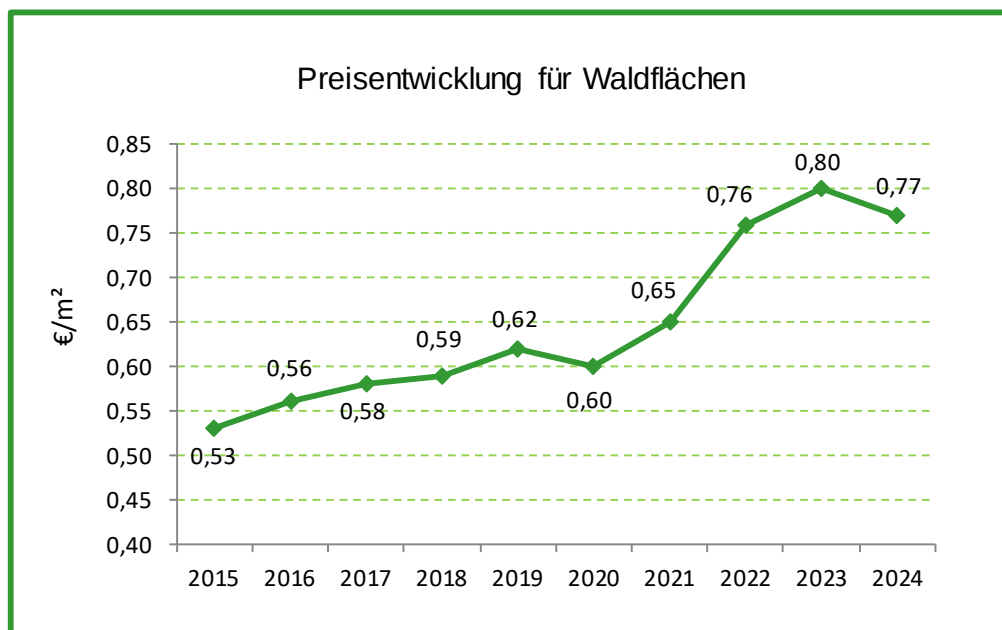


Abbildung 27: Preisentwicklung für Waldflächen

6.3.2.2 Bodenpreisindexreihe

Grundlage für die Ermittlung der Bodenpreisindexreihen^{35,36} ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis Teltow-Fläming. Der Bodenrichtwert für Forstflächen wird seit dem 01.01.2025 ohne Aufwuchs ausgewiesen. Die in den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre dargestellte Bodenpreisindexreihe kann aufgrund der unterschiedlichen Datenbasis vorerst nicht weitergeführt werden.

³⁵ Vgl. § 18 Abs. 1-3 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

³⁶ siehe 5.2.2.2 Bodenpreisindexreihen

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Aufgrund vieler Nachfragen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden im Folgenden einige Orientierungen für Bodenwerte von bestimmten Teilmärkten gegeben.

Diese Werte beruhen auf eigenen Erfahrungen, den Erfahrungswerten von Sachverständigen, Informationen aus weiteren Geschäftsstellen 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 sind Flächen, für die ein Entschädigungs-feststellungsverfahren beantragt wurde. Ebenfalls nicht in Betracht kommen gewidmete Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden und deren Wert nach der Qualität zum Zeitpunkt ihres Ausscheidens von der konjunkturellen Weiterentwicklung zu beurteilen ist. Ferner werden keine Flächen betrachtet, die nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) zu bewerten sind, in diesen Fällen wird auf die Wertansätze des § 5 VerkFIBerG³⁷ verwiesen.

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.

³⁷ [Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26. Oktober 2001 \(BGBl. I S. 2716\)](#)

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 folgender Durchschnittswert abgeleitet werden. Im Jahr 2024 sind in diesem Segment keine Verkäufe angezeigt worden.

rund 2,60 €/m²

Tabelle 25: Orientierungswerte für Flächen mit landwirtschaftlichen Anlagen

Landwirtschaftliche Betriebsflächen	Verträge 2021 - 2024	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. Diese Werte gelten nicht für Kleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

Tabelle 26: Orientierungswerte für Gartenland

Gartenland	Vertrags- vorgänge Auswerte- zeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW Ø Spanne [%]	Kaufpreis Ø Spanne [€/m ²]	Fläche Ø Spanne [m ²]
Berliner Umland	8 2023 - 2024	16,4 8,6 - 31,6	20,94 6,00 - 36,65	1.760 145 - 3.070
weiterer Metropolenraum	80 2023 - 2024	19,6 5,0 - 50,0	12,66 1,50 - 80,60	1.515 140 - 6.345

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 €/m ² Ø (Spanne)	Fläche m ² Ø (Spanne)
Umspannwerk			
Flächen für Umspannwerk	13 (2019 - 2024)	24,40 (2,05 - 102,00)	0,6 ha (0,15 ha - 1,7 ha)
Windkraftanlagen			
Flächen für Windpark	4 (2020 - 2024)	13,80 (2,35 - 45,00)	3,5 ha (0,7 ha - 6,1 ha)
Biogasanlagen			
Flächen für Biogasanlagen	1 (2022)	10,65	1,4 ha
Regenerative Energien			
Freiflächenanlagen Photovoltaik / Solar	7 (2020 - 2024)	7,30 (1,35 - 15,60)	5,6 ha (0,7 ha - 15,0 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	7 (2014 - 2024)	0,61 (0,20 - 1,25)	19.570 m ² (6.100 m ² - 50.510 m ²)
als Grabenfläche	16 (2019 - 2024)	0,78 (0,13 - 3,37)	4.615 m ² (20 m ² - 50.520 m ²)
Unland, Ödland, Brachland	18 (2019 - 2024)	0,16 (0,04 - 0,31)	14.165 m ² (326 m ² - 85.135 m ²)
Kleingartenanlage	8 (2020 - 2024)	6,00 (3,40 - 8,70)	19.610 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	12 (2018 - 2024)	6,90 (0,90 - 39,40)	13.005 m ² (240 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 (2019 - 2024)	1,05 (0,16 - 2,12)	39.460 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	17 (2015 - 2024)	10,74 (1,35 - 45,70)	6.295 m ² (260 m ² - 38.615 m ²)
Deponie (Kompostier-, Bauschuttrecycling- u. Bodenaufbereitungsanlage)	1 (2021)	1,18	62.000 m ²
Lagerflächen	4 (2020 - 2024)	8,35 (0,85 - 22,80)	2.790 m ² (595 m ² - 6.805 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 2024 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 2024	Geldumsatz [€] 2024	Flächenumsatz [m²] 2024
Einfamilienhäuser	303	114.581.093	261.035
Zweifamilienhäuser	24	10.712.000	23.385
Villen	4	2.602.000	5.703
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	110	34.724.000	42.992
Mehrfamilienhäuser	33	16.384.400	40.462
Wohn- & Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	17	15.135.500	24.889
Einkaufszentren	0	0	0
Verbrauchermärkte/ Autohäuser	2	1.920.000	5.048
Gewerbe- und Industriegebäude	16	58.559.000	324.171
Bauernhäuser	28	6.985.924	67.552
Wochenendhäuser	19	2.050.000	19.607
Sonstige Gebäude	12	6.269.200	112.874

Ein Überblick über die Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze bebauter Grundstücke in den verschiedenen Marktsegmenten wird in Tabelle 29 vermittelt. Die einzelnen Marktsegmente werden anschließend in den Abschnitten 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen, 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften, 8.4 Mehrfamilienhäuser, 8.5 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und Geschäftshäuser, 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte und 8.7 Sonstige bebaute Grundstücke mit den Rubriken Bauernhäuser, Erholungsgrundstücke und sonstige Grundstücke ausführlicher untersucht.

8.2 Freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Villen

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.2.1.1 Preisniveau

In diesem Abschnitt wird auf veräußerte Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern sowie Villen, Guts- und Herrenhäusern bebaut sind, näher eingegangen.

Tabelle 30: Preisniveau von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Einfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Blankenfelde-Mahlow *	53	72	433.005	451.555	755	745
Großbeeren *	13	19	533.450	529.945	630	700
Ludwigsfelde *	19	30	471.660	551.265	640	750
Rangsdorf *	27	27	446.925	481.100	760	920
Zossen	30	37	360.555	396.325	905	790
Am Mellensee	20	28	335.450	311.740	855	880
Trebbin	22	12	345.180	360.500	775	880
Nuthe-Urstromtal	12	10	208.165	237.065	775	1.045
Baruth/Mark	5	6	210.100	121.665	710	1.020
Luckenwalde	19	18	276.370	264.750	765	745
Jüterbog	10	18	226.000	193.000	645	590
Niedergörsdorf	11	4	134.180	227.250	1.050	1.775
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	5	10	116.000	112.740	1.035	845
Niederer Fläming	6	12	138.835	114.750	1.505	1.405
Gesamter Landkreis	252	303	357.460	378.155	805	830
* Berliner Umland	112	148	454.580	487.220	720	775
weiterer Metropolenraum	140	155	279.770	274.015	870	885

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 Metropolenraum 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 m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	6	6	450.000	665.000	785	860
weiterer Metropolenraum	18	18	320.555	373.445	1.310	1.010
Gesamter Landkreis	24	24	352.915	446.335	1.180	975

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 Grundstücken mit Villen, Guts- und Landhäusern

Villen, Gutshäuser, Landhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Gesamter Landkreis	2	4	342.500	650.500	1.010	1.425

8.2.1.2 Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung ist in Abbildung 28 für Einfamilienhausgrundstücke und in Abbildung 29 für Zweifamilienhausgrundstücke des gesamten Landkreises seit dem Jahr 2015 dargestellt.

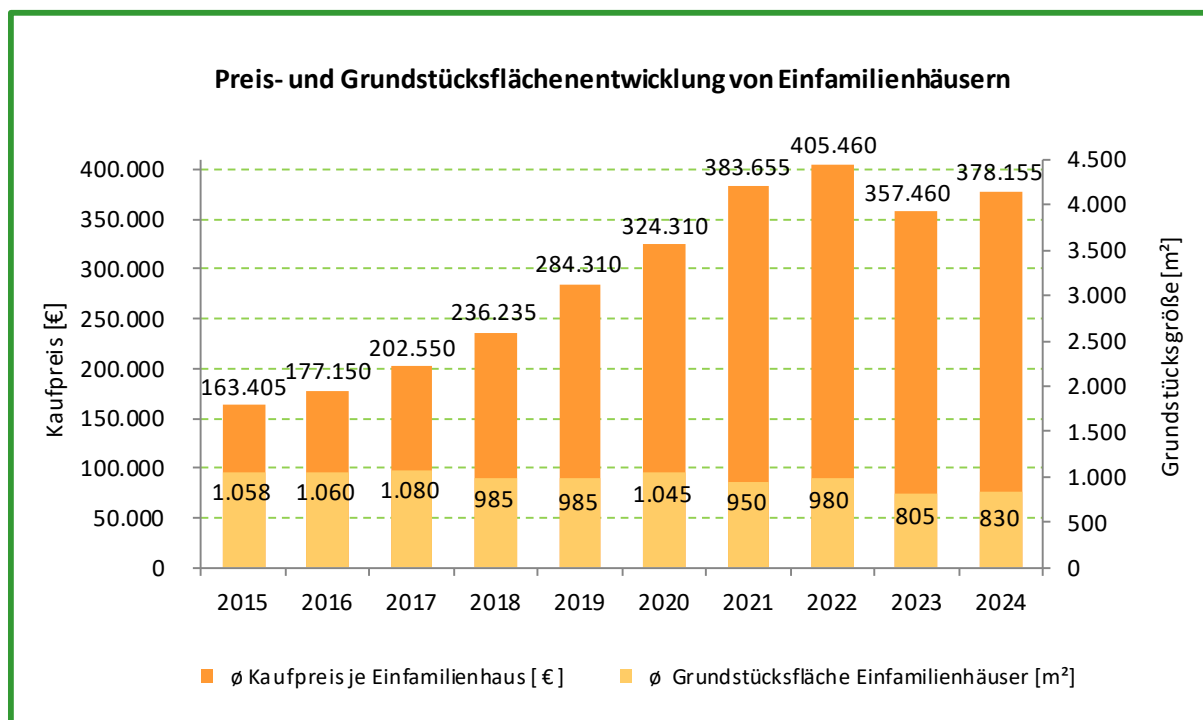


Abbildung 28: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Einfamilienhäusern

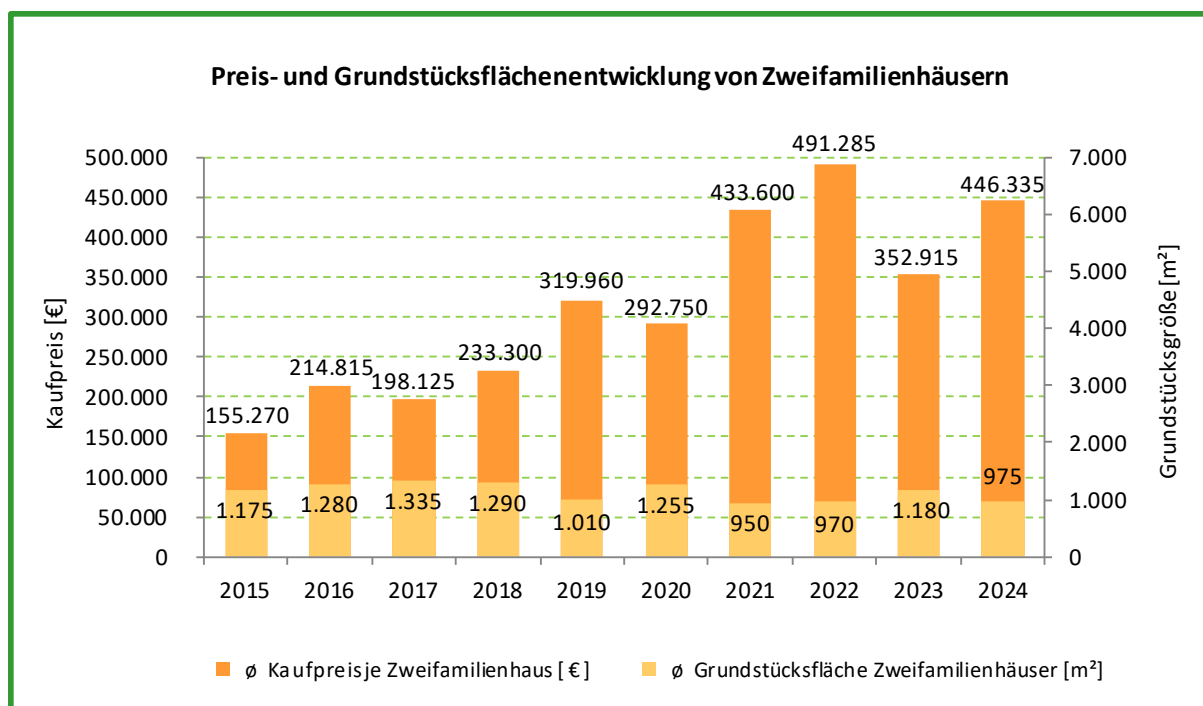


Abbildung 29: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Zweifamilienhäusern

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: Wohnflächenpreise³⁸ für freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Berliner Umland					
Blankenfelde-Mahlow	305 (150 - 450)	1918 - 2024	110 (50 - 195)	4.085 (2.385 - 6.250)	72
Großbeeren	345 (200 - 400)	1890 - 2016	125 (70 - 225)	4.425 (2.840 - 6.655)	19
Ludwigsfelde	310 (90 - 500)	1925 - 2024	135 (80 - 255)	4.285 (2.010 - 9.045)	30
Rangsdorf	280 (220 - 330)	1902 - 2015	125 (75 - 200)	4.025 (2.245 - 6.975)	27
weiterer Metropolitanraum					
Am Mellensee	175 (80 - 300)	1850 - 2024	120 (60 - 180)	2.520 (555 - 6.110)	28
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	17 (10 - 25)	1700 - 1982	145 (110 - 185)	785 (275 - 1.625)	10
Baruth/Mark	25 (10 - 65)	1900 - 2000	120 (85 - 160)	1.040 (250 - 1.800)	6
Jüterbog	60 (15 - 80)	1880 - 2002	120 (60 - 145)	1.575 (170 - 3.150)	18
Luckenwalde	140 (100 - 180)	1790 - 2017	115 (50 - 155)	2.420 (1.100 - 4.375)	18
Niederer Fläming	13 (8 - 20)	1890 - 1989	120 (95 - 185)	990 (235 - 2.105)	12
Niedergörsdorf	35 (10 - 85)	1900 - 1937	150 (95 - 195)	1.550 (1.155 - 2.165)	4
Nuthe-Urstromtal	70 (40 - 100)	1801 - 2024	120 (65 - 145)	1.930 (1.375 - 3.085)	10
Trebbin	160 (120 - 220)	1910 - 2017	140 (85 - 220)	2.625 (1.190 - 3.555)	12
Zossen	195 (90 - 500)	1900 - 2024	125 (65 - 205)	3.210 (1.125 - 6.155)	37

³⁸ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) sind nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW im Land Brandenburg³⁹ 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 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 30 zeigen die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 143 Vertragsvorgängen des Jahres 2024.

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	143	-		
Zeitraum der Stichprobe	2024	01.01.	- 31.12.	
Bodenrichtwertniveau (€/m²)	260	10	- 410	
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)	802	348	- 2.872	
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *	257	70	- 625	
Restnutzungsdauer (Jahre)	58	12	- 79	
vorläufiger Sachwert (€)	521.011	59.017	- 992.981	

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

³⁹ Vgl. Nr. 5 Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 3. Mai 2023

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
2	≤ 20	6	310 (115 - 445)	175 (76 - 279)	580 (415 - 760)	151 (59 - 263)	1904 - 1960	1,18 (1,05 - 1,32)
	21 - ≤ 100	7	345 (170 - 570)	357 (250 - 480)	1.185 (590 - 1.920)	399 (227 - 583)	1908 - 1983	0,92 (0,69 - 1,18)
	≥ 250	7	245 (70 - 315)	360 (290 - 395)	1.825 (1.175 - 4.645)	395 (259 - 486)	1890 - 1978	0,94 (0,78 - 1,25)
3	≤ 100	3	300 (160 - 410)	328 (255 - 444)	1190 (865 - 1.615)	408 (246 - 586)	1992 - 1997	0,84 (0,73 - 1,03)
	101 - ≤ 200	16	295 (150 - 565)	386 (214 - 766)	1.380 (685 - 2.335)	410 (285 - 746)	1935 - 2003	0,94 (0,61 - 1,22)
	201 - ≤ 300	14	235 (135 - 385)	475 (375 - 575)	2.205 (1.355 - 3.605)	492 (379 - 599)	1995 - 2004	0,97 (0,78 - 1,16)
	≥ 301	13	295 (140 - 625)	526 (350 - 785)	1.975 (1.220 - 2.660)	579 (382 - 860)	1992 - 2004	0,92 (0,67 - 1,09)
4	≤ 200	18	255 (165 - 385)	454 (291 - 700)	1.880 (1.165 - 2.780)	542 (379 - 831)	1998 - 2023	0,85 (0,59 - 1,12)
	201 - ≤ 350	42	235 (110 - 510)	569 (330 - 920)	2.680 (1.445 - 4.350)	620 (390 - 993)	1995 - 2023	0,93 (0,67 - 1,27)
	≥ 351	17	215 (90 - 320)	547 (395 - 645)	2.775 (1.680 - 4.340)	591 (396 - 731)	2000 - 2023	0,94 (0,70 - 1,34)

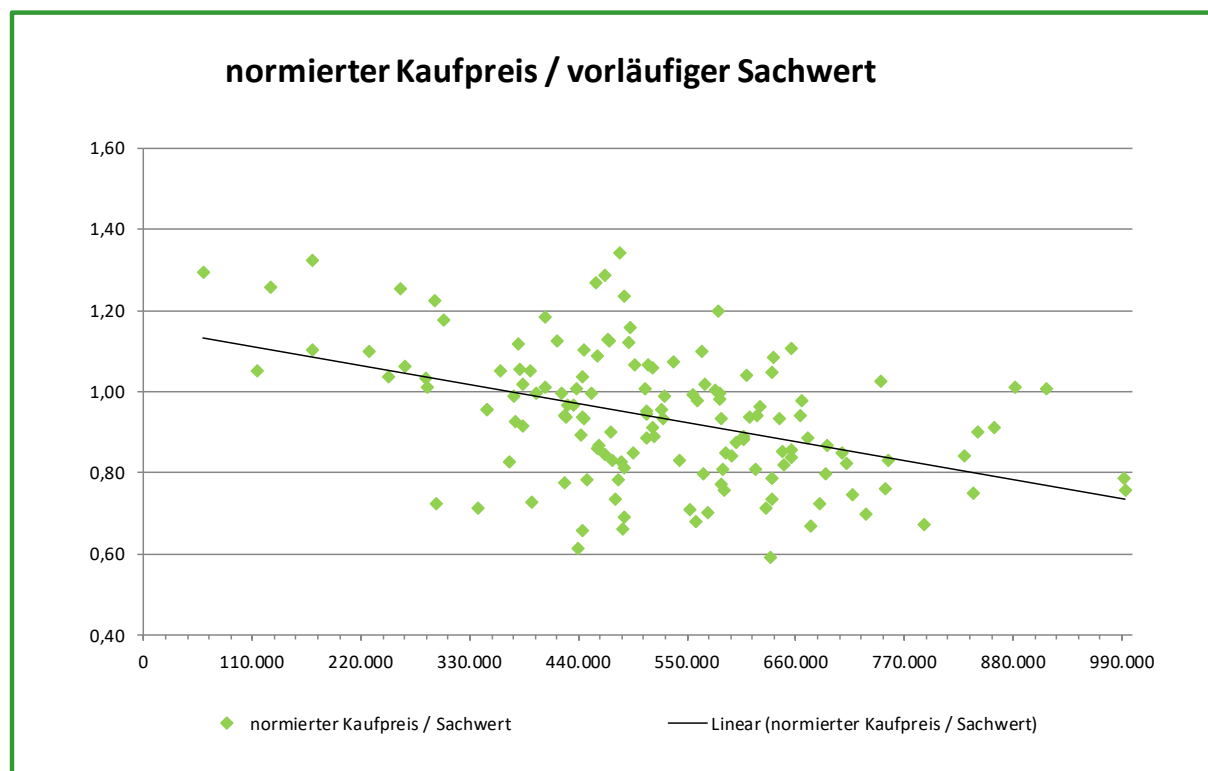


Abbildung 30: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert der EFH/ZFH

8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.⁴⁰

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.⁴¹

Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.⁴²

Die Liegenschaftszinssätze sind nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW im Land Brandenburg⁴³ 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 2022 bis 2024.

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 2024 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 für vermietete Objekte mit bekannter Netto-Kaltmiete auf der Grundlage von 30 bzw. 18 Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 aus.

⁴⁰ Vgl. § 21 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴¹ Vgl. § 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁴² Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴³ Vgl. Nr. 4 Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert vom 3. Mai 2023

Tabelle 35: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2022 - 2024		EFH, DHH, RH u. ZFH Stichtag 01.07.2023 2,1 % (Spanne 0,6 - 7,1 %) 30 Kauffälle
Baujahr	1932 - 2021		
Bodenrichtwert (€/m²)	190 - 440	319	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 74	52	
Wohnfläche (m²)	92 - 220	135	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	5,45 - 14,40	8,45	
Rohertragsfaktor	11,20 - 39,90	30,20	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	0,9 - 7,1	2,9	9 Kauffälle
weiterer Metropolitanraum			
Zeitraum	2022 - 2024		EFH, DHH, RH u. ZFH Stichtag 01.07.20223 2,3 % (Spanne -0,4 - 8,9 %) 18 Kauffälle
Baujahr	1860 - 2011		
Bodenrichtwert (€/m²)	10 - 230	131	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 67	43	
Wohnfläche (m²)	96 - 297	148	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	3,50 - 8,40	6,10	
Rohertragsfaktor	6,9 - 83,3	26,3	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	-0,4 - 4,4	2,6	8 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 geringen Anzahl an Transaktionen (12 Kaufverträge im Jahr 2024) 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 2024 im gesamten Landkreis sowie für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum mit den Werten aus dem Vorjahr 2023 differenziert nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Tabelle 36: Preisniveau von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken

Doppelhaushälften	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	43	32	371.590	408.345	585	470
weiterer Metropolenraum	44	28	266.055	217.865	650	545
Gesamter Landkreis	87	60	318.215	319.455	620	505

Tabelle 37: Preisniveau von mit Reihenhäusern bebauten Grundstücken

Reihenhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	26	34	372.345	333.390	205	290
weiterer Metropolenraum	11	16	244.590	263.845	280	180
Gesamter Landkreis	37	50	334.365	311.135	225	255

8.3.1.2 Preisentwicklung

Die Abbildungen 31 und 32 veranschaulichen die durchschnittliche Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2015.

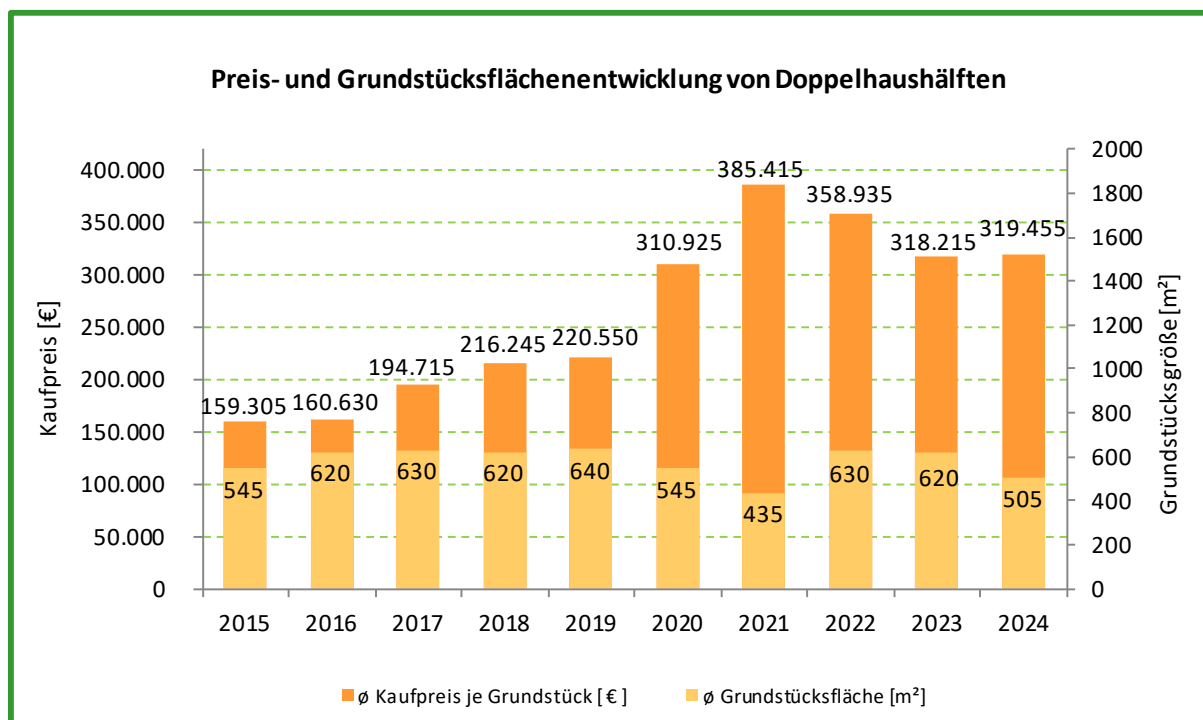


Abbildung 31: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Doppelhaushälften

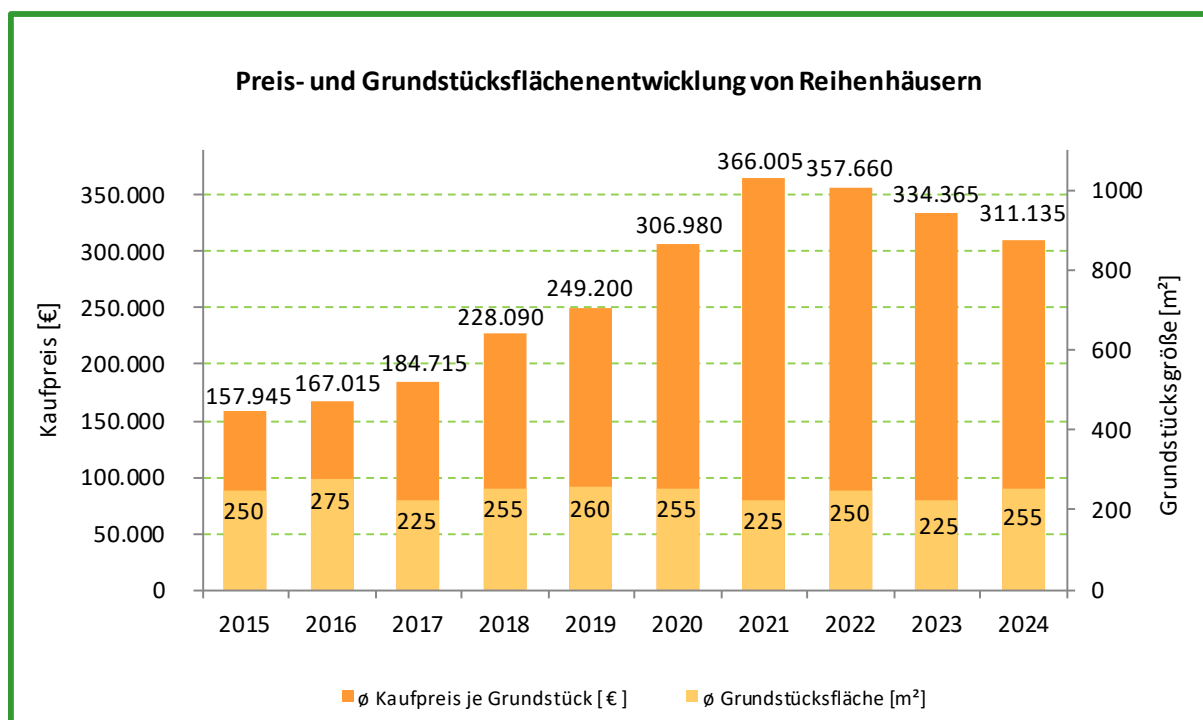


Abbildung 32: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Reihenhäusern

8.3.1.3 Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser⁴⁴

In den Tabellen 38 und 39 sind Wohnflächenpreise von mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum aufgeführt. Für die mit * gekennzeichneten Städte und Gemeinden erfolgt aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen die Detaildarstellung lediglich anonymisiert.

Tabelle 38: Wohnflächenpreise⁴⁵ für Doppelhaushälften

Doppelhaushälften	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Berliner Umland					
Blankenfelde-Mahlow	330 (260 - 450)	1936 - 2018	105 (75 - 140)	3.810 (2.255 - 5.915)	13
Großbeeren	305 (140 - 340)	1913 - 1999	110 (85 - 135)	3.815 (2.875 - 4.740)	12
Ludwigsfelde	340 (250 - 400)	1936 - 2024	115 (100 - 140)	3.585 (2.475 - 4.950)	6
Rangsdorf *	-	-	-	4.125	1
weiterer Metropolenraum					
Am Mellensee	120 (80 - 230)	1880 - 1953	105 (85 - 165)	2.245 (1.435 - 2.690)	5
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	20 (15 - 25)	1923 - 1988	105 (90 - 125)	1.260 (825 - 1.510)	3
Jüterbog	75 (65 - 80)	1925 - 1936	100 (80 - 125)	1.330 (840 - 2.075)	3
Luckenwalde	130	1936 - 1938	110 (80 - 140)	1.545 (870 - 2.275)	3
Niederer Fläming *	-	-	-	1.200	1
Niedergörsdorf *	-	-	-	685	1
Trebbin	145 (100 - 170)	1930 - 1998	150 (130 - 165)	1.610 (1.440 - 1.705)	3
Zossen	185 (160 - 220)	1935 - 1995	105 (85 - 125)	2.820 (2.095 - 3.740)	9

⁴⁴ Vgl. § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁴⁵ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

Tabelle 39: Wohnflächenpreise⁴⁶ für Reihenhäuser

Reihenhäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Wohnfläche [m ²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Berliner Umland					
Ludwigsfelde	325 (170 - 350)	1930 - 1999	115 (70 - 185)	2.975 (2.315 - 3.675)	10
Rangsdorf	275 (240 - 300)	1995 - 1998	120 (105 - 135)	2.490 (1.905 - 8.845)	8
weiterer Metropolitanraum					
Jüterbog *	-	-	-	1.730	1
Luckenwalde	120	1925 - 1930	140 (125 - 160)	1.395 (970 - 1.820)	2
Trebbin *	-	-	-	2.095	1
Zossen	210 (160 - 230)	1993 - 1997	110 (95 - 130)	2.485 (1.615 - 3.565)	12

8.3.2 Sachwertfaktoren

Tabelle 40 und Abbildung 33 zeigen die Sachwertfaktoren^{47, 48} für Reihennittelhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 33 Vertragsvorgängen des Jahres 2024 in diesem Segment.

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	33	-	
Zeitraum der Stichprobe	2024	01.01. - 31.12.	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	271	120 - 430	
rentierliche Grundstücksfläche (m ²)	211	105 - 803	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²) *	202	145 - 325	
Restnutzungsdauer (Jahre)	45	14 - 60	
vorläufiger Sachwert (€)	227.278	162.246 - 389.912	

⁴⁶ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

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

⁴⁸ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

Fortsetzung Tabelle 40: Sachwertfaktoren für Reihennittelhäuser

Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
2	≤ 350	5	190 (155 - 255)	302 (250 - 343)	1.625 (1.200 - 1.940)	226 (162 - 334)	1930 - 1976	1,49 (0,87 - 2,11)
3	≤ 200	6	220 (210 - 235)	301 (230 - 440)	1.390 (1095 - 2.095)	223 (210 - 231)	1930 - 1997	1,36 (1,03 - 2,10)
	201 - ≤ 300	13	195 (145 - 225)	269 (155 - 378)	1.395 (795 - 1.930)	212 (170 - 250)	1993 - 1998	1,26 (0,76 - 1,63)
	≥ 301	8	215 (155 - 325)	331 (240 - 414)	1.650 (1.070 - 2.515)	249 (195 - 390)	1990 - 2004	1,40 (0,92 - 2,12)
4	≥ 301	1	205 (205 - 205)	350 (350 - 350)	1.725 (1.725 - 1.725)	275 (275 - 275)	1998 - 1998	1,27 (1,27 - 1,27)

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

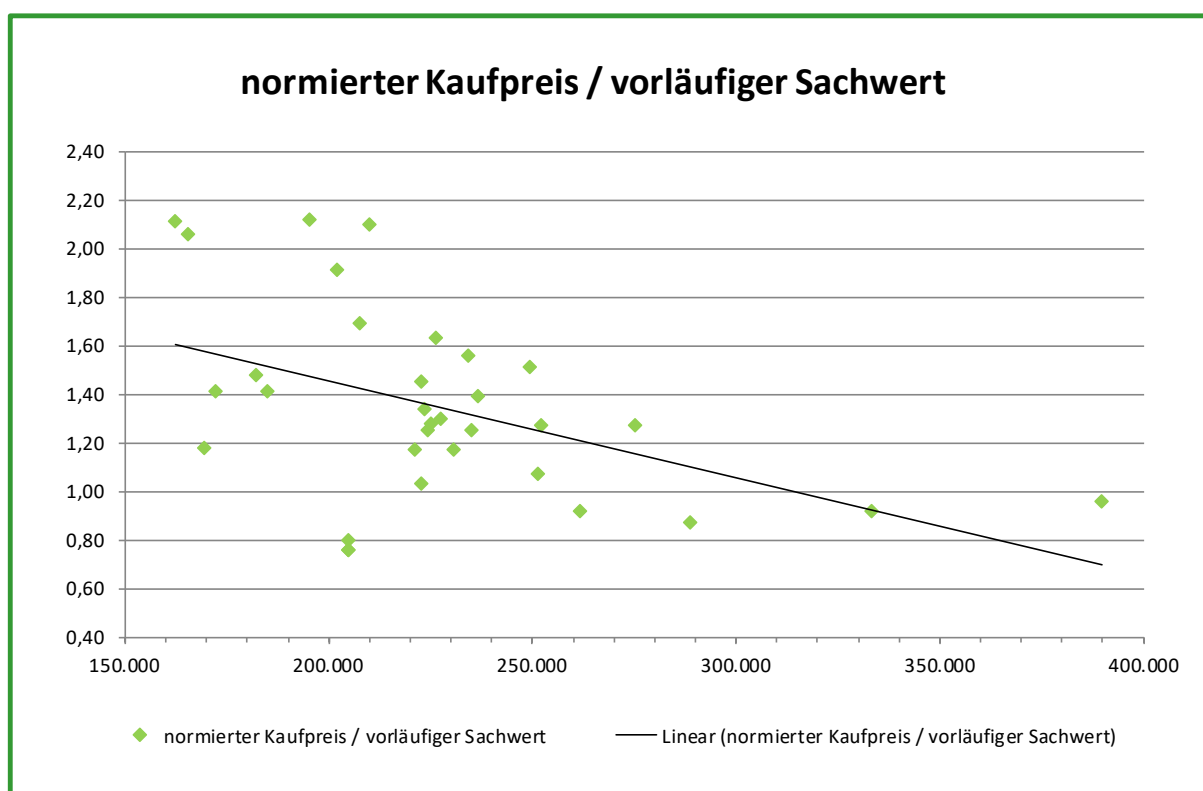


Abbildung 33: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert der RMH

Nachfolgende Tabelle 41 und Abbildung 34 zeigen die Sachwertfaktoren^{49,50} für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Landkreis Teltow-Fläming aus 58 Vertragsvorgängen des Jahres 2024 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				58	-			
Zeitraum der Stichprobe				2024	01.01. - 31.12.			
Bodenrichtwertniveau (€/m²)				263	10 - 450			
rentierliche Grundstücksfläche (m²)				420	100 - 1.137			
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *				209	125 - 355			
Restnutzungsdauer (Jahre)				44	10 - 74			
vorläufiger Sachwert (€)				289.897	105.546 - 529.691			
Standard- stufe	BRW- Niveau [€/m²]	Kauf- fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert- faktor
2	≤ 100	3	215 (180 - 250)	155 (80 - 215)	1.455 (320 - 2.260)	123 (106 - 148)	1936 - 1936	1,23 (0,76 - 1,47)
	101 - ≤ 300	5	195 (175 - 215)	313 (255 - 386)	1.575 (1.380 - 1.810)	206 (162 - 271)	1913 - 1938	1,53 (1,35 - 1,82)
	≥ 301	7	210 (175 - 290)	339 (200 - 420)	1.665 (860 - 2.260)	293 (220 - 344)	1930 - 1941	1,16 (0,91 - 1,60)
3	≤ 100	3	250 (205 - 300)	170 (150 - 180)	705 (500 - 880)	230 (216 - 245)	1936 - 2001	0,74 (0,70 - 0,79)
	101 - ≤ 200	4	230 (220 - 260)	273 (232 - 330)	1.200 (990 - 1.505)	292 (260 - 322)	1880 - 1998	0,95 (0,79 - 1,27)
	201 - ≤ 300	12	220 (165 - 355)	339 (240 - 470)	1.625 (680 - 2.830)	291 (227 - 421)	1935 - 2001	1,20 (0,57 - 1,54)
	≥ 301	19	200 (125 - 280)	438 (320 - 603)	2.250 (1.705 - 3.000)	311 (186 - 449)	1977 - 2002	1,44 (0,88 - 1,72)
4	250 - ≤ 350	5	190 (140 - 250)	377 (300 - 495)	2.130 (1.190 - 3.055)	421 (325 - 530)	1997 - 2018	0,92 (0,57 - 1,15)

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

⁴⁹ Vgl. § 21 Abs. 1 f. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵⁰ Vgl. Abschnitt 8.2.2 Sachwertfaktoren

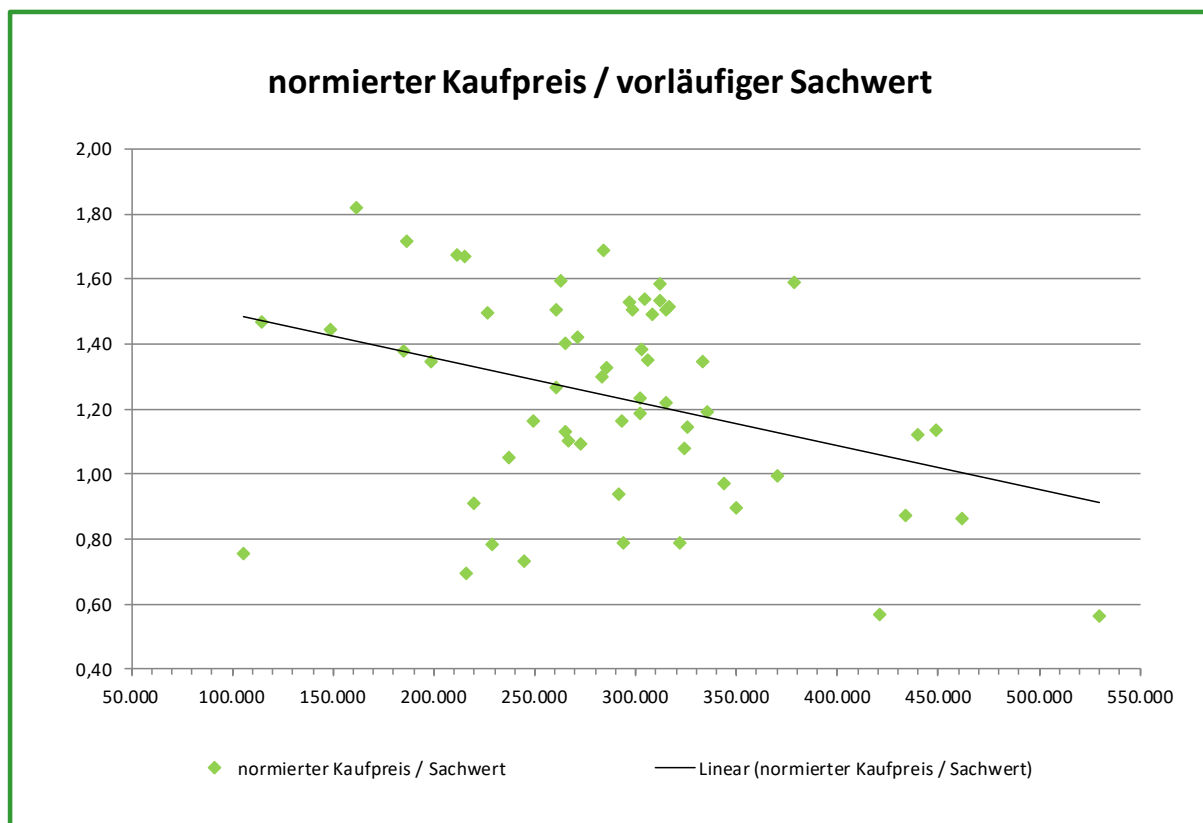


Abbildung 34: Abhängigkeit des SW-Faktors vom vorläufigen Sachwert der DHH u. REH

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

8.4.1.1 Preisniveau

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

Tabelle 42: Preisniveau von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken

Mehrfamilienhäuser	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Wohnfläche (Wohnflächenspanne) m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	2	4	647.500	580.000	315 (225 - 410)	350 (130 - 600)
weiterer Metropolenraum	26	27	438.675	440.615	455 (195 - 1.215)	415 (155 - 1.040)
Gesamter Landkreis	28	31	453.595	458.600	445 (195 - 1.215)	405 (130 - 1.040)
Mehrfamilienhaus-Anlagen	4	2	9.872.500	1.083.900	3.275 (695 - 5.640)	980 (820 - 1.140)

8.4.1.2 Preisentwicklung

In Abbildung 35 sind die Preis- und Grundstücksflächenentwicklung der Jahre 2015 bis 2024 für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming dargestellt.

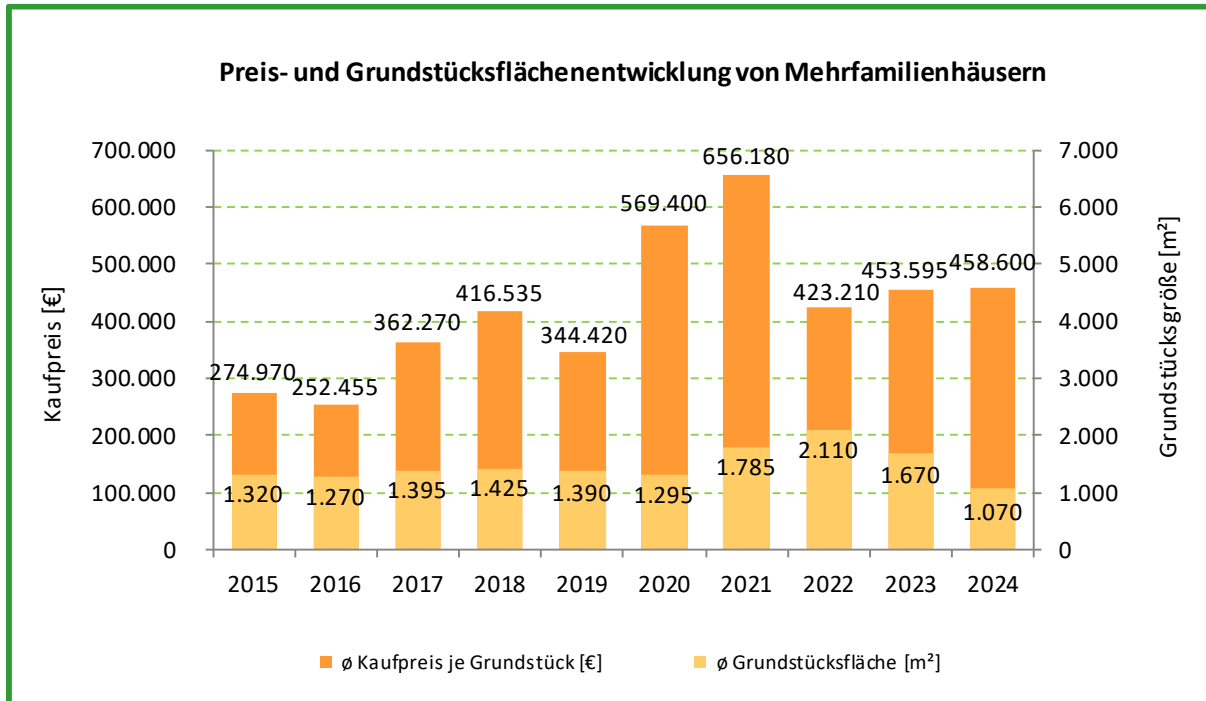


Abbildung 35: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Mehrfamilienhäusern

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. Für die mit * gekennzeichneten Städte und Gemeinden erfolgt aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen die Detaildarstellung lediglich anonymisiert.

Tabelle 43: Wohnflächenpreise⁵¹ für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser	BRW-Niveau	Baujahr/ Jahr bauliche Veränderung	Wohnfläche [m²] Mittel (Spanne)	KP/Wohnfl. [€/m²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	275 (250 - 320)	1933 - 1995	350 (130 - 600)	1.790 (1.280 - 2.125)	4
Blankenfelde-Mahlow	290 (260 - 320)	1933 - 1937 (2000 - 2019)	295 (130 - 455)	1.690 (1.280 - 2.100)	2
Ludwigsfelde *	-	-	-	1.670	1
Rangsdorf *	-	-	-	2.125	1
weiterer Metropolenraum	110 (19 - 250)	1690 - 2024	415 (155 - 1.040)	1.085 (220 - 4.100)	27
Am Mellensee *	-	-	-	620	1
Dahme/M., Dahmetal, Ihlow	19 (19 - 20)	1690 - 1910 (2000)	285 (160 - 495)	520 (220 - 915)	4
Baruth/Mark *	-	-	-	1.380	1
Jüterbog	80 (75 - 90)	1910 - 1937 (2000 - 2015)	375 (155 - 545)	1.035 (605 - 2.115)	4
Luckenwalde	135 (120 - 170)	1900 - 1930 (1995 - 2015)	415 (220 - 550)	1.075 (465 - 1.810)	7
Niederer Fläming *	-	-	-	1.015	1
Niedergörsdorf	50	1930 - 1936 (1995 - 2017)	540 (470 - 660)	770 (655 - 900)	3
Nuthe-Urstromtal *	-	-	-	325	1
Trebbin	180	1901 - 1994 (2000)	700 (360 - 1.040)	1.265 (950 - 1.585)	2
Zossen	210 (135 - 250)	1994 - 2024	310 (305 - 330)	1.940 (940 - 4.100)	4
Mehrfamilienhaus-Anlagen	160 (140 - 180)	1904 - 1988 (2006 - 2020)	980 (820 - 1.140)	1.000 (610 - 1.410)	2

⁵¹ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

8.4.2 Liegenschaftszinssätze^{52, 53}, Rohertragsfaktoren

Tabelle 44 weist den Liegenschaftszinssatz und den Rohertragsfaktor von Mehrfamilienhäusern mit bekannter Netto-Kaltmiete auf der Grundlage von insgesamt 61 Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024, 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	2022 - 2024		Mehrfamilienhäuser Berliner Umland Stichtag 01.07.2023 2,5 % (1,9 - 4,8 %)
Baujahr	1910 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m²)	170 - 500	267	
Restnutzungsdauer (Jahre)	23 - 59	46	
Wohnfläche (m²)	130 - 7.115	1.640	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	6,80 - 9,08	7,94	
Rohertragsfaktor	15,3 - 31,3	23,2	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	2,0 - 4,8	3,2	3 Kauffälle
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2022 - 2024		Mehrfamilienhäuser weiterer Metropolenraum Stichtag 01.07.2023 3,5 % (0,3 - 9,1 %)
Baujahr	1850 - 2004		
Bodenwert (€/m²)	10 - 250	92	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 62	35	
Wohnfläche (m²)	155 - 5.640	510	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	3,36 - 10,17	5,61	
Rohertragsfaktor	7,4 - 30,9	15,4	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	2,2 - 7,3	3,9	12 Kauffälle

⁵² Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵³ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 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) m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Wohn- u. Geschäftshäuser	16	11	465.835	1.132.680	465 * (115 - 1.800)	295 * (100 - 620)
Büros, Geschäftshäuser	8	6	1.636.475	446.000	2.015 * (230 - 3.800)	505 * (280 - 800)
Verkaufshallen - 1-gesch. Verbraucher-, Supermarkt, Autohaus	9	2	2.223.140	960.000	2.355 * (470 - 5.500)	745 * (490 - 1.000)
Einkaufszentren	0	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	33	19	1.228.890	897.660	-	-
Berliner Umland	4	9	1.722.160	1.497.335	-	-
weiterer Metropolitanraum	29	10	2.850.195	357.950	-	-

Tabelle 46 zeigt die durchschnittlichen Grundstückskaufpreise und die mittleren Nutzflächen (Wohn- und Gewerbeflächen) für Wohn- und Geschäftshäuser differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolitanraum und gesamter Landkreis Teltow-Fläming. In die mit * gekennzeichneten Werte der Nutzfläche für 2023 und 2024 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	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Nutzfläche (Wohn- & Gewerbefläche, Gewerbefläche) m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	1	4	620.000	2.535.000	520	220 * (130 - 280)
weiterer Metropolitanraum	15	7	455.560	331.355	460 * (115 - 1.800)	335 * (100 - 620)
Gesamter Landkreis	16	11	465.835	1.132.680	465 * (115 - 1.800)	300 * (100 - 620)

8.5.1.2 Preisentwicklung

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

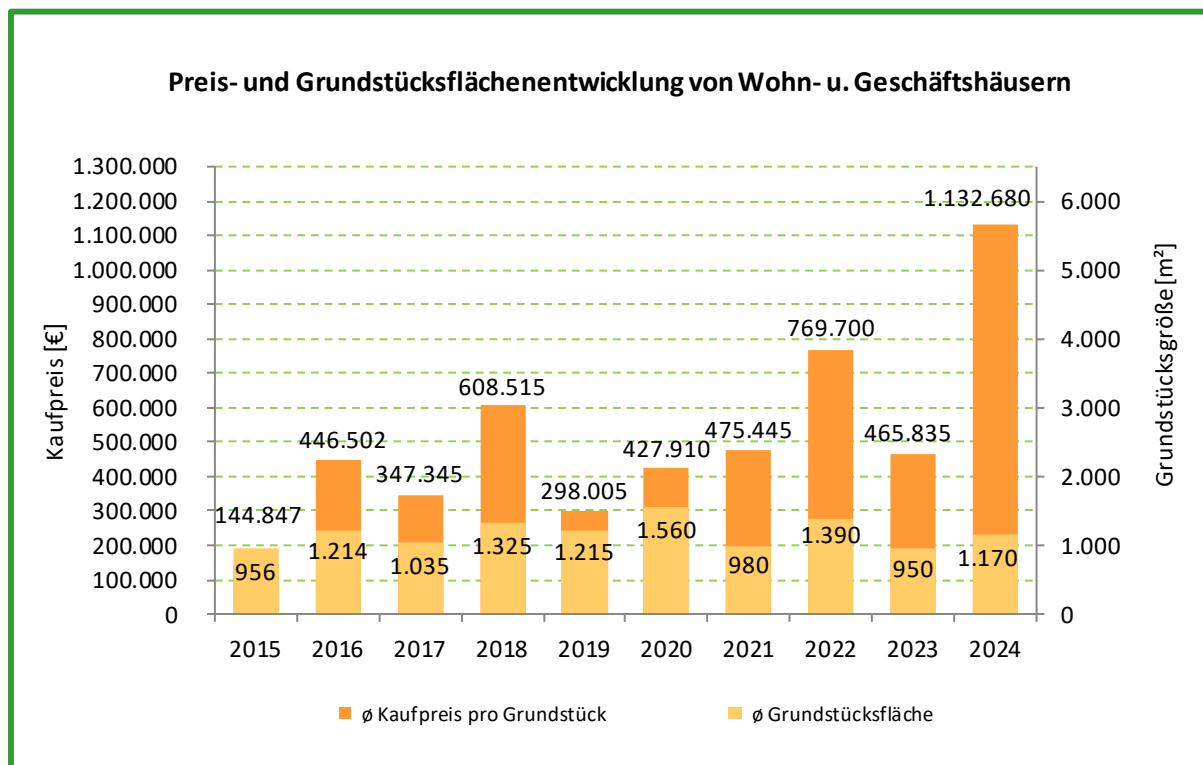


Abbildung 36: Preis- und Grundstücksflächenentwicklung von Wohn- und Geschäftsgebäuden

8.5.1.3 Wohn- und Nutzflächenpreise von Wohn- und Geschäftshäusern

Tabelle 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 2024 nicht die gesamte Anzahl der Verträge eingeflossen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 47: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵⁴ für Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m ²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Berliner Umland	355 (180 - 500)	1906 - 1995	218 * (128 - 281) *	2.085 * (1.850 - 2.215) *	4
weiterer Metropolenraum	95 (10 - 135)	1900 - 1954	335 * (102- 620) *	1.155 * (500 - 2.000) *	7
Landkreis Teltow-Fläming	190 (10- 500)	1900 - 1995	295 * (100 - 620) *	1.435 * (500 -2.215) *	11

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 2024 eingeflossen, da für einzelne Verträge keine Nutzfläche vorlag bzw. ermittelt werden konnte.

Tabelle 48: Wohn- und Nutzflächenpreise⁵⁵ für Geschäftshäuser

Büros und Geschäftshäuser	BRW-Niveau	Baujahr	Nutzfläche [m ²] Mittel (Spanne)	Nutzflächenpreis [€/m ²] Mittel (Spanne)	Anzahl der Kauffälle
Bürogebäude	170 (20 - 320)	1910 - 1960	540 (280 - 800)	1.155 (250 - 2.055)	2
Geschäftshäuser	235 (140 - 400)	1900 - 1960	470 * (280 - 660) *	803 * (1.140 - 2.070) *	4
Verkaufshallen	275 (150 - 400)	2002 - 2009	745 (490 - 1.000)	1.170 (815 - 1.520)	2
Landkreis Teltow-Fläming	20 - 400	1900 - 2009	280 - 1.000 *	250 - 2.070 *	8

8.5.2 Liegenschaftszinssätze^{56, 57}, Rohertragsfaktoren

In diesem Kapitel sind nachrichtlich die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren der Jahre 2022 bis 2024 von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Grundlage von 18 Kaufverträgen (Tabelle 49), von reinen Geschäftshäusern einschließlich Bürogebäuden und Bürogebäuden mit Geschäft auf der Grundlage von 5 Kaufverträgen (Tabelle 50) ausgewiesen. Wegen der zu geringer Transaktionen für Verkaufshallen kann eine auf den Landkreis bezogene Ableitung der Liegenschaftszinssätze nicht erfolgen.

⁵⁴ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁵ Wohnflächenpreise inklusive Grundstücks- bzw. Bodenwertanteil

⁵⁶ Vgl. § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁵⁷ Vgl. Abschnitt 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Tabelle 49: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von Wohn- und Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2022 - 2024		Wohn- und Geschäftshäuser Stichtag 01.07.2023 3,4 % (Spanne 0,4 - 5,7 %) 18 Kauffälle
Baujahr	1847 - 1998		
Bodenrichtwert (€/m²)	19 - 460	149	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 64	37	
Wohnfläche (m²)	141 - 3.615	626	
gewerbliche Nutzfläche (m²)	85 - 1.702	244	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	4,24 - 8,76	6,16	
Rohertragsfaktor	8,1 - 25,9	16,3	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	2,8 - 5,5	3,8	3 Kauffälle

Tabelle 50: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor von reinen Geschäftshäusern

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Zeitraum	2022 - 2024		reine Geschäftshäuser bzw. Bürogebäude (mit Geschäft) 5,2 % (Spanne 2,1 - 9,0 %) 5 Kauffälle
Baujahr	1900 - 2016		
Bodenrichtwert (€/m²)	30 - 460	308	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 54	32	
gewerbliche Nutzfläche (m²)	280 - 14.565	4.000	
Monatliche Nettokaltmiete (€/m²)	5,08 - 15,18	9,78	
Rohertragsfaktor	8,1 - 26,8	14,8	
Liegenschaftszinssatz 2022 - 2024 (Stichtag 01.07.2023)	2,1 - 9,0	5,2	5 Kauffälle

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Preisniveau

Tabelle 51 zeigt die Übersicht des Preisniveaus von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken im Landkreis Teltow-Fläming. Im Jahr 2024 sind im Berliner Umland 1 Objekt im Wert von über 10 Millionen Euro, 3 Objekte im Wert von über 1 Million Euro und 1 Objekt unter 100.000 Euro verkauft worden. Von den 11 Vertragsvorgängen im weiteren Metropolenraum sind 5 Objekte im Wert zwischen 1 und 5 Millionen Euro und 6 Objekte im Wert zwischen 100.000 und unter 1 Million Euro verkauft worden.

Tabelle 51: Preisniveau von mit Gewerbe- und Industrieobjekten bebauten Grundstücken

Gewerbe- und Industriegebäude	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	4	5	8.975.000	8.948.000	17.255	30.085
weiterer Metropolenraum	12	11	791.500	1.256.275	18.870	15.795
Gesamter Landkreis	16	16	2.837.375	3.659.940	18.465	20.260

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 52: Preisniveau von mit Bauernhäusern bebauten Grundstücken

Bauernhäuser	Vertragsvorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück		Ø Grundstücksfläche	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	1	2	598.000	486.110	2.380	2.290
weiterer Metropolenraum	27	26	200.350	231.295	2.920	2.420
Gesamter Landkreis	28	28	214.550	249.495	2.905	2.415

8.7.1.2 Erholungsgrundstücke

Die Tabelle 53 zeigt die Übersicht über das Kaufpreisniveau der Erholungsgrundstücke im Landkreis Teltow-Fläming, die mit einem Wochenendhaus oder einer Laube bebaut sind.

Tabelle 53: Preisniveau von mit Wochenendhäusern bebauten Grundstücken

bebaute Erholungs- und Wochenend- grundstücke	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Berliner Umland	2	2	75.000	62.500	830	990
weiterer Metropolenraum	17	17	97.805	113.235	665	1.035
Gesamter Landkreis	19	19	95.405	107.895	680	1.030

8.7.1.3 Sonstige Grundstücke

In Tabelle 54 ist eine Übersicht über bebaute Grundstücke dargestellt, deren Gebäude keiner der vorherigen Rubriken zugeordnet werden konnte. In dieser Kategorie finden sich Gebäude für Freizeit-zwecke und Beherbergung, Gebäude für kulturelle und soziale Einrichtungen und übrige Gebäude u.a. Garagengebäude und ein Güllebehälter nebst Abfüllfläche.

Tabelle 54: Preisniveau von mit sonstigen Gebäuden bebauten Grundstücken

Sonstige Gebäude	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis pro Grundstück €		Ø Grundstücks- fläche m²	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Gebäude für Freizeit- zwecke u. Beherbergung	4	7	823.905	559.880	18.410	12.805
Seniorenwohnheim, -park	1	-	16.382.000	-	18.200	-
Recyclinghalle	-	1	-	1.800.000	-	16.873
Verkaufsstelle, -gebäude	2	2	185.000	144.165	495	1.155
Scheunen, Wirtschaftsgebäude	4	-	161.925	-	7.640	-
Übrige Gebäude	3	2	53.665	130.850	5.390	2.025
Gesamter Landkreis	14	12	453.670	522.435	9.965	9.405

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Im Vordergrund dieses Abschnittes wird das Wohnungseigentum stehen.

„Nach Maßgabe ... [des Wohnungseigentumsgesetzes⁵⁸] 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.“⁵⁹

Hierbei werden zum einen die mit einem oder mehreren Gebäuden bebauten Grundstücke und weiterhin die mit Gebäuden bebauten Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz⁶⁰ aufgeteilt sind, betrachtet.

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

9.2.1 Preisniveau

9.2.1.1 Preisniveau von Wohnungseigentum

Tabelle 55 zeigt das Preisniveau von Wohnungseigentum und die dazugehörige durchschnittliche Wohnfläche differenziert nach Berliner Umland, weiterer Metropolenraum und Landkreis Teltow-Fläming. Die Jahreszahlen 2023 und 2024 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 55: Preisniveau von Wohnungseigentum

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge		Ø Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche * m ²	
	2023	2024	2023	2024	2023 *	2024 *
Berliner Umland	180	202	275.590	282.125	70	70
weiterer Metropolenraum	142	100	288.115	264.875	86	85
Gesamter Landkreis	322	302	281.115	276.415	77	76

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

⁵⁹ Vgl. § 1 Abs. 1, 2 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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

In Tabelle 56 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 56: Preisniveau von Wohnungseigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Wohnungs- eigentum	Vertrags- vorgänge 2024	Kaufpreis je Wohnung €		Ø Wohnfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
als Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)					
Erstverkauf	30	335.375	289.900 - 410.000	113	104 - 145
Weiterverkauf	13	280.400	111.200 - 455.000	97	50 - 157
Umwandlung	0	-	-	-	-
in Mehrfamilien- und Wohn- u. Geschäftshäusern					
Erstverkauf	94	449.455	174.560 - 1.200.700	73	27 - 137
Weiterverkauf	165	166.800	21.400 - 791.940	68	36 - 140
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	302	276.415	21.400 - 1.200.700	76	27 - 157

In Abbildung 37 ist die Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum seit dem Jahr 2015 dargestellt.

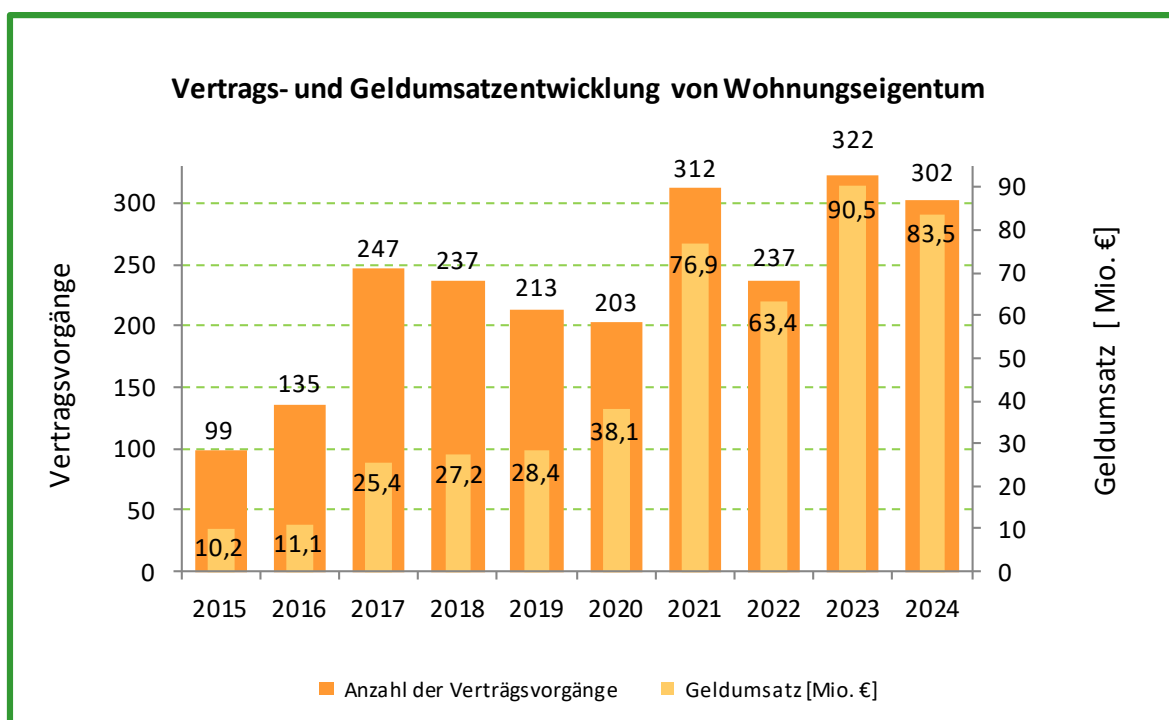


Abbildung 37: Vertrags- und Geldumsatzentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.1.2 Preisniveau von Teileigentum

„Nach Maßgabe ... (des Wohnungseigentumsgesetzes⁶¹) 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“⁶² (z.B. Büroräume, Arztpraxen, Geschäftsräume, Garagen).

Tabelle 57: Preisniveau von Teileigentum nach Gebäudeart und Vertragsart

Teil- eigentum	Vertrags- vorgänge 2024	Kaufpreis je Einheit €		Ø Nutzfläche* m²	
		Ø	Spanne	Ø	Spanne
Gewerbe					
Erstverkauf	16	141.560	128.000 - 188.315	66	61 - 85
Weiterverkauf	3	68.335	30.000 - 135.000	107	-
Umwandlung	0	-	-	-	-
Garagen, Stellplätze					
Erstverkauf	66	18.885	14.990 - 30.000	-	-
Weiterverkauf	47	6.675	500 - 20.000	-	-
Umwandlung	0	-	-	-	-
Gesamter Landkreis	132	30.530	500 - 188.315	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 dem Jahr 2024) aus:

	<u>Erstverkauf</u>	<u>Weiterverkauf</u>
Tief- / Garagenstellplätze	19.500 bis 30.000 Euro	500 bis 20.000 Euro
offene Stellplätze	14.990 bis 17.500 Euro	5.000 Euro

⁶¹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

⁶² Vgl. § 1 Abs. 1, 3 Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

9.2.2 Preisentwicklung

Abbildung 38 zeigt die Preisentwicklung für Wohnungseigentum im Landkreis Teltow-Fläming seit dem Jahr 2015.

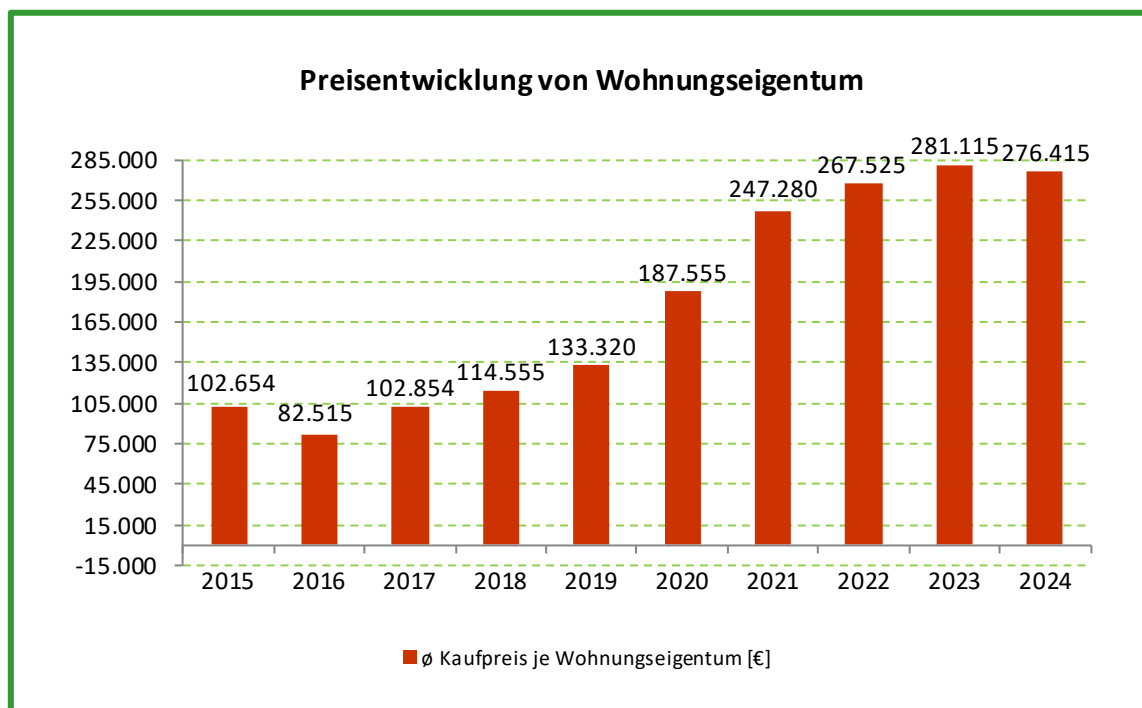


Abbildung 38: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

9.2.3 Wohnflächenpreise⁶³

Nachfolgende Tabellen 58 und 59 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 58: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁴

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m²]	Baujahr/ Jahr bauliche Veränderung	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Weiterverkauf	MFH	260 - 400	1994 - 2012	2.360	2.080 - 3.115	37 - 99	13
	MFH	260 - 400	1994 - 2012	2.585 *	2.025 - 4.000 *	37 - 99	26
Weiterverkauf	WGH	450	1995	2.925	-	41	1

⁶³ Vgl. § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2.805)

⁶⁴ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 58: Vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁵

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m²]	Baujahr/ Jahr bauliche Veränderung	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	MFH	400	1936	2.460	-	65	1
Weiterverkauf	MFH	360 - 400	1995-1996	2.480 *	2.200 - 2.725 *	55 - 84	6
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	DH	350	1996	2.830 *	-	129	1
Weiterverkauf	MFH	210 - 350	1965 - 1996	1.930	1.745 - 2.760	39 - 74	22
	MFH	210 - 350	1965 - 1996	2.190 *	1.935 - 2.935 *	39 - 74	7
Weiterverkauf	WGH	210	1998	2.500 *	-	60	1
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	DH	330	1997	3.445 *	-	61	1
Weiterverkauf	MFH	230 - 240	1996 - 1998	2.660 *	-	79	1
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Jüterbog							
Weiterverkauf	MFH	40 - 90	1920 - 1979	642	548 - 842	36 - 110	6
Gemeinde Niedergörsdorf							
Weiterverkauf	MFH	50	1938 (1995)	765 *	-	55	1
Stadt Zossen							
Weiterverkauf	MFH	140 - 150	1920 (2000)	2.090	-	85	1
Weiterverkauf	MFH	140 - 150	1920 - 1930	2.090 *	1.575 - 2.310 *	52 - 85	3

⁶⁵ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Tabelle 59: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe⁶⁶

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m²]	Baujahr/ Jahr bauliche Veränderung	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Berliner Umland							
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow							
Weiterverkauf	DH	150 - 320	2000	3.125 *	-	112	1
Erstverkauf	MFH	260	2024	4.415	4.295 - 4.550	56 - 81	4
Erstverkauf	MFH	260	2024	4.490 *	4.390 - 4.635 *	56 - 81	4
Weiterverkauf	MFH	260 - 400	1963 - 1998	2.810	1.930 - 4.015	36 - 99	13
	MFH	260 - 400	1963 - 1998	2.795 *	1.935 - 4.040 *	36 - 99	22
Weiterverkauf	WGH	360 - 450	1993 - 1995	3.105	3.000 - 3.210	56 - 80	2
	WGH	360 - 450	1993 - 1995	3.120 *	3.190 - 3.350 *	56 - 80	2
Gemeinde Großbeeren							
Weiterverkauf	DH	400	1938 (2003)	2.900 *	-	157	1
Weiterverkauf	MFH	140 - 360	1925 - 1996	3.350	-	88	1
Weiterverkauf	MFH	140 - 360	1925 - 1996	3.120 *	2.770 - 3.635 *	56 - 105	6
Stadt Ludwigsfelde							
Weiterverkauf	RH	210	1897 (1994)	1.890 *	-	101	1
	DH	180 - 350	1996 - 2007	2.065 *	1.265 - 2.870	88 - 129	2
Erstverkauf	MFH	300	2024	4.625	3.875 - 5.240	42 - 86	7
	MFH	300	2024	4.920 *	4.225 - 5.395 *	42 - 86	6
Weiterverkauf	MFH	210 - 350	1878 - 2019	2.845	1.795 - 6.245	59 - 122	6
	MFH	210 - 350	1878 - 2019	3.725 *	2.915 - 6.490	59 - 122	9
Erstverkauf	WGH	500	2024	4.050	3.940 - 4.125	66 - 85	5
	WGH	500	2024	4.580 *	4.430 - 4.850 *	66 - 85	4
Weiterverkauf	WGH	210	1998	2.240 *	1.980 - 2.500 *	60 - 93	2
Gemeinde Rangsdorf							
Weiterverkauf	RH	300	1999	3.490 *	-	57	1
Weiterverkauf	DH	330	1997 - 1999	3.930 *	3.800 - 4.055 *	50 - 90	2
Erstverkauf	MFH	450	1930 (2024)	8.880	7.205 - 10.435	40 - 135	36
	MFH	450	1930 (2024)	9.200 *	7.520 - 10.790 *	40 - 135	36
Weiterverkauf	MFH	230 - 330	1930 - 1998	2.955	2.790 - 3.125	48 - 140	2
	MFH	230 - 330	1930 - 1998	2.710 *	2.430 - 3.000 *	48 - 140	4

⁶⁶ Wohnfl.-preis = Wohnflächenpreis = Kaufpreis/Wohnfläche

Fortsetzung Tabelle 59: Unvermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächenpreisangabe

Vertragsart	Gebäudeart	BRW-Niveau [€/m²]	Baujahr/ Jahr bauliche Veränderung	Wohnfl.-preis Ø [€/m²]	Wohnfl.-preis Spanne [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Vertragsvorgänge
Weiterer Metropolitanraum							
Gemeinde Am Mellensee							
Weiterverkauf	MFH	150	1939 (1995)	1.830	-	71	1
Stadt Jüterbog							
Erstverkauf	MFH	100	1930 (2024)	4.385	3.995 - 4.765	34 - 137	16
	MFH	100	1930 (2024)	4.620 *	4.135 - 5.135 *	34 - 137	16
Weiterverkauf	MFH	40 - 70	1930 - 1970	940	755 - 1.050	47 - 76	4
Stadt Luckenwalde							
Erstverkauf	RH	180	2023	2.975 *	2.480 - 3.345 *	120 - 145	8
Weiterverkauf	MFH	130	1912 (2023)	1.825	-	137	1
Weiterverkauf	MFH	130 - 180	1912 - 2021	1.345	1.275 - 1.410	71 - 137	2
Stadt Trebbin							
Weiterverkauf	MFH	170 - 240	1902 - 1997	2.085	1.620 - 2.765	64 - 87	3
	MFH	170 - 240	1902 - 1997	2.190 *	1.725 - 3.000 *	64 - 87	4
Stadt Zossen							
Erstverkauf	RH	130	2023	2.845	2.595 - 3.655	104 - 114	20
	RH	130	2023	2.935 *	2.685 - 3.750 *	104 - 114	20
Erstverkauf	DHH	330	2023	2.765	-	123	2
	DHH	330	2023	3.335 *	-	123	2
Erstverkauf	MFH	130 - 330	2023	4.215	3.115 - 7.410	27 - 100	25
	MFH	130 - 330	2023	5.175 *	3.505 - 8.000 *	27 - 100	11
Weiterverkauf	MFH	140 - 320	1920 - 1994	2.175 *	1.895 - 2.455 *	56 - 66	2

9.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze der Jahre 2022 bis 2024 sind insgesamt 206 Kauffälle der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung“ (AKS) für die Auswertung herangezogen worden.

Von der Gesamtanzahl der Kauffälle befinden sich 199 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und lediglich 5 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.

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

**Tabelle 60: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
Berliner Umland**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland			
Zeitraum	2022 - 2024		Wohnungseigentum Berliner Umland Stichtag 01.07.2023 2,3 % (-1,8 - 5,9 %)
Baujahr	1936 - 2012		
Bodenrichtwert (€/m²)	190 - 450	300	
Restnutzungsdauer (Jahre)	29 - 70	52	
Wohnfläche (m²)	24 - 111	60	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,50 - 13,48	8,63	
Rohertragsfaktor	13,3 - 48,9	25,6	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	-0,4 - 4,0	2,7 %	174 Kauffälle
			52 Kauffälle

Die Tabellen 60 und 61 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 174 bzw. 32 Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 aus.

**Tabelle 61: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren Wohnungseigentum –
Weiterer Metropolenraum**

Stichprobe der Regressionsanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszinssatz
weiterer Metropolenraum			
Zeitraum	2022 - 2024		Wohnungseigentum weiterer Metropolenraum Stichtag 01.07.2023 3,3 % (0,8 - 10,3 %)
Baujahr	1912 - 1999		
Bodenrichtwert (€/m²)	22 - 240	125	
Restnutzungsdauer (Jahre)	22 - 57	46	
Wohnfläche (m²)	36 - 139	71	
Monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,47 - 11,11	6,54	
Rohertragsfaktor	6,9 - 34,8	19,9	
Liegenschaftszinssatz 2024 (Stichtag 01.07.2024)	0,9 - 6,9	3,8 %	32 Kauffälle
			9 Kauffälle

⁶⁷ siehe [Anhang A1.4](#) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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 auch 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 28.01.2025 rückwirkend zum Stichtag 01.01.2025 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 in Mahlow-Waldblick und für Ufergrundstücke in Rangsdorf-Seepromenade mit 500 €/m², gefolgt von Ludwigsfelde-Stadtzentrum mit 480 €/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

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 Kommune vorgenommen wird. Die Verteilung der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Flächen zwischen den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und dem Amt Dahme/Mark ist jedoch nicht gleichmäßig. In einzelnen Kommunen liegt teilweise eine größere Anzahl an Veräußerungen vor, in anderen finden sich nur wenige oder gar keine Verkäufe. Gleichwohl liegen im gesamten Landkreis ausreichend viele Kaufverträge für eine statistisch abgesicherte Auswertung vor.

Die Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming erfolgt über nachstehend beschriebenes Modell.

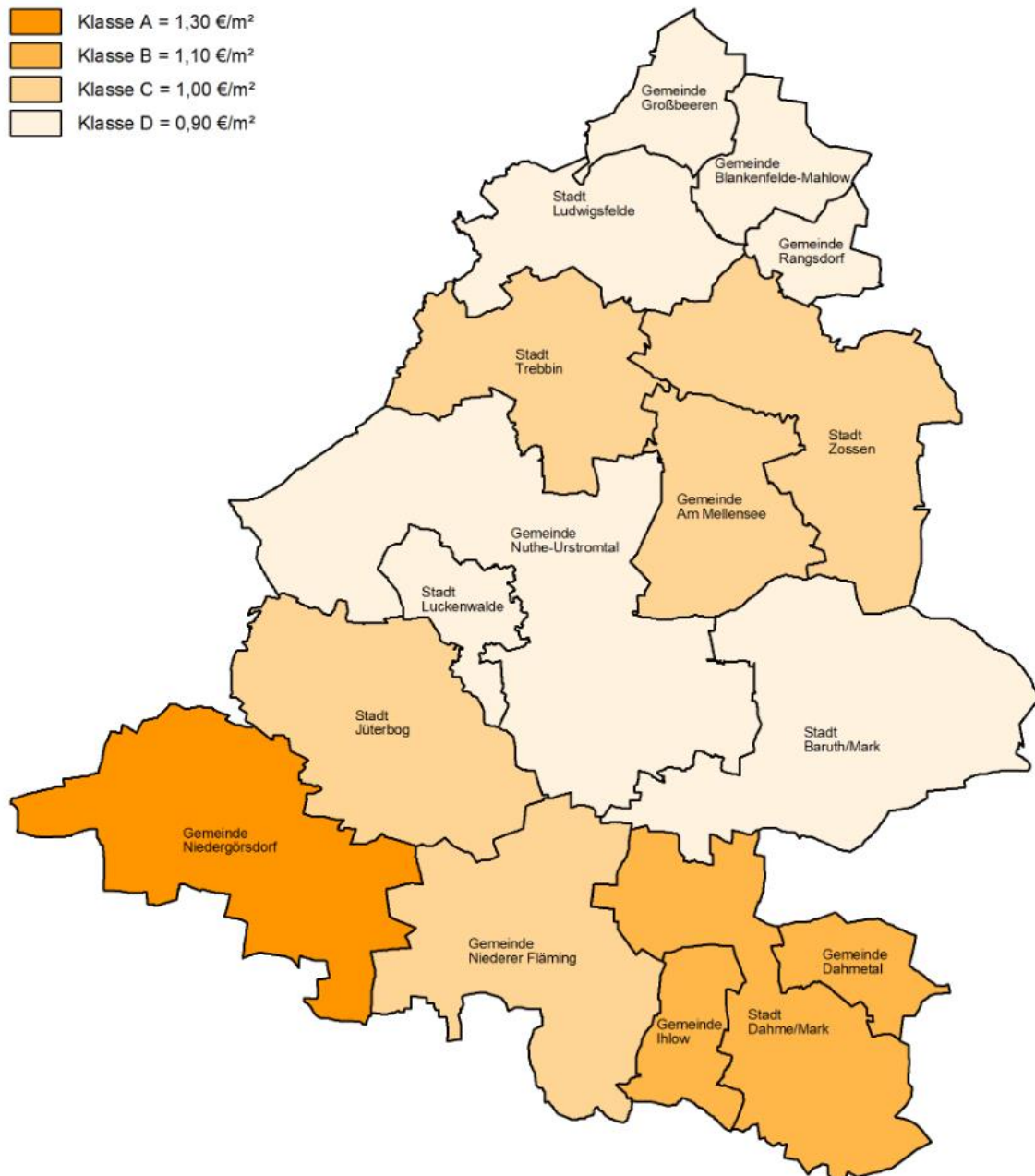


Abbildung 39: Bodenrichtwerte der Ackerflächen⁷⁷ im Landkreis Teltow-Fläming

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 Kommunen einer Klasse zugeordnet, in denen das Preisniveau der Mittelwerte jeweils sehr ähnlich liegt.

⁷⁷ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Ackerflächen zum Stichtag 01.01.2025

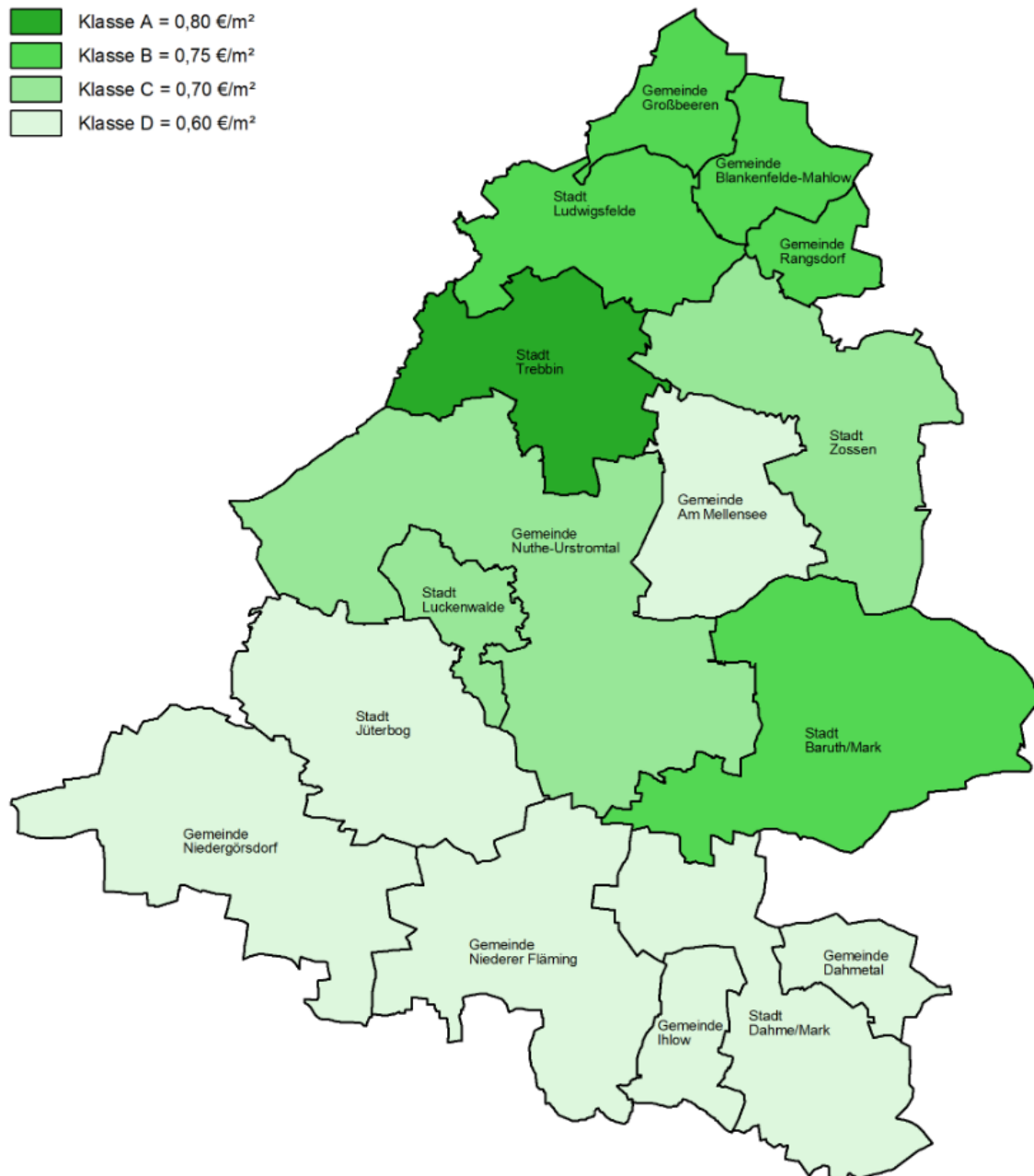


Abbildung 40: Bodenrichtwerte der Grünlandflächen⁷⁸ im Landkreis Teltow-Fläming

In einem zweiten Schritt wurde für jede Nutzungsart eine Auswertung innerhalb der Klasse vorgenommen. Aus den aktuellen Kaufpreisen des Jahres 2024 der die jeweilige Klasse bildenden Kommunen 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.

⁷⁸ Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grünlandflächen zum Stichtag 01.01.2025



Abbildung 41: Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Teltow-Fläming

Im letzten Schritt wurden die Kaufpreisdaten jeder Nutzungsart auf die zeitliche Entwicklung innerhalb des letzten Kalenderjahres überprüft. Aufgrund der geringen Umsätze konnten keine halbjahres- oder quartalsweisen Tendenzen abgeleitet werden. Der jeweilige Bodenrichtwertbeschluss orientierte sich am durchschnittlichen Preisniveau des ganzen Jahres.

Die Analyse der Daten aus dem Auswertejahr 2024 ergab, dass für Grünland und Ackerflächen aufgrund des jeweils sehr unterschiedlichen mittleren Preisniveaus vier Klassen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte gebildet wurden.

Mit dem Stichtag 1. Januar 2025 wird die Bestimmung des § 14 Abs. 4 ImmoWertV im Land Brandenburg, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten, flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich daher auf fiktiv unbestockte Flächen.

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen wurden aus Kaufpreisdaten, für die der Kaufpreis der unbestockten und der bestockten Waldfläche hinreichend sicher abgeleitet werden konnte, ermittelt. Der durchschnittliche Anteil des Aufwuchses am Kaufpreis betrug 66 Prozent, es verblieben daher für den unbestockten Waldboden 34 Prozent vom durchschnittlich gezahlten Gesamtkaufpreis. Die ermittelte Wertrelation führte daraufhin zur gutachterlichen Ableitung von einem, für den gesamten Landkreis geltenden Bodenrichtwert für Forstflächen, in Höhe von 0,24 €/m².

In den kommenden Jahren wird die beschriebene Verfahrensweise insbesondere für die Bildung von Auswertungsklassen wiederholt werden, um ggf. Anpassungen vornehmen zu können. Weitere Auswertungen unter Einbeziehung der naturräumlichen Gliederung des Landkreises und die Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe bzw. der Bodengüte können darüber hinaus für eine Verbesserung der Aussagekraft im Marktbericht verwendet werden.

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.⁸⁰ 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).⁸¹

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.⁸²

Die im Landkreis durchgeführten bzw. noch laufenden Sanierungsverfahren werden in Tabelle 62 dargestellt. In allen Verfahren wurden vom Gutachterausschuss Teltow-Fläming sowohl Anfangswerte ermittelt als auch Endwerte prognostiziert.

⁸⁰ Vgl. § 154 Abs. 1 S. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸¹ Vgl. § 154 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

⁸² 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 62: Übersicht über die Sanierungsgebiete im Landkreis Teltow-Fläming

Sanierungsgebiete		Anzahl der Zonen	Sanierung		Bodenwerterhöhung	
			Anfang	Ende	€/m ²	%
Dahme/Mark	"Altstadt"	10	1991	offen	1 - 2	9 - 15
Jüterbog	"Altstadt"	16	1991	2030	2 - 7	7 - 28
Luckenwalde	"Innenstadt"	9	1995	2029	1 - 7	5 - 18
	"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

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.

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 2024 die folgenden Orientierungswerte, untergliedert in jeweils drei Kategorien, in Bezug auf das Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute **Erholungsgrundstücke** angegeben werden.

Für den Bereich des **Berliner Umlandes** liegt die größte Datendichte vor. In den Gemeinden nördlich des Berliner Autobahnringes und südlich an diesen angrenzend (etwa auf der Linie Siethen – Ludwigsfelde - Rangsdorf) bewegen sich die Nutzungsentgelte für unbebaute und bebaute Erholungsgrundstücke von ortstypischem Erholungswert - ohne ufer- und gewässernahe Lagen! - 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 2024 konnte für **vermietete freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäushälften und Reihenhäuser** im Landkreis Teltow-Fläming je nach Modernisierungsstandard und Lage eine

Mietpreisspanne von ca. 4,80 – 14,42 €/m²/mtl.

für zu zahlende Nettokaltmieten festgestellt werden.

Für **vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau** im Landkreis Teltow-Fläming wurden im Berichtsjahr 2024 für zu zahlende Nettokaltmieten folgende Mietpreisspannen ermittelt:

Baujahr	Wohnraum	Mietpreisspanne
vor 1991	unsaniert	keine Mietangaben vorhanden
vor 1991	teil- bzw. vollsaniert	ca. 3,50 – 11,11 €/m²/mtl.
nach 1990		ca. 5,24 – 12,64 €/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 2024 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 63: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Altes Lager	Lessingweg	1938	55	4,00	Mehrfamilienhaus
Baruth	Hauptstraße	1920	30 - 39	6,29 - 8,50	Mehrfamilienhaus
			83	8,37	Mehrfamilienhaus
	Rudolf-Breitscheid-Straße	1910	147	8,50	Zweifamilienhaus
			150	8,33	Zweifamilienhaus
Dahlewitz	Bahnhofstraße	1933	35	5,43	Mehrfamilienhaus
			44	4,61	Mehrfamilienhaus
			60	5,18	Mehrfamilienhaus
			101	5,13 - 9,50	Mehrfamilienhaus
			113	8,00	Mehrfamilienhaus
Diedersdorf	Chausseestraße	1906	76	6,32	Mehrfamilienhaus
			100	6,50	Mehrfamilienhaus
Großbeeren	Bahnhofstraße	1936	65	8,40	Mehrfamilienhaus
Jüterbog	Gartenstraße	1930	63 - 65	5,00 - 6,25	Mehrfamilienhaus
			80	5,25	Mehrfamilienhaus
			108	5,19	Mehrfamilienhaus
	Mönchenstraße	1900	49	6,90	Mehrfamilienhaus
			52	6,92	Mehrfamilienhaus
			61 - 62	5,39 - 6,87	Mehrfamilienhaus
	Triftstraße	1920	36	6,39	Mehrfamilienhaus
			46	5,00	Mehrfamilienhaus
			50	5,12	Mehrfamilienhaus
			60	5,37	Mehrfamilienhaus
			71	4,47	Mehrfamilienhaus
			110	5,45	Mehrfamilienhaus
	Wursthof	1937	82	8,78	Mehrfamilienhaus
			96	9,00	Mehrfamilienhaus
			110	8,02	Mehrfamilienhaus
			126 - 130	7,8	Mehrfamilienhaus
Luckenwalde	Breite Straße	1900	44	5,00	Wohn- und Geschäftshaus
			77	4,68	Wohn- und Geschäftshaus
			89	4,38	Wohn- und Geschäftshaus
	Dessauer Straße	1904	43 - 47	5,71 - 6,49	Mehrfamilienhaus
			70 - 79	4,40 - 5,98	Mehrfamilienhaus
			83	4,48	Mehrfamilienhaus
			104	4,50	Mehrfamilienhaus
	Neue Beelitzer Straße	1925	59	6,78	Mehrfamilienhaus
			60	4,13	Mehrfamilienhaus
			90	6,39	Mehrfamilienhaus
			103	3,5	Mehrfamilienhaus
	Neue Bussestraße	1928	39	8,21	Mehrfamilienhaus
			57	6,44	Mehrfamilienhaus
			66 - 67	4,76 - 5,67	Mehrfamilienhaus
	Spandauer Straße	1929	40	6,00 - 8,75	Mehrfamilienhaus
			80	6,00	Mehrfamilienhaus
			100	6,00	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 63: Wohnungsmieten – teilsaniert bzw. vollsaniert, Baujahr < 1991

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Ludwigsfelde	Potsdamer Straße	1965	58 - 59	6,61 - 7,69	Mehrfamilienhaus
Wünsdorf	Berliner Allee	1930	54	11,11	Mehrfamilienhaus
	Brandenburgische Straße	1920	52	6,90	Mehrfamilienhaus
			85	6,00	Mehrfamilienhaus

Tabelle 64: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Blankenfelde	Kastanienstraße	1999	72	11,81	Mehrfamilienhaus
	Zossener Damm	1995	50 - 56	7,77 - 8,25	Mehrfamilienhaus
			78	7,48	Mehrfamilienhaus
Dabendorf	Fasanenring	1994	42 - 43	6,51 - 6,76	Mehrfamilienhaus
			51 - 55	5,45 - 7,06	Mehrfamilienhaus
			60	6,25 - 6,83	Mehrfamilienhaus
			85	6,67	Mehrfamilienhaus
Genshagen	Waldblick	1995	41	8,48	Mehrfamilienhaus
			60 - 68	8,55 - 9,17	Mehrfamilienhaus
			78 - 79	8,13 - 8,95	Mehrfamilienhaus
Groß Kienitz	Eintrachtstraße	1996	37	6,76	Mehrfamilienhaus
Groß Machnow	Im Fleck	1998	79	5,44	Mehrfamilienhaus
Ludwigsfelde	Donaustraße	1998	60	7,75	Mehrfamilienhaus
	Hirschweg	1996	39	7,74 - 8,59	Zweifamilienhaus
			40 - 43	7,74 - 8,59	Mehrfamilienhaus
			55 - 57	7,09 - 8,93	Mehrfamilienhaus
			67 - 69	7,79 - 8,57	Mehrfamilienhaus
			70 - 74	7,75 - 8,72	Mehrfamilienhaus
	Walther-Rathenau-Straße	1996	60	8,17	Mehrfamilienhaus
Mahlow	Albrechtstraße	1995	41	11,00	Wohn- u. Geschäftshaus
	Birkenhof	1994	59	8,82	Mehrfamilienhaus
	Im Roten Dudel	1998	68	8,09	Mehrfamilienhaus
			90 - 99	7,74 - 7,88	Mehrfamilienhaus
	Kastanienhof	1996	47	10,85	Mehrfamilienhaus
	Kleinziethener Straße	1996	40	7,89	Mehrfamilienhaus
			79	7,62 - 11,67	Mehrfamilienhaus
			80	12,16	Mehrfamilienhaus
	Lindenhof	1995	55	9,45	Mehrfamilienhaus
	Marillenhof	1996	48	10,4	Mehrfamilienhaus
			57	9,46	Mehrfamilienhaus
			67	9,54	Mehrfamilienhaus
	Maxim-Gorki-Straße	2001	70	11,67	Mehrfamilienhaus
	Schülerstraße	1998	70	12,64	Mehrfamilienhaus
			99	8,10	Mehrfamilienhaus
	Stefan-Zweig-Straße	1994	89	13,48	Mehrfamilienhaus

Fortsetzung Tabelle 64: Wohnungsmieten, Baujahr > 1990

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäudeart
Nächst Neuendorf	Ernst-Henecke-Ring	1995	60	10,83	Zweifamilienhaus
Osdorf	An den Wiesen	1996	84	7,10	Mehrfamilienhaus
	Birkenhainer Ring	1996	55 - 58	8,10 - 9,20	Mehrfamilienhaus
			65 - 66	7,42 - 10,31	Mehrfamilienhaus
Rangsdorf	Jühnsdorfer Straße	1997	61	8,20	Zweifamilienhaus
	Seepromenade	2001	110	8,18	Zweifamilienhaus
Trebbin	Bahnhofstraße	1999	20	7,75	Mehrfamilienhaus
			65	5,75 - 7,46	Mehrfamilienhaus
			72	5,89 - 6,88	Mehrfamilienhaus
			100 - 105	5,24 - 5,80	Mehrfamilienhaus

11.2.3 Bestandsmieten für Einfamilienhäuser - Kaufverträge 2024

Tabelle 65: Mieten für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Standort	Straße	Baujahr ca.	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete €/m² monatl.	Gebäude
Blankenfelde	Ebereschering	1998	100	9,13	RMH
Blankenfelde	Platanenweg	2004	120	8,07	RMH
Blankenfelde	Vogelkirschenring	1996	100	9,35	RMH
Dabendorf	Fasanenring	1994	96	7,05	RMH
Dabendorf	Fasanenring	1994	96	7,68	RMH
Dabendorf	Fasanenring	1994	96	7,05	RMH
Groß Machnow	Milianweg	1995	105	13,33	RMH
Luckenwalde	Spandauer Straße	1984	123	6,50	teilsan. EFH
Ludwigsfelde	Paderborner Ring	1999	124	8,06	REH
Mahlow	Gartenstraße	1937	92	8,34	EFH
Märkisch Wilmersdorf	Christinendorfer Weg	2006	148	7,30	EFH
Meinsdorf	Bärwalde	1936	125	4,80	DHH
Rangsdorf	Puschkinstraße	1932	104	14,42	EFH
Rangsdorf	Wacholderstraße	1997	129	5,43	REH
Rangsdorf	Westgotenallee	2015	114	10,53	EFH

11.2.4 Orientierungen zu gewerblichen Bestandsmieten

In den Tabellen 66 und 67 sind Gewerbemieten aus Kaufverträgen der Jahre 2022 bis 2024 für einzelne Gemeinden des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes als Orientierung aufgeführt.

Tabelle 66: Orientierung Gewerbemieten – Berliner Umland - Kaufverträge 2022 - 2024

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m² 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 67: Orientierung Gewerbemieten – weiterer Metropolenraum – Kaufverträge 2022 - 2024

Gewerberaumart	Nettokaltmiete in €/m² pro Monat				
	Jüterbog u. Niedergörsdorf	Luckenwalde u. Nuthe-Urstromtal	Trebbin	Zossen u. Am Mellensee	Baruth/Mark Dahme/Mark
Einzelhandel / Ladenfläche	6,00 - 10,00	32,80	-	6,00 - 8,50	5,65 - 6,20
großflächige Verkaufsflächen	2,45	-	-	-	-
Büro- / Praxisräume	4,10 - 8,80	5,20	3,95 - 9,35	4,00 - 15,00	6,70
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 Gewerbemieten-Service der IHK Potsdam

Die durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelten Daten zu Gewerbemieten sind noch nicht signifikant. Aus diesem Grund wird in Tabelle 69 als Orientierungshilfe die von der IHK Potsdam (Stand 2024) herausgegebene Mietübersicht für ausgewählte Regionen des Landkreises Teltow-Fläming veröffentlicht.

In nachfolgender Tabelle 68 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 68: Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten⁸³

Lage bzw. Nutzwert	z.B. Laden, Büro
gute Lage	durchgehend hohe Fußgängerfrequenz, Innenstadt, von Einzelhändlern geprägt, Parkplätze; Produktion/Lagerfläche: Nähe zu Hauptverkehrsadern, große Erschließungsfläche
mittlere Lage	Fußgängerfrequenz nur zu Stoßzeiten, vereinzelt Ladenleerstand, kaum Parkplätze; Produktion/Lagerfläche: Nähe zu Verkehrswegen, geringe Erschließungsfläche
sonstige Lage	geringe/keine Fußgängerfrequenz, hoher Ladenleerstand, keine Parkplätze; Produktion/Lagerfläche: keine Nähe zu Verkehrswegen, kaum Erschließungsfläche

Tabelle 69: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam⁸⁴

Standort / Art des Gewerberaumes	Nettokaltmiete in €/m ² /mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert
Blankenfelde- Mahlow	
Einzelhandel / Ladenfläche	8,00 bis 20,00
Büro- / Praxisräume	8,00 bis 15,00
Gaststättenräume	7,00 bis 15,00
Lagerhallen	4,00 bis 7,00
Freilagerflächen, befestigt	1,00 bis 2,50
Jüterbog	
Einzelhandel / Ladenfläche	4,00 bis 12,00
Büro- / Praxisräume	6,00 bis 10,00
Gaststättenräume	4,00 bis 8,00
Lagerhallen	2,50 bis 5,00
Freilagerflächen, befestigt	0,50 bis 1,50
Luckenwalde	
Einzelhandel / Ladenfläche	4,00 bis 12,00
Büro- / Praxisräume	5,00 bis 10,00
Gaststättenräume	4,00 bis 8,00
Lagerhallen	2,50 bis 5,00
Freilagerflächen, befestigt	0,50 bis 1,50

⁸³ [IHK Potsdam, Lagekriterien von gewerblichen Mietobjekten](#)

⁸⁴ [IHK Potsdam, Gewerbemieten 2024, Orientierungswerte Teltow-Fläming](#)

Fortsetzung Tabelle 69: Orientierungen zu Gewerbemieten – Auszug der IHK Potsdam

Standort / Art des Gewerberaumes	Nettokaltmiete in €/m²/mtl. Geschäftslage bzw. Nutzwert
Ludwigsfelde	
Einzelhandel / Ladenfläche	7,00 bis 20,00
Büro- / Praxisräume	7,00 bis 15,00
Gaststättenräume	5,00 bis 15,00
Lagerhallen	2,50 bis 5,50
Freilagerflächen, befestigt	0,50 bis 1,50
Trebbin	
Einzelhandel / Ladenfläche	4,00 bis 9,00
Büro- / Praxisräume	4,00 bis 9,00
Gaststättenräume	4,00 bis 9,00
Lagerhallen	2,50 bis 5,50
Freilagerflächen, befestigt	0,50 bis 1,50
Zossen	
Einzelhandel / Ladenfläche	6,00 bis 10,00
Büro- / Praxisräume	6,00 bis 10,00
Gaststättenräume	6,00 bis 10,00
Lagerhallen	2,50 bis 5,50
Freilagerflächen, befestigt	0,50 bis 1,50

11.3 Pachten

In Abbildung 43 ist die Übersicht über die laufenden, angezeigten landwirtschaftlichen Pachtzinssätze (Bestandspachten, Neu- und Wiederverpachtungen) im Landkreis zusammengestellt. Die Daten wurden vom Landwirtschaftsamt des Landkreise Teltow-Fläming mitgeteilt und beziehen Aktualisierungen aus dem Jahr 2024 ein.

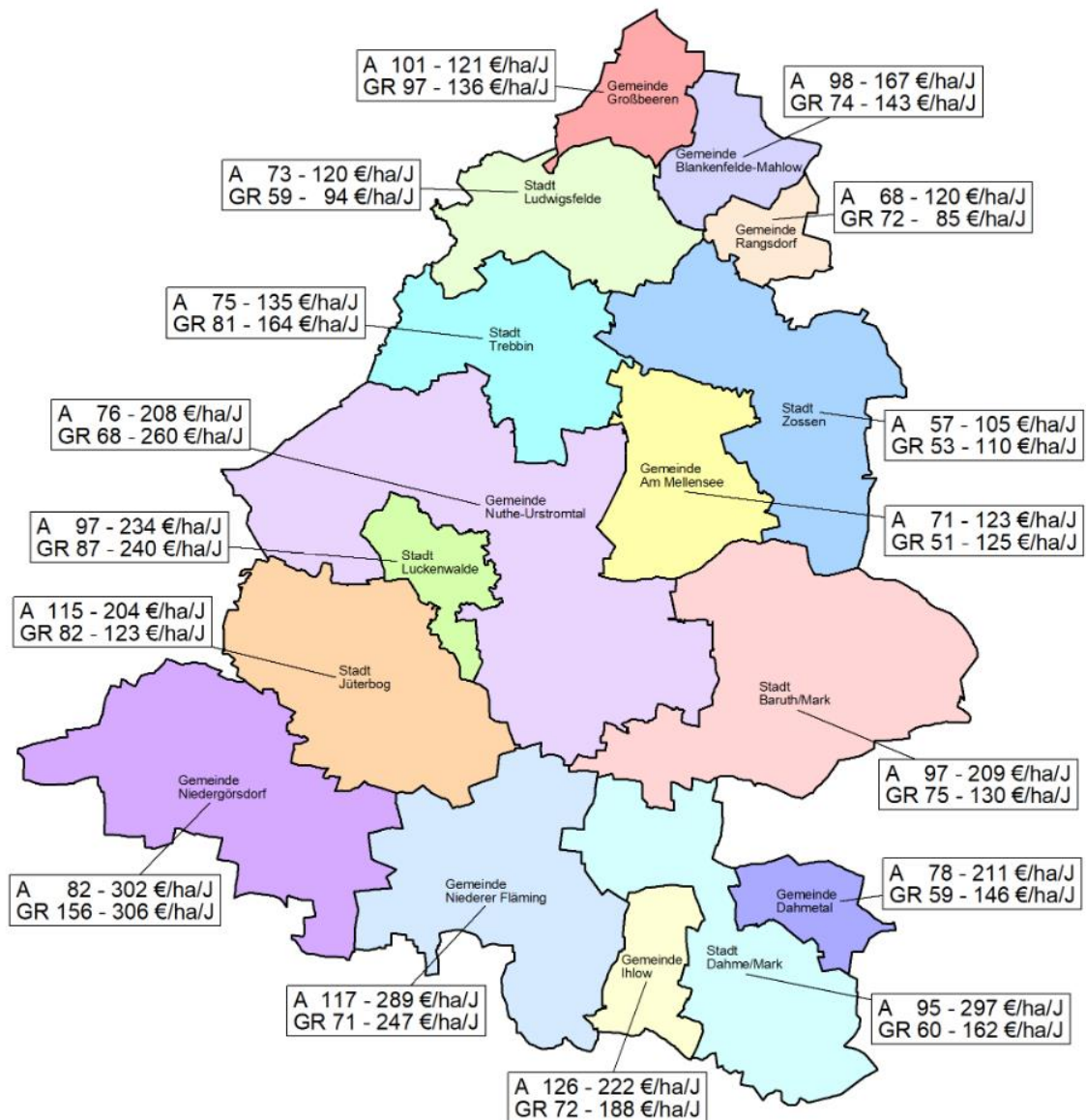


Abbildung 43: Übersicht über landwirtschaftliche Pachtzinssätze

12 Örtlicher und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Örtlicher Gutachterausschuss

12.1.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium.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. 2 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

⁸⁶ vgl. § 4 Abs. 1 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27)

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 wurde von dieser Übergangsregelung bis zum

⁸⁹ Vgl. § 16 Abs. 3 BbgGAV vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr.27), geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl.II/24, Nr. 30)

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 2024 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 Ast Nicole.Ast@teltow-flaeming.de (Leiterin der Geschäftsstelle, m.d.W.d.G.b.)	C7-1-11
Frau Rüdiger Anja.Ruediger@teltow-flaeming.de	C7-1-13
Herr Stollin Matthias.Stollin@teltow-flaeming.de	C7-1-13

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 70: 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 Brande- nburg - 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.gutachterausschus s@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 71: Anschriften der Verwaltungseinheiten, Einwohner⁹¹ - und Flächenangaben⁹²

Verwaltungseinheiten	Einwohner 30.11.2023	Einwohner 30.11.2024	Fläche in km ² 31.12.2024	Einwohner je km ²
Gemeinde Am Mellensee Zossener Straße 21 c 15838 Am Mellensee Tel.: 033703 / 959-0	7.310	7.329	104,68	70,01
Stadt Baruth/Mark Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth Tel.: 033704 / 972-0	4.313	4.278	233,83	18,30
Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Zülowlstraße 12 15827 Blankenfelde-Mahlow Tel.: 03379 / 333-0	29.387	29.254	55,17	530,25
Amt Dahme/Mark <i>Stadt Dahme/Mark, Gemeinden Dahmetal u. Ihlow</i> Hauptstraße 48 - 49 15936 Dahme/Mark Tel.: 035451 / 981-0	5.944	5.913	251,83	23,48
Gemeinde Niederer Fläming Lichterfelde 1a 14913 Niederer Fläming Tel.: 033746 / 696-0	3.015	3.024	186,13	16,25
Gemeinde Großbeeren Am Rathaus 1 14979 Großbeeren Tel.: 033701 / 3288-0	9.154	9.071	51,89	174,81
Stadt Jüterbog Am Markt 21 14913 Jüterbog Tel.: 03372 / 463117	12.633	12.726	176,48	72,11
Stadt Luckenwalde Markt 10 14943 Luckenwalde Tel.: 03371 / 672-0	20.992	21.086	46,61	452,39
Stadt Ludwigsfelde Rathausstraße 3 14974 Ludwigsfelde Tel.: 03378 / 827-0	29.377	29.828	109,98	271,21
Gemeinde Niedergörsdorf Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf Tel.: 033741 / 697-0	6.206	3.169	205,77	15,40
Gemeinde Nuth-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Str. 10 14947 Nuth-Urstromtal Tel.: 03371 / 686-0	6.678	6.608	341,29	19,36
Gemeinde Rangsdorf Seebadallee 30 15834 Rangsdorf Tel.: 033708 / 236-0	11.809	11.802	33,79	349,27
Stadt Trebbin Markt 1-3 14959 Trebbin Tel.: 033731 / 842-0	9.971	9.946	126,37	78,71
Stadt Zossen Marktplatz 20 15806 Zossen Tel.: 03377 / 3040-0	21.508	21.804	180,38	120,88
Landkreis Teltow-Fläming	178.297	175.838	2.104,20	83,57

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

⁹² Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation, Jahresstatistik 2024

A1.3) Verwaltungsgliederung des Berichtsgebietes

Tabelle 72: 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 Haidemühle, 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, Neuhoof, Werder	-	Bürgermühle, Damm, Kaltenhausen, Neue Häuser, Neues Lager, Neumarkt, Quellenhof, Waldau, Walsiedlung, Ziegelei
Stadt Luckenwalde	Frankenfelde, Kolzenburg, <i>Luckenwalde</i>	-	Elsthal, Lindenberg, Neu Frankenfelde, Vor dem Baruther Tor, Vor dem Trebbiner Tor
Stadt Ludwigsfelde	Ahrensdorf, Genshagen, Gröben, Groß Schulzendorf, Jütchendorf, Kerzendorf, Löwenbruch, <i>Ludwigsfelde</i> , Mietgendorf, Schiaß, Siethen, Wietstock	-	Am Fischerkietz, Am Walde, Struveshof, Weinberg
Gemeinde Niedergörsdorf	Altes Lager, Blönsdorf, Bochow, Dalichow, Danna, Dennewitz, Eckmannsdorf, Gölsdorf, Kaltenborn, Kurzlippsdorf, Langenlippsdorf, Lindow, Malterhausen, Mellsdorf, Niedergörsdorf, Oehna, Rohrbeck, Schönefeld, Seehausen, Wergahna, Wölmsdorf, Zellendorf	-	Bahnhof, Flugplatz, Weidmannsruh
Gemeinde Nuthe-Urstromtal	Ahrensdorf, Berkenbrück, Dobbrükow, Dümde, Felgentreu, Frankenförde, Gottow, Gottsdorf, Hennickendorf, Holbeck, Jänickendorf, Kemnitz, Liebätz, Lynow, Märtensmühle, Nettgendorf, Ruhlsdorf, Scharfenbrück, Schönefeld, Schöne- weide, Stülpe, Woltersdorf, Zülichendorf	-	Birkhorst, Bleiche, Forsthaus Holbeck West, Forsthaus Lindhorst, Forsthaus Märtensmühle, Forsthaus Teerofen, Hammer, Klinkenmühle, Moldenhütten, Obermühle, Unterhammer, Walkmühle, Woltersdorf Siedlung
Stadt Trebbin	Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmsdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen	Kleinbeuthen	Ebelshof, Eichenhof, Finkenberg, 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, Neuhoof, Waldstadt, Werben, Zesch am See	Ausbau, Buckowbrücke, Schöneicher Plan, Siedlung am Motzener See, Siedlung Horstfelde, Walsiedlung

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 73: 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 Metropolenraum)
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	01.01.2022 - 31.12.2024
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. 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 74 Instandhaltungskosten siehe Tabelle 75 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	01.07.2023 Dreijahresstichprobe (01.01.2022 – 31.12.2024) 01.07.2024 Einjahrestichprobe (01.01.2024 – 31.12.2024)

Tabelle 74: 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 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	420 €	46 €	
ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	

Tabelle 75: Instandhaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw- Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2022	12,20 €/m ²	92 €	-
ab 01.01.2023	13,20 €/m ²	100 €	-
ab 01.01.2024	13,80 €/m ²	104 €	-
ab 01.01.2025	14,00 €/m ²	106 €	-
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 01.01.2022	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
ab 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ²	13,80 €/m ²
ab 01.01.2025	4,20 €/m ²	7,00 €/m ²	14,00 €/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 76: 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	01.01.2024 - 31.12.2024
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. 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

Seite 116