

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**



# **Grundstücksmarktbericht 2018**



**Landkreis  
Potsdam-Mittelmark**

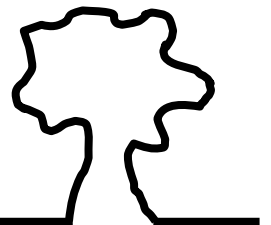
## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark		
Geschäftsstelle Sitz:	Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Fachdienst Kataster und Vermessung Potsdamer Str. 18 A 14513 Teltow		
	Postanschrift:	Postfach 1138 14801 Bad Belzig	
	E-Mail: Internet:	GAA@potsdam-mittelmark.de www.gutachterausschuss-bb.de www.potsdam-mittelmark.de	
	Auskünfte:	Telefon:	03328 318-311 bis -314 und -323,
		Fax:	03328 318-315
	Sprechzeiten:	Dienstag	von 09:00 bis 12:00 Uhr von 13:00 bis 18:00 Uhr oder nach Terminvereinbarung
Berichtszeitraum	von 01.01.2018 bis 31.12.2018		
Datenerhebung	Im Bericht wurden alle abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Vertragsdatum von 01.01.2018 bis 31.12.2018 ausgewertet, die bis zum 23. Februar 2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.		
Datum der Veröffentlichung	Mai 2019		
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> und im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)		
Gebühr	kostenfrei abrufbar als pdf-Dokument 40,00 € in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern		
Titelfoto	Stahnsdorf Neubau von Einfamilienhäusern		
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.		

# **Grundstücksmarktbericht**

---

**2018**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 07. Mai 2019 beschlossen.

## **Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Vorsitzender	<b>Wilk Mroß</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	<b>Andreas Kinner</b> Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Marktwert- ermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Elke Hänicke-Hurlin</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Matthias Gaebert</b> zertifizierter Immobiliengutachter für Markt- und Beleihungswertermittlungen CIS HypZert (F, M) nach DIN-EN 17024
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Philipp Krentz</b> Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Knut Mollenhauer</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Christoph Pötinger</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) RICS London, Great Britain
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Gerhard Richter</b> Dipl.-Ing. für Bauwesen, freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Johann Graf von Reichenbach</b> Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Steffen Schnoor</b> Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Catrin Schmidt</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Maria-Magdalena Kastl</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Heinz Schollbach</b> Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Uwe Kapitza</b> Finanzamt Brandenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
3.1.1	Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark.....	7
3.1.2	Zusammenstellung statistischer Grunddaten.....	8
3.1.3	Bereichsaufteilung des Landkreises.....	9
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Strukturdaten</b> .....	<b>11</b>
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung.....	11
3.2.2	Bevölkerungsstand.....	11
3.2.3	Statistische Daten nach Regionen .....	12
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Vertragsvorgänge</b> .....	<b>13</b>
4.1.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	13
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	15
<b>4.2</b>	<b>Geldumsatz</b> .....	<b>16</b>
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	16
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	18
<b>4.3</b>	<b>Flächenumsatz</b> .....	<b>19</b>
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	19
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	21
<b>5</b>	<b>Bauland</b> .....	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen</b> .....	<b>22</b>
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	23
5.2.2.1	Berliner Umland .....	24
5.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	25
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)</b> .....	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Bauland für Gewerbe</b> .....	<b>25</b>
5.4.1	Preisniveau .....	25
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete .....	26
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland</b> .....	<b>27</b>
<b>5.6</b>	<b>Erbbaurechte</b> .....	<b>27</b>
<b>5.7</b>	<b>Sonderauswertungen</b> .....	<b>28</b>
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe .....	28
5.7.2	Zukäufe.....	28
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung .....	28
5.7.2.2	Zukäufe ohne Arrondierung.....	29
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>29</b>
6.2.1	Preisniveau .....	29

6.2.1.1	Acker- und Grünland .....	30
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen mit Hofanschluss .....	31
6.2.1.3	Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss .....	31
6.2.1.4	Obstanbauflächen .....	32
6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte .....	32
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>32</b>
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	32
6.3.2	Entwicklung des Bodenrichtwertes .....	33
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen mit Hofanschluss .....	33
6.3.4	Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss .....	33
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Garten- und Erholungsflächen .....</b>	<b>34</b>
7.1.1	Hausgärten .....	34
7.1.2	Private Erholungsflächen .....	34
<b>7.2</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>35</b>
7.2.1	Private Verkehrsflächen .....	35
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen .....	35
<b>7.3</b>	<b>Wasserflächen .....</b>	<b>36</b>
<b>7.4</b>	<b>Private Grünflächen .....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>37</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>37</b>
<b>8.2</b>	<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....</b>	<b>38</b>
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	39
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	39
8.2.2.1	Berliner Umland .....	40
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum .....	41
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	42
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	45
<b>8.3</b>	<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....</b>	<b>45</b>
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	45
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	46
8.3.2.1	Berliner Umland .....	46
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum .....	47
8.3.3	Vergleichsfaktoren .....	48
8.3.3.1	Reihenhäuser .....	48
8.3.3.2	Doppelhaushälften .....	49
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	51
<b>8.4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser .....</b>	<b>52</b>
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	52
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	53
8.4.3	Vergleichsfaktoren .....	54
<b>8.5</b>	<b>Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen .....</b>	<b>55</b>
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung .....	55
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	55
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude .....	55
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	56
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen .....	57
8.5.3	Vergleichsfaktoren .....	58
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude .....	58

8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	58
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen .....	59
<b>8.6</b>	<b>Sonstige.....</b>	<b>59</b>
8.6.1	Villen und Landhäuser .....	59
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe.....	59
8.6.3	Wochenendhäuser .....	60
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>61</b>
<b>9.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung.....</b>	<b>61</b>
9.1.1	Wohnungseigentum .....	61
9.1.2	Teileigentum .....	63
<b>9.2</b>	<b>Vergleichsfaktoren.....</b>	<b>63</b>
9.2.1	Wohnungseigentum nach Baujahren.....	63
9.2.2	Wohnungseigentum nach Gemeinden .....	64
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	66
<b>9.3</b>	<b>Teileigentum.....</b>	<b>66</b>
<b>9.4</b>	<b>Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum .....</b>	<b>67</b>
<b>9.5</b>	<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum.....</b>	<b>68</b>
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>71</b>
<b>10.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag .....</b>	<b>71</b>
<b>10.2</b>	<b>Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten) .....</b>	<b>72</b>
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen .....	72
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete .....	73
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung .....	73
<b>10.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte.....</b>	<b>73</b>
<b>10.4</b>	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>74</b>
<b>10.5</b>	<b>Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>74</b>
<b>11</b>	<b>Pachten/Mieten.....</b>	<b>74</b>
<b>11.1</b>	<b>Pachten.....</b>	<b>74</b>
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum .....	74
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke .....	75
11.1.3	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau .....	76
11.1.4	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	76
<b>11.2</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>76</b>
11.2.1	Mieten für Garagen .....	76
11.2.2	Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	77
11.2.3	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte .....	79
<b>12</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>79</b>
<b>12.1</b>	<b>Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben .....</b>	<b>79</b>
<b>12.2</b>	<b>Die Kaufpreissammlung .....</b>	<b>80</b>

## Anlagen

1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2018) .....	81
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen .....	82
3	Abkürzungen.....	89

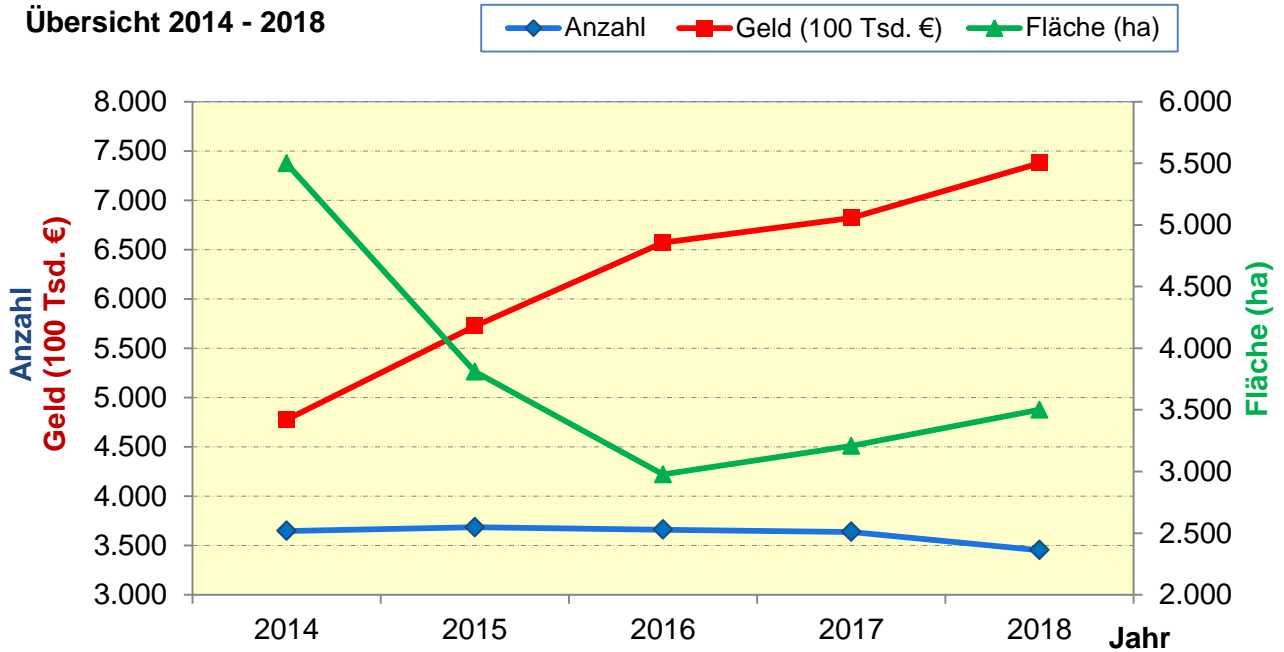
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren .....	90
	Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren.....	90
5	Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren .....	91
	Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser.....	91
	sowie für Wohnungseigentum.....	91
6	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen .....	92
7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung .....	95
8	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	96
9	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte .....	99
10	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts .....	100
11	Anschriften der Verbände .....	100



# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die wesentlichsten Daten des Grundstücksmarktes werden im vorliegenden Abschnitt für den Landkreis komprimiert zusammengestellt. Grundlage der Auswertung sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach §195 BauGB übermittelten Urkunden (Kaufverträge).

Übersicht 2014 - 2018



## Preisentwicklung 2018 zum Vorjahr 2017

Art der Nutzung	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Wohnbauland	↗	↗
Gewerbebauland	→	→
Ackerland	↗	↗
Grünland	↗	↗
Forstwirtschaftliche Flächen	↗	↗

↗ Tendenz steigend über +2,5 %

→ Tendenz unverändert bis +/- 2,5 %

↘ Tendenz fallend unter -2,5 %

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2018 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll Käufer und Verkäufer in die Lage versetzen, den Grundstücksmarkt besser beurteilen zu können.

Die vorliegenden Daten veranschaulichen die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte. Sie bieten eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Die hier vorgelegten Daten stellen keine Bewertung von Einzelgrundstücken dar, sie kennzeichnen nur durchschnittliche Tendenzen für eine Vielzahl von Grundstücken. Für konkrete Wertermittlungen von Einzelgrundstücken sollten Sachverständige in Anspruch genommen werden.

Der Bericht liefert zum einen die Gesamtumsatzzahlen, zum anderen werden unter dem jeweiligen Gliederungspunkt (siehe S. 13ff) das Preisniveau und die Preisentwicklungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Darunter ist ein wirtschaftlich vernünftiges und marktgerechtes Handeln nach den Regeln von Angebot und Nachfrage (freier Grundstücksmarkt) zu verstehen. Die Kriterien für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind offene Märkte, die Freiheit aller Marktteilnehmer und die totale Informationsfreiheit.

Bei der Darstellung von Vergleichspreisen (Spann- und Mittelwerte) werden infolge Grenzwertbereinigungen von Kaufpreisen mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle in einzelnen Gruppen geprüft. Dies hat zur Folge, dass Notverkäufe oder beispielsweise Veräußerungen unter Verwandten mit ungewöhnlich niedrigen Kaufpreisen als auch extrem nach oben abweichende Kaufpreise unberücksichtigt bleiben.

## **3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt**

### **3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

#### **3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark**

Administrativ gehört der Landkreis Potsdam-Mittelmark zum Land Brandenburg und ist in fünf Ämter, 14 amtsfreie Gemeinden bzw. Städte und 24 amtsangehörige Gemeinden gegliedert. Der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Stadt Bad Belzig.

Im nordöstlichen Bereich grenzt der Landkreis Potsdam-Mittelmark an die Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundeshauptstadt Berlin, im nördlichen Teil an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil grenzt der Landkreis an das Bundesland Sachsen-Anhalt (siehe Seite 10). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

Im nördlichen Teil ist die Landschaft durch die Havel mit ihren vielen Nebenarmen und seenartigen Erweiterungen, Havelniederungen sowie ausgedehnten forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der südliche Teil des Landkreises wird durch die Waldbestände des „Hohen Fläming“ und der „Zauche“ sowie die landwirtschaftlichen Flächen, die zum Großteil unter Natur- und Landschaftsschutz stehen, bestimmt.

Mit seiner Fläche von 2.592 km<sup>2</sup> ist der Landkreis zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 214.531 Einwohnern der bevölkerungsreichste. Im Ballungsraum Berlin/Potsdam (Berliner Umland) leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, welcher sehr dünn besiedelt ist.

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte und den Verkehrsanbindungen beeinflusst. Deshalb sollen hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

Das Kreisgebiet ist durch die Bundesautobahnen 2, 9 sowie 10 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen 1, 2, 102, 107 und 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte).

### Topografische Karte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
 Kartengrundlage LK250f-N – Landeskarte 1:250 000 (Stand der Karte 01.10.2015, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)

### 3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten

Anzahl der Ämter	5
Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte	14
Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden	24
Fläche des Landkreises (in ha)	259.201
Anzahl der Flurstücke	326.572
Anzahl der Grundakten	127.290



Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein normiertes, flächendeckendes und hierarchisches System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt.

Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

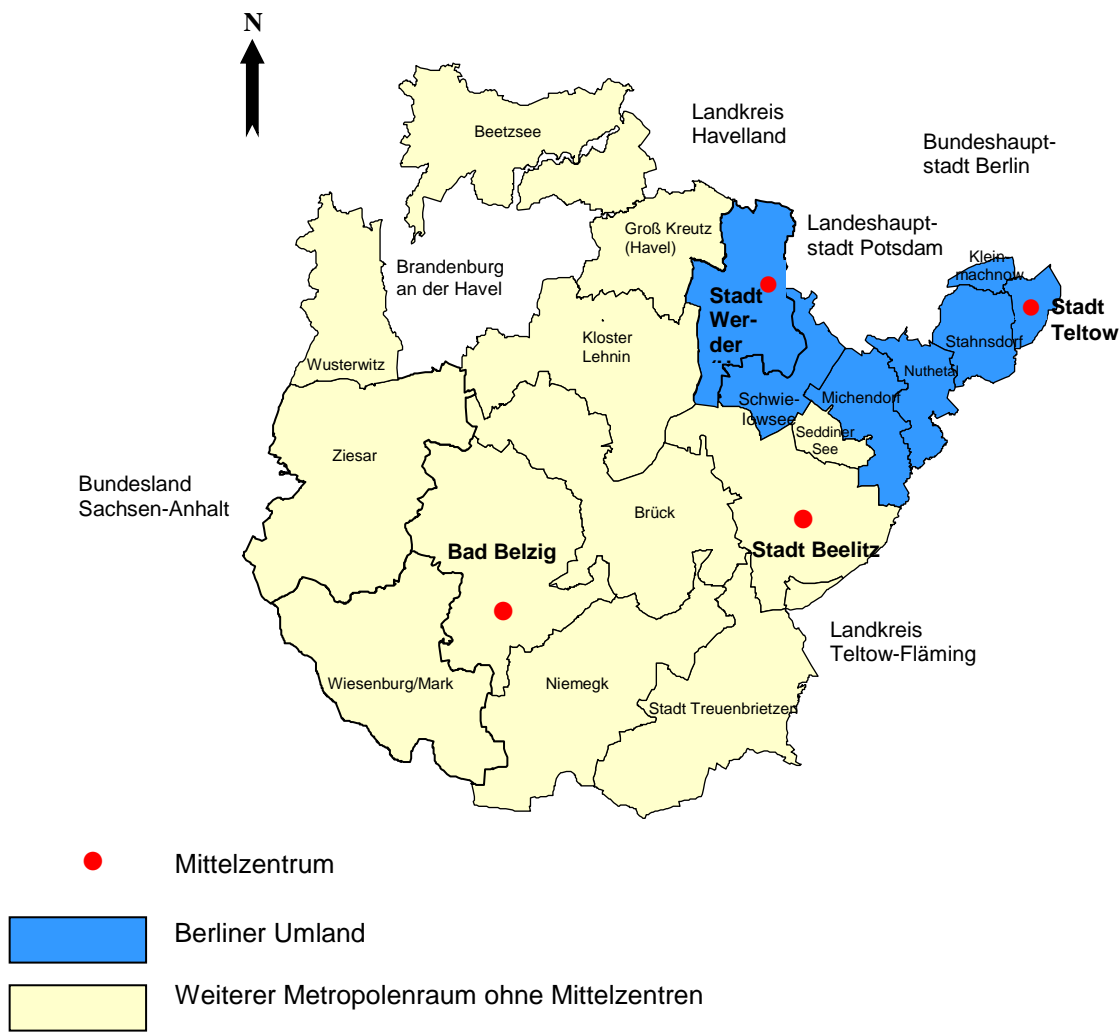
Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt auch die Festlegungen von Zentrale Orten in den Regionalplänen.

Erläuterungen, die u. a. den Landkreis Potsdam-Mittelmark betreffen:

- Metropole Bundeshauptstadt Berlin,
- Oberzentren Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg a. d. Havel,
- Mittelzentren Bad Belzig und Teltow,
- Mittelzentren in Funktionsteilung Werder (Havel) – Beelitz.

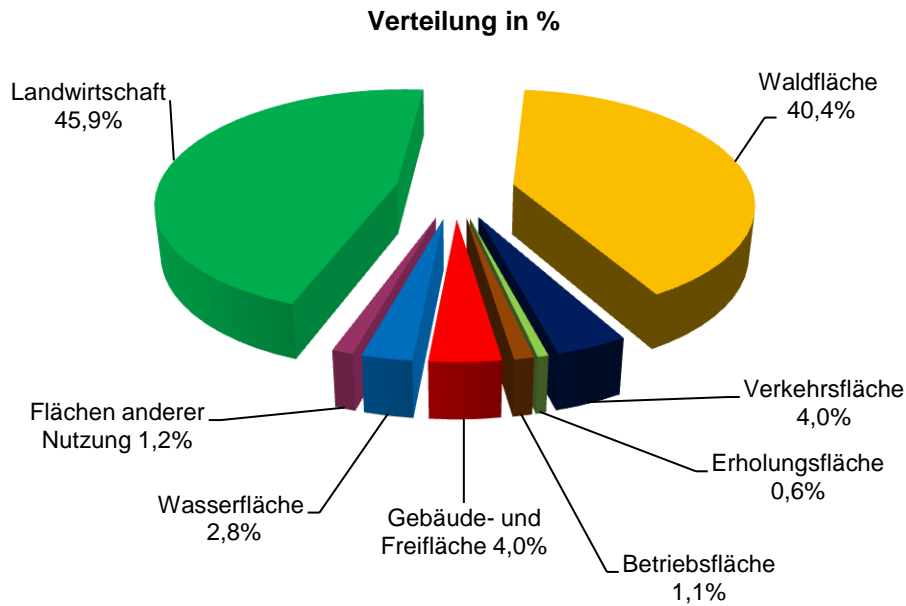
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP B-B.

**Raumstruktur des Landkreises nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II /15 Nr. 24)**



### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

#### 3.2.1 Übersicht der Flächennutzung

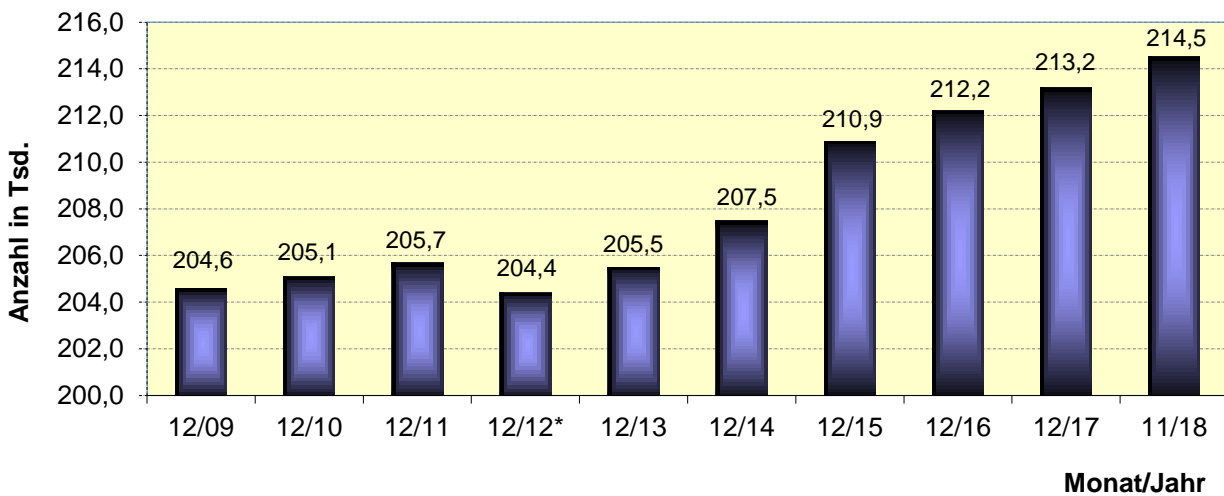


Quelle:  
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2017 nach Art der tatsächlichen Nutzung

#### 3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

**Bevölkerungsstand von 12/2009 bis 11/2018**



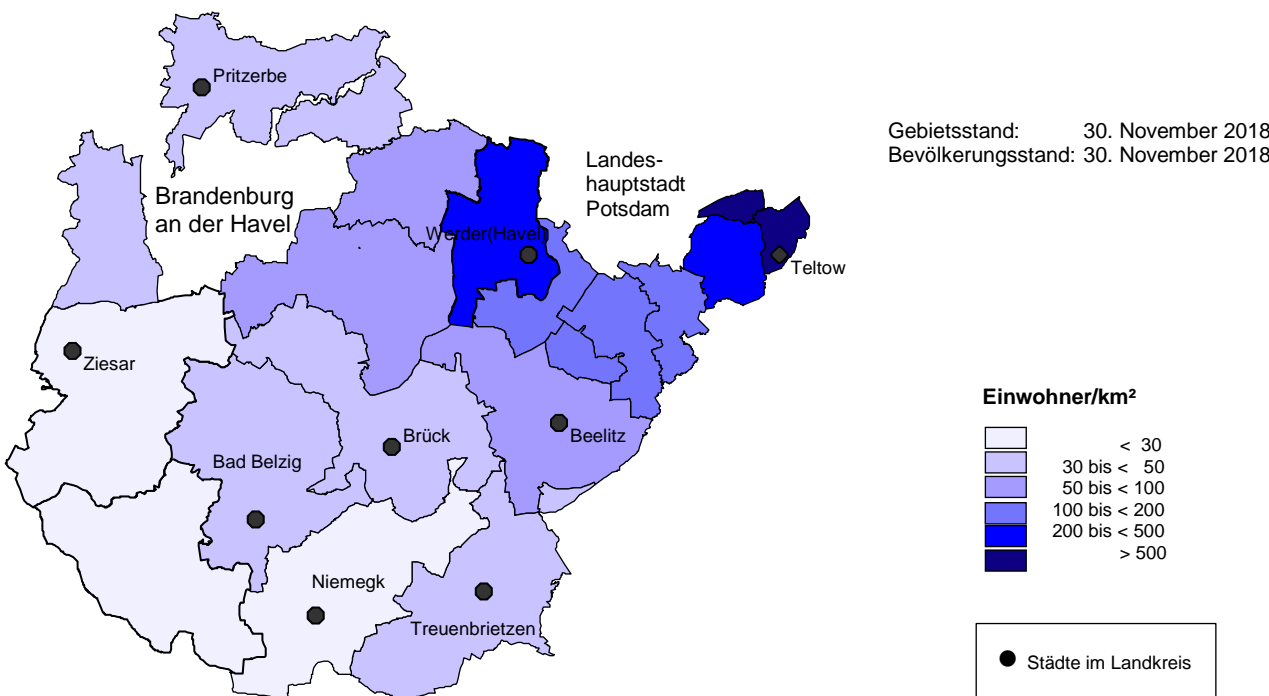
\* Ab dem Stand 12/12 erfolgt die Darstellung auf der Basis vom Zensus 2011 (203.391 Einwohner).

### 3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 11/2018 EW	Veränderungen zu 12/2017 in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	12.120	+ 0,22	236	47	12
Stadt Beelitz	12.175	+ 1,95	181	67	20
Stadt Teltow	25.761	+ 0,13	22	1.193	12
Stadt Treuenbrietzen	7.475	- 0,70	212	35	21
Stadt Werder (Havel)	25.695	+ 1,72	117	220	14
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.381	+ 1,97	99	84	22
Gemeinde Kleinmachnow	20.608	- 0,10	12	1.730	7
Gemeinde Kloster Lehnin	10.848	+ 0,16	201	54	20
Gemeinde Michendorf	12.437	+ 2,03	69	181	18
Gemeinde Nuthetal	9.077	- 0,12	48	189	12
Gemeinde Schwielowsee	10.624	+ 0,23	58	182	18
Gemeinde Seddiner See	4.606	- 0,72	24	192	9
Gemeinde Stahnsdorf	15.270	- 0,24	49	309	15
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.271	+ 0,59	220	19	26
Amt Beetzsee	8.192	+ 0,87	204	40	22
Amt Brück	10.750	+ 1,54	233	46	26
Amt Niemegek	4.670	+ 0,39	226	21	23
Amt Wusterwitz	5.178	+ 0,14	108	48	21
Amt Ziesar	6.070	- 0,25	272	22	20
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>214.531</b>	<b>+ 0,62</b>	<b>2.592</b>	<b>83</b>	<b>16</b>

Quelle:  
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2018 (Gebietsstand vom 30. November 2018)

### Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

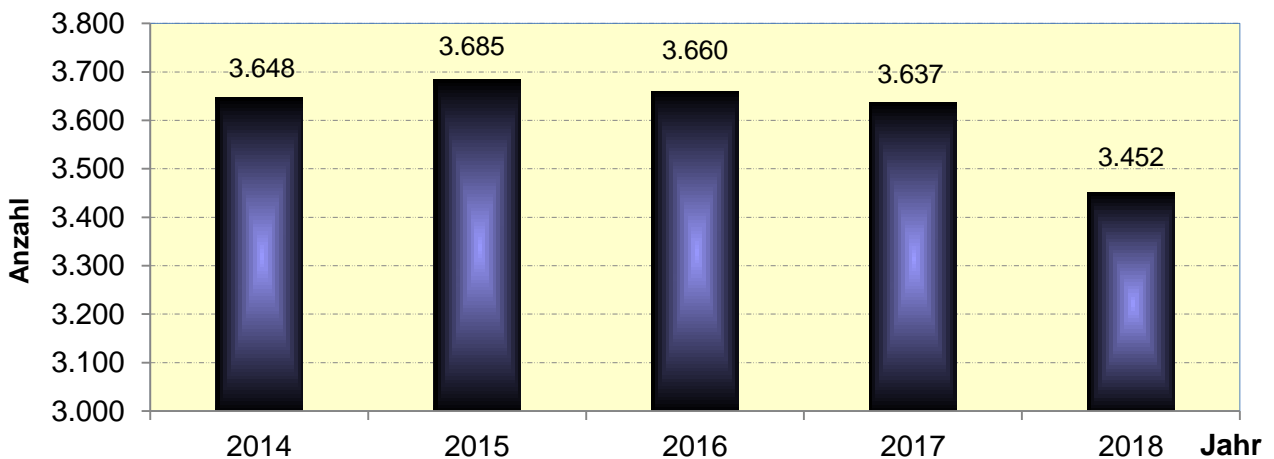


## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

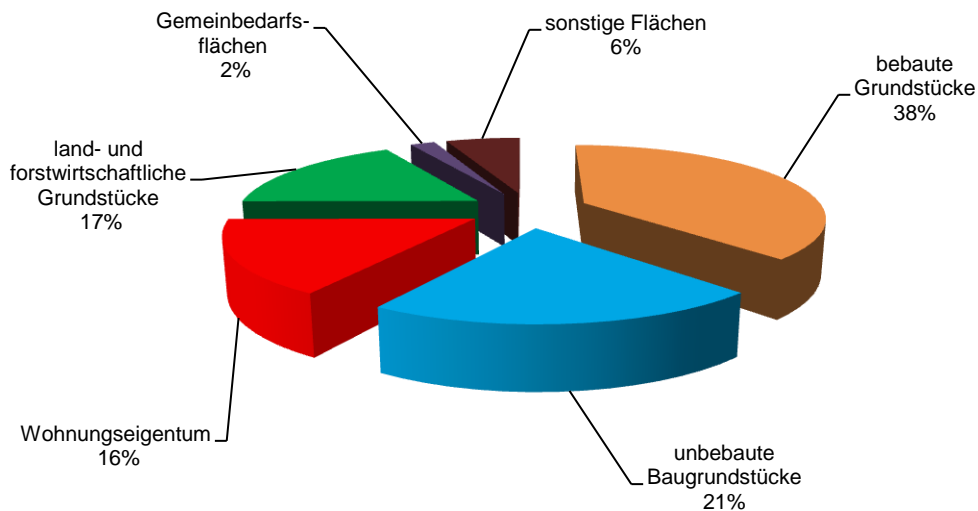
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2018 insgesamt **3.590 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 138 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

**Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2014 - 2018**



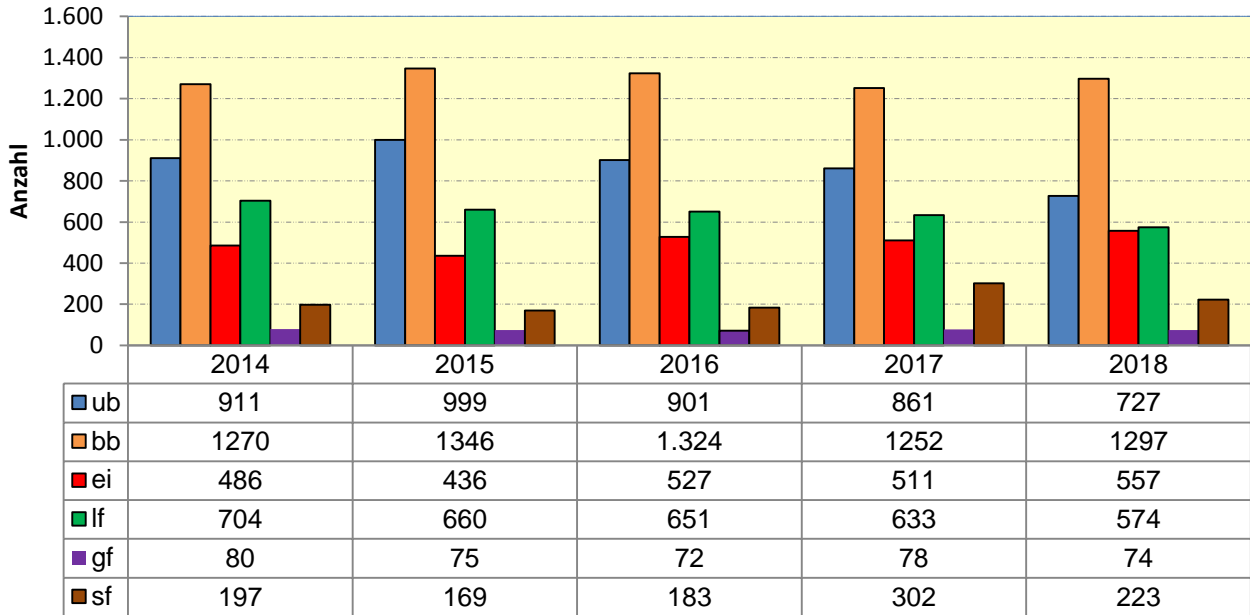
#### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

**Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2018**





Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2014 - 2018



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



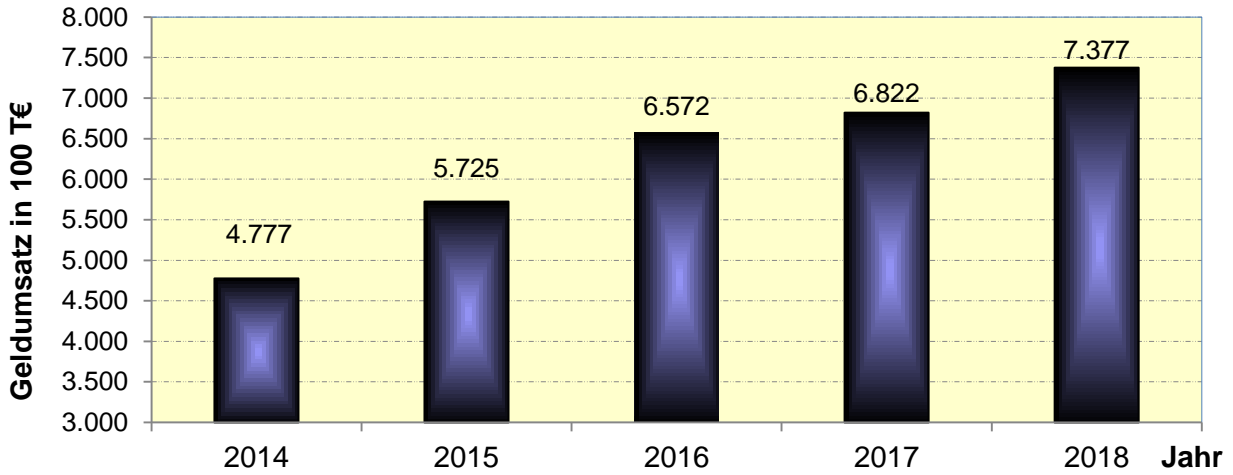
#### 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Kaufverträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	11	84	37	3	2	0	137
Michendorf	43	121	30	20	6	6	226
Nuthetal	10	29	40	18	8	4	109
Schwielowsee	55	63	30	12	6	27	193
Stahnsdorf	58	77	70	7	9	2	223
Teltow	61	84	150	1	7	7	310
Werder (Havel)	67	120	109	32	7	35	370
<b>Gesamtsumme</b>	<b>305</b>	<b>578</b>	<b>466</b>	<b>93</b>	<b>45</b>	<b>81</b>	<b>1.568</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>19,5</b>	<b>36,9</b>	<b>29,7</b>	<b>5,9</b>	<b>2,9</b>	<b>5,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-18,7</b>	<b>6,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-11,4</b>	<b>36,4</b>	<b>-45,3</b>	<b>-6,8</b>
Weiterer Metropolraum							
Beelitz	62	87	15	49	5	25	243
Groß Kreutz (Havel)	56	72	26	21	3	8	186
Seddiner See	8	14	6	3	0	10	41
Beetzsee	32	96	1	37	3	9	178
Kloster Lehnin	55	74	2	73	4	10	218
Wusterwitz	29	28	0	39	0	14	110
Ziesar	17	50	0	47	1	4	119
Bad Belzig	19	60	4	43	4	8	138
Brück	99	96	20	42	7	15	279
Niemegk	14	38	0	44	1	10	107
Treuenbrietzen	23	59	13	47	0	12	154
Wiesenburg/Mark	8	45	4	36	1	17	111
<b>Gesamtsumme</b>	<b>422</b>	<b>719</b>	<b>91</b>	<b>481</b>	<b>29</b>	<b>142</b>	<b>1.884</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>22,4</b>	<b>28,2</b>	<b>4,8</b>	<b>25,5</b>	<b>1,5</b>	<b>7,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-14,4</b>	<b>0,8</b>	<b>122,0</b>	<b>-10,3</b>	<b>-37,0</b>	<b>-7,8</b>	<b>-5,0</b>

## 4.2 Geldumsatz

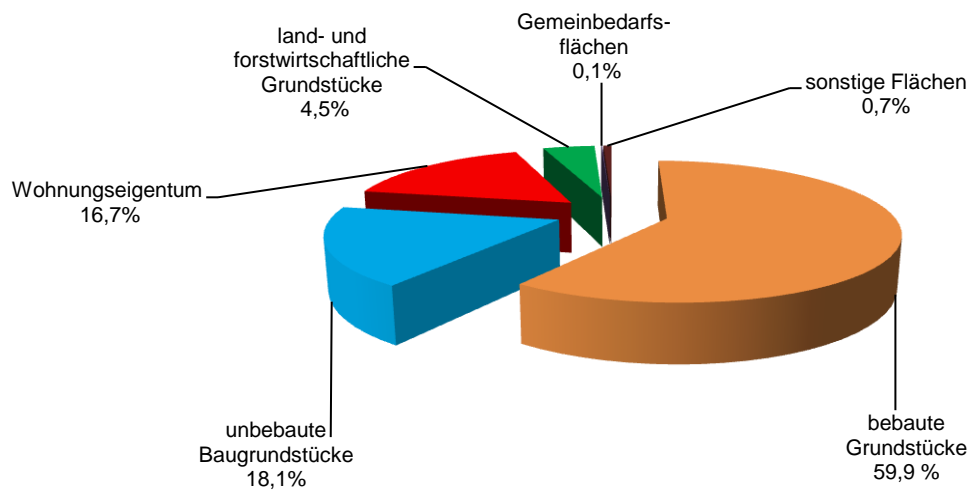
Im Jahr 2018 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **737,7 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 8,1 % gestiegen.

**Geldumsätze 2014 - 2018**

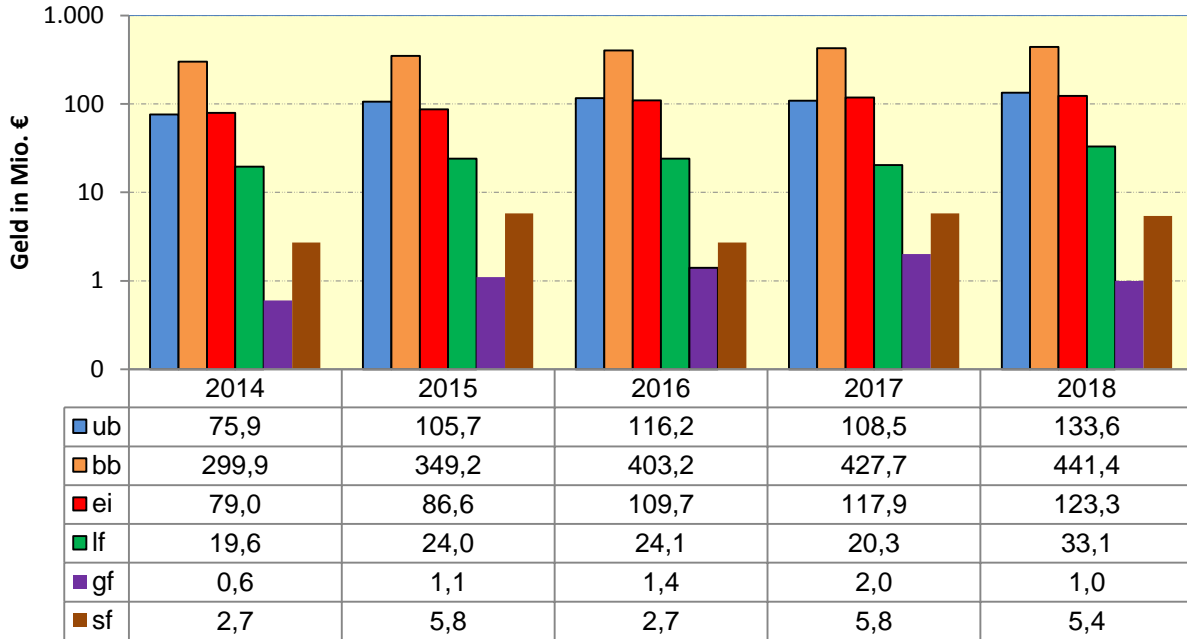


### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

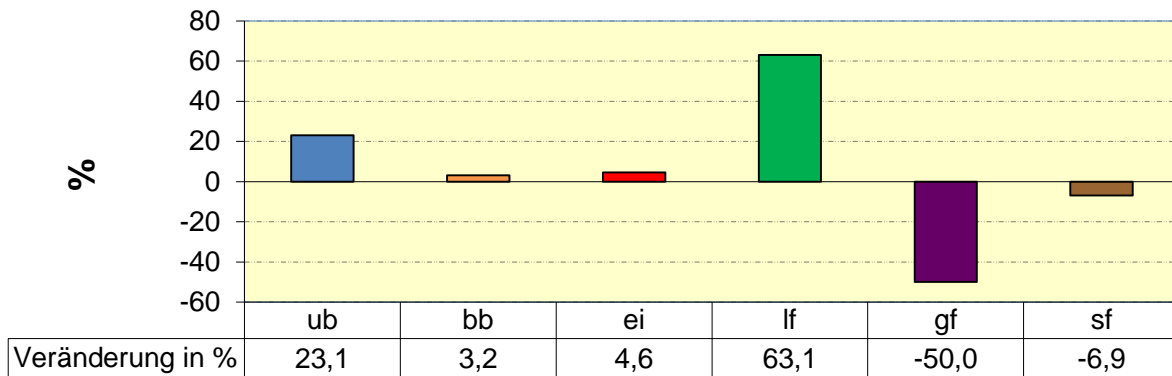
**Geldumsatz nach Grundstücksarten 2018**



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2014 - 2018



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



#### 4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

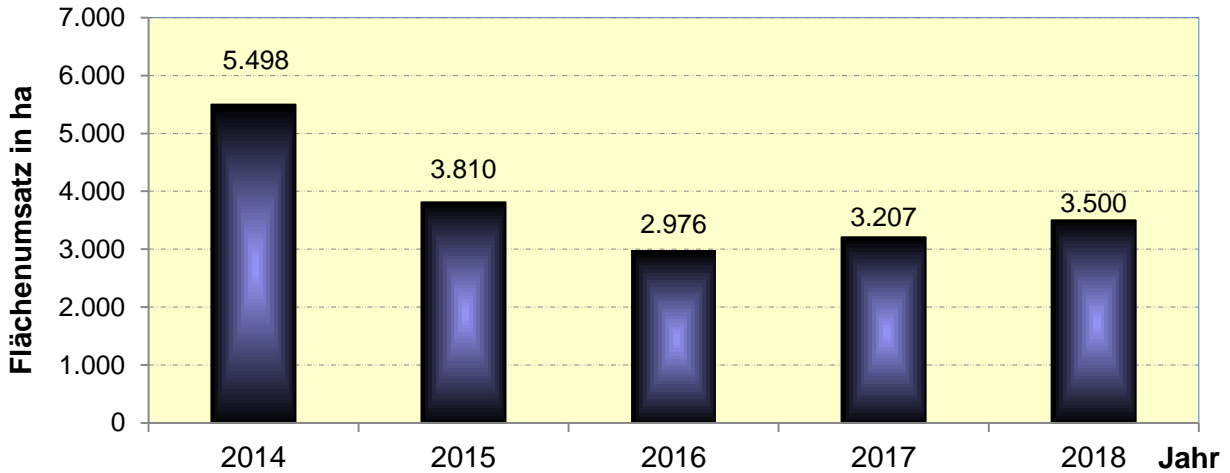
Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
<b>Berliner Umland</b>							
Kleinmachnow	8,5	120,8	11,6	0	0,1	0	141,0
Michendorf	5,3	37,4	4,6	0,2	0,1	0	47,6
Nuthetal	0,5	17,2	7,0	0,5	0	0,2	25,3
Schwielowsee	12,4	20,0	4,3	0,2	0	1,6	38,6
Stahnsdorf	21,1	35,0	19,3	1,8	0,2	0	77,5
Teltow	24,7	43,0	42,4	0,8	0,3	0,4	111,5
Werder (Havel)	36,2	48,3	23,4	2,3	0,2	1,4	111,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>108,7</b>	<b>321,7</b>	<b>112,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0,9</b>	<b>3,6</b>	<b>553,3</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>19,6</b>	<b>58,1</b>	<b>20,4</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>25,0</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>74,9</b>	<b>-46,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>6,5</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>							
Beelitz	4,0	19,8	3,2	0,9	0,1	0,4	28,4
Groß Kreutz (Havel)	4,8	12,1	2,3	5,7	0	0,1	24,9
Seddiner See	1,2	12,2	0,6	0,1	0	0,4	14,6
Beetzsee	0,9	10,4	0,2	1,7	0	0,1	13,6
Kloster Lehnin	3,0	11,5	0,4	1,7	0	0,1	16,8
Wusterwitz	1,2	3,2	0	1,3	0	0,1	5,8
Ziesar	0,3	4,4	0	1,7	0	0	6,6
Bad Belzig	0,8	8,4	0,5	4,0	0	0	13,8
Brück	6,2	14,4	2,1	0,7	0	0,2	23,6
Niemegk	1,7	4,0	0	6,3	0	0,1	12,1
Treuenbrietzen	0,6	13,6	0,7	2,1	0	0,1	17,0
Wiesenburg/Mark	0,1	5,3	0,6	1,2	0	0,1	7,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>24,9</b>	<b>119,7</b>	<b>10,6</b>	<b>27,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>184,5</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>13,5</b>	<b>64,9</b>	<b>5,7</b>	<b>14,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>12,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>149,2</b>	<b>60,0</b>	<b>-73,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>11,0</b>

### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2018 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **3.500 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz um ca. 9 %.

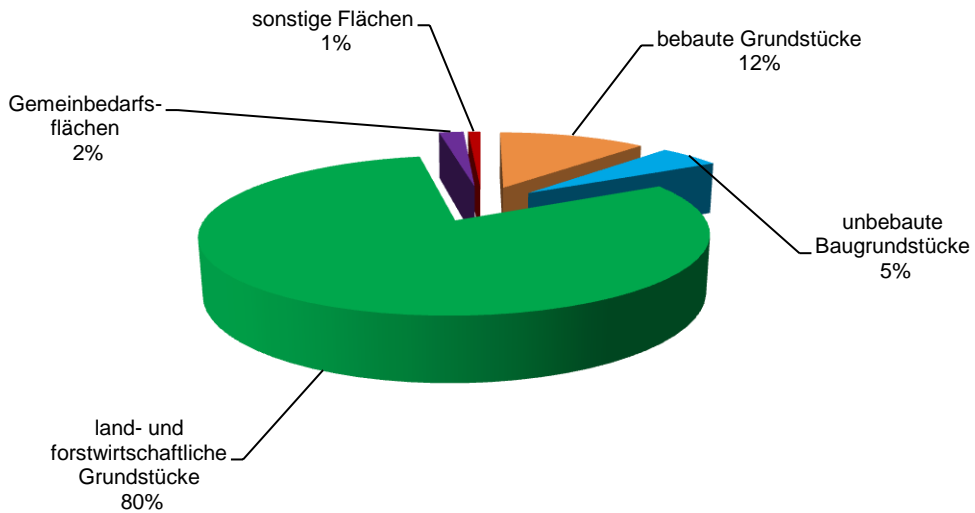
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab den Seiten 22 und 37.

**Flächenumsätze 2014 - 2018**

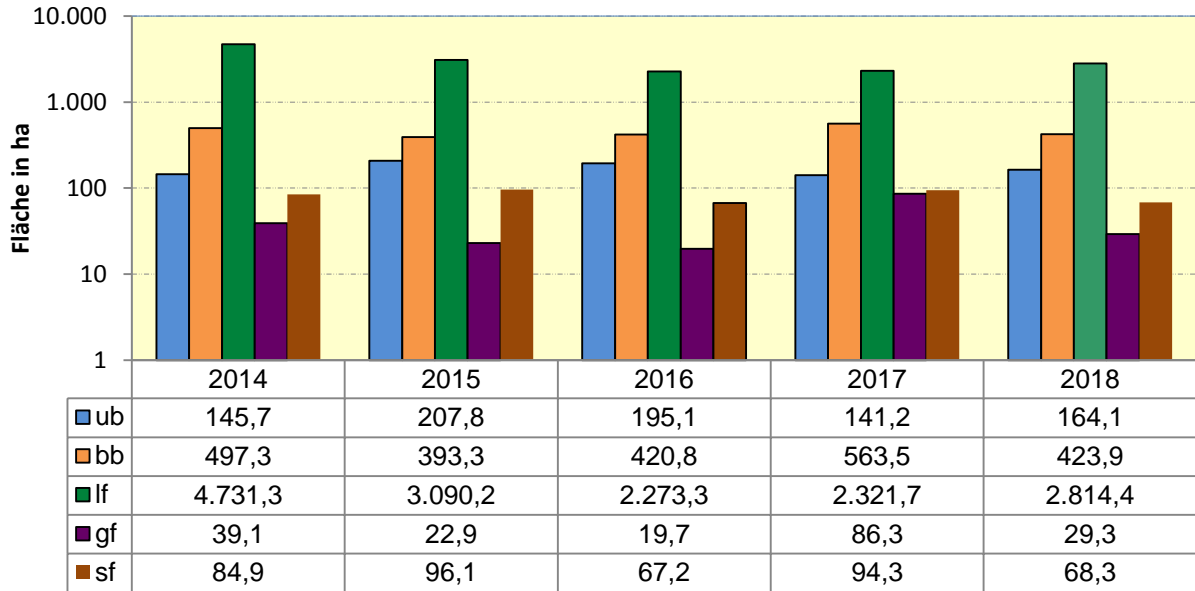


#### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

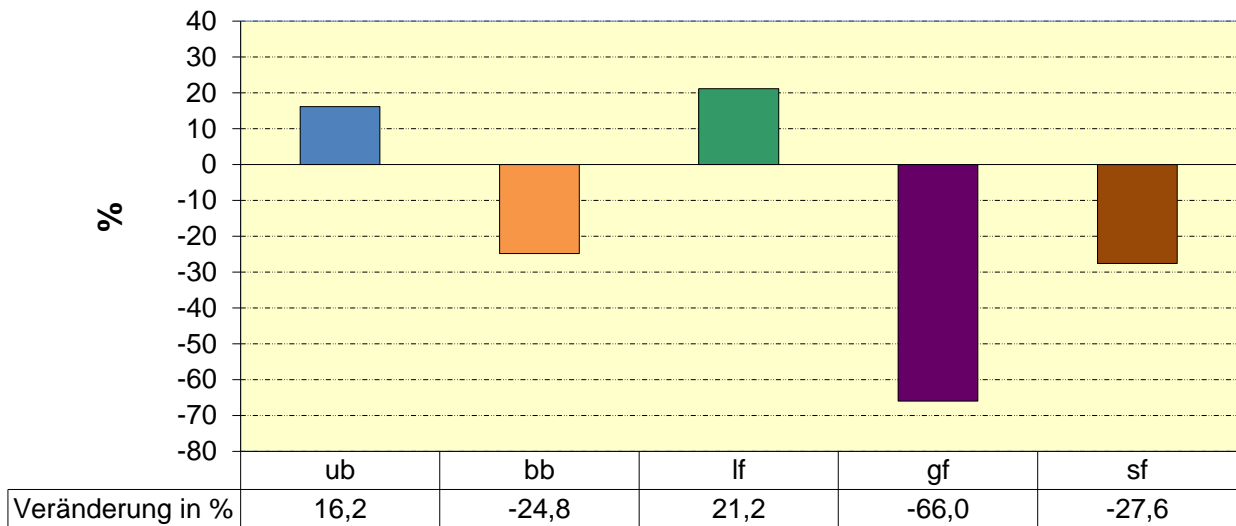
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2018**



**Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2014 - 2018**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**



## 4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Bereiche	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )					
<b>Berliner Umland</b>						
Kleinmachnow	34	82	3	1	0	120
Michendorf	48	77	309	14	8	457
Nuthetal	6	34	443	41	9	533
Schwielowsee	69	85	162	5	33	354
Stahnsdorf	79	88	86	172	1	426
Teltow	95	77	159	10	25	365
Werder (Havel)	366	223	2.092	34	105	2.821
<b>Gesamtsumme</b>	<b>696</b>	<b>666</b>	<b>3.254</b>	<b>278</b>	<b>182</b>	<b>5.076</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>13,7</b>	<b>13,1</b>	<b>64,1</b>	<b>5,5</b>	<b>3,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>9,4</b>	<b>-52,0</b>	<b>36,7</b>	<b>434,6</b>	<b>-32,6</b>	<b>7,3</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
Beelitz	88	1.043	1.291	4	185	2.611
Groß Kreutz (Havel)	303	182	3.418	1	13	3.917
Seddiner See	12	57	100	0	18	187
Beetzsee	35	216	1.572	3	6	1.832
Kloster Lehnin	90	104	1.959	5	42	2.200
Wusterwitz	26	84	1.672	0	26	1.808
Ziesar	19	125	2.233	0	6	2.383
Bad Belzig	79	143	2.596	1	8	2.827
Brück	208	255	1.072	1	17	1.553
Niemegk	33	78	4.660	1	136	5.019
Treuenbrietzen	48	1.112	2.683	0	24	3.867
Wiesenburg/Mark	4	175	1.519	0	22	1.720
<b>Gesamtsumme</b>	<b>945</b>	<b>3.573</b>	<b>24.890</b>	<b>15</b>	<b>501</b>	<b>29.924</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>3,2</b>	<b>11,9</b>	<b>83,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>18,2</b>	<b>-17,6</b>	<b>18,7</b>	<b>-98,1</b>	<b>-26,1</b>	<b>8,5</b>



## 5 Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (ImmoWertV).

### 5.1 Allgemeines

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

Grundstücks-/Nutzungsarten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	583	80,2 -17,0	662	40,3 -23,0	670	50,1 -16,5
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	83	11,4 -10,8	211	12,8 18,1	309	23,1 84,4
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0
Gewerbliche Nutzung	44	6,1 -4,3	554	33,7 73,3	308	23,0 212,5
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	2	0,3 -75,0	190	11,6 295,4	21	1,6 4.995,4
Sonstige Nutzung	15	2,0 -16,7	25	1,6 11,3	29	2,2 160,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>727</b>	<b>100,0 -16,2</b>	<b>1.642</b>	<b>100,0 14,3</b>	<b>1.336</b>	<b>100,0 22,5</b>

### 5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

#### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bodenrichtwertspannen für selbstständig nutzbare Grundstücke in den zwei Untersuchungsbereichen aufgeführt. Die Bodenrichtwerte wurden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt.

Stadt /Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Berliner Umland</b>					
Gemeinde Kleinmachnow	13	280	790	580	610
Gemeinde Michendorf	19	65	240	120	220
Gemeinde Nuthetal	9	60	280	230	310
Gemeinde Schwielowsee	6	125	260	-	
Gemeinde Stahnsdorf	13	180	490	360	

Stadt /Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Berliner Umland</b>					
Stadt Teltow	15	150	400	250	380
Stadt Werder (Havel)	17	50	270	180	200
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Stadt Beelitz	23	21	100	95	150
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	15	21	75	-	
Gemeinde Seddiner See	6	80	170	145	170
Amt Beetzsee	26	13	65	42	75
Gemeinde Kloster Lehnin	18	8	80	43	75
Amt Wusterwitz	11	6	125	-	
Amt Ziesar	20	4	20	32	
Stadt Bad Belzig	29	5	60	40	65
Amt Brück	22	8	85	50	100
Amt Niemegk	22	5	35	-	
Stadt Treuenbrietzen	24	5	44	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	23	5	23	-	

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indizes erfassen die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei unbebauten Bauflächen im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Bezogen auf das Basisjahr 2010 wird das Marktverhalten für Wohnbauflächen und gemischt genutzter Bauflächen anhand von vergleichbaren Kaufverträgen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, oder anhand von Bodenrichtwerten, ausgewertet.

Entsprechend der im Punkt 3.1.3 (Seite 9 und 10) des Grundstücksmarktberichtes beschriebenen räumlichen Struktur des Landkreises erfolgt die Untersuchung getrennt für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2010 rund 4.400 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

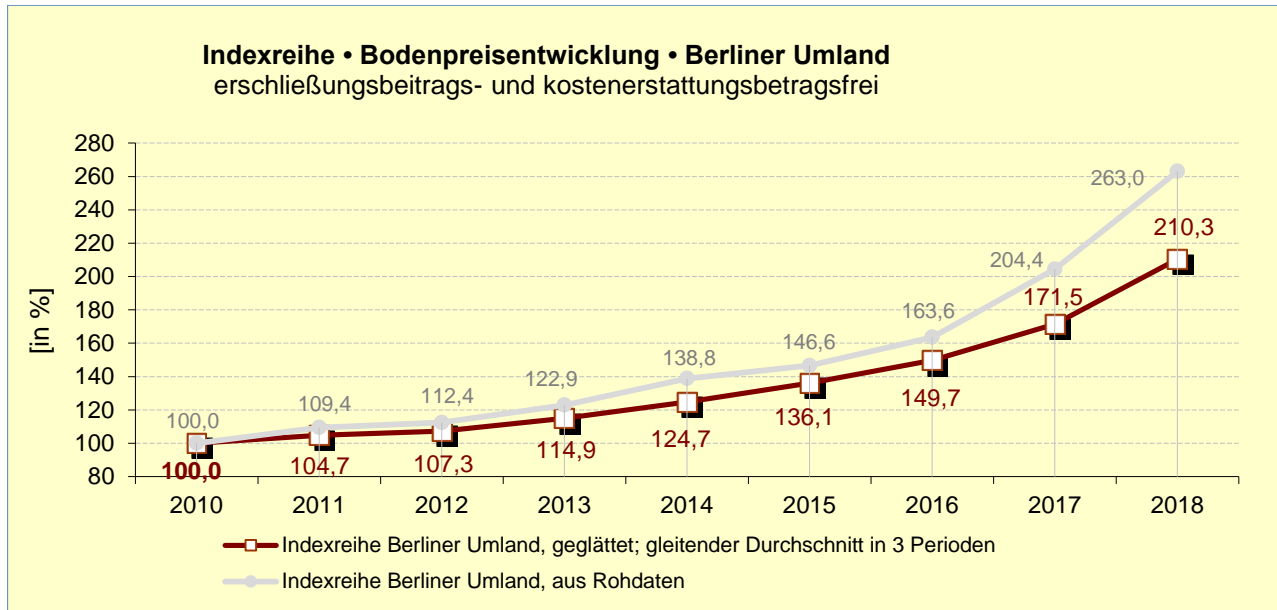
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

Lagen im Außenbereich (§ 35 BauGB), Grundstücke in Verfahrensgebieten (u. a. Sanierungsgebiete), Verträge mit Erbbaurecht oder eine künftige Nutzung als Gemeinbedarf wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr abweichende Umstände des Kaufpreises wurden geprüft.

Bei ausreichender Anzahl von Kaufverträgen erfolgte die Ermittlung der Indizes mit Jahresmittelwerten des Bereiches bzw. mit Jahresmittelwerten der einzelnen Ämter und Gemeinden (Berliner Umland), bei denen das Marktgeschehen im Verhältnis der Kaufverträge für einen Mittelwert gewichtet wurde.

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

### 5.2.2.1 Berliner Umland

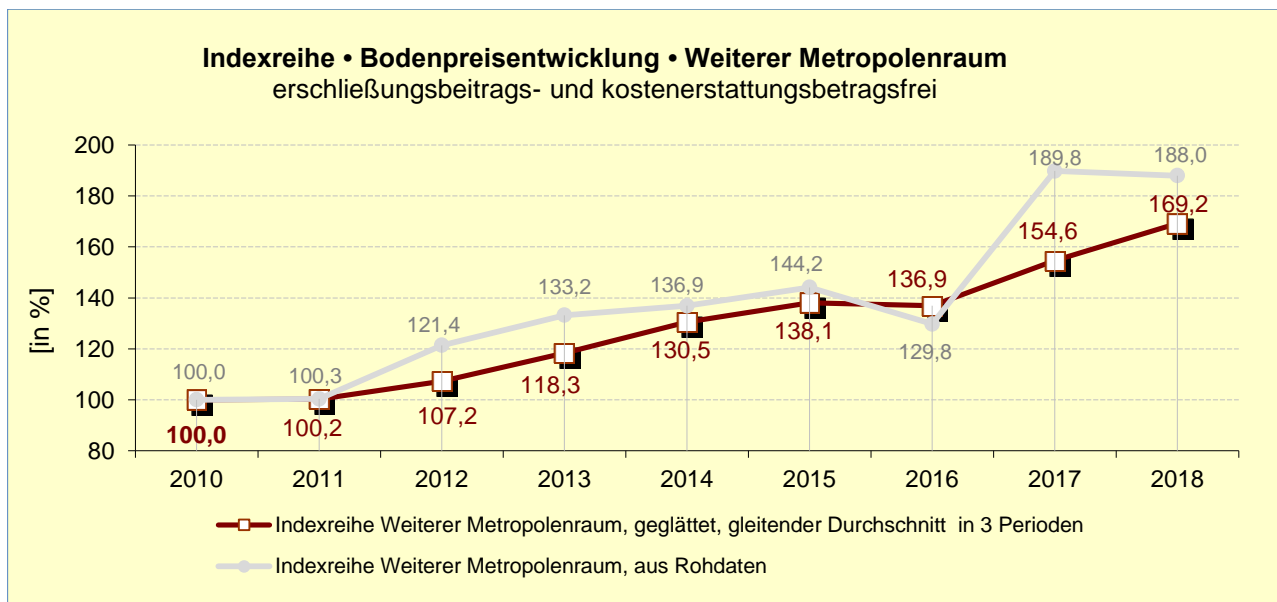


- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 = 100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

#### Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (2018)

Bodenrichtwertlagen: .....	92	Ämter/Gemeinden: .....	7
Kauffälle: .....	171	Ø Preis: .....	218.700 €
Spanne der Bodenpreise: .....	von 21 bis 770 €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche: .....	790 m <sup>2</sup>
Spanne der Flächen: .....	von 310 m <sup>2</sup> bis 2.450 m <sup>2</sup>		

### 5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

#### Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (2018)

Bodenrichtwertlagen: .....	239	Ämter/Gemeinden: .....	12
Kauffälle: .....	255	Preis: .....	52.900 €
Spanne der Bodenpreise: .....	von 3 bis 205 €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche: .....	970 m <sup>2</sup>
Spanne der Flächen: .....	von 295 m <sup>2</sup> bis 2.105 m <sup>2</sup>		

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke gebildet. Eine eindeutige signifikante Korrelation konnte nicht mehr festgestellt werden. Für abweichende Stichtage wird auf die Veröffentlichung der Vorjahre verwiesen (z. B. Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2017 - im Grundstücksmarktbericht 2017).

### 5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Kauffall für den Bau eines Mehrfamilienhauses im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Bezogen auf den Bodenrichtwert in dem Gebiet des Verkaufes besteht ein Wertfaktor von 1,05.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### 5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 44 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 23 Kaufverträge den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kaufverträgen handelt es sich um Grundstücke, die sich in Ortslagen befinden und mit Besonderheiten behaftet sind, wie z. B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), mit aufstehenden Abrissgebäuden, Altlasten, Flächen mit gemischter Nutzung, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichslagen u.ä.

Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen in den Gewerbegebieten wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen veranschaulicht.

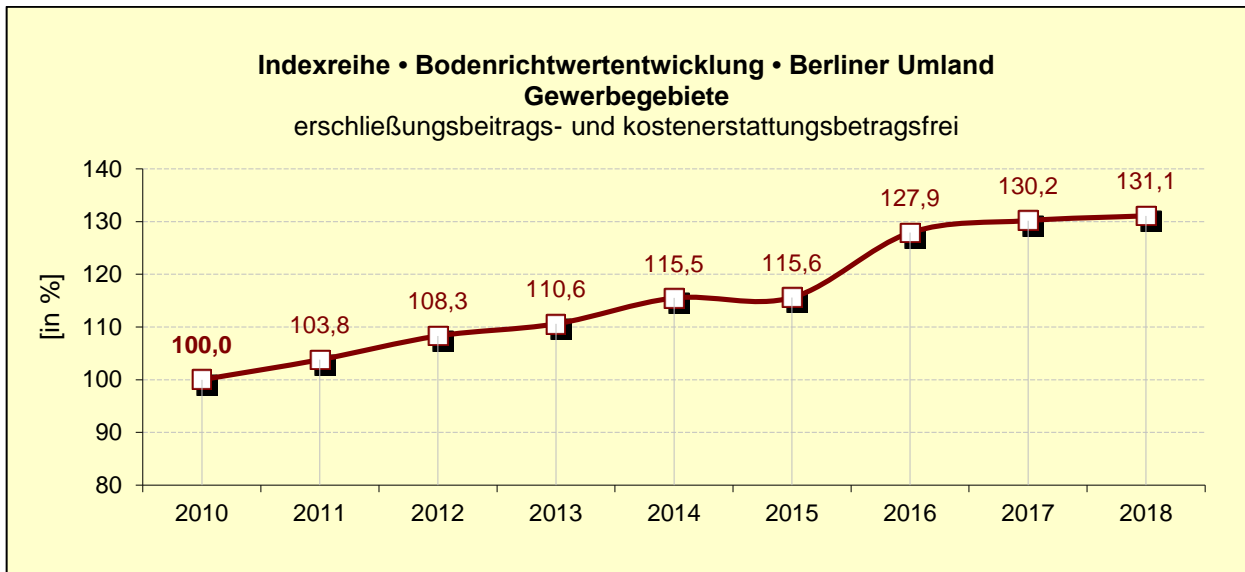
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis
<b>Berliner Umland</b>			
Kleinmachnow, Teltow	4	135	310
Caputh, Ferch, Stahnsdorf, Werder (Havel)	5	18	75
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	7	8	16
Beelitz, Brielow, Groß Kreutz, Neuseddin	4	14	50

Bei einer Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen zum Bodenrichtwert für Wohn- bzw. Mischbauflächen in den Ortslagen ergeben sich folgende Wertfaktoren:

- im Berliner Umland:                      von 0,2 bis 0,5                      im Mittel 0,3,
- im Weiteren Metropolitanraum:      von 0,2 bis 0,7                      im Mittel 0,4.

### 5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

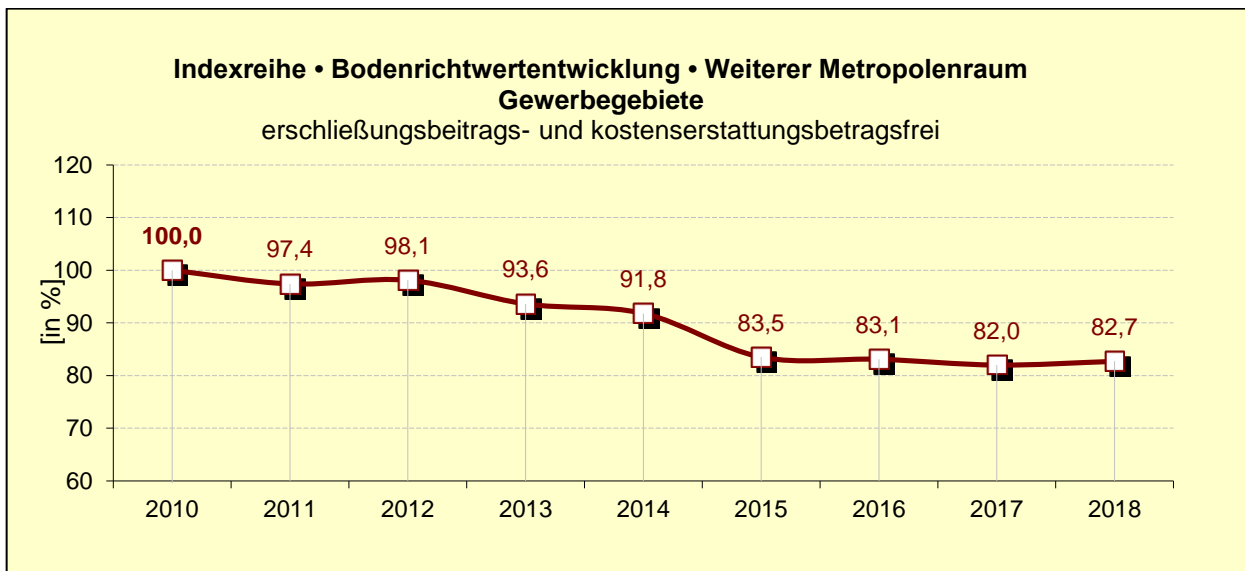
Die Bauflächen sind unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der bau-rechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 = 100 geändert
- der Index für das Jahr 2016 wurde gegenüber den Veröffentlichungen aus den beiden Vorjahren korrigiert

#### Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: ..... 9  
 Spanne der Bodenrichtwerte: ..... von 18 €/m<sup>2</sup> bis 310 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2018)  
 Ämter/Gemeinden: ..... 5



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert

#### Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: ..... 11  
 Spanne der Bodenrichtwerte: ..... von 8 €/m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2018)  
 Ämter/Gemeinden: ..... 11

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Nachstehende Preise sind bereits in der Tabelle unter Punkt 5.1, Seite 22 enthalten.

Entwicklungszustand	Anzahl der Verträge	Preise in €/m <sup>2</sup>	
		Spanne	Durchschnitt
<b>Landkreis Potsdam-Mittelmark</b>			
nichtqualifizierte Bauerwartung	8	1 - 17	7
qualifizierte Bauerwartung	7	3 - 152	30
Rohbauland	7	1 - 65	27

## 5.6 Erbbaurechte

Nach § 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht.

In den vorliegenden Verträgen sind bei der Bestellung von Erbbaurechten die Erbbauzinsen, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart worden.

Als Erbbaurechtgeber treten vorwiegend Kirchen und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
<b>2014</b>				
individuelle Wohnnutzung	4	500 - 1.600	98 - 99	4,5
<b>2015</b>				
individuelle Wohnnutzung	1	510	97	4,5
<b>2016</b>				
individuelle Wohnnutzung	3	500 - 820	89 - 96	2,5 - 4,5
<b>2017</b>				
individuelle Wohnnutzung	1	580	99	4,5
<b>2018</b>				
individuelle Wohnnutzung	5	420 - 2.850	98; 99	3 - 4,5

Alle registrierten Kaufverträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt ist.

## 5.7 Sonderauswertungen

### 5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2018 wurden im Berliner Umland für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) zwei Kaufverträge registriert. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ergibt sich ein mittlerer Wertfaktor von 2,0.

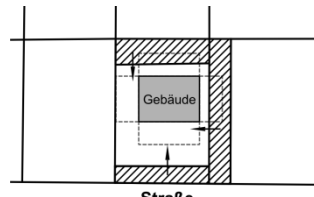
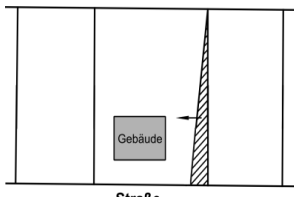
Im Landkreis wurden für Wohnbaugrundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser  $\leq 300$  m) 28 Kaufverträge ausgewertet. Bei diesen Kaufverträgen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,6 (Spanne von 0,8 bis 2,7).

### 5.7.2 Zukäufe

#### 5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung

Unter den Verkäufen von sogenannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Lage	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
baurechtlich notwendig						
vorn	4	28	57	27	100	74
seitlich	5	27	345	90	122	106
hinten	9	37	296	34	154	75
baurechtlich nicht notwendig						
vorn	1	145		60		60
seitlich	5	18	275	22	96	65
hinten	2	7	31	69	86	78
Funktionsfläche						
ohne Unterscheidung	2	9	111	50	100	75

Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist oder nicht notwendig ist und der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)		z. B. Fläche für PKW-Stellplatz, seitlich oder in anderer Lage  (keine Unterscheidung nach der Lage)	
seitlich gelegene Fläche			
hinten gelegene Fläche			

### 5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung

Zu diesen Verkäufen zählen nicht selbstständig nutzbare Grundstücke, die von Anliegern erworben wurden. Dies geschieht nach dem volkstümlichen Motto: „Kauf ich – muss ich aber nicht“. Es besteht keine Erhöhung der baulichen oder sonstigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit des angrenzenden Grundstücks und keine Verbesserung des Grenzverlaufs.

Der Zweck des Zukaufs geht in der Regel aus den Kaufverträgen nicht hervor.

Bereich	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
Berliner Umland	18	3	461	15	160	70
Weiterer Metropolitanraum	6	27	327	23	172	66

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehören laut § 5 Absatz 1 ImmoWertV in Verbindung mit § 201 BauGB Acker- und Grünland sowie Flächen für die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsofthbau, den Weinbau, die berufsmäßige Imkerei, die berufsmäßige Binnenfischerei und Waldflächen.

Die Nähe und Anbindung einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zur Ortschaft hat der Gutachterausschuss als wertrelevantes Grundstücksmerkmal (Lagekriterium) gesondert betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse der gezahlten Kaufpreise von Grundstücken mit einer Entfernung bis 500 m zur nächst gelegenen Ortschaft werden unter den Punkten 6.2.1.2, 6.2.1.3 und 6.3.3 veröffentlicht.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

##### » Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	74	-7,5	306,4	+114	5,6	+300
Weiterer Metropolitanraum	320	+1,9	1.599,0	+104	18,3	+147
<b>Landkreis</b>	<b>394</b>	<b>0,0</b>	<b>1.905,4</b>	<b>+105</b>	<b>23,9</b>	<b>+170</b>



► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge					
	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*	übrige Flächen
Berliner Umland	74	43	10	5	11	5
Weiterer Metropolitanraum	320	158	54	52	2	54
<b>Landkreis</b>	<b>394</b>	<b>201</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>13</b>	<b>59</b>

\* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr gleich geblieben. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland sank um 10 %, von Grünland um 28 % und von Mischflächen um 14 %. Die Anzahl der Verkäufe von Obstanbauflächen stieg um 44 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 32 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

**6.2.1.1 Acker- und Grünland**

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Bodenqualität.

Beim Ackerland überwiegen (gemäß Ackerschätzungsrahmen) als Bodenarten anlehmige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial. Typische Bodenzustandsstufen sind von III bis V mit Ackerzahlen zwischen 20 und 40.

Als repräsentativ werden nur Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht mit Hofanschluss gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

Kaufverträge, wie z. B. begünstigte Flächenverkäufe nach EALG oder mit ausgewiesenen rechtlichen Belastungen, wurden nicht mit in die Untersuchungen einbezogen.

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	durchschnitt. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
bis 20	4	0,81 - 1,35	1,02
21 - 30	37	0,17 - 1,04	0,74
31 - 40	22	0,15 - 1,35	0,79
41 - 60	11	0,51 - 1,50	0,93
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	durchschnitt. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
bis 20	0	-	-
21 - 30	5	0,19 - 0,77	0,49
31 - 40	23	0,18 - 1,00	0,60
41 - 60	2	0,43; 0,54	-
61 - 80	0	-	-

### 6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen mit Hofanschluss

Ortsnahe Agrarflächen sind Flächen, die nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen. Hofanschlussflächen grenzen unmittelbar an die Ortslage an. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
bis 2.500	3	400 - 2.000 1.370	0,60 - 1,76 1,20
von 2.500 bis 5.000	5	2.650 - 4.950 3.820	1,00 - 11,80 3,70
von 5.000 bis 10.000	4	5.100 - 8.020 6.200	1,50 - 4,70 2,90
von 10.000 bis 50.000	4	12.000 - 24.510 18.430	1,00 - 5,00 2,40
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
bis 2.500	6	65 - 1.330 650	0,60 - 12,00 4,90
von 2.500 bis 5.000	8	2.540 - 5.000 3.800	0,70 - 6,00 1,60
von 5.000 bis 10.000	7	7.350 - 9.750 8.290	0,70 - 8,20 2,40
von 10.000 bis 50.000	4	17.460 - 49.000 31.000	0,20 - 1,20 0,70
größer 50.000	4	56.560 - 127.800 81.800	1,00 - 1,20 1,10

### 6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss

Für ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschlussflächen (jedoch bis 500 m vom Ortsrand entfernt) verbleiben nach Grenzwertbereinigung 44 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich des Landkreises zwischen 0,17 €/m<sup>2</sup> und 2,40 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 1,04 €/m<sup>2</sup>.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden diese Kauffälle mit einbezogen.

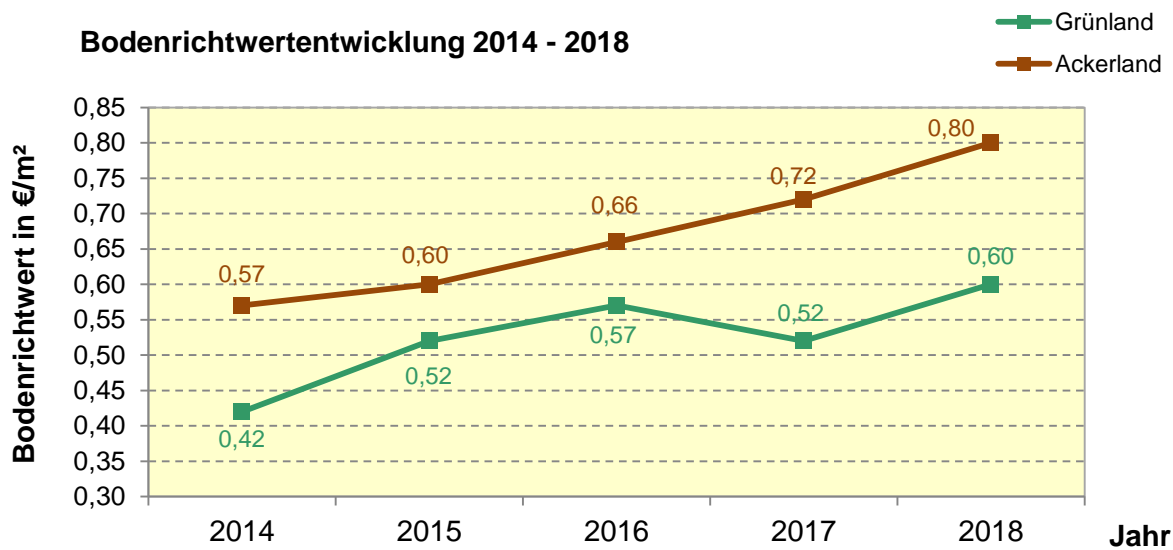
### 6.2.1.4 Obstanbauflächen

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Werder (Havel), Kloster Lehnin	10	3.800 - 73.600 23.400	0,40 - 3,00 1,30

Nähere Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstbaumbestandes sind den Kaufverträgen i. d. R. nicht zu entnehmen.

### 6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Der Grafik ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte zu entnehmen.



Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss (Pkt. 6.2.1.3) wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise wurden dabei durch die Grenzwertberechnung eliminiert und blieben unberücksichtigt.

Weder bei Ackerland noch bei Grünland konnte eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße und der Bodenqualität festgestellt werden.

## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung

#### » Umsatzzahlen

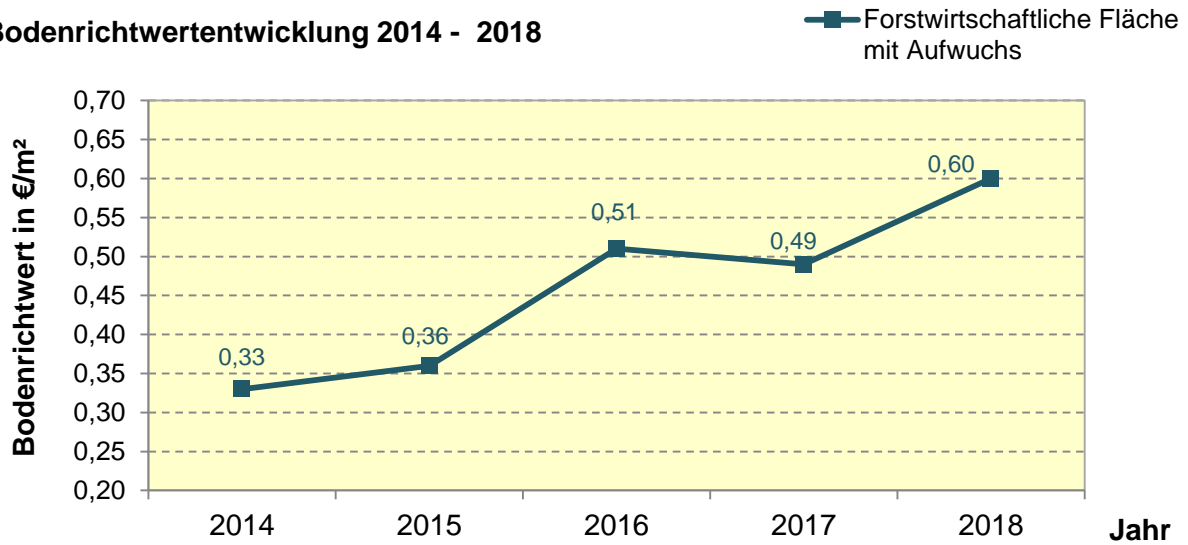
Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	18	+12,5	18,8	-51,8	0,12	-60,0
Weiterer Metropolitanraum	158	+9,7	887,0	+138,7	9,10	+354,5
<b>Landkreis</b>	<b>176</b>	<b>+10,0</b>	<b>905,8</b>	<b>+120,6</b>	<b>9,22</b>	<b>+300,0</b>

Die Gesamtanzahl beinhaltet 30 Kaufverträge von Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

### 6.3.2 Entwicklung des Bodenrichtwertes

Der Grafik ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte zu entnehmen.

**Bodenrichtwertentwicklung 2014 - 2018**



Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise wurden dabei durch die Grenzwertberechnung eliminiert und blieben unberücksichtigt.

### 6.3.3 Ortsnahe Waldflächen mit Hofanschluss

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen gründet sich auf 19 Kaufverträge mit Hofanschluss. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
<b>Berliner Umland</b>			
bis 2.500	3	20 - 1.160 460	1,73 - 34,83 15,52
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
bis 2.500	5	480 - 2.265 1.230	0,45 - 10,27 2,63
über 2.500	11	2.505 - 66.790 14.655	0,42 - 2,08 1,01

### 6.3.4 Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss

Für ortsnahen Waldflächen ohne Hofanschlussflächen (jedoch bis 500 m vom Ortsrand entfernt) verbleiben nach Grenzwertbereinigung acht Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich des Landkreises zwischen 0,17 €/m² und 1,30 €/m², im Mittel bei 0,73 €/m².

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle mit einbezogen.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Garten- und Erholungsflächen

#### 7.1.1 Hausgärten

In der nachfolgenden Tabelle sind Kaufpreise für Hausgärten (nicht bebaubare Flächen, die direkt am Baugrundstück liegen) - unterteilt nach Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland - dargestellt.

Bodenrichtwert für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
< 100	6	250 - 660 430	3 - 19 10	26
>= 100	10	407 - 2.100 1.025	4 - 63 25	20

#### 7.1.2 Private Erholungsflächen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich.

In wenigen Fällen befindet sich ein Gebäude bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Grundstück.

► Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **private Grünfläche** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
alle Lagen	4	190 - 1.000 580	32 - 45 38
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
alle Lagen	9	350 - 1.800 970	1,50 - 50 11

► Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Grünland, Fläche für Landwirtschaft oder Wald** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
Wasserlage und direkte Wasserlage	5	190 - 14.000 3.800	32 - 135 60
weitere Lagen	9	35 - 2.600 1.800	8 - 85 40
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
alle Lagen	20	150 - 10.000 1.900	1 - 46 11

► Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet Erholung** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
alle Lagen	8	500 - 2.800 1.500	4 - 65 23

► Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Wohnbau- oder Mischbauflächen** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
alle Lagen	10	410 - 3.200 1.400	1 - 20 12

## 7.2 Verkehrsflächen

### 7.2.1 Private Verkehrsflächen

Bei den privaten Verkehrsflächen handelt es sich um Verkehrsflächen, die sich im Eigentum von Privatpersonen oder juristischen Personen befinden und nicht dem öffentlichen Verkehr zu dienen bestimmt sind und nicht bestimmt werden sollen. Die Flächen liegen sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum.

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
innerorts	4	165 - 475 250	2,50 - 28 15
außerorts	3	190 - 1.365 920	0,72 - 20 10

### 7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und auch künftig der öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Flächen liegen sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum.

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
innerorts	<b>Weg</b>		
	5	20 - 260 125	3,50 - 16 8,50

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
innerorts	<b>Straße</b>		
	9	15 - 9.110 1.130	0,51 - 14 4,80

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
außerorts	<b>Weg</b>		
	4	35 - 835 265	1,00 - 10 4
	<b>Straße</b>		
	11	30 - 4.190 1.270	0,14 - 5,00 1,92

### 7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Gräben.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Landkreis	4	20 - 3.135 1.130	0,12 - 1,51 0,68

### 7.4 Private Grünflächen

Es handelt sich hierbei um selbständige oder unselbständige Flächen, die im Bebauungsplan als solche festgesetzt oder in der Örtlichkeit eine tatsächliche Grünfläche sind. Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Landkreis	5	110 - 6.600 1.800	1,00 - 18 7

#### ► Ausgleichsflächen

Es handelt sich hierbei um selbständige oder unselbständige Flächen, die im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan als solche festgesetzt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	7	300 - 5.570 2.200	1 - 30 11
Weiterer Metropolitanraum	4	3.000 - 7.000 4.000	1 - 5 2

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Für die Darstellungen von Kaufpreisspannen und Durchschnittswerten wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr und Wohnfläche herangezogen. Bei hoher Abweichung der Einzelwerte wurde eine Grenzwertbereinigung (Ausreißer-Test mit der 2,5-fachen Standardabweichung) vorgenommen, wodurch die angegebenen Spannen- und Mittelwerte von den tatsächlich gezahlten Preisen abweichen können.

Im Einzelnen werden dargestellt:

- ▶▶ Vergleichsfaktoren (Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche und/oder Nutzfläche),
- ▶▶ Sachwertfaktoren,
- ▶▶ Liegenschaftszinssätze.

Zur Ableitung der Vergleichswerte wird auf die Anlage 5 (Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren) verwiesen.

Für die Ermittlung der Sachwerte gilt die im Land Brandenburg erlassene Verwaltungsvorschrift vom 31. März 2014. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg. Der Anlage 4 des Grundstücksmarktberichtes sind Hinweise und Berechnungsansätze zu entnehmen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach dem Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge (Rahmenbedingungen) im Land Brandenburg. Ausführliche Informationen (Rahmenbedingungen, Hinweise und Berechnungsansatz) sind in der Anlage 6 des Grundstücksmarktberichtes abgebildet.

Gebäudearten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	734	56,6 1,2	971	22,9 -7,4	2.210	50,0 5,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	204	15,7 29,1	133	3,1 -5,0	513	11,6 56,0
Mehrfamilienhäuser	48	3,7 -12,7	81	4,5 44,6	307	7,0 -26,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	40	3,1 -24,5	192	4,9 55,6	870	19,7 59,6
Wochenendhäuser	138	10,6 6,2	279	6,6 41,6	109	2,5 62,8
Bauernhäuser	57	4,4 3,6	233	5,5 -73,0	77	1,8 7,8
Sonstige Gebäude	76	5,9 -6,2	2.351	55,5 -19,3	327	7,4 -57,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.297</b>	<b>100,0 3,2</b>	<b>4.240</b>	<b>100,0 -25,9</b>	<b>4.414</b>	<b>100,0 2,8</b>

Von den insgesamt 1.297 Kaufverträgen wurden 948 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.



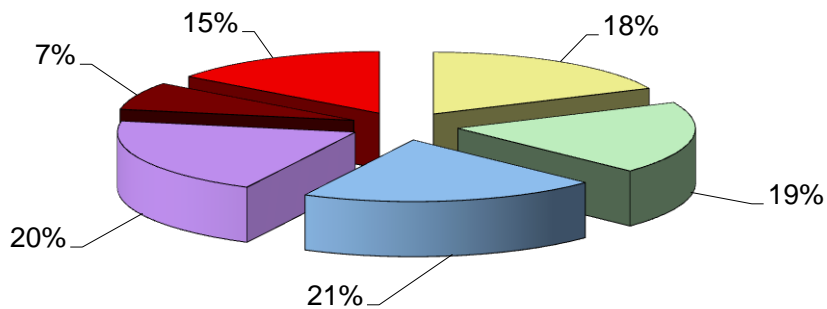
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 47 %, Weiterer Metropolitanraum 53 %.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 466 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 357 Kaufverträgen bekannt.

Von den insgesamt 938 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 727 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 727 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 54 %, Weiterer Metropolitanraum 46 %.

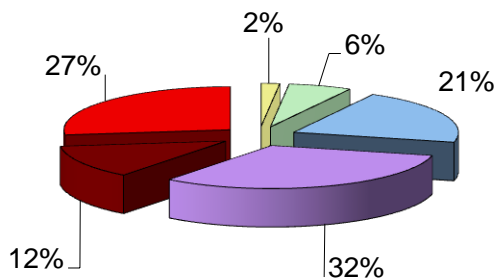
**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften**



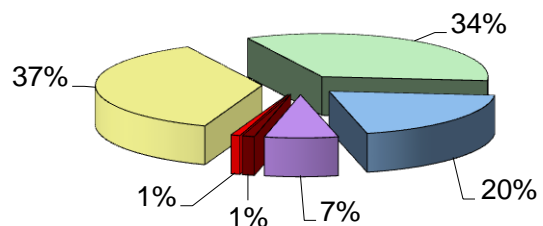
■ bis 100 T€ ■ bis 200 T€ ■ bis 300 T€ ■ bis 400 T€ ■ bis 500 T€ ■ über 500 T€

Die Verteilung der 727 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:

**Berliner Umland**



**Weiterer Metropolitanraum**



■ bis 100 T€ ■ bis 200 T€ ■ bis 300 T€ ■ bis 400 T€ ■ bis 500 T€ ■ über 500 T€

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie des Modernisierungs- und Sanierungszustandes. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung. Für Vergleichswertermittlungen wird im Sinne des § 15 ImmoWertV Abs. 1 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

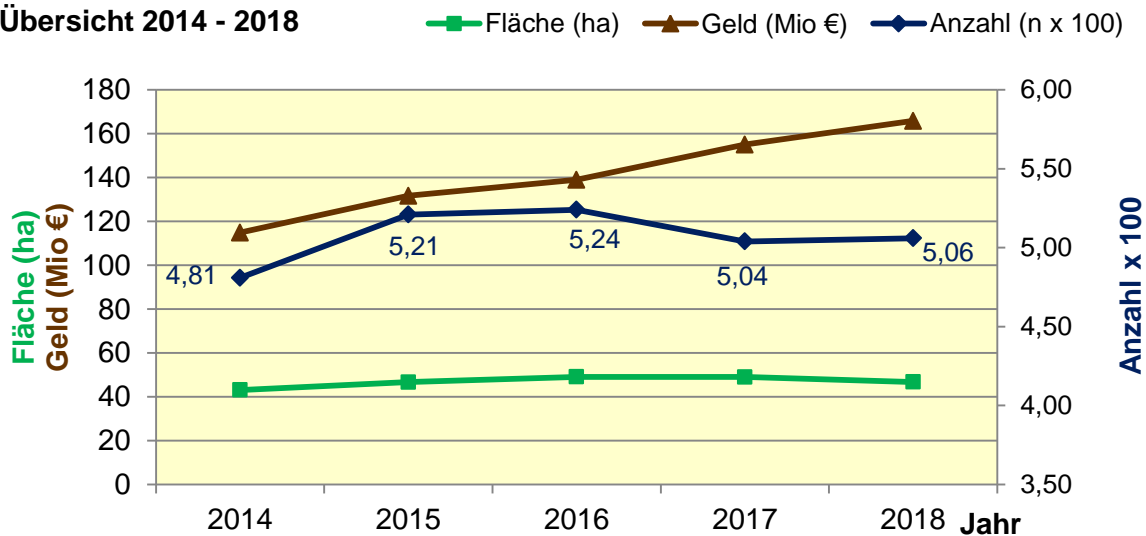
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2017 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	259	51,2 - 0,4	487.000 5,5	3.640 18,6
Weiterer Metropolitanraum	247	48,8 1,2	160.800 11,1	1.290 9,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>506</b>	<b>100,0</b> <b>0,4</b>	<b>327.800</b> <b>6,4</b>	<b>2.530</b> <b>25,3</b>

Nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) der letzten fünf Jahre. Es werden nur Kaufverträge von selbstständig nutzbaren, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt.

Übersicht 2014 - 2018



### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anpassung eines ermittelten Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

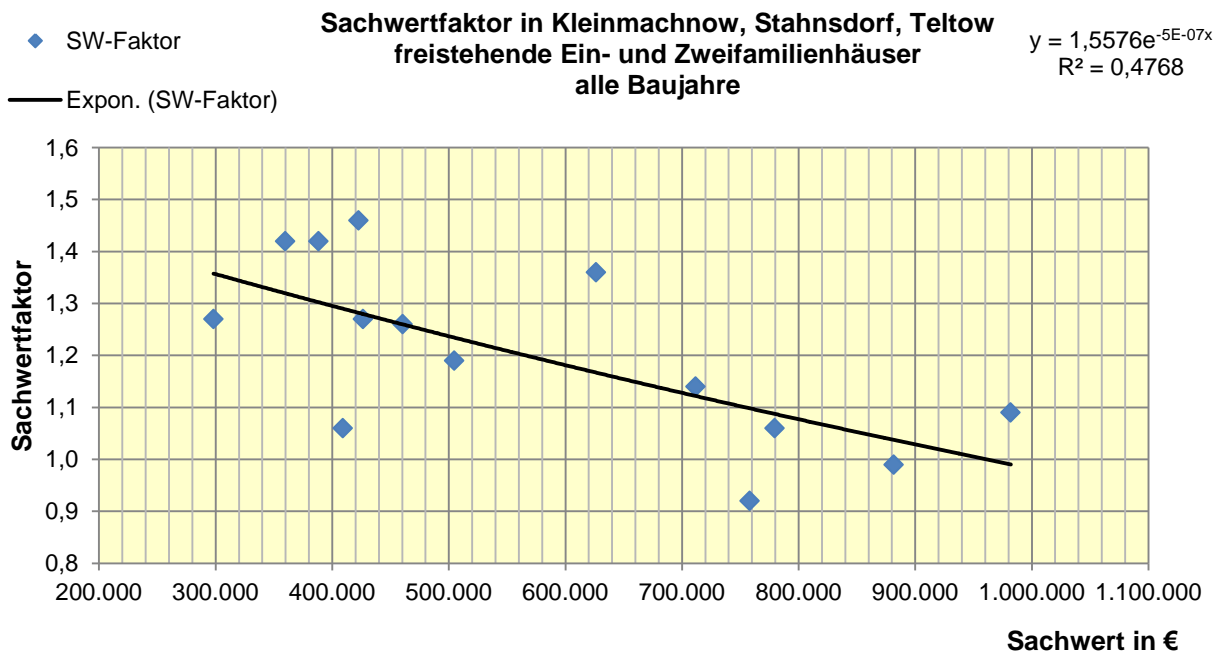
Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

### 8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird die folgende Unterteilung vorgenommen. Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch getrennt nach Regionen dargestellt. Die Stichprobe umfasst 34 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

#### » Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow

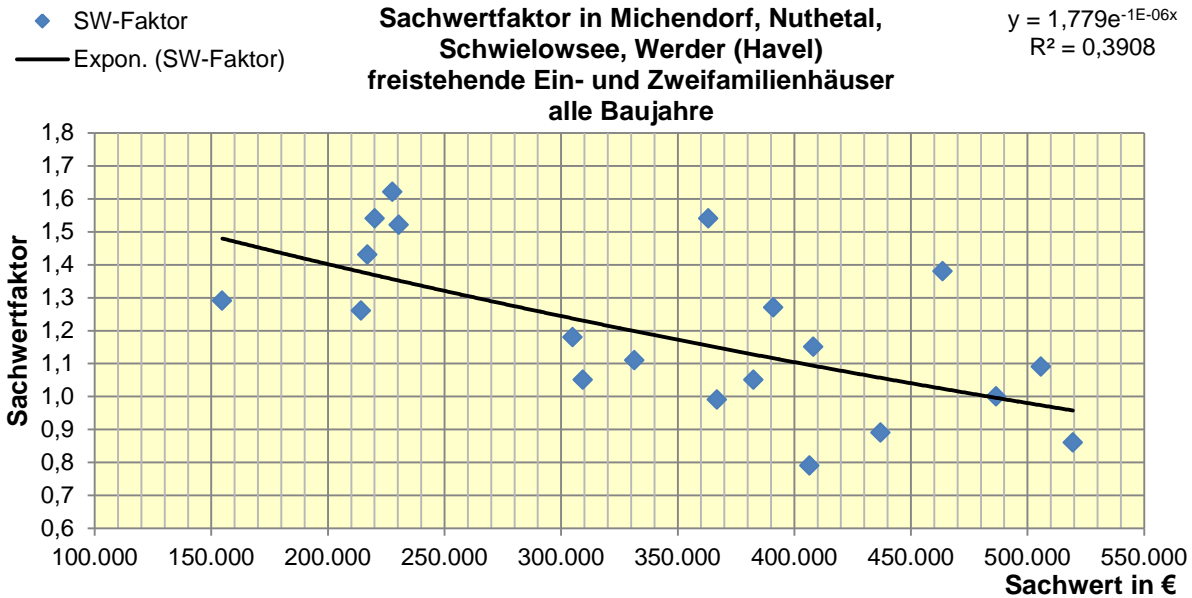
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2018	
Anzahl	14	
Kaufpreise	379.000 € - 1.100.000 €	677.100 €
Bodenrichtwertbereich	140 €/m <sup>2</sup> - 660 €/m <sup>2</sup>	430 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017)
Grundstücksgrößen	380 m <sup>2</sup> - 1.120 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Baujahre	1930 - 2014	1979
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 71 Jahre	50 Jahre
Sachwertfaktoren	0,92 - 1,46	1,21
BGF	135 m <sup>2</sup> - 425 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,1 - 4	3,3



#### » Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2018	
Anzahl	20	
Kaufpreise	200.000 € - 658.500 €	405.000 €
Bodenrichtwertbereich	55 €/m <sup>2</sup> - 260 €/m <sup>2</sup>	165 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017)
Grundstücksgrößen	460 m <sup>2</sup> - 2.045 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>
Baujahre	1872 - 2016	1970
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 73 Jahre	48 Jahre

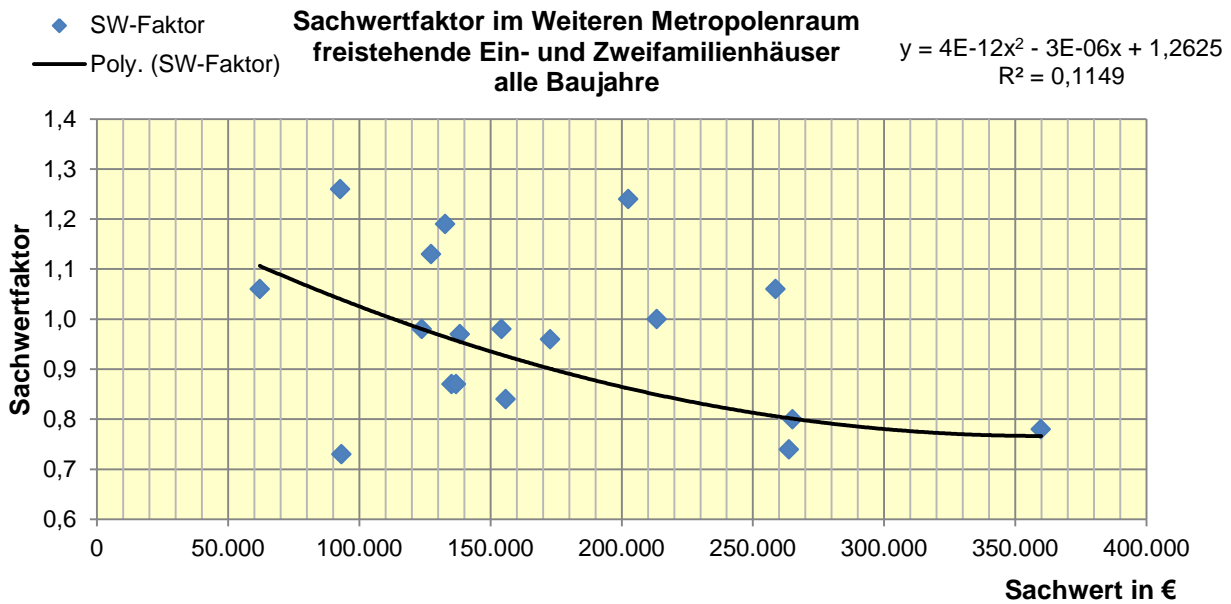
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Sachwertfaktoren	0,79- 1,62	1,20
BGF	160 m <sup>2</sup> - 390 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,7 - 4	3,1



### 8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Die Analyse ergab, dass es keine signifikanten Einflüsse durch Bodenpreise oder Baujahre gibt.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2018	
Anzahl	19	
Kaufpreise	45.000 € - 299.000 €	169.700 €
Bodenrichtwertbereich	5 €/m <sup>2</sup> - 60 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017)
Grundstücksgrößen	340 m <sup>2</sup> - 2.285 m <sup>2</sup>	1.005 m <sup>2</sup>
Baujahre	1900 - 2004	1969
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 58 Jahre	38 Jahre
Sachwertfaktoren	0,73 - 1,26	0,96
BGF	110 m <sup>2</sup> - 421 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	55 m <sup>2</sup> - 202 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,7 - 3,5	2,6



### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Gebäuden untersucht, bei denen das Baujahr, die Wohnfläche und der Modernisierungsgrad bekannt sind. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichungen geprüft. Ausreißer wurden eliminiert.

#### ► mit Grundstücksgrößen bis 2.500 m<sup>2</sup> in Ortslagen

Die Verteilung der 137 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 76 Kaufverträge (55 %),  
Weiterer Metropolitanraum - 61 Kaufverträge (45 %).

In Einzelfällen gehören zum bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) auch kleine Gartenflächen.

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	5	390 - 1.275 755	350.000 - 874.000 480.600	100 - 180 125	2.800 - 4.860 3.780
von 1949 bis 1977	1	1.725	250.000	85	2.910
von 1978 bis 1990	5	520 - 750 635	200.000 - 399.000 292.800	75 - 160 110	1.560 - 3.770 2.860

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	14	460 - 2.045 1.120	240.000 - 873.000 533.600	105 - 260 150	1.780 - 5.560 3.640
von 1949 bis 1977	2	845; 1.765	155.000; 775.000	115; 250	1.350; 3.100
von 1978 bis 1990	3	680 - 810 755	232.000 - 512.400 351.500	115 - 140 130	1.660 - 4.170 2.820
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	9	405 - 2.280 1.140	324.000 - 1.600.000 720.600	105 - 360 170	2.310 - 5.580 4.110
von 1978 bis 1990	1	625	510.000	110	4.770
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	9	445 - 1.020 735	240.000 - 1.235.000 593.400	100 - 330 165	1.710 - 6.400 3.600
von 2001 bis 2010	15	540 - 1.190 805	320.000 - 1.100.000 600.000	100 - 275 160	2.160 - 5.380 3.870
ab 2011	11	380 - 940 635	350.000 - 1.030.000 530.100	110 - 200 145	2.780 - 5.720 3.510
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	13	210 - 1.820 895	39.200 - 140.000 84.800	50 - 210 120	330 - 1.170 760
von 1949 bis 1977	6	895 - 1.380 1.155	81.000 - 175.000 108.800	80 - 150 110	575 - 1.450 970
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	13	700 - 1.680 900	79.000 - 318.000 142.000	80 - 220 130	530 - 1.820 1.140
von 1949 bis 1977	1	1.765	155.000	115	1.350
von 1978 bis 1990	2	830; 1.290	150.000; 193.000	120; 160	940; 1.580
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	2	900; 1.565	185.000; 199.000	130; 155	1.195; 1.530
von 1949 bis 1977	2	440; 1.025	130.000; 280.000	120; 130	1.085; 2.155
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	12	455 - 1.555 585	60.000 - 440.000 208.750	50 - 200 120	1.110 - 3.145 1.710
von 2001 bis 2010	9	425 - 2.000 1.000	170.000 - 379.000 260.100	105 - 190 130	1.270 - 3.520 2.040
ab 2011	1	530	358.000	165	2.170

► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Kleinmachnow</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	3	550 - 1.275 740	350.000 - 874.000 531.300	100 - 180 125	3.570 - 4.860 4.040
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	4	900 - 1.120 1.035	700.000 - 809.000 778.000	125 - 215 170	3.830 - 5.560 4.910
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	5	495 - 1.750 890	550.000 - 1.600.000 935.200	105 - 360 190	4.470 - 5.580 5.060
<b>Geltow</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
von 1978 bis 1990	3	520 - 705 620	200.000 - 399.000 313.000	80 - 121 103	2.500 - 3.180 2.990
<b>Stahnsdorf</b>					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	3	530 - 1.490 905	240.000 - 620.000 394.000	110 - 260 170	1.780 - 2.900 2.360
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Caputh</b>					
>=2011	3	505 - 905 680	446.000 - 488.000 467.700	150 - 170 160	2.900 - 3.000 2.930
<b>Teltow</b>					
>=2011	3	540 - 850 680	580.000 - 640.000 613.000	140 - 200 160	3.230 - 4.450 3.920
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
<b>Belzig</b>					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	3	710 - 890 810	87.000 - 250.000 157.300	110 - 160 130	790 - 1.560 1.140
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Fichtenwalde</b>					
von 2001 bis 2010	3	582 - 1.641 1.254	288.000 - 373.000 320.000	105 - 155 125	1.880 - 3.520 2.710

» Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1978 bis 1990	4	520 - 1.000 805	45.000 - 205.000 126.300	95 - 115 105	485 - 1.785 1.160

**8.2.4 Liegenschaftszinssätze**

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt in Pkt. 8.3.4 gemeinsam mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

**8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie des Modernisierungs- und Sanierungszustandes.

Für Vergleichswertermittlungen nach § 15 ImmoWertV Abs. 1 wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

**8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung**

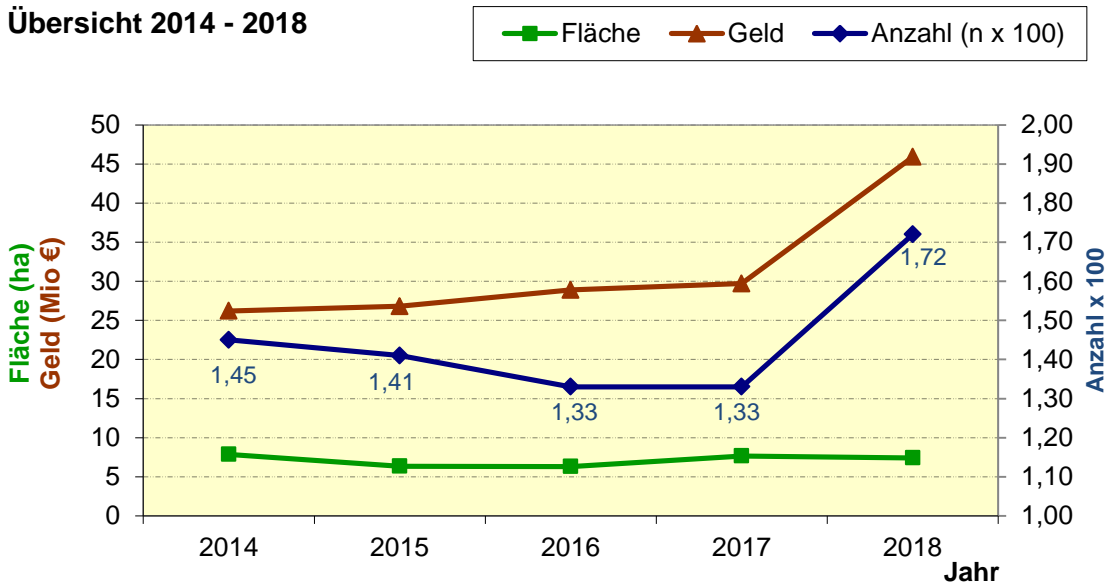
Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2017 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	111	64,5 48,0	342.300 7,7	2.550 2,2
Weiterer Metropolitanraum	61	35,5 5,2	129.100 24,2	1.180 24,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>172</b>	<b>100,0 29,3</b>	<b>266.700 18,8</b>	<b>2.170 18,6</b>

Nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) der letzten fünf Jahre. Es werden nur Kaufverträge von selbstständig nutzbaren Reihenhäusern und Doppelhaushälften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt.



Übersicht 2014 - 2018



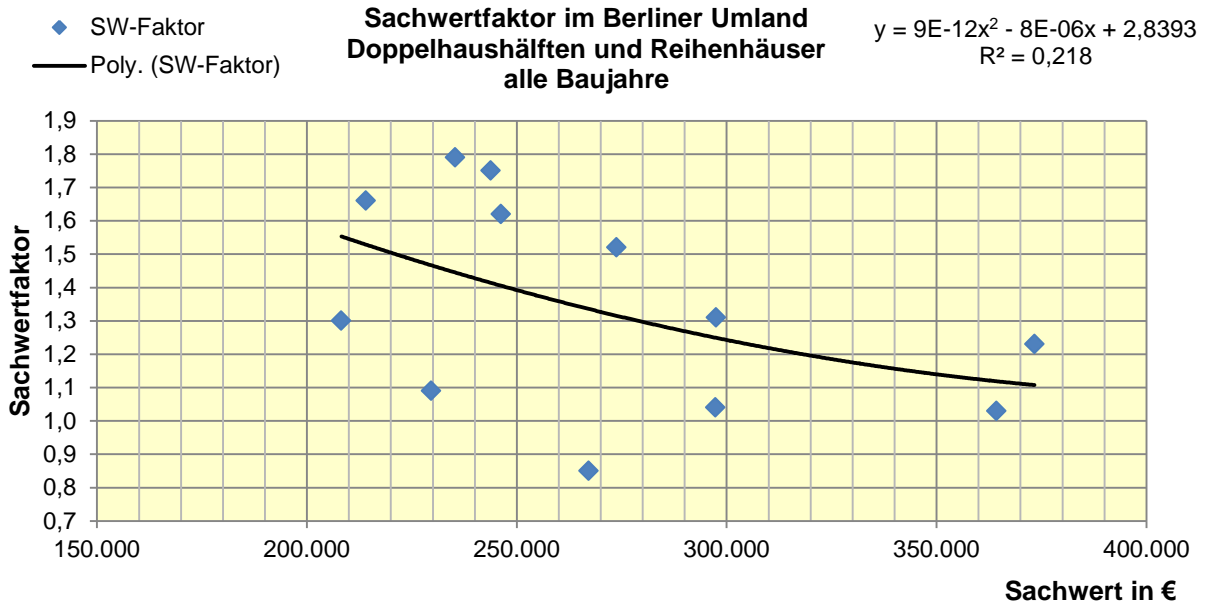
8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Anpassung eines ermittelten Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

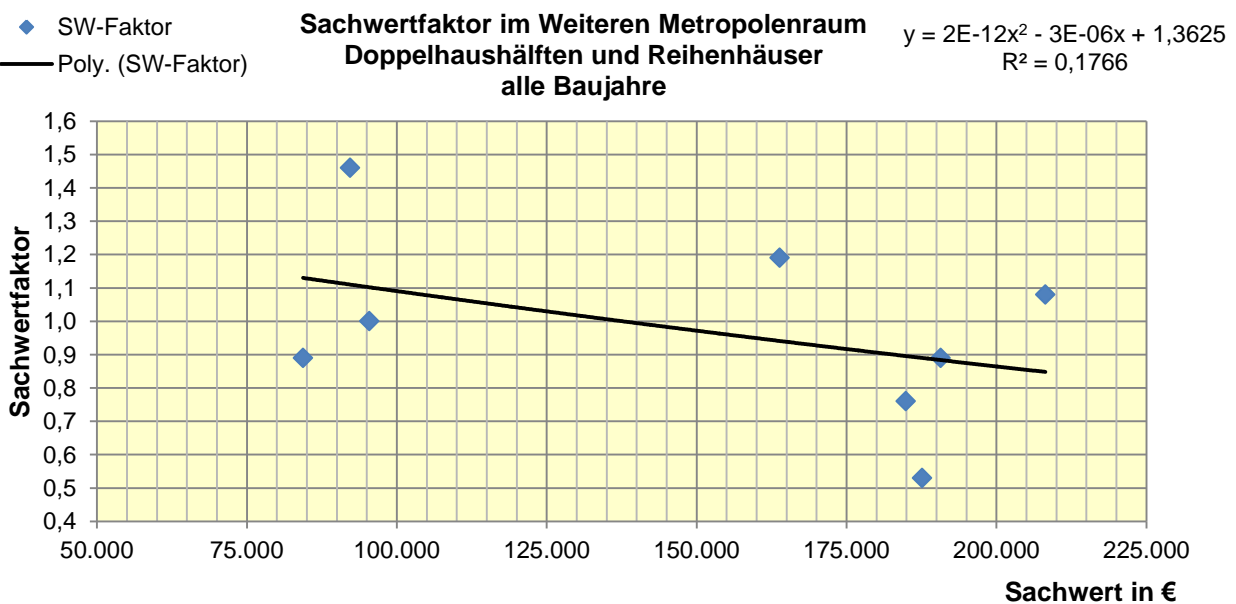
8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2018	
Anzahl	12	
Kaufpreise	230.000 € - 460.000 €	361.900 €
Bodenrichtwertbereich	85 €/m <sup>2</sup> - 530 €/m <sup>2</sup>	285 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017)
Grundstücksgrößen	165 m <sup>2</sup> - 465 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>
Baujahre	1991 - 2006	1999
Restnutzungsdauer	45 Jahre - 63 Jahre	52 Jahre
Sachwertfaktor	0,85 - 1,79	1,35
BGF	116 m <sup>2</sup> - 351 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	115 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>
Standardstufe	3 - 4	3,2



### 8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2018	
Anzahl	8	
Kaufpreise	75.000 € - 224.000 €	141.800 €
Bodenrichtwertbereich	14 €/m <sup>2</sup> - 65 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2017)
Grundstücksgrößen	225 m <sup>2</sup> - 1.750 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>
Baujahre	1915 - 1998	1975
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 50 Jahre	42 Jahre
Sachwertfaktor	0,53 - 1,46	0,97
BGF	114 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 130 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,3 - 3	2,8



### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Gebäuden untersucht, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichungen geprüft. Ausreißer wurden eliminiert. Kaufverträge älterer unsanierter Gebäude wurden nicht herangezogen.

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

#### 8.3.3.1 Reihenhäuser

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2016 bis 2018.

Berliner Umland 95 Kaufverträge  
 Weiteren Metropolitanraum 10 Kaufverträge

Auf Grund der geringen Anzahl der Kauffälle in den Baujahresklassen vor 1990 ist eine Unterteilung nach Modernisierungs- und Sanierungszustand nicht möglich.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	2	255; 390	200.000; 250.000	85; 120	2.085; 2.355
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	26	105 - 425 225	186.100 - 440.000 280.600	85 - 145 120	1.440 - 3.665 2.360
von 2001 bis 2010	8	165 - 360 220	220.000 - 609.000 399.400	90 - 165 125	2.020 - 4.225 2.505
ab 2011	59*	135 - 730 215	235.000 - 385.000 300.800	85 - 135 125	2.110 - 3.330 3.155
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	1	340	22.800	80	285
von 1978 bis 1990	3	210 - 490 440	85.000 - 177.000 116.300	95 - 105 100	830 - 1.770 1.170
von 1991 bis 2000	6	140 - 265 210	60.000 - 220.000 140.300	85 - 130 110	480 - 1.690 1.320

\* davon 47 Kaufverträge in der Gemarkung Michendorf aus dem Jahr 2018

#### ► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Kleinmachnow</b>					
von 2001 bis 2010	5	165 - 360 230	421.000 - 609.000 494.000	120 - 165 140	2.720 - 4.225 3.595



Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1949 bis 1977	1	455	70.000	135	520
von 1978 bis 1990	2	510; 700	73.000; 210.000	105; 115	680; 1.825
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	14	300 - 2.500 1.035	55.000 - 149.000 100.500	60 - 180 110	560 - 1.330 910
von 1949 bis 1977	2	490; 1.045	145.000; 260.000	95; 140	1.525; 1.855
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	2	630; 2.065	95.000; 235.000	125; 130	720; 1.895
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	29	275 - 2.300 530	75.000 - 235.000 146.900	60 - 150 115	800 - 1.965 1.260
ab 2011	1	385	300.000	135	2.255

» Doppelhaushälften in ausgewählten Orten

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Ruhlsdorf</b>					
von 1991 bis 2000	4	220 - 380 290	205.000 - 255.000 233.800	120	1.695 - 2.105 1.935
<b>Stahnsdorf</b>					
von 1991 bis 2000	7	255 - 465 350	300.000 - 415.000 310.100	120 - 175 145	2.205 - 3.125 2.565
<b>Teltow</b>					
von 2001 bis 2010	4	225 - 460 325	310.000 - 425.500 367.600	110 - 180 145	1.945 - 3.700 2.695
<b>Michendorf</b>					
ab 2011	16	245 - 314 275	329.900 - 365.900 341.200	140	2.390 - 2.650 2.470
<b>Werder</b>					
ab 2011	11	200 - 730 295	253.000 - 345.000 294.400	100 - 120 105	2.455 - 3.350 2.790
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
<b>Briest</b>					
von 1991 bis 2000	5	325 - 410 375	92.000 - 159.000 123.800	115 - 120 115	800 - 1.350 1.065

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
<b>Damsdorf</b>					
von 1991 bis 2000	4	440 - 690 610	100.000 - 224.000 181.500	110 - 120 115	835 - 1.965 1.595
<b>Grebs</b>					
von 1991 bis 2000	7	275 - 425 335	100.000 - 170.000 127.100	120	835 - 1.415 1.065
<b>Linthe</b>					
von 1991 bis 2000	3	400 - 475 425	163.000 - 165.000 163.700	110 - 125 120	1.305 - 1.470 1.360

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 28 Kaufverträge im Zeitraum von 2016 bis 2018 (davon 15 KF im Jahr 2018) ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m<sup>2</sup> vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 100 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und bis 50 €/m<sup>2</sup> sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	28		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> - 640 €/m <sup>2</sup>	185 €/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,8 <b>2,9</b>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 - 2012		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 66 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,9 - 41,2	23,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,20 €/m <sup>2</sup> - 13,65 €/m <sup>2</sup>	7,55 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	550 €/m <sup>2</sup> - 4.500 €/m <sup>2</sup>	2.155 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	17		
Bodenwert	130 €/m <sup>2</sup> - 640 €/m <sup>2</sup>	255 €/m <sup>2</sup>	1,2 - 5,8 2,9
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1920 - 2012		
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 66 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,4 - 41,2	26,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,45 €/m <sup>2</sup> - 13,65 €/m <sup>2</sup>	8,95 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.625 €/m <sup>2</sup> - 4.500 €/m <sup>2</sup>	2.815 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte bis 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> - 44 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	1,0 - 5,2 3,1
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 - 2000		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,9 - 21,2	17,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,20 €/m <sup>2</sup> - 7,20 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	550 €/m <sup>2</sup> - 1.780 €/m <sup>2</sup>	1.135 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	9	
RND	41 - 79	19	

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Jahres 2017 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise über 50.000 €

<b>Bereich</b>	<b>Verträge</b>		<b>durchschn. normierter Kaufpreis in €</b>	<b>durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil am Gesamtumsatz %</b>		
			<b>Veränderung zum Vorjahr %</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr %</b>
Berliner Umland	14	37,8 0,8	1.307.000 26,0	1.700 -28,0
Weiterer Metropolenraum	23	62,2 -0,5	404.000 -10,4	1.000 13,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>37</b>	<b>100,0 15,6</b>	<b>876.000 26,8</b>	<b>1.275 -9,6</b>

## 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 32 Kaufverträge (davon 14 im Jahr 2018) im Zeitraum von 2016 bis 2018 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6, bis zu 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 € vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 100 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und bis 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	32		
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> - 540 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	0,8 - 8,6 <b>4,1</b>
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup> - 2.145 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1850 - 2012		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 75 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 - 37,8	17,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 9,00 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	365 €/m <sup>2</sup> - 3.060 €/m <sup>2</sup>	1.395 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	16		
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup> - 540 €/m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	0,8 - 7,0 <b>3,1</b>
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup> - 2.135 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1850 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 60 Jahre	49 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,8 - 37,8	22,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,85 €/m <sup>2</sup> - 9,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.275 €/m <sup>2</sup> - 3.060 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	3,1 - 5,3 <b>4,1</b>
Wohnfläche	270 m <sup>2</sup> - 2.145 m <sup>2</sup>	895 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1910 - 2012		
Restnutzungsdauer	51 Jahre - 75 Jahre	58 Jahre	
Rohetragsfaktor	12,8 - 20,7	16,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,15 €/m <sup>2</sup> - 6,90 €/m <sup>2</sup>	6,15 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	795 €/m <sup>2</sup> - 1.610 €/m <sup>2</sup>	1.265 €/m <sup>2</sup>	



<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> - 45 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	3,2 - 8,6 <b>5,4</b>
Wohn- und Nutzfläche	160 m <sup>2</sup> - 910 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 - 1999		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 61 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,5 - 17,1	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 6,60 €/m <sup>2</sup>	5,15 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	365 €/m <sup>2</sup> - 1.355 €/m <sup>2</sup>	765 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	10	<b>4,5</b>
RND	41 - 79	22	<b>3,9</b>

### 8.4.3 Vergleichsfaktoren

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden 2018 insgesamt 37 Kaufverträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bei bis zu 20 % liegen. Bei den ausgewerteten Kaufverträgen handelt es sich bei 100 % der Kaufverträge um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

In der nachfolgenden Tabelle werden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum und im Landkreis durchgeführt.

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €

<b>Baujahr</b>	<b>Wohnungseinheiten (WE)</b>	<b>Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €</b>	<b>Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Anzahl der Verträge</b>				
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	3 - 12	460 - 1.380	300.000 - 1.500.000	160 - 1.000	655 - 2.040
	10	850	773.400	430	1.660
von 1978 bis 1999	35	1.455	1.675.000	1.125	1.475
	1				
von 1991 bis 2000	4, 58	1.480; 4.780	790.000; 7.680.000	475, 4.560	1.665, 1.685
	2				
von 2001 bis 2010	5	970	950.000	420	2.255
	1				

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	3 - 10	210 - 8.700	73.000 - 910.000	160 - 550	160 - 2.325
	19	2.100	221.000	290	885
von 1949 bis 1977	20	4.800	3.100.000	1.080	2.875
	1				
von 1978 bis 1990	24	4.900	1.350.000	1.380	975
	1				
von 1991 bis 2000	4, 9	230; 1.070	139.000; 490.000	160; 800	615; 860
	2				

## 8.5 Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung für die einzelnen Teilbereiche werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2017 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	15	45,5	5.120.300	1.870
		50,0	158,3	-24,0
Weiterer Metropolitanraum	18	54,5	415.500	690
		-44,0	-39,8	-16,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>33</b>	<b>100,0</b>	<b>2.696.100</b>	<b>1.330</b>
		<b>-21,4</b>	<b>47,5</b>	<b>-7,0</b>

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

#### 8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden sechs Kaufverträge (davon drei im Jahr 2018) im Zeitraum von 2016 bis 2018 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen der Anlage 6 vorgenommen. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

<b>Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> - 310 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	4,0 - 9,7 5,9
Nutzfläche	760 m <sup>2</sup> - 8.120 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1998 - 2012		
Restnutzungsdauer	41 Jahre - 56 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,8 - 17,6	13,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	5,65 €/m <sup>2</sup> - 15,40 €/m <sup>2</sup>	10,90 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	525 €/m <sup>2</sup> - 3.205 €/m <sup>2</sup>	1.955 €/m <sup>2</sup>	

### 8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 15 Kaufverträge (davon acht im Jahr 2018) im Zeitraum von 2016 bis 2018 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 19 Wohneinheiten vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 100 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	28 €/m <sup>2</sup> - 620 €/m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	2,5 - 9,7 5,2
Wohn- und Nutzfläche	165 m <sup>2</sup> - 2.635 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1690 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	42 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 - 21,1	14,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,10 €/m <sup>2</sup> - 11,35 €/m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	395 €/m <sup>2</sup> - 2.110 €/m <sup>2</sup>	1.165 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	120 €/m <sup>2</sup> - 620 €/m <sup>2</sup>	285 €/m <sup>2</sup>	3,2 - 5,6 3,9
Wohn- und Nutzfläche	245 m <sup>2</sup> - 1.570 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1690 - 1994		
Restnutzungsdauer	49 Jahre - 59 Jahre	55 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,3 - 21,1	19,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,10 €/m <sup>2</sup> - 11,35 €/m <sup>2</sup>	7,95 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.400 €/m <sup>2</sup> - 2.110 €/m <sup>2</sup>	1.770 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	60 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	2,5 - 7,0 4,7
Wohn- und Nutzfläche	165 m <sup>2</sup> - 860 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1884 - 1939		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 49 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,5 - 15,3	13,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,15 €/m <sup>2</sup> - 7,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	475 €/m <sup>2</sup> - 1.225 €/m <sup>2</sup>	960 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	28 €/m <sup>2</sup> - 40 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	4,4 - 9,7 7,1
Wohn- und Nutzfläche	175 m <sup>2</sup> - 2.635 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 - 13,4	10,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,05 €/m <sup>2</sup> - 8,95 €/m <sup>2</sup>	5,95 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	395 €/m <sup>2</sup> - 1.405 €/m <sup>2</sup>	765 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	7	
RND	41 - 79	8	
			<b>5,8</b>
			<b>4,7</b>

### 8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für **SB-Märkte** (Selbstbedienungsmärkte) wurden fünf Kaufverträge (davon ein Kauffall im Jahr 2018) im Zeitraum von 2016 bis 2018 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen der Anlage 6 vorgenommen. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

<b>Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung – Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	30 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	6,9 - 14,5 <b>10,9</b>
Nutzfläche	885 m <sup>2</sup> - 1.580 m <sup>2</sup>	1.190 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1993 - 2005		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 19 Jahre	14 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 9,6	6,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	4,70 €/m <sup>2</sup> - 10,10 €/m <sup>2</sup>	8,15 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	290 €/m <sup>2</sup> - 930 €/m <sup>2</sup>	675 €/m <sup>2</sup>	

### 8.5.3. Vergleichsfaktoren

#### 8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €</b>	<b>Spanne und durchschn. Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>
<b>Berliner Umland</b>					
von 2001 bis 2010	3	3.680 - 5.325 4.450	10.996.000 - 26.029.000 19.167.000	4.085 - 8.120 6.430	2.690 - 3.205 2.930
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1949 bis 1977	1	440	100.000	140	725

#### 8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €</b>	<b>Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche</b>
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	6	130 - 3.760 1.600	170.000 - 1.350.000 751.000	155 - 630 400	1.030 - 3.135 1.790
von 1978 bis 1990	1	4.300	1.050.000	2.800	375
von 1991 bis 2000	3	760 - 3.650 2.140	2.100.000 - 4.200.000 2.830.000	1.080 - 1.640 1.430	1.400 - 2.560 1.970
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	9	280 - 7.670 2.015	55.000 - 681.000 298.000	295 - 940 520	395 - 1.665 880
von 1949 bis 1977	2	2.090; 21.700	300.000; 310.000	880	350

### 8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle sind Verträge über Selbstbedienungs- und Baumärkte mit einer und mehreren Gewerbeeinheiten wie Bäcker, Reinigung u. a.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Berliner Umland</b>					
von 1991 bis 2000	2	3.800 , 13.400	1.600.000, 3.650.000	1.040, 6.580	555, 1.540
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1991 bis 2000	2	2.500, 5.000	310.000, 400.000	530, 1.070	290, 755
von 2001 bis 2010	3	3.100 - 9.900 7.600	647.000 - 1.245.000 981.000	790 - 1.925 1.180	650 - 1.330 920

## 8.6 Sonstige

### 8.6.1 Villen und Landhäuser

Bei der Auswertung wurde auf Grund der geringen Anzahl eine Unterscheidung in saniert oder unsaniert nicht vorgenommen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
von 1870 bis 2001	6	810 - 2.200 1.300	390.000 - 1.585.000 885.800	240 - 430 330	1.600 - 4.000 2.500

### 8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Im Jahr 2018 wurden 20 auswertbare Kaufverträge von Drei- und Vierseitenhöfen registriert, wovon bei 18 Kaufverträgen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt waren.

Alle Kaufverträge befinden sich im weiteren Metropolitanraum.

Grundstücksfläche	Anzahl der Verträge*	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<=2.500	13	von 1700 bis 1932	35.500 - 135.000 83.800	80 - 165 125	395 - 1.770 720
> 2.500	5	von 1890 bis 1911	100.000 - 330.000 186.000	105 - 500 250	420 - 1.070 835

\* unsaniert bzw. teilsaniert

### 8.6.3 Wochenendhäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit Lage im Außenbereich (§35), bebaut z. B. mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus oder Bungalow.

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/Gebäudegrundfläche in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	5	direkte Wasserlage	300 - 515 430	30.000 - 340.000 122.000	700 - 5.150 2.040
	5	Wassernähe ≤ 300 m	375 - 3.590 1.180	17.500 - 160.000 62.300	280 - 1.630 850
	14	ohne Wasserlage/-nähe	300 - 3.280 1.030	14.800 - 165.000 74.020	115 - 2.940 1.310
Weiterer Metropolitanraum	4	direkte Wasserlage	300 - 2.380 1.220	30.000 - 185.000 118.500	265 - 3.675 2.050
	10	Wassernähe ≤ 300 m	345 - 2.650 1.080	15.000 - 125.000 50.300	335 - 1.140 710
	48	ohne Wasserlage/-nähe	490 - 5.550 1.340	2.000 - 140.000 34.700	29 - 2.380 545

#### » Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/Gebäudegrundfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
Wildenbruch	4	ohne Wasserlage/-nähe	905 - 1.320 1.050	67.200 - 150.000 118.900	1.430 - 2.940 2.310
Ferch	6		420 - 1.840 780	14.800 - 72.000 36.800	275 - 1.390 615
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Fichtenwalde	6	ohne Wasserlage/-nähe	900 - 2.570 1.670	30.000 - 140.000 63.800	280 - 1.410 715
Brielow	9		530 - 1.310 700	10.000 - 47.000 27.300	235 - 940 495
Borkwalde	8		825 - 4.880 1.920	30.000 - 140.000 61.000	460 - 1.310 755
Niemegk	3		675 - 5.550 2.390	12.000 - 30.000 19.000	215 - 715 420
Treuenbrietzen	3		690 - 1.860 1.470	2.000 - 14.500 9.500	40 - 215 145

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2018 wurden 557 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 522 Verträge über Wohnungseigentum und 35 über Teileigentum.

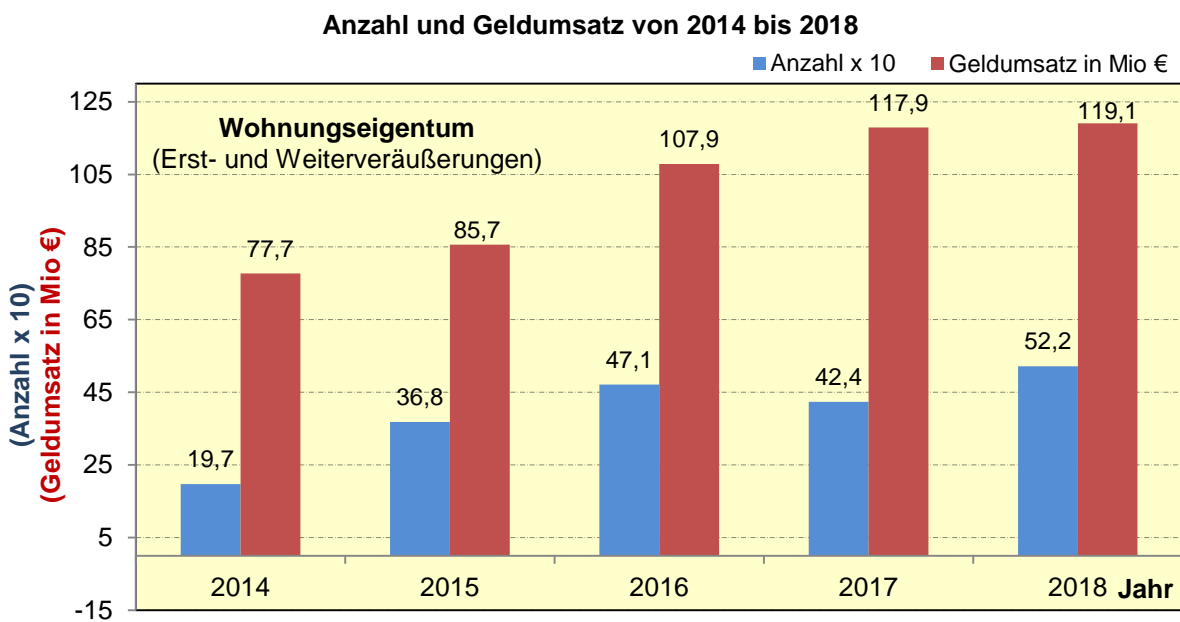
Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in

- ▶▶ 218 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 304 Weiterveräußerungen.

Darunter befinden sich 12 Kaufverträge mit Erbbaurechten und 8 Zwangsversteigerungen.

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 9.1.1 Wohnungseigentum



Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in nachfolgender Tabelle für Wohnungseigentum (ohne Unterscheidung der Gebäudearten) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände auf die Höhe des Kaufpreises) mit Angabe von Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr 2017 dargestellt.

**Anzahl und Preise Wohnungseigentum**

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	324	84,8 -8,9	234.200 10,7	77	2.950 1,7
Weiterer Metropolitanraum	58	15,2 33,9	114.800 21,1	76	1.340 -22,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>382*</b>	<b>100,0 2,0</b>	<b>216.100 6,4</b>	<b>77</b>	<b>2.705 10,9</b>

\* ohne Unterscheidung nach Gebäudearten, mit Tabelle im GMB 2017 nicht vergleichbar

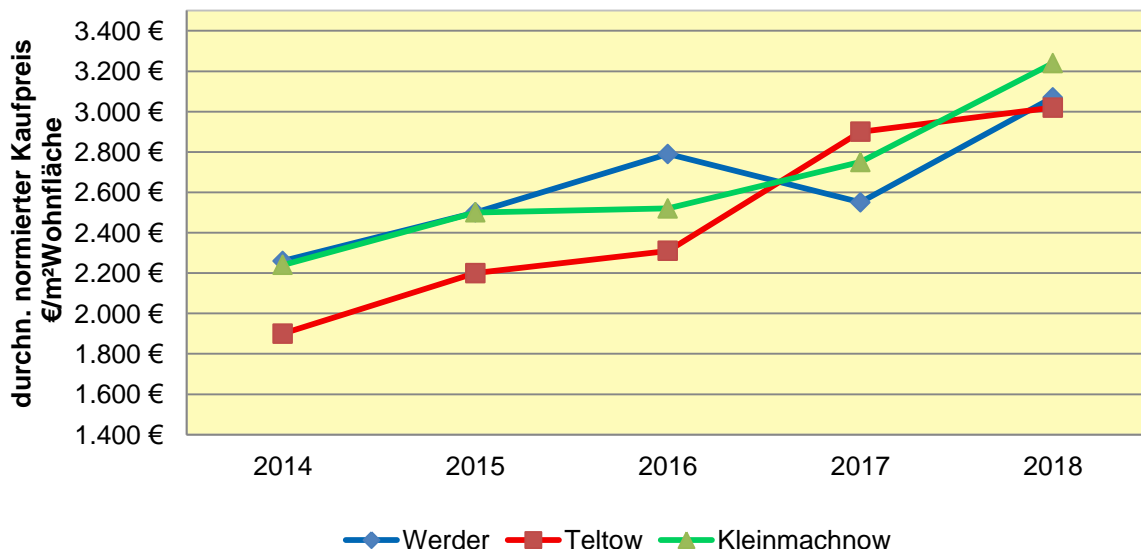


Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände auf den Kaufpreis) mit Angabe zur Wohnfläche herangezogen. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung geprüft. Ausreißer wurden eliminiert.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise in ausgewählten Orten  
Erst- und Weiterveräußerungen  
der Jahre 2014 - 2018**

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
<b>Werder (Havel)</b>			
2014	198	201.800	2.260
2015	124	209.000	2.500
2016	112	203.500	2.790
2017	73	191.200	2.550
2018	74	224.200	3.070
<b>Teltow</b>			
2014	12	164.300	1.900
2015	84	172.800	2.200
2016	58	218.600	2.310
2017	127	224.700	2.900
2018	116	228.800	3.020
<b>Kleinmachnow</b>			
2014	36	225.600	2.240
2015	20	303.300	2.500
2016	36	225.500	2.520
2017	19	222.400	2.750
2018	18	338.400	3.240

**Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Orten 2014 - 2018**



### 9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 0,4 Mio. € bzw. ca. 3,3 % vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen ein.

#### Anzahl und Geldumsatz Teileigentum nach Vertragsart

Vertragsart	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Erstverkauf Teileigentum	11	31,5	0,19	46,9
Weiterverkauf Teileigentum	24	68,5	0,21	53,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>35</b>	<b>100,0</b>	<b>0,40</b>	<b>100,0</b>

#### Anzahl und Geldumsatz Teileigentum nach Bereiche

Bereich	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Berliner Umland	28	80,0	0,32	80,5
Weiterer Metropolitanraum	7	20,0	0,08	19,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>35</b>	<b>100,0</b>	<b>0,40</b>	<b>100,0</b>

## 9.2 Vergleichsfaktoren

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr bzw. Wohnfläche herangezogen. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung geprüft. Ausreißer wurden eliminiert.

### 9.2.1 Wohnungseigentum nach Baujahren

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise aus dem Jahr 2018 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Baujahren unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund und Bodens sowie der Garagen bzw. Stellplätze.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise  
für Wohnungseigentum  
in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>				
Erstveräußerungen				
ab 2011	163	136.800 - 496.900 252.960	34 - 140 73	2.200 - 4.700 3.340
Erstveräußerungen in Wasserlage				
ab 2011	10	214.800 - 487.890 341.620	51 - 99 70	4.000 - 5.730 4.600
Weiterveräußerungen				
bis 1948	5	52.000 - 225.000 171.600	64 - 98 85	810 - 2.400 1.950
von 1978 bis 1990	9	63.000 - 150.000 102.400	39 - 76 62	1.120 - 1.970 1.750
von 1991 bis 2000	82	32.500 - 317.000 147.900	26 - 127 67	1.200 - 3.530 2.210
von 2001 bis 2010	17	131.000 - 276.400 211.100	58 - 136 78	1.840 - 3.410 2.730
ab 2011	1	192.080	87	2.210
Weiterveräußerungen in Wasserlagen				
ab 2011	3	129.000 - 515.000 320.410	56 - 107 80	2.090 - 4.120 3.440
von 1991 bis 2000	2	72.000, 89.000	41, 42	1.760, 2.120
Kaufverträge mit Wohnungserbbaurecht				
von 1949 bis 1977	2	119.000, 175.000	69, 69	1.720, 2.540
von 1991 bis 2000	4	80.000 - 158.700 126.700	40 - 57 48	2.000 - 2.880 2.590
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
Erstveräußerung				
bis 1948 (Umbau- Modernisierung 2018)	8	169.000 - 509.000 329.600	57 - 217 124	2.030 - 3.020 2.760
Weiterveräußerung				
von 1949 bis 1977	5	55.000 - 80.000 73.000	52 - 76 68	1.000 - 1.300 1.080
von 1991 bis 2000	37	27.000 - 120.000 66.900	35 - 101 65	550 - 1.380 1.050

**9.2.2 Wohnungseigentum nach Gemeinden**

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Gemeinden unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund und Bodens sowie der Garagen bzw. Stellplätze.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise  
für Wohnungseigentum  
in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern  
Baujahre ab 1990**

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
Erstveräußerungen					
Stahnsdorf	ab 2011	30	208.400 - 496.900 315.100	55 - 114 78	3.430 - 4.480 3.740
Teltow	ab 2011	97	145.000 - 345.600 233.000	48 - 99 72	2.600 - 3.430 3.130
Werder (Havel)	ab 2011	30	129.800 - 417.500 246.600	34 - 113 67	2.840 - 4.360 3.700
Erstveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel)	ab 2011	10	209.800 - 463.900 330.400	51 - 99 70	4.000 - 5.730 4.610
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	6	190.000 - 310.000 231.300	65 - 127 85	1.540 - 3.530 2.870
Michendorf	von 1991 bis 2000	9	60.000 - 212.000 106.500	49 - 99 62	1.200 - 2.140 1.690
Nuthetal	von 1991 bis 2000	11	80.000 - 240.900 150.800	33 - 97 63	1.200 - 3.760 2.410
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	20	102.400 - 262.100 136.700	43 - 127 56	1.810 - 2.880 2.390
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	9	73.000 - 280.000 151.940	48 - 89 67	1.380 - 3.340 2.190
	von 2001 bis 2010	15	131.000 - 266.900 204.400	58 - 80 74	2.130 - 3.400 2.750
Teltow	von 1991 bis 2000	12	140.000 - 317.000 197.800	56 - 122 84	1.960 - 3.230 2.360
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	11	92.000 - 235.000 141.880	51 - 99 70	1.390 - 2.780 2.000
Weiterveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	2	72.000, 89.000	41, 42	1.760, 2.120
	ab 2011	2	117.000, 439.000	56, 107	2.090, 4.100
Weiterveräußerungen Wohnungserbbaurecht					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	3	80.000 - 138.000 116.000	40 - 48 45	2.000 - 2.880 2.530
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Weiterveräußerungen					
Brück	von 1991 bis 2000	14	42.000 - 105.000 77.400	35 - 101 73	790 - 1.300 1.080
Groß Kreutz	von 1993 bis 1996	15	36.000 - 115.000 64.600	38 - 88 59	900 - 1.310 1.080
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	6	31.000 - 60.000 44.400	54 - 74 62	420 - 1.070 730

### 9.2.3 Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Hierbei handelt es sich um Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Im Berichtsjahr 2018 liegt der Anteil dieser Kaufverträge bei ca. 5 % von der Gesamtanzahl des Wohnungseigentums (522 Kaufverträge). Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Preisniveau von auswertbarem Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften - erbaut nach 1990.

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
Baujahre nach 1990**

Bereich	Baujahresklasse	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Reihenhäuser</b>					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	7	224.000 - 275.600 250.900	73 - 124 104	2.020 - 3.070 2.450
	ab 2011	12	313.000 - 490.000 383.600	136 - 154 147	2.130 - 3.180 2.600
<b>Doppelhaushälften</b>					
Berliner Umland	von 2001 bis 2010	2	640.000, 935.000	150, 162	3.950, 6.230
	ab 2011	1	355.500	94	3.780

### 9.3 Teileigentum

Insgesamt wurden 35 Kauffälle von Teileigentum registriert. Für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr standen 27 Kauffälle zur Verfügung. Davon befinden sich ca. 80 % der verkauften Objekte im Berliner Umland.

Das Teileigentum als Gewerbe (gewerblich genutzte Räume in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern), Stellplätze und Garagen umfasst sowohl Erstveräußerungen als auch Weiterveräußerungen.

**Gewerblich genutzte Räume**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>				
von 1991 bis 2000	3	139.000 - 813.400 378.100	70 - 682 315	950 - 1.990 1.380
ab 2011	2	127.500, 175.000	50, 97	1.800, 2.560

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittliche Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
bis 1948	1	50.500	66	765

### Stellplätze in der Tiefgarage

Baujahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €
<b>Berliner Umland</b>			
von 1991 bis 2000	3	10.000 - 12.500	11.700
ab 2011	6	19.500 - 24.000	20.300
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
von 1991 bis 2000	4	5.000	5.000

### Stellplätze im Freien und Garagen als Nebengebäude

Bereich	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €
Berliner Umland	4	3.000 - 4.000	3.500

Preisanteile, die in den Kaufverträgen für Wohnungs- und Teileigentum für Erst- und Weiterveräußerung enthalten sind, liegen in einer Preisspanne für

- Stellplätze von 4.000 € bis 13.500 €,
- Tiefgaragen von 4.000 € bis 24.000 €,
- Bootsliegeplätze bzw. Bootsstege von 5.000 € bis 16.000 €.

## 9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Für die Ausweisung von Rohertragsfaktoren standen 93 Kaufverträge des Jahres 2018 zur Verfügung.

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Rohertragsfaktor
<b>Berliner Umland</b>					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	4	224.000 - 310.000 249.750	66 - 102 81	25,6 - 32,3 28,7
	von 2001 bis 2010	3	250.000 - 520.000 348.783	82 - 142 120	28,7 - 32,1 30,4
Michendorf	von 1991 bis 2000	6	60.000 - 212.000 105.800	49 - 99 60	13,4 - 23,3 18,5

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Rohetragsfaktor
Nuthetal	von 1991 bis 2000	5	80.000 - 180.000 129.200	33 - 85 65	16,6 - 27,5 21,8
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	18	97.400 - 257.100 127.100	43 - 100 52	23,7 - 39,4 29,8
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	5	95.000 - 263.900 138.900	51 - 79 64	20,1 - 41,4 25,3
	von 2001 bis 2010	15	131.000 - 266.900 204.100	58 - 80 74	20,8 - 39,2 29,7
Werder (Havel)	bis 1948	3	52.000 - 199.000 148.700	64 - 90 79	10,3 - 19,7 15,9
	von 1978 bis 1990	3	77.000 - 145.000 103.200	39 - 76 55	19,8 - 24,6 22,6
	von 1991 bis 2000	4	100.000 - 147.000 132.100	62 - 80 69	16,8 - 28,1 21,5
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Brück	von 1991 bis 2000	11	42.000 - 99.900 76.100	35 - 102 73	10,8 - 23,5 16,4
Groß Kreutz	von 1991 bis 2000	13	40.900 - 115.000 69.220	39 - 88 60	10,9 - 24,7 15,6
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	3	52.000 - 60.000 56.700	54 - 72 61	11,3 - 12,9 12,1

## 9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser sind Weiterveräußerungen mit 190 Kaufverträgen (davon 80 im Jahr 2018) im Zeitraum von 2016 bis 2018 untersucht und ausgewertet worden. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 7 vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 250 €/m<sup>2</sup>, über 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und bis 50 €/m<sup>2</sup> (nur weiterer Metropolitanraum) vorgenommen.

Der Liegenschaftszinssätze sind in allen Untersuchungsbereichen gegenüber dem Jahr 2017 gesunken. Bei steigenden Bodenwerten sinkt der Liegenschaftszinssatz und der Rohetragsfaktor und die Miete steigen an.

Auch bei der Untersuchung der Liegenschaftszinssätze nach den Jahren ist ein Rückgang ersichtlich wie schon im Grundstücksmarktbericht 2017, Seite 74 zu ersehen war.

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	190		
Bodenwert	19 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	0,8 - 9,3 3,7
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1992 - 2016		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 78 Jahre	59 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,3 - 41,5	20,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,05 €/m <sup>2</sup> - 11,15 €/m <sup>2</sup>	6,95 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	675 €/m <sup>2</sup> - 3.345 €/m <sup>2</sup>	1.675 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	28		
Bodenwert	260 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	0,8 - 6,7 2,8
Wohnfläche	35 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1994 - 2001		
Restnutzungsdauer	56 Jahre - 63 Jahre	60 Jahre	
Rohertagsfaktor	12,4 - 41,5	24,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,50 €/m <sup>2</sup> - 10,60 €/m <sup>2</sup>	7,45 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.205 €/m <sup>2</sup> - 3.345 €/m <sup>2</sup>	2.195 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	114		
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup> - 240 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	0,9 - 7,8 3,4
Wohnfläche	25 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1992 - 2016		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 78 Jahre	58 Jahre	
Rohertagsfaktor	10,3 - 35,3	21,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,70 €/m <sup>2</sup> - 11,15 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.035 €/m <sup>2</sup> - 2.825 €/m <sup>2</sup>	1.830 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> - 75 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	3,4 - 9,3 5,9
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 105 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1995 - 1999		
Restnutzungsdauer	59 Jahre - 63 Jahre	62 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,3 - 18,1	13,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,25 €/m <sup>2</sup> - 7,25 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	675 €/m <sup>2</sup> - 1.160 €/m <sup>2</sup>	1.010 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	42		
Bodenwert	20 €/m <sup>2</sup> - 49 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	1,5 - 7,2 4,7
Wohn- und Nutzfläche	35 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1993 - 1996		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 60 Jahre	57 Jahre	
Rohertagsfaktor	10,8 - 24,7	14,9	



<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2016 - 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,05 €/m <sup>2</sup> - 9,10 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	730 €/m <sup>2</sup> - 1.335 €/m <sup>2</sup>	995 €/m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtauswertung nach Kaufjahren</b>			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		
2016	57		<b>4,1</b>
2017	53		<b>3,9</b>
2018	80		<b>3,2</b>

Ergänzend werden in der nachfolgenden Tabelle die Liegenschaftszinssätze des Jahres 2018 dargestellt. Nach erneuter Grenzwertberechnung ergeben sich andere Spann- und Mittelwerte.

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	80		<b>0,8 – 7,2 3,2</b>
Bodenwert	28 €/m <sup>2</sup> - 690 €/m <sup>2</sup>	193 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	26 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1992 - 2016		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 78 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,9 - 41,5	22,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,03 €/m <sup>2</sup> - 12,29 €/m <sup>2</sup>	7,07 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	794 €/m <sup>2</sup> - 3.405 €/m <sup>2</sup>	1.955 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	27		<b>0,8 – 4,4 2,5</b>
Bodenwert	260 €/m <sup>2</sup> - 690 €/m <sup>2</sup>	335 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	51 m <sup>2</sup> - 102 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1994 - 2002		
Restnutzungsdauer	56 Jahre - 64 Jahre	61 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,7 - 41,5	27,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,51 €/m <sup>2</sup> - 12,29 €/m <sup>2</sup>	7,79 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.205 €/m <sup>2</sup> - 3.405 €/m <sup>2</sup>	2.559 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	29		<b>0,9 - 7,8 3,4</b>
Bodenwert	125 €/m <sup>2</sup> - 210 €/m <sup>2</sup>	192 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	26 m <sup>2</sup> - 160 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1992 - 2016		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 78 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,5 - 35,1	24,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,41 €/m <sup>2</sup> - 10,97 €/m <sup>2</sup>	7,43 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.200 €/m <sup>2</sup> - 2.674 €/m <sup>2</sup>	2.142 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2018</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	0		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	24		
Bodenwert	28 €/m <sup>2</sup> - 49 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup>	1,5 - 7,2 4,6
Wohn- und Nutzfläche	35 m <sup>2</sup> - 126 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1993 - 1996		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 58 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,9 - 24,7	15,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,03 €/m <sup>2</sup> - 9,12 €/m <sup>2</sup>	5,81 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	794 €/m <sup>2</sup> - 1.274 €/m <sup>2</sup>	1.048 €/m <sup>2</sup>	

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 31. Dezember gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) in der jeweils gültigen Fassung auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres die Bodenrichtwerte.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbau-

maßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem KAG in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, werden auf der Seite 72 benannt.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

## 10.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 30. Januar 2019 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 353 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	290 Bodenrichtwerte,
– Wohnparks	41 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	20 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	2 Bodenrichtwerte.

Von den insgesamt 353 Bodenrichtwerten haben sich 212 in ihrem Wert geändert. Drei Bodenrichtwerte sind um 4 €/m<sup>2</sup> bis 10 €/m<sup>2</sup> gesunken, hingegen wurden 209 Bodenrichtwerte um 1 €/m<sup>2</sup> bis 130 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 22ff die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand nach BauGB dargestellt.

Im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ sind die Bodenrichtwerte zur automatisierten Einsichtnahme und zum Abruf von digitalen Bodenrichtwertinformationen verfügbar.

### 10.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden.

Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte z. B. in Kleinmachnow zwischen 280 €/m<sup>2</sup> und 790 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf von 300 €/m<sup>2</sup> bis 490 €/m<sup>2</sup>, in Teltow von 190 €/m<sup>2</sup> bis 400 €/m<sup>2</sup>, in Bergholz-Rehbrücke zwischen 145 €/m<sup>2</sup> und 310 €/m<sup>2</sup> und in Werder von 180 €/m<sup>2</sup> bis 270 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

Die höchsten absoluten Anhebungen gab es in Stahnsdorf, Kleinmachnow, Schwielowsee und Werder (Havel). Hier wurden Bodenrichtwerte um bis zu 130 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Im Weiteren Metropolenraum wurden die Bodenrichtwerte um bis zu 60 €/m<sup>2</sup> angehoben. Die größte prozentuale Steigerung um 93 % gab es in Borkheide von 44 €/m<sup>2</sup> auf 85 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Göhlsdorf um 90 % von 42 €/m<sup>2</sup> auf 80 €/m<sup>2</sup> und in Seddin um 55 % von 110 €/m<sup>2</sup> auf 170 €/m<sup>2</sup>.

### 10.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In fünf Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow (Fashion Park) und in Teltow Oderstraße um jeweils 5 €/m<sup>2</sup>, in Beelitz (Süd) um 1 €/m<sup>2</sup> und in Groß Kreutz (Eichenhein) sowie in Bad Belzig (Seedoche) um je 2 €/m<sup>2</sup>. In Borkheide wurde der Bodenrichtwert um 4 €/m<sup>2</sup> gesenkt.

Ein neuer Bodenrichtwert wurde für Ferch beschlossen.

### 10.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung, Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	
Netzen, Am See	29
Wusterwitz, Eggertsberg	39

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Nachfolgend aufgeführte förmlich abgegrenzte Sanierungsgebiete sind im Landkreis Potsdam-Mittelmark gelegen:

<b>Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB</b>
Bad Belzig, Beelitz, Langerwisch, Michendorf, Niemeck, Treuenbrietzen, Werder (Havel) und Ziesar
<b>Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB</b>
Wiesenburg/Mark

Auf Antrag der Gemeinden hat der Gutachterausschuss bislang für folgende Bereiche zonale Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen ermittelt. Diese sind in den jeweiligen Gemeinden/Ämtern zu erfragen.

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997, 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008, 22.10.2012, 18.10.2017
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009, 18.10.2017
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013
Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (Ost)	01.11.2007, 18.10.2017,
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (West)	01.04.2006, 30.05.2008, 18.10.2017
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013

Durch Satzung der Gemeinden wurden bereits folgende Sanierungsgebiete aufgehoben: Brück, Ferch, Görzke, Neu-Langerwisch (Teil des Sanierungsgebietes Langerwisch), Pritzerbe und Teltow.

## 10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland) ermittelt. Eine Unterteilung in verschiedene Wertzonen wurde nicht vorgenommen. Die Werte gelten für das Gebiet des gesamten Landkreises.

Der Bodenrichtwert für Ackerland ist von 0,72 €/m<sup>2</sup> auf 0,80 €/m<sup>2</sup> (11 %) und für Grünland von 0,52 €/m<sup>2</sup> auf 0,60 €/m<sup>2</sup> (15 %) angehoben worden.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe ab Seite 29.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,80	0,60

## 10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der ermittelte Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für den gesamten Landkreis. Eine Unterteilung in verschiedene Wertzonen wurde nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs wurde von 0,49 €/m<sup>2</sup> auf 0,60 €/m<sup>2</sup> angehoben. Das entspricht einer Steigerung von ca. 22 %.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> Forsten mit Aufwuchs
Landkreis	0,60

## 11 Pachten/Mieten

### 11.1 Pachten

#### 11.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum

Bei den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Pachten besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden sowie am Gebäude.

Die nachfolgenden Werte geben nur die Pacht des Grund und Bodens wieder und entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Pachten in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre verwiesen.

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und der gezahlten Pacht ist nicht feststellbar. Die höheren Pachten innerhalb der Tabelle gelten in der Regel für Grundstücke in direkter Wassernähe oder in Wassernähe.

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke				
Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel) OT Petzow	Außenbereich	2014 - 2015	600 - 1.050 820	5,61 - 11,60 7,99 (5)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Außenbereich	2015 - 2017	40 - 500 370	1,22 - 1,85 1,69 (4)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide,	OT Gortz, OT Radewege	Außenbereich	2014 - 2018 360	1,03 - 1,50 1,42 (6)
	OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkwow	Außenbereich	2014 - 2018 620	0,90 (10)
Amt Beetzsee, Gemeinde Roskow	OT Roskow	Außenbereich	365 - 470 410	0,15 (3)

### 11.1.2 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

Die in nachstehender Tabelle angegebenen durchschnittlichen Pachten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Pacht in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre verwiesen.

Die verpachteten Flächen liegen sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich einer Gemeinde oder in gemeinschaftlichen Gartenanlagen, die nicht unter die Kleingärten nach BKleingG fallen.

Die Flächen liegen zum Teil vereinzelt im Ort oder direkt am Hausgrundstück.

Unbebaute Gartengrundstücke				
Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide, Gemeinde Roskow	OT Brielow, OT Ketzür OT Roskow	Innen-/ Außenbereich	2015 - 2018 420	165 - 800 0,12 - 1,00 0,32 (13)
Kloster Lehnin	OT Prützke			
Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2015 - 2018	40 - 385 200	0,25 - 0,31 0,29 (12)
Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2014 - 2018	80 - 300 160	0,18 - 0,30 0,20 (9)

### 11.1.3 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den Jahren von 1997 bis 1999 und 2005 eine Reihe von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG erstellt. Im Einzelnen können die bislang ermittelten Pachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. den Vorjahresberichten entnommen werden.

Die Pachtpreissammlung wird für diese vergleichbar genutzten Grundstücke nur im Bedarfsfall fortgeführt und ausgewertet.

### 11.1.4 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark führt keine Pachtpreissammlung über Verpachtungen von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

## 11.2 Mieten

### 11.2.1 Mieten für Garagen

Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen durchschnittlichen Mieten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Miete der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Mieten in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Die Mietverträge von Garagen wurden durch die Gemeinden und Städte abgeschlossen.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- Abschluss  Jahr	Flächenspanne Durchschnitt  in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
<b>Garagen</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2014 - 2018	13 -15 14	276 - 600 441 (12)
Gemeinde Michendorf Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2015	-	240 - 300 285 (4)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	Innenbereich	2017 - 2018	18	300 - 480 403 (7)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Schmergow	Innenbereich	2016	50 - 70 60	307 - 420 362 (3)
Gemeinde Kloster Lehnin OT Netzen	Innenbereich	2014	-	300 (3)
Amt Ziesar Gemeinde Wollin	Außenbereich	2014	-	180 (1)
Stadt Bad Belzig Ortsteile	Innenbereich	2014 - 2018	13 - 16 14	240 - 600 398 (103)
Stadt Treuenbrietzen	Außenbereich	2014 - 2015	-	307 - 492 391 (31)

### 11.2.2 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

Die in der nachstehenden Tabelle angegebene durchschnittliche Miete entspricht nicht zwingend der ortsüblichen Miete der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Miete in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre verwiesen.

Es handelt sich hier um offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Miets- und Geschäftshäusern stehen.

Die Mieten von offenen Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätzen und Carports wurden überwiegend durch juristische Personen (Gesellschaften, Grundstücksverwaltungen) abgeschlossen.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächen- spanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Miete Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
<b>Offene Stellplatzflächen</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2014 - 2018	-	300 - 480 351 (52)
Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehrbrücke	Innenbereich	2016, 2018	-	180, 270 (2)
Gemeinde Schwielowsee OT Geltow, OT Caputh	Innenbereich	2016 - 2018	30	245 - 360 256 (15)
Gemeinde Stahnsdorf	Innenbereich	2018	-	144 - 1.200 361 (19)
Stadt Teltow	Innenbereich	2014 - 2015	-	240 - 516 316 (6)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2014 - 2018	13	153 - 480 218 (13)
Gemeinde Groß Kreuz	Innenbereich	2014 - 2017	-	240 - 420 360(13)
Gemeinde Lehnin	Innenbereich	2017	-	647 (24)
Stadt Bad Belzig	Innenbereich	2014 - 2018	14 - 25 20	37 - 312 99 (5)
Stadt Treuenbrietzen	Innenbereich	2014 - 2015	-	180 (4)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2014 - 2017	-	360 - 960 604 (78)
Gemeinde Michendorf, Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh	Innenbereich	2018	-	372 - 420 424 (3)
Gemeinde Nuthetal, Stadt Teltow Stadt Beelitz	Innenbereich	2014 - 2018	-	300 - 600 476 (15)



Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächen- spanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Miete Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2014 - 2018	-	270 - 600 449 (60)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	Innenbereich	2018	-	312 - 360 362 (6)
<b>Carport</b>				
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2014	-	40 (2)

► **Daten aus den Kaufverträgen von vermieteten Eigentumswohnungen**  
(Kaufjahr 2016 – 2018, Abschlussdatum der Mietverträge ist nicht bekannt)

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
<b>Offene Stellplatzflächen</b>			
Gemeinde Kleinmachnow	4	60 - 720	390
Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehrbrücke	2	245, 270	-
Gemeinde Schwielowsee OT Geltow, OT Caputh	14	240 - 300	249
Gemeinde Stahnsdorf	17	144 - 1.200	385
Stadt Werder	4	210 - 480	286
Stadt Bad Belzig	1	312	-
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>			
Gemeinde Kleinmachnow, Stadt Teltow	3	144 - 720	378
Gemeinde Michendorf, Gemeinde Nuthetal, Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh	6	240 - 600	422
Stadt Werder (Havel)	11	270 - 600	465
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	4	312 - 372	357
Stadt Treuenbrietzen	1	360	-
<b>Carport</b>			
Stadt Bad Belzig	1	192	-

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
<b>Bootsanlegeplatz</b>			
Stadt Werder (Havel)	1	720	-

### 11.2.3 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

Eine Mietpreissammlung für Wohn- und Gewerbeobjekte wird beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark nicht geführt.

## 12 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinem stellvertretenden Vorsitzenden weitere 12 ehrenamtliche Gutachter angehören, die vor dem Inhaltsverzeichnis namentlich aufgeführt sind.

Diese ehrenamtlichen Gutachter verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie kommen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Finanz- und Immobilienwesen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) gehören insbesondere:

- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die jährliche Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes,
- auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Der Gutachterausschuss erstattet auch Gutachten zu ortsüblichen Pachten und Nutzungsentgelten nach dem Bundeskleingartengesetz und der Nutzungsentgeltverordnung.

### 12.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden folgende Arbeiten aus:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung von Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

## **12.2 Die Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses. Dazu werden die aus den Kaufverträgen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kaufalles werden planungsrechtliche Unterlagen sowie ergänzende Daten aus Fragebögen und eventueller Objektbesichtigungen herangezogen.

Die Daten aller Kauffälle werden in einer Datenbank gespeichert und verschlüsselt. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Dieses ist in schriftlicher Form darzulegen und es muss sichergestellt sein, dass die Auskunft keine auf natürliche Personen beziehbaren Angaben enthält und eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Nach der Auswertung und der Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge und andere Urkunden vernichtet. Alle gespeicherten Angaben eines Kaufvertrages werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2018)

# Landkreis Potsdam-Mittelmark

## Verwaltungsgrenzen



Gebietsstand: 01.01.2011

- Amtssitz der Ämter und amtsfreien Gemeinden
- Ziesar Amt
- Michendorf amtsfreie Gemeinde / Stadt
- Planetal Gemeinde

© Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
FD Strategische Steuerung  
18.04.2012

## Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

### Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.150  
 Bürgermeister  
 Herr Roland Leisegang  
 Wiesenburger Straße 6  
 14806 Bad Belzig

Tel. 033841 94-0  
 Fax 033841 94-131  
 E-Mail info@bad-belzig.de  
 Internet www.bad-belzig.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Bad Belzig		Weitzgrund	Kleesenmühle/Obermühle, Neue Mühle, Ölschlägers Mühle, Röderhof, Springbachmühle, Waldsiedlung, Wenddoche
	Bergholz		
	Borne		
	Dippmannsdorf		
	Fredersdorf		
	Groß Briesen	Klein Briesen	
	Hagelberg	Klein Glien	Grützdorf
	Kuhlowitz	Preußnitz	
	Lübnitz		
	Lüsse		
	Lütte		Forsthaus Rothebach
	Ragösen		Bullenberg
	Neschholz		Wühlmühle
Schwanebeck			
Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser		

#### Stadt Beelitz

Einwohner: 12.413  
 Bürgermeister  
 Herr Bernhard Knuth  
 Berliner Straße 202  
 14547 Beelitz

Tel. 033204 391-0  
 Fax 033204 391-35  
 E-Mail info@beelitz.de  
 Internet www.beelitz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Beelitz	Beelitz	Beelitz-Heilstätten, Schönefeld	
	Buchholz		Buchholzer Mühle
	Busendorf	Kanin, Klaistow	
	Elsholz		
	Fichtenwalde		
	Reesdorf		Elstal
	Rieben		
	Salzbrunn	Birkhorst	
	Schäpe		
	Schlunkendorf		Kietz, Siedlung
	Wittbrietzen		
	Zauchwitz	Körzin	

#### Stadt Teltow

Einwohner: 25.795  
 Bürgermeister  
 Herr Thomas Schmidt  
 Marktplatz 1-3  
 14513 Teltow

Tel. 03328 4781-0  
 Fax 03328 478119 8  
 E-Mail stadt-teltow@teltow.de  
 Internet www.teltow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Teltow			Sigridshorst, Seehof, Birkengrund
	Ruhlsdorf		Staedtlersiedlung

## Stadt Treuenbrietzen

Einwohner 7.423  
 Bürgermeister  
 Herr Michael Knappe  
 Großstraße 105  
 14929 Treuenbrietzen

Tel. 033748 74760  
 Fax 033748 74780  
 E-Mail info@treuenbrietzen.de  
 Internet www.treuenbrietzen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Treuenbrietzen		Lüdenhof, Tiefbrunnen	Berliner Siedlung, Treuenbrietzen Süd,
	Bardenitz	Klausdorf, Pechüle,	
	Brachwitz		
	Dietersdorf		
	Feldheim	Schwabeck	Schwabeck Gasthof
	Frohnsdorf		
	Lobbese	Pflügkuff, Zeuden	
	Lühnsdorf		
	Marzahna	Schmögelsdorf	
	Niebel		
Niebelhorst			
Rietz	Neu Rietz, Rietz-Ausbau, Rietz Bucht		

## Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 26.138  
 Bürgermeisterin  
 Frau Manuela Saß  
 Eisenbahnstraße 13-14  
 14542 Werder (Havel)

Tel. 03327 783-0  
 Fax 03327 443-85  
 E-Mail info@werder-havel.de  
 Internet www.werder-havel.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Werder (Havel)			Riegelberg
	Bliesendorf		Resau
	Derwitz		
	Glindow		Elisabethhöhe
	Kemnitz		Kolonie Zern
	Petzow		Löcknitz
	Phöben		
	Plötzin		Neuplötzin, Plessow
Töplitz		Alt-Töplitz, Göttin, Leest, Neu-Töplitz, Eichholz	

## Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.546  
 Bürgermeister  
 Herr Reth Kalsow  
 Potsdamer Landstraße 49b  
 14550 Groß Kreutz (Havel)

Tel. 033207 359-0  
 Fax 033207 323-63  
 E-Mail info@gross-kreutz.de  
 Internet www.gross-kreutz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Groß Kreutz (Havel)	Bochow	Bochow Bruch, Groß Kreutz Ausbau, Neu Bochow	
	Deetz		
	Götz	Götzer Berge	Havelufer
	Groß Kreutz		
	Jeserig		
	Krielow		
	Schenkenberg		
	Schmergow		Deetzer Siedlung, Ketziner Siedlung, Phöbener Siedlung

## Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.588  
 Bürgermeister  
 Michael Grubert  
 Adolf-Grimme-Ring 10  
 14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8771301 bis -1304  
 Fax 033203 8772999  
 E-Mail info@kleinmachnow.de  
 Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

## Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 10.865  
 Bürgermeister  
 Herr Uwe Brückner  
 Lehnin  
 Friedensstraße 3  
 14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 7307-0  
 Fax 03382 7307-62  
 E-Mail kontakt@lehnin.de  
 Internet www.lehnin.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kloster Lehnin	Damsdorf		Bochower Plan
	Emstal		
	Göhlsdorf		
	Grebs		
	Krahne	Rotscherlinde	
	Lehnin		Kaltenhausen, Mittelheide, Heidehaus, Forsthaus Radel
	Michelsdorf		Akazienhof,
	Nahmitz		Doberow, Ausbau, Heidehof
	Netzen		Am See
	Prützke		
	Radel		Gohlitzhof, Großheide
	Reckhahn		Meßdunk
	Rietz (Brandenburg)		Rietzer Berg
Trechwitz	Trechwitz Siedlung		

## Gemeinde Michendorf

Einwohner: 12.689  
 Bürgermeister  
 Herr Reinhard Mirbach  
 Michendorf  
 Potsdamer Straße 33  
 14552 Michendorf

Tel. 033205 598-0  
 Fax 033205 598-50  
 E-Mail post@michendorf.de  
 Internet www.michendorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Michendorf	Fresdorf		
	Langerwisch		Alt Langerwisch, Neu Langerwisch, Galgenberg, Tannenhof, Teufelshorn, Weinberg, Waldhaus
	Michendorf		Siedlung Michendorf-West, Siedlung Willichslust, Lienewitz
	Stücken		Gut Breite
	Wildenbruch	Bergheide, Six, Lehnmarke	
	Wilhelmshorst		

## Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 9.066  
 Bürgermeisterin  
 Frau Ute Hustig  
 Bergholz-Rehbrücke  
 Arthur-Scheunert- Allee 103  
 14558 Nuthetal

Tel. 033200 204-0  
 Fax 033200 204 44  
 E-Mail gemeindeverwaltung@nuthetal.de  
 Internet www.nuthetal.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Nuthetal	Bergholz-Rehbrücke		Bergholz, Rehbrücke
	Fahlhorst		
	Nudow		Nudow-Ausbau, Forsthaus Ahrensdorf, Stöckerhaus
	Philippsthal		
	Saarmund		
	Tremsdorf		

## Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.648  
 Bürgermeisterin  
 Frau Kerstin Hoppe  
 Ferch  
 Potsdamer Platz 9  
 14548 Schwielowsee

Tel. 033209 76929  
 Fax 033209 76944  
 E-Mail gemeinde@schwielowsee.de  
 Internet www.schwielowsee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Schwielowsee	Caputh		Flottstelle, Groß Wentorf, Klein Wentorf
	Ferch		Alte Dorfstelle, Kammerode, Kemnitzerheide, Mittelbusch, Neue Scheune, Schmerberg
	Geltow	Wildpark-West	Baumgartenbrück, Franzensberg

## Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.573  
 Herr Axel Zinke  
 Neuseddin  
 Kiefernweg 5  
 14554 Seddiner See

Tel. 033205 536-0  
 Fax 033205 53627  
 E-Mail info@seddiner-see.de  
 Internet www.seddiner-see.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Seddiner See	Kähnsdorf		
	Neuseddin		Kunersdorf Försterei
	Seddin		Schuppesiedlung

## Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 15.234  
 Bürgermeister  
 Herr Bernd Albers  
 Stahnsdorf  
 Annastraße 3  
 14532 Stahnsdorf

Tel. 03329 646-0  
 Fax 03329 646130  
 E-Mail gemeinde@stahnsdorf.de  
 Internet www.stahnsdorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stahnsdorf			Neubauersiedlung
	Güterfelde		Kienwerder, Ausbau
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		



## Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.296  
 Bürgermeister  
 Herr Marco Beckendorf  
 Schlossstraße 1  
 14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 033849 798-0  
 Fax 033849 798-55  
 E-Mail [gemeinde@wiesenburgmark.de](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
 Internet [www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Wiesenburg/Mark	Benken		Wohnheim
	Grubo	Welsigke	
	Jeserig/ Fläming		
	Jeserigerhütten	Spring, Setzsteig	Glashütte, Siedlung
	Klepzig		Zehrendorf
	Lehnsdorf		
	Medewitz	Medewitzerhütten	Jagdschloss, Tanklager
	Mützdorf		
	Neuehütten		Teerofen
	Reetz		Grüne Grund, Mahlsdorf, Zipsdorf
	Reetzerhütten		Alte Hölle, Tränkeberg
	Reppinichen		
	Schlamau	Arensnest, Schmerwitz	Siedlung, Steindorf
Wiesenburg	Bahnhof,		

## Amt Beetzsee

Einwohner: 8.263  
 Amtsdirektorin  
 Herr Guido Müller  
 Brielow  
 Chausseestraße 33 b  
 14778 Beetzsee

Tel. 03381 7999-0  
 Fax 03381 7999-40  
 E-Mail [info@amt-beetzsee.de](mailto:info@amt-beetzsee.de)  
 Internet [www.amt-beetzsee.de](http://www.amt-beetzsee.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Beetzsee	Brielow		Brielow Ausbau
	Radewege		Radewege Siedlung
Beetzseeheide	Butzow	Mötzow	
	Gortz		
	Ketzür		
Päwesin		Bagow	
		Bollmansruh	
		Riewend	
		Päwesin	Vogelgesang, Marienhof
Roskow	Lünow		Grabow, Lindenhof
	Roskow		
	Weseram		
Stadt Havelsee	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf	Heidehof
	Briest		Krahnepuhl, Kaltenhausen
	Fohrde	Tieckow	Tieckow Siedlung, Rote Ziegelei
	Hohenferchesar		Bruderhof
	Marzahne		

## Amt Brück

Einwohner: 10.916  
 Amtierender Amtsdirektor  
 Herr Lars Nissen  
 Ernst-Thälmann-Straße 59  
 14822 Brück/Mark

Tel. 033844 62-0  
 Fax 033844 62-119  
 E-Mail info@amt-brueck.de  
 Internet www.amt-brueck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Borkheide			
Borkwalde			
Golzow		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg,	Königsberg, Pernitz
Linthe	Alt Bork		
	Deutsch Bork		
	Linthe		
Planebruch	Cammer		Tornow
	Damelang-Freienthal	Damelang	
		Freienthal	Hackenhausen
	Oberjünne		Forsthaus Johannisheide
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenau
	Neuendorf		

## Amt Niemeck

Einwohner: 4.688  
 Amtsdirektor  
 Herr Thomas Hemmerling  
 Großstraße 6  
 14823 Niemeck

Tel. 033843 627-0  
 Fax 033843 515-29  
 E-Mail sekretariat@amt-niemeck.de  
 Internet: www.amt-niemeck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Mühlenfließ	Haseloff-Grabow	Haseloff	
		Grabow	
	Nichel		Ziegelei
	Niederwerbig Schlalach	Jeserig/Zauche	
Planetal	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Locktow	Ziezow	
	Mörz		
Rabenstein/Fläming	Buchholz b. Niemeck		
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark	
	Groß Marzehns		
	Klein Marzehns		
	Raben Rädigke	Neuendorf	Rabenstein
Stadt Niemeck		Hohenwerbig	
		Lühnsdorf	Werdermühle

## Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.185  
 Amtierende Amtsdirektorin  
 Frau Ramona Mayer.  
 August-Bebel-Straße 10  
 14789 Wusterwitz

Tel. 033839 669-0  
 Fax 033839 669-31  
 E-Mail [info@amt-wusterwitz.de](mailto:info@amt-wusterwitz.de)  
 Internet [www.amt-wusterwitz.de](http://www.amt-wusterwitz.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Bensdorf	Altbensdorf		
	Herrenhölzer		
	Neubensdorf		
	Vehlen		Dunke
	Woltersdorf		Dorotheenhof, Neu Woltersdorf
Rosenau	Rogäsen		
	Viesen		Viesener Mühle
	Warchau	Gollwitz	
	Zitz		
Wusterwitz			Müggelbusch, Rosenthal, Siedlung Wusterwitz

## Amt Ziesar

Einwohner: 6.055  
 Amtsdirektor  
 Herr Norbert Bartels  
 Mühlenort 15 a  
 14793 Ziesar

Tel. 033830 654-0  
 Fax 033830 282  
 E-Mail [amt@ziesar.de](mailto:amt@ziesar.de)  
 Internet [www.amt-ziesar.de](http://www.amt-ziesar.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Buckautal	Buckau		Birkenreismühle, Ziegelei
	Dretzen		Kolonie Wittstock
	Steinberg		
Görzke		Börnecke, Dangelsdorf	Bussesche Mühle, Heidehof, Mühle Schöntal, Nonnenheide, Rentengut
	Hohenlobbese	Wutzow	Borgsdorf
Gräben	Dahlen		
	Rottstock		Grünehaus, Klitzmühle, Krug, Struvenberg
Wenzlow		Grüningen	
	Boecke		
Wollin			Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle, Ziegelei Friesdorf
Stadt Ziesar			Kobser Mühle
	Bücknitz	Herrenmühle	Eulenmühle
	Glienecke	Grebs	
	Köpernitz		

## Abkürzungen

<b>Az.</b>	Aktenzeichen
<b>bb</b>	bebaute Grundstücke
<b>BB</b>	Berlin-Brandenburg
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>BGBI.</b>	Bundesgesetzblatt
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>ca.</b>	cirka (etwa, ungefähr)
<b>durchschn.</b>	durchschnittlich
<b>ei</b>	Wohnungs-/Teileigentum
<b>EW</b>	Einwohner
<b>€/m<sup>2</sup></b>	Euro pro Quadratmeter
<b>gf</b>	Gemeinbedarfsflächen
<b>GMB</b>	Grundstücksmarktbericht
<b>GT</b>	Gemeindeteil
<b>GVBl.</b>	Gesetz- und Verordnungsblatt
<b>ha</b>	Hektar
<b>i. d. R.</b>	in der Regel
<b>KP</b>	Kaufpreis
<b>km<sup>2</sup></b>	Quadratkilometer
<b>lf</b>	Landwirtschaftliche Flächen
<b>LSZ</b>	Liegenschaftszins
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>MI</b>	Ministerium
<b>Mio. €</b>	Millionen Euro
<b>Ø</b>	Durchschnitt
<b>OT</b>	Ortsteil
<b>PM</b>	Potsdam-Mittelmark
<b>%</b>	Prozent
<b>RL</b>	Richtlinie
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>S.</b>	Seite
<b>sf</b>	Sonstige Flächen
<b>SW</b>	Sachwert
<b>ub</b>	unbebaute Grundstücke
<b>WE</b>	Wohneinheiten
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>u. ä.</b>	und ähnlichen
<b>VO</b>	Verordnung
<b>z. B.</b>	zum Beispiel
<b>≤</b>	kleiner gleich
<b>≥</b>	größer gleich
<b>&lt;</b>	kleiner
<b>&gt;</b>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in der Anlage 7 erläutert.

## Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

<b>Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren</b>	
Die <b>Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, - Fläche in m <sup>2</sup> x Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (31.12.2017), - bei Bezugsmerkmal „Fläche“ erfolgte Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizient nach Tabelle, siehe GMB PM 2017 S. 25ff,
Gebäudejahresklasse	- keine Unterteilung
Gebäudestandard	- nach Anlage 2 SW-RL*
Gesamtnutzungsdauer (GND)	- nach Anlage 3 SW-RL* und Gebäudestandard
Restnutzungsdauer (RND)	- RND = GND – Gebäudealter, - bei modernisierten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL*
Bezugsmaßstab	- Brutto-Grundfläche nach SW-RL 4.1.1.4**
Kostenkennwert	- Normalherstellungskosten 2010 (NHK2010) Anlage 1 SW-RL*
Baunebenkosten	- keine
Regionale Korrekturfaktoren	- keine
Baupreisindex	- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2010=100; Fachserie 17 Reihe 4 vom Statistischen Bundesamt, Preisindex zum Zeitpunkt der Auswertung
Alterswertminderung	- linear
Außenanlagen	- pauschal 4 % des Gebäudesachwertes
Carports	- ohne Berücksichtigung
Garagen	- pauschal nach Nummer 3.4.Abs. 4 RL SW-BB** und linearer Alterswertminderung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drenpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85	

## Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren

<b>Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum</b>	
Die <b>Ermittlung der Vergleichsfaktoren (Gebädefaktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebädefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum</b>	
Bezugsgröße	- €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden
Normierter Kaufpreis	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz
Größe der Grundstücke	- 150 m <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup> , bei Wohnungseigentum ohne Flächeneinschränkung
Wohnflächenermittlung	- aus unterschiedlichen Quellen (z. B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)
Zeitraum der Stichprobe	- 1 Jahr, bei Reihenhäusern 3 Jahre, bei Wohnungseigentum 1 Jahr
<b>wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen</b>	
Baujahr	- nach Baujahresklassen bis 1948 von 1949 bis 1977 von 1978 bis 1990 von 1991 bis 2000 von 2001 bis 2010 ab 2011
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum - ausgewählte Gemeinden
Modernisierungszustand	- gemäß Anlage 4 SW-RL* - keine Untersuchung von Kauffällen für ältere unsanierte Gebäude
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	

## Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zusätzlich zu den regionalen Ermittlungen eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen vom Oberen Gutachterausschuss durchgeführt.

Voraussetzung hierfür ist ein Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge im Land Brandenburg. Das aktuelle Modell für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde.

Eine ausführliche Darstellung des Modells steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die Geschäftsstelle der Gutachterausschusses entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[ \frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

$p$  = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP\* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q$  =  $1 + 0,01 \times p$

$n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul>				
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern</li> </ul>				
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)</li> </ul>				
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</li> </ul>				
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:				
	<b>Verwaltungskosten:</b>				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	<b>Instandhaltungskosten:</b>				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €
	ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	25 €
		<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>			
	<b>Zeitraum</b>	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
	ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>	
	ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>	
	ab 01.01.2018	3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>	
	<b>Mietausfallwagnis:</b>				
	- für Wohnnutzung			2 %	
	- für gewerbliche Nutzung			4 %	



<b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b>	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre ( nach Anlage 3 SW-RL)</li> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre</li> <li>- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser 80 Jahre</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <span style="float: right;">≥ 20 Jahren</span></li> <li>- bei Verbrauchermärkten RND <span style="float: right;">≥ 10 Jahren</span></li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	-Miete ≥4,00 €/m <sup>2</sup> monatlich
<b>Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)</b>	-Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage
<b>Auswertezeitraum</b>	-max. 3 Jahre
<b>Ableitungsmethode</b>	Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen - bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Käuffällen: arithmetischer Mittelwert
<b>Ausreißer</b>	Objekte, die das 2,5 fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße unter- und überschritten haben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark wendet die festgelegten Rahmenbedingungen an, die vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze und vom OGAA des Landes Brandenburg erarbeitet worden sind. Weitere Hinweise zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Landkreis Potsdam-Mittelmark sind unter den Modellansätzen und -parametern zu finden.

Die Regressionsanalyse konnte beim Wohnungseigentum - Weiterveräußerung durchgeführt werden, da hier eine ausreichende Anzahl von Liegenschaftszinssätzen (190 Käuffälle) vorlag. Aufgrund der geringen Anzahl in anderen Teilbereichen wurde der Mittelwert ermittelt. Damit kann von keiner statistisch ausreichend gesicherten Abhängigkeit bei den Einflussgrößen ausgegangen werden. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertezeitraumes nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse der Auswertungen sollen jedoch Orientierungswerte für die Liegenschaftszinssätze in den einzelnen Teilbereichen zum Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer darstellen.

Wie beim OGAA werden für die Auswertung die Käuffälle aus drei Jahren (2016 bis 2018) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2017 enthalten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Grundstücksmarktbericht des Landkreises für die folgenden Objektarten ermittelt:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften  | - Punkt 8.3.4,   |
| - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)                      | - Punkt 8.4.2,   |
| - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %)               | - Punkt 8.5.2.1, |
| - Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %)                 | - Punkt 8.5.2.2, |
| - Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %)          | - Punkt 8.5.2.3  |
| - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung | - Punkt 9.5      |

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

## Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzeV) vom 22. Juli 1993, geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 und der Neufassung vom 24. Juni 2002 auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden dürfen. Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des ZGB zu diesen Zwecken abgeschlossen worden sind, fallen ebenfalls darunter. Voraussetzung ist immer ein wirksamer Pacht- und Nutzungsvertrag vor dem 02. Oktober 1990.

Nach der NutzeV ist die Obergrenze für die Erhöhungen das ortsübliche Entgelt. Im Streitfall kann jede Partei, jeder Nutzer oder Eigentümer beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbar genutzte unbebaute oder bebaute Grundstücke beantragen (§ 7 NutzeV).

Gutachten über die ortsüblich gezahlten Nutzungsentgelte können von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Landkreise und von öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt werden (Adressen der Verbände – siehe Anlagen 8 und 9).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Datensammlung von Pachten für die vorstehend aufgeführten Nutzungen. Da keine gesetzliche Informations- und Abgabepflicht von privaten Pachtverträgen natürlicher Personen an den Gutachterausschuss besteht, verfügt die Geschäftsstelle nicht über ausreichendes Datenmaterial für jede Gemeinde. Daher ist der Gutachterausschuss auf die Mithilfe von außen angewiesen.

Gemäß § 7 Abs. 2 NutzeV haben die Gemeinden auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt gebührenpflichtig in anonymisierter Form Auskünfte über vereinbarte Entgelte gemäß § 7 Abs. 1 NutzeV. Die Angaben über die anonymisierten Entgelte in der beantragten Gemarkung werden nicht spezifisch bzgl. eines Grundstücks erstellt, sondern es werden von der beantragten jeweiligen Gemarkung alle vorliegenden Entgelte mit den bekannten Merkmalen aufgelistet.

Beide Vertragsparteien können auf diesem Wege Anhaltspunkte über die mögliche Höhe des ortsüblichen Entgelts gewinnen, ohne zwingend ein Gutachten in Auftrag geben zu müssen. Bei den aufgeführten vereinbarten Entgelten können Rückschlüsse gezogen werden, ob das ortsübliche Entgelt über oder unter dem jeweiligen Erhöhungsverlangen liegt.

Nach § 3 Abs. 3 NutzeV kann das ortsübliche Entgelt bei unbebauten Gartengrundstücken und baulich genutzten Erholungsgrundstücken auch aus der Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach 02.10.1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

## Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

### Gesetze

#### Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl.I S. 54, 56) geändert worden ist

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S. 3634),

Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten im Land Brandenburg (Brandenburgisches Datenschutzgesetz – BbgDSG) in der Fassung vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18 Nr. 7),

#### Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg)

vom 19. Oktober 1992 (GVBl.I S.430), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBl.I, S.72, 73)

#### Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719, 3726) geändert worden ist

#### Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl.I S.546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl.I S.2794, 2835)

#### Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)

vom 7. Juli 2009 (GVBl.I S.246), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, Nr. 32)

#### Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S.718, 776), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist.

#### Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S.2146, 2147)

#### Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG)

vom 27. September 1994 (BGBl.I S.2624), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.38 des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl.I/ 05 S.2809)

#### Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, Nr. 8, S.174), zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, Nr. 32)

#### Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl.I S.1418), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl.I S.2586)

#### Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

Artikel 1 des Gesetzes 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

#### Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl.I S.2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl.I S.2010)

#### Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), das zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

#### Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl.I S.3150, 3176), geändert durch Artikel 232 V.v. 31. August 2015, (GVBl.I S.1474)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)  
vom 20. April 2004 (GVBl.I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 [Nr.33]  
S.175, 184)

## **Verordnungen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S.3786),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
Neufassung, Bekanntmachung vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)  
vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S.2072), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 21. Februar 2014 (BGBl. I S.  
147)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)  
vom 30. Juli 2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch VO vom 21. Februar 2019, (GVBl.II /19, Nr.7)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)  
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), zuletzt geändert durch VO vom 21. September 2017 (GVBl.II, Nr.52)

Hoheitszeichenverordnung Land - Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg (Hoheitszeichenver-  
ordnung- HzV)  
vom 20. April 2007 (GVBl.II/07, Nr. 9, S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. August 2013  
(GVBl.II/13, Nr. 62)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl.I S. 2562)

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

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S.2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2  
der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl.I S.2614),  
im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)  
vom 25. November 2003 (BGBl.I, S. 2346)

## **Verwaltungsvorschriften**

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg  
(Grundstücksmarktbericht-Richtlinie - GMB-RL) , Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales  
vom 22. März 2019, MI Az.13-584-37

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)  
vom 20. September 2011 (BANz. Nr. 24, S. 597), geändert durch Erlass vom 16. März 2016  
(Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern, MI Az.13-584-81)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz.AT  
04.12.2015, B4)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Branden-  
burgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017,  
Aktenzeichen: 03-13-584-87

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL)  
vom 5. September 2012 (BANz: AT 18.10.2012 B1)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische  
Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern vom 31. März 2014,  
MI Az.:13-584-85, geändert durch Erlass 21. März 2018

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -VW-RL)  
vom 20. März 2014 (BANz: AT 11. April 2014 B3)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg - Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) Erlass des Ministeriums des Innern (Az.: 13-584-30 vom 18. Dezember 2012), geändert durch Erlass vom 15. Juni 2018 – Az.: 13-584-30

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)  
vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 4. Februar 1997 (BAnz. Nr. 70)

Flurbereinigungszusammenarbeitserlass (FlurbZusErl)  
Gemeinsamer Erlass des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. August 1994 (Abl. 65/94, S.1372) außer Kraft ab 23. Juli 2003  
Ersatz durch Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung –VVBo) (Az.: MI III/4-583-11 vom 28. Juni 2011)

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)  
vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a vom 6. September 2000)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr.108a) (Berichtigung vom 1. Juli 2006, BAnz. Nr. 121, S.4798),  
Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, (BAnz. AT 18.10.2012), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3), bzw. Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz.AT 04.12.2015, B4)  
Bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien ist die Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

## Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 -5233 Fax: 030 90139-5231	gaa@sensw.berlin.de	www.berlin.de/gutachterausschuss
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599	GAA.Magdeburg.LVermGeo@Sachsen-Anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg a.d. Havel Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-204	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 Fax: 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 608-4299 Fax: 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 40336-181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

## Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

Bei den nachfolgend aufgeführten Adressen sind Anfragen zu Anschriften von Sachverständigen für die Grundstücksbewertung, für die Ermittlung von Mieten und Pachten u. ä. möglich.

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 2759-10 Fax: 0331 2759-111	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
Brandenburgische Ingenieurkammer K.d.ö.R. Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 7431-80 Fax : 0331 7431-830	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK - Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 2786-0 Fax: 0331 2786-111	info@ihk-potsdam.de	www.ihk-potsdam.de
LELF - Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachverständigenwesen Neue Chaussee 6 14550 Groß Kreutz	Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	kathleen.muench@lelf.brandenburg.de	www.lelf.brandenburg.de

## Anschriften der Verbände

Bei den nachfolgend aufgeführten Adressen sind Anfragen zu Anschriften von Sachverständigen für die Grundstücksbewertung, für die Ermittlung von Mieten und Pachten u. ä. möglich.

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
IVD – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e.V. Knesebeckstraße 59/61 10719 Berlin	Tel.: 030 8973-5364 Fax: 030 8973-5368	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.berlin.ivd.net
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Straße 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	Tel.: 030 2132-089 Fax: 030 2163-629	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-berlin-brandenburg.de,
VVS – Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Ahornallee 30 14050 Berlin	Tel.: 030 53650-950 Fax: 030 53650-951	mail@vvs-ev.de	www.vvs-ev.de