

Grundstücksmarktbericht 2019



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark
Geschäftsstelle	Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Fachdienst Kataster und Vermessung Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow
	Postanschrift: Postfach 1138 14801 Bad Belzig
	E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/PM/gmb.htm 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 01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Im Bericht wurden alle abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Vertragsdatum von 01.01.2019 bis 31.12.2019 ausgewertet, die bis zum 04. März 2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2020
Bezug	als PDF-Dokument unter www.gutachterausschuss-bb.de im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument), 40,00 € ¹ in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern
Titelfoto	Stadt Werder (Havel) Schloss Petzow
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2019, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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 04. Mai 2020 beschlossen.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2020 - 1.0	04.05.2020		Erstveröffentlichung

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorsitzender	Wilk Mroß Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Florian Pommer Dipl.-Ing. für Geodäsie und Geoinformation, Teamleiter Geobasisdaten und Vermessung im Fachdienst Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Andreas Kinner Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtlicher Gutachter	Matthias Gaebert zertifizierter Immobiliengutachter für Markt- und Beleihungswertermittlungen CIS HypZert (F, M) nach DIN-EN 17024
ehrenamtliche Gutachterin	Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Philipp Krentz Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	Knut Mollenhauer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Christoph Pöttinger 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	Gerhard Richter Dipl.-Ing. für Bauwesen, freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	Johann Graf von Reichenbach Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	Steffen Schnoor Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtlicher Gutachter	Michael Storandt Dipl.-Forsting., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagd
ehrenamtlicher Gutachter	Uwe Kapitza Finanzamt Brandenburg
ehrenamtliche Gutachterin	Maria-Magdalena Kastl Finanzamt Potsdam
ehrenamtliche Gutachterin	Catrin Schmidt Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Heinz Schollbach Finanzamt Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	2
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	2
3.1.1	Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark	2
3.1.2	Zusammenstellung statistischer Grunddaten	3
3.1.3	Bereichsaufteilung des Landkreises	4
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	6
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung	6
3.2.2	Bevölkerungsstand	6
3.2.3	Statistische Daten nach Regionen	7
4	Übersicht über die Umsätze.....	8
4.1	Vertragsvorgänge	8
4.1.1	Gliederung nach Grundstücksarten	8
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	10
4.2	Geldumsatz.....	11
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten	11
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	13
4.3	Flächenumsatz.....	14
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten	14
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	16
5	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	17
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	17
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	18
5.2.2.1	Berliner Umland	19
5.2.2.2	Weiterer Metropolenraum	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	20
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke).....	20
5.4	Bauland für Gewerbe	20
5.4.1	Preisniveau	20
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
5.6	Erbbaurechte	22
5.7	Sonderauswertungen.....	23
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	23
5.7.2	Zukäufe.....	23
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung.....	23
5.7.2.2	Zukäufe ohne Arrondierung	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	24
6.1	Allgemeines	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	24
6.2.1	Preisniveau	24
6.2.1.1	Acker- und Grünland.....	25
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen mit Hofanschluss.....	26
6.2.1.3	Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss	26
6.2.1.4	Obstanbauflächen.....	27
6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	27

6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	28
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung	28
6.3.2	Entwicklung des Bodenrichtwertes	28
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen mit Hofanschluss	29
6.3.4	Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss	29
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
7.1	Garten- und Erholungsflächen	29
7.1.1	Hausgärten	29
7.1.2	Kleingarten- und Dauerkleingartenflächen	30
7.1.3	Private Erholungsflächen	30
7.2	Verkehrsflächen	31
7.2.1	Private Verkehrsflächen	31
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen	31
7.3	Wasserflächen	32
7.4	Private Grünflächen	32
7.5	Sportanlage (Golf)	32
7.6	Abbauland	33
8	Bebaute Grundstücke	33
8.1	Allgemeines	33
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	35
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
8.2.2.1	Berliner Umland	36
8.2.2.2	Weiterer Metropolenraum	39
8.2.3	Wohnflächenpreise	39
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	42
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	43
8.3.2.1	Berliner Umland	43
8.3.2.2	Weiterer Metropolenraum	44
8.3.3	Wohnflächenpreise	44
8.3.3.1	Reihenhäuser	44
8.3.3.2	Doppelhaushälften	46
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	48
8.4	Mehrfamilienhäuser	49
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	49
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	50
8.4.3	Wohnflächenpreise	51
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen	52
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	53
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	53
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser	54
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen	56
8.5.3	Wohn- und Nutzflächenpreise	56
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	56
8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser	57
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen	57
8.6	Sonstige	57

8.6.1	Villen und Landhäuser	57
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe	58
8.6.3	Wochenendhäuser	58
9	Wohnungs- und Teileigentum	59
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
9.1.1	Wohnungseigentum	59
9.1.2	Teileigentum	61
9.2	Wohnflächenpreise	61
9.2.1	Wohnungseigentum nach Baujahren	62
9.2.2	Wohnungseigentum nach Gemeinden	62
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums ...	64
9.3	Teileigentum	64
9.4	Rohrertragsfaktoren für Wohnungseigentum	65
9.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	65
10	Bodenrichtwerte	69
10.1	Gesetzlicher Auftrag	69
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	69
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	70
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	70
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	70
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	70
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	71
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	71
11	Pachten/Mieten	72
11.1	Pachten	72
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum ...	72
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	73
11.1.3	Pachten für Garagenstandflächen	73
11.1.4	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	74
11.1.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	74
11.2	Mieten	74
11.2.1	Mieten für Garagen	74
11.2.2	Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	75
11.2.3	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	77
12	Aufgaben des Gutachterausschusses	78
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	78
12.2	Die Kaufpreissammlung	78

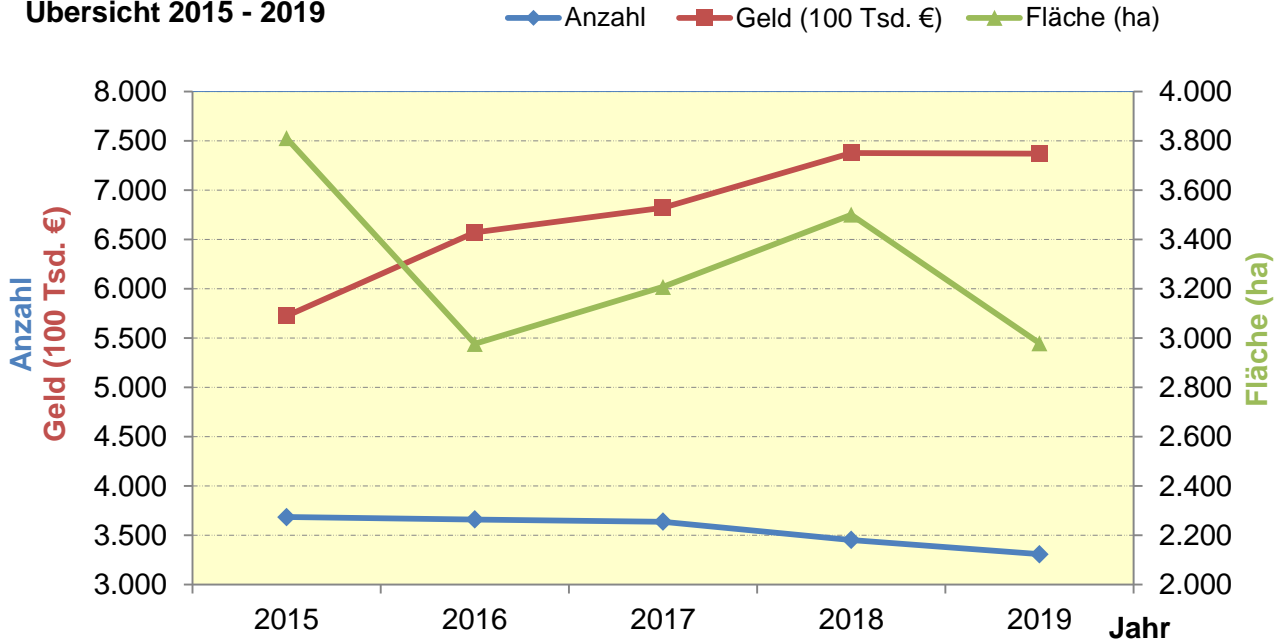
Anlagen

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2019).....	79
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen.....	80
Abkürzungen	87
Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	88
Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen	89
Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen.....	90
Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	94
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	95
Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	98
Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts.....	99
Anschriften der Verbände	99

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 2015 - 2019



Preisentwicklung 2019 zum Vorjahr 2018

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 2019 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 Objekte deren Kaufpreise das \pm 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschreiten als Ausreißer nicht berücksichtigt.

Kaufpreise werden 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 oder hohen Kaufpreisen 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 5). 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 km² ist der Landkreis der zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 216.645 Einwohnern der bevölkerungsreichste, wobei die Bevölkerungsdichte inhomogen ist (siehe 3.2.3).

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)	259.202
Anzahl der Flurstücke	327.347
Anzahl der Grundakten	127.695

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist Bestandteil der Verordnung vom 29. April 2019 GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13. Mai 2019.

Er erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg sowie den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR.

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 abgelöst.



Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich aus sich ergänzenden Strukturräumen zusammen: Berlin (BE), Berliner Umland (BU) und Weiterer Metropolitanraum (WMR).

Die gemeindegrenze räumliche Abgrenzung orientiert sich dabei an die textlichen Festlegungen unter III 1 Z1.1 (Seite 17 bis 20 des LEP HR).

Strukturräume Berlin und Berliner Umland (Auszug aus GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13.05.2019, Abb. 2)

Danach ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner räumlichen Struktur in zwei Bereiche gegliedert:

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolitanraum

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP HR 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 HR regelt das Zentrale-Orte-System in den Mittelzentren in einer Festlegungskarte als Anlage zum LEP HR.

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) und Beelitz.

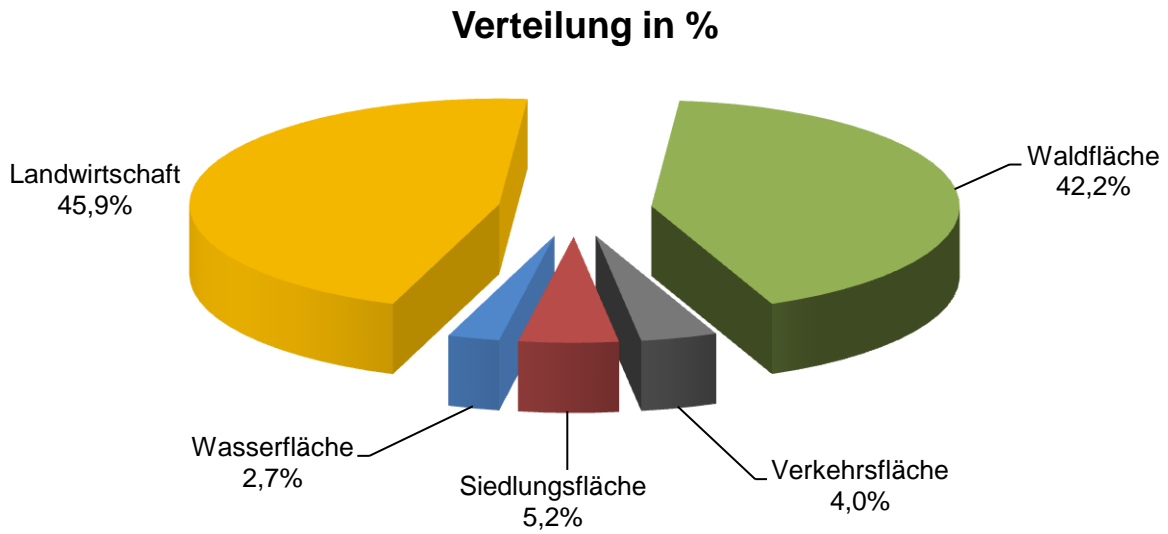
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP HR.

**Raumstruktur des Landkreises nach Verordnung über den Landesentwicklungsplan
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)**



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

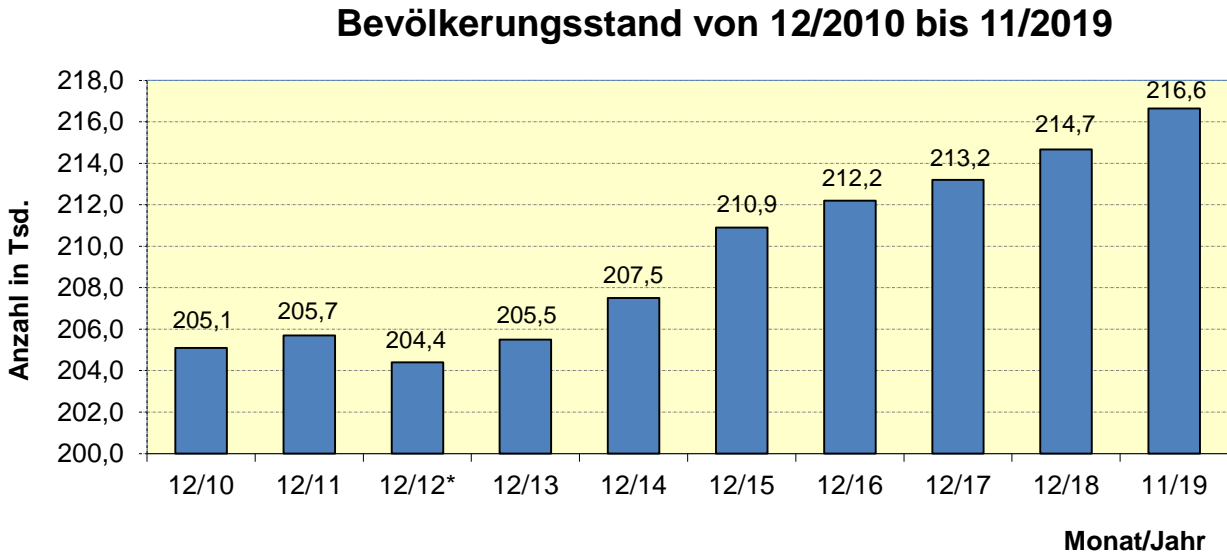
3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2018 nach Art der tatsächlichen Nutzung

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

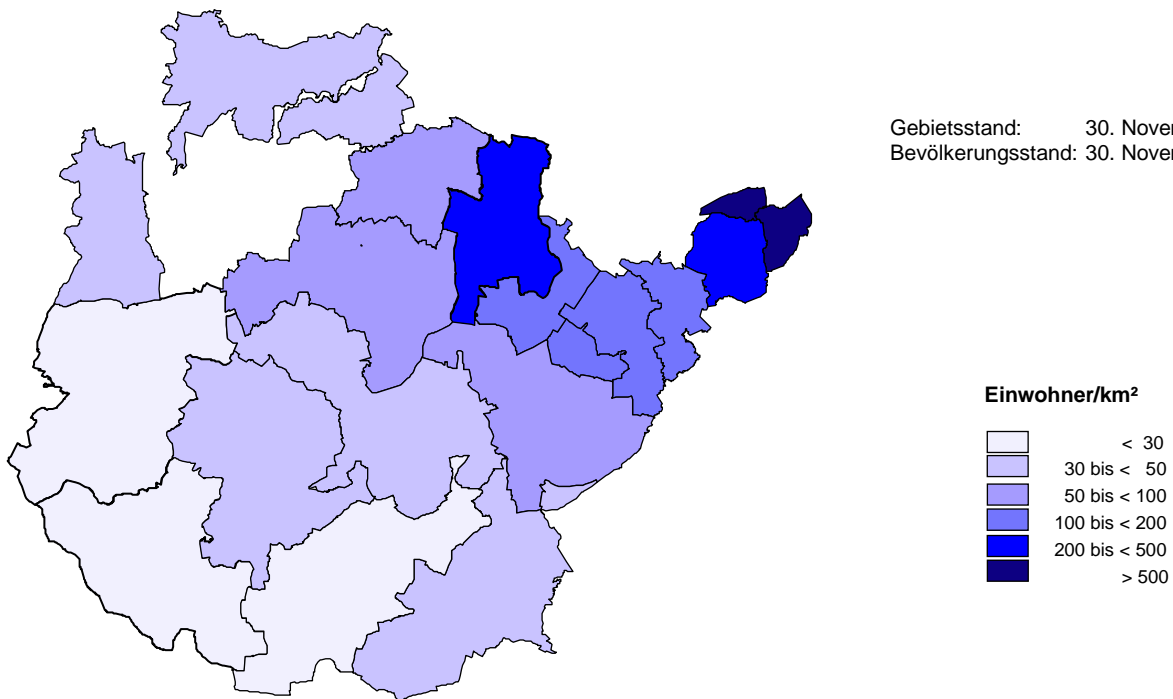
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 11/2019 WE	Veränderungen zu 12/2018 in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.129	- 0,13	236	47	14
Stadt Beelitz	12.659	+ 1,69	181	70	16
Stadt Teltow	26.911	+ 4,21	22	1.223	8
Stadt Treuenbrietzen	7.470	+ 0,88	212	35	16
Stadt Werder (Havel)	26.427	+ 0,93	117	226	15
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.615	+ 0,67	99	87	21
Gemeinde Kleinmachnow	20.401	- 0,79	12	1.700	7
Gemeinde Kloster Lehnin	10.883	+ 0,11	201	54	22
Gemeinde Michendorf	13.135	+ 3,21	69	190	14
Gemeinde Nuthetal	9.060	- 0,01	48	189	11
Gemeinde Schwielowsee	10.716	+0,62	58	185	16
Gemeinde Seddiner See	4.622	+ 0,70	24	193	10
Gemeinde Stahnsdorf	15.335	+ 0,60	49	313	17
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.251	- 1,02	220	19	29
Amt Beetzsee	8.325	+ 0,77	204	41	19
Amt Brück	10.799	- 1,78	233	46	26
Amt Niemegek	4.622	- 1,20	226	20	24
Amt Wusterwitz	5.158	-0,21	108	48	18
Amt Ziesar	6.127	+ 1,49	273	22	24
Potsdam-Mittelmark	216.645	+ 1,16	2.592	84	15

Quelle:
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2019 (Gebietsstand vom 30. November 2019)

Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

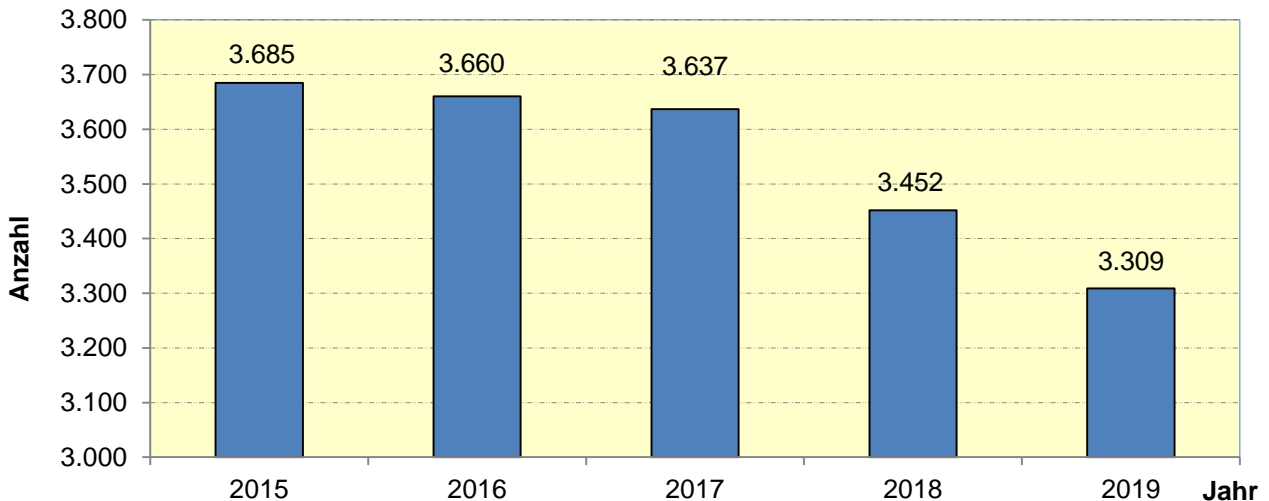


4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

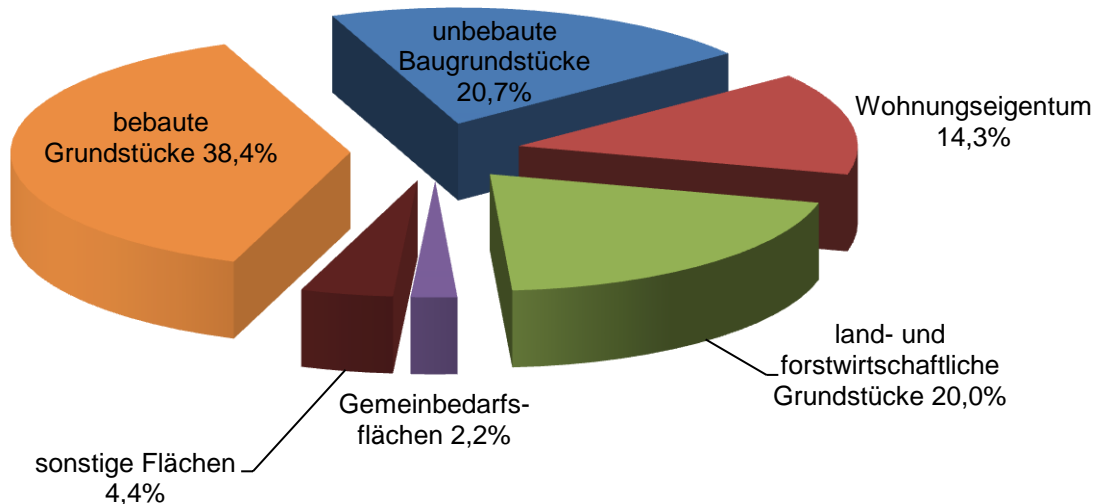
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2019 insgesamt **3.465 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 156 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2015 - 2019

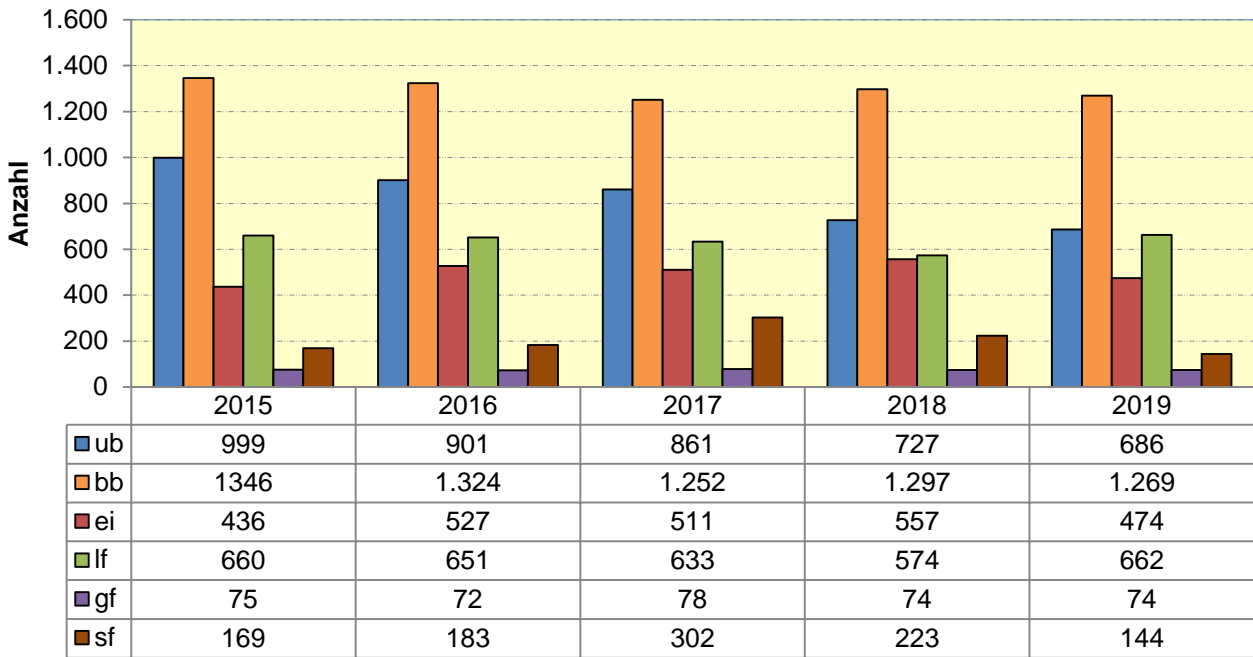


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

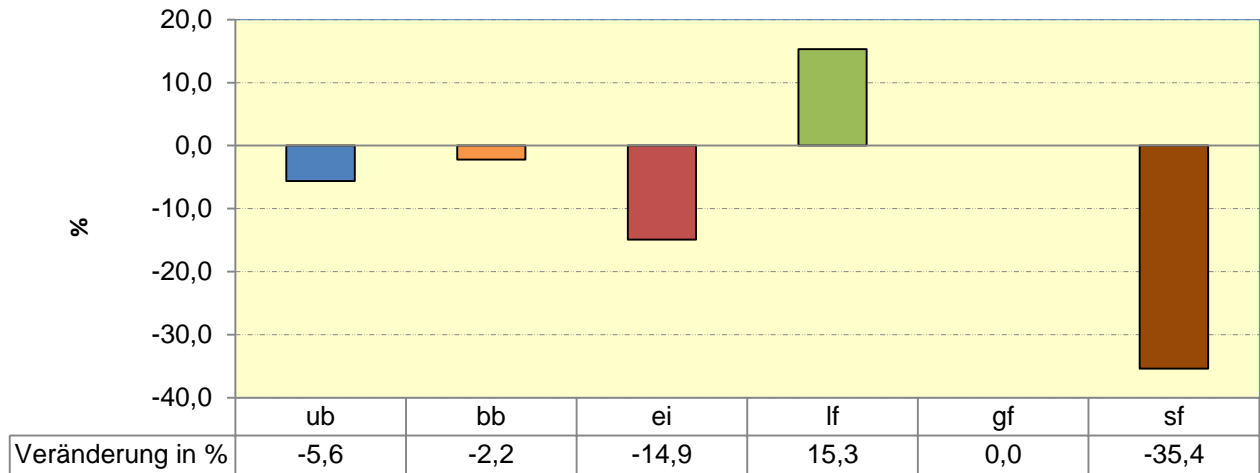
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2019



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2015 - 2019



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



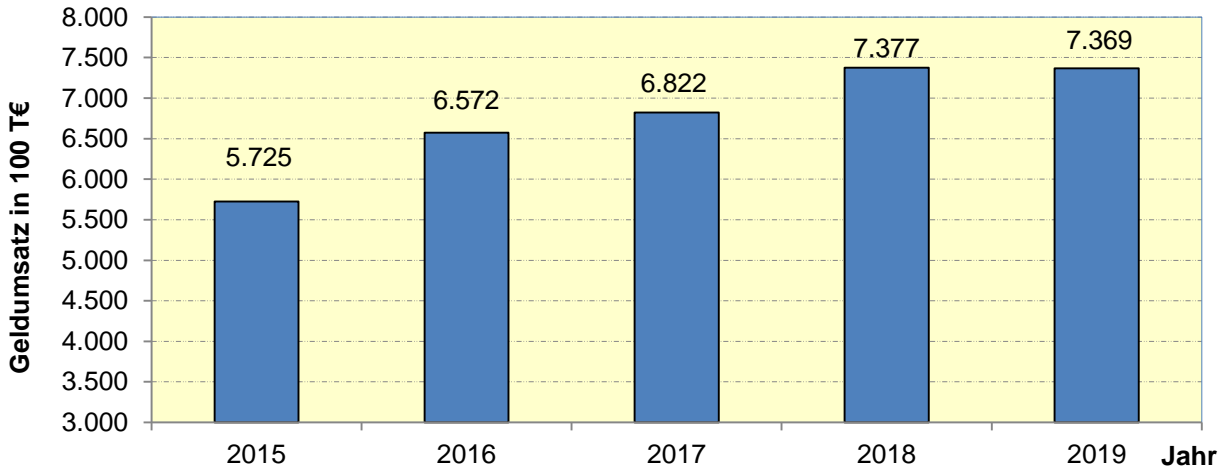
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Kaufverträge						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	14	92	32	0	0	3	141
Michendorf	46	86	18	21	9	2	182
Nuthetal	7	29	41	15	0	4	96
Schwielowsee	50	74	13	10	7	14	168
Seddiner See	7	20	6	8	1	2	44
Stahnsdorf	53	93	83	14	6	10	259
Teltow	34	99	72	8	2	10	225
Werder (Havel)	52	114	150	47	7	19	389
Gesamtsumme	263	607	415	123	32	64	1.504
Anteil in %	17,5	40,4	27,6	8,2	2,1	4,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-13,8	5,0	-10,9	32,3	-28,9	-21,0	-4,1
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	32	80	8	64	12	7	203
Groß Kreutz (Havel)	51	48	9	59	2	8	177
Beetzsee	32	77	0	35	5	8	157
Kloster Lehnin	88	84	3	48	4	12	239
Wusterwitz	16	47	0	28	2	2	95
Ziesar	32	49	0	55	5	6	147
Bad Belzig	30	62	6	51	1	6	156
Brück	96	82	20	74	3	3	278
Niemegk	17	30	4	40	7	13	111
Treuenbrietzen	22	51	6	35	1	3	118
Wiesenburg/Mark	7	52	3	50	0	12	124
Gesamtsumme	423	662	59	539	42	80	1.805
Anteil in %	23,4	36,7	3,3	29,9	2,3	4,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	0,2	-7,9	-35,2	12,1	44,8	-43,7	-4,2

4.2 Geldumsatz

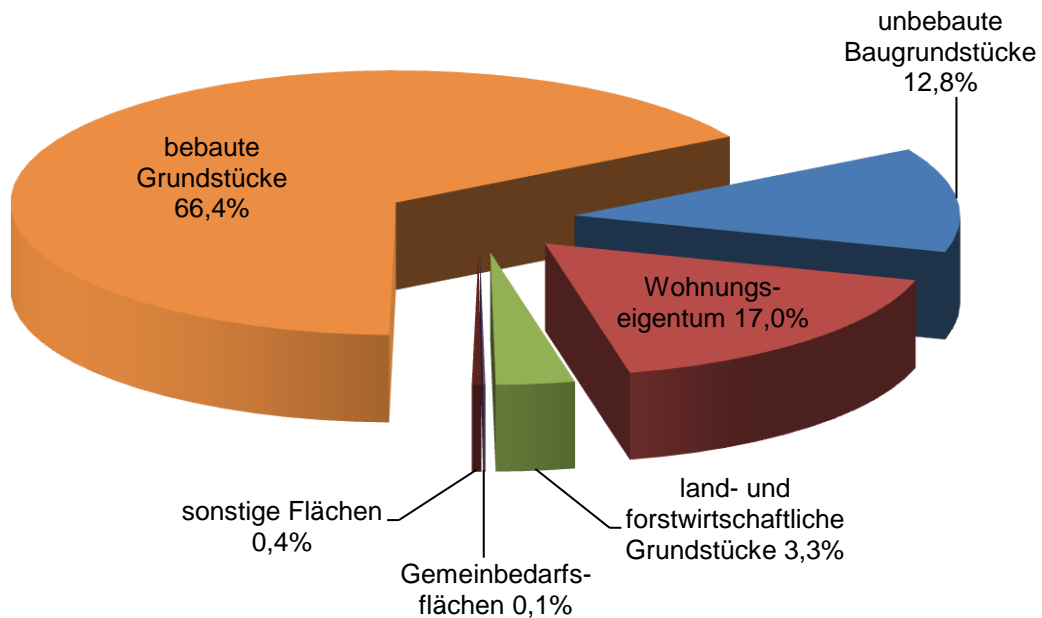
Im Jahr 2018 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **736,9 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 0,1 % gesunken.

Geldumsätze 2015 - 2019

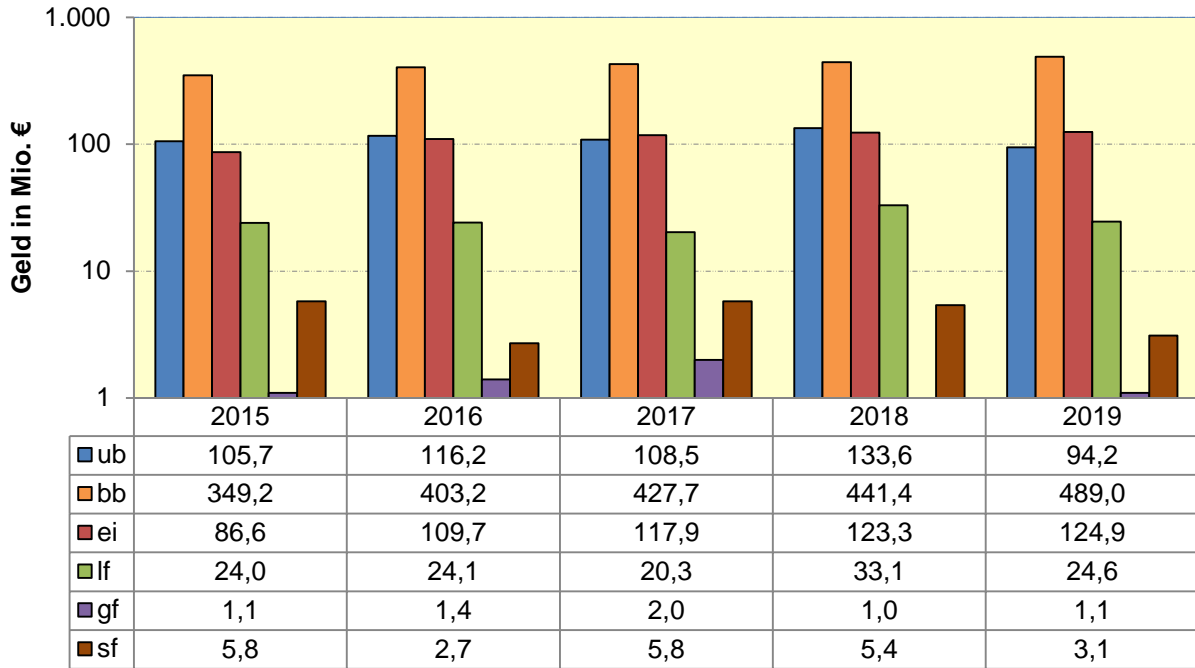


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

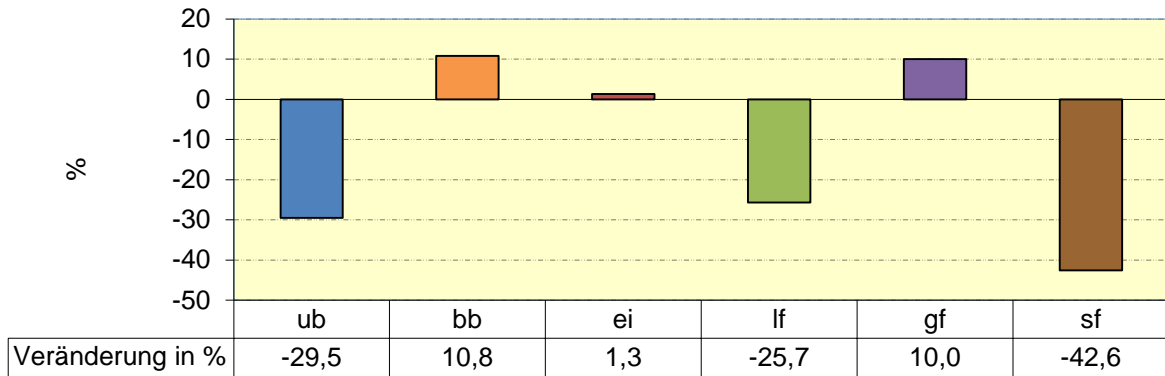
Geldumsatz nach Grundstücksarten 2019



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2015 - 2019



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

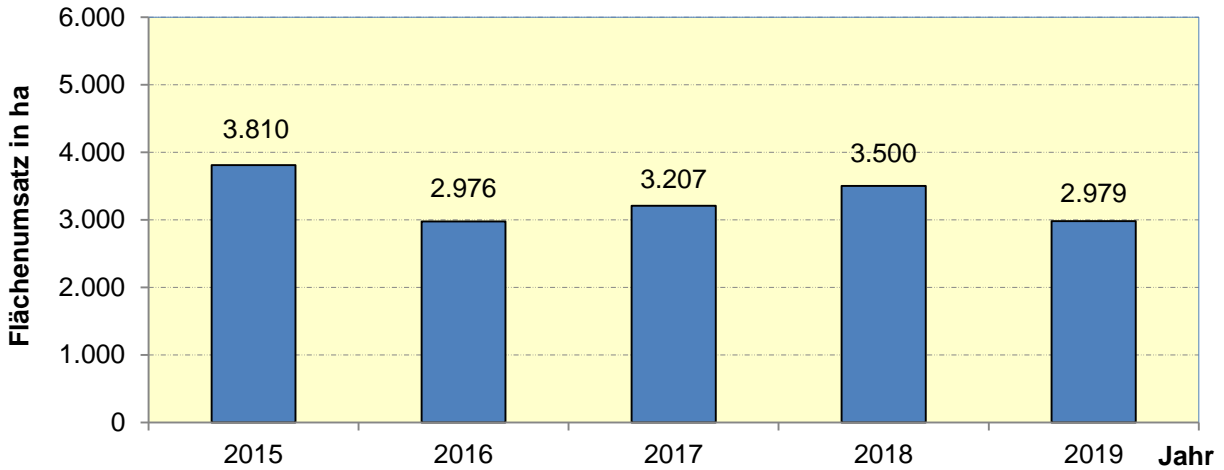
Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	12,6	71,0	11,1	0,0	0,0	0,0	94,7
Michendorf	7,5	30,1	9,5	0,5	0,2	0,0	47,8
Nuthetal	1,4	10,1	6,4	0,2	0,0	0,1	18,1
Schwielowsee	8,3	47,8	3,1	0,2	0,1	0,3	59,7
Seddiner See	0,6	6,1	0,5	0,6	0,0	0,0	7,9
Stahnsdorf	12,6	72,4	28,7	1,1	0,0	0,9	115,7
Teltow	22,3	70,2	20,4	1,1	0,0	0,2	114,3
Werder (Havel)	6,4	53,6	35,9	0,8	0,2	0,6	97,5
Gesamtsumme	71,7	361,3	115,6	4,5	0,5	2,1	555,7
Anteil in %	12,9	65,0	20,8	0,8	0,1	0,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-36,2	8,0	1,8	-22,3	-42,8	-49,1	-2,7
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	2,6	22,5	1,2	2,3	0,5	0,1	29,2
Groß Kreutz (Havel)	2,8	10,5	0,9	3,1	0,0	0,3	17,6
Beetzsee	1,3	11,2	0,0	2,4	0,0	0,1	15,2
Kloster Lehnin	5,2	19,9	0,3	0,9	0,0	0,3	26,6
Wusterwitz	0,3	4,6	0,0	0,9	0,0	0,0	5,8
Ziesar	0,5	3,5	0,0	3,1	0,1	0,0	7,2
Bad Belzig	0,9	10,4	0,4	2,6	0,0	0,0	14,3
Brück	6,8	31,4	5,2	1,2	0,0	0,0	44,6
Niemegk	0,4	3,6	0,2	1,1	0,0	0,0	5,3
Treuenbrietzen	1,1	5,7	0,3	1,8	0,0	0,0	8,9
Wiesenburg/Mark	0,1	4,5	0,8	0,9	0,0	0,2	6,5
Gesamtsumme	22,5	127,7	9,3	20,1	0,6	1,0	181,2
Anteil in %	12,4	70,5	5,1	11,1	0,3	0,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-7,0	18,4	-6,4	-28,3	460,6	7,1	6,0

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2019 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **2.979 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 15 % gesunken.

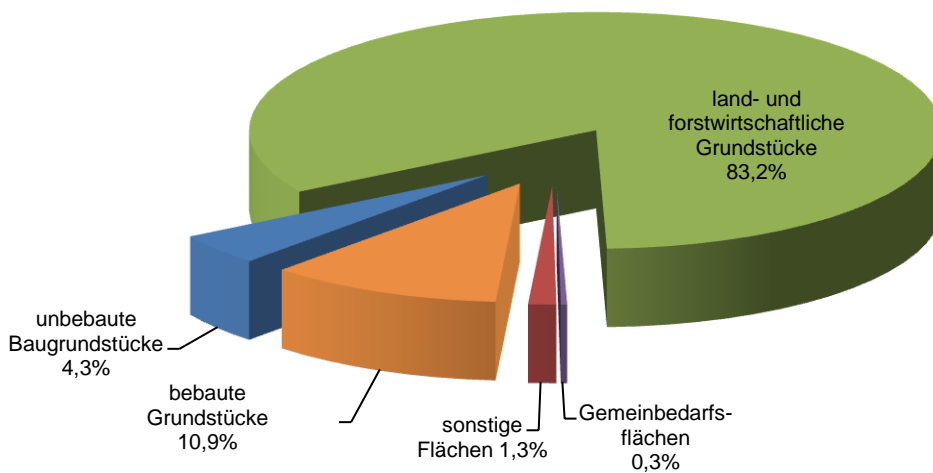
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktbereichen unbebaute (ub) und bebaute (bb) Grundstücke in den folgenden Kapiteln.

Flächenumsätze 2015 - 2019

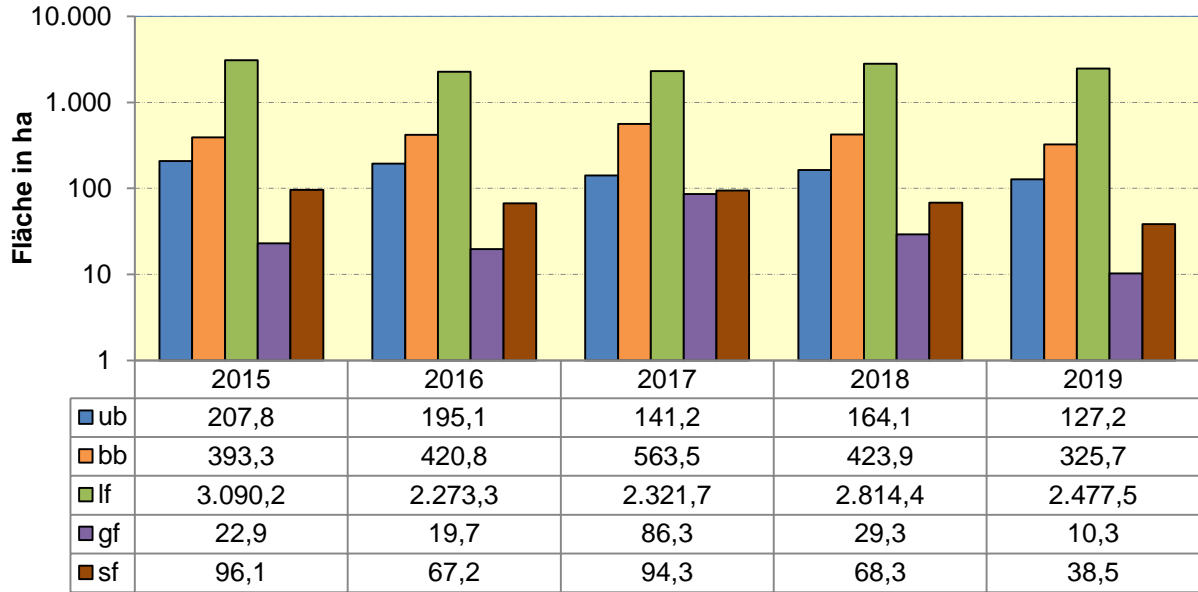


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

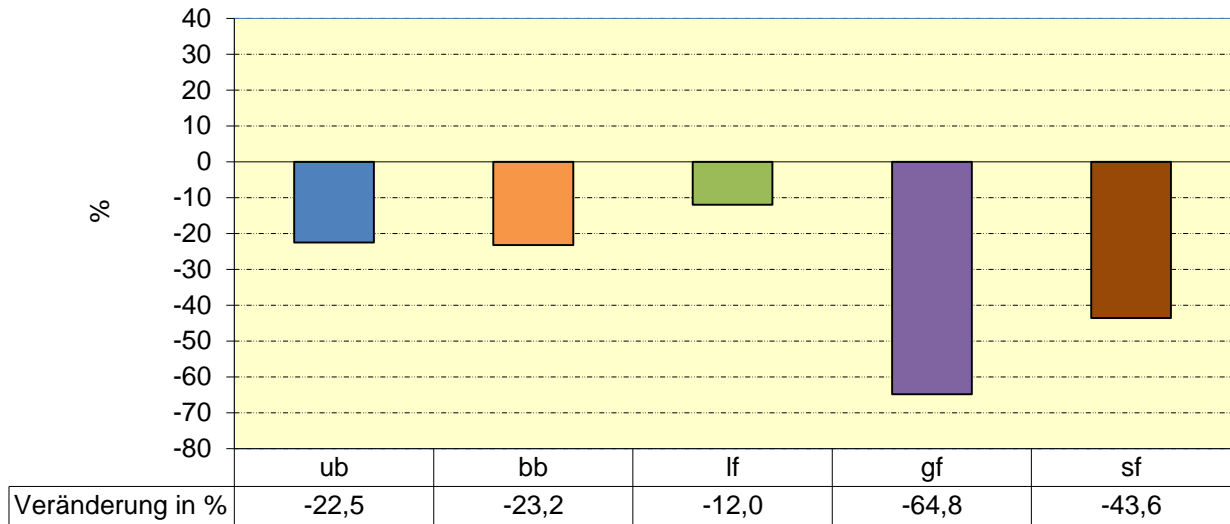
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2019



Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2015 - 2019



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 ²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	27	73	0	0	2	101
Michendorf	78	110	604	12	7	812
Nuthetal	10	34	105	0	2	151
Schwielowsee	60	121	79	9	8	277
Seddiner See	7	40	664	0	1	712
Stahnsdorf	45	113	230	4	31	423
Teltow	49	112	143	0	9	313
Werder (Havel)	57	301	881	3	105	1.347
Gesamtsumme	334	904	2.705	28	165	4.136
Anteil in %	8,1	21,9	65,4	0,7	4,0	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-55,1	24,1	-19,9	-87,4	-19,1	-21,6
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	44	302	1.935	9	10	2.300
Groß Kreutz (Havel)	90	299	2.784	2	20	3.196
Beetzsee	51	184	2.524	1	43	2.803
Kloster Lehnin	388	207	906	3	28	1.532
Wusterwitz	14	57	1.048	3	26	1.147
Ziesar	33	192	4.127	6	1,6	4.358
Bad Belzig	74	221	3.023	43	17	3.375
Brück	130	311	1.639	7	2	2.089
Niemegk	25	205	1.449	1	6	1.687
Treuenbrietzen	82	191	1.632	0	1	1.906
Wiesenburg/Mark	6	182	1.011	0	63	1.263
Gesamtsumme	938	2.353	22.070	75	220	25.656
Anteil in %	3,7	9,2	86,0	0,3	0,9	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-9,5	-33,1	-13,2	393,3	-26,1	-15,7

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 ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	556	81,0 -6,6	644	50,6 -15,8	606	64,3 -10,5
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	60	8,7 -22,1	157	12,4 -24,3	133	14,1 -56,6
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0
Gewerbliche Nutzung	37	5,4 -21,3	431	33,8 -26,0	194	20,6 -41,3
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0,1 -50,0	4	0,4 -97,6	0,25	0,0 -98,8
Sonstige Nutzung	32	4,7 28,0	36	2,8 -1,4	9	0,9 -72,0
Gesamtsumme	686	100,0 -8,0	1.272	100,0 -28,5	942	100,0 -31,0

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 ²		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	6	300	900	-	
Gemeinde Michendorf	19	70	260	120	270
Gemeinde Nuthetal	9	60	280	230	310
Gemeinde Seddiner See	6	80	170	145	170
Gemeinde Schwielowsee	5	210	250	200	

Stadt /Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m ²		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Stahnsdorf	10	220	430	620	
Stadt Teltow	9	180	450	420	
Stadt Werder (Havel)	17	50	270	200	
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	20	21	180	100	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	22	110	-	
Amt Beetzsee	26	22	90	31	90
Gemeinde Kloster Lehnin	17	8	80	43	100
Amt Wusterwitz	11	6	50	125	
Amt Ziesar	19	4	50	-	
Stadt Bad Belzig	29	5	60	40	65
Amt Brück	19	8	80	80	130
Amt Niemege	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 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 4.500 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

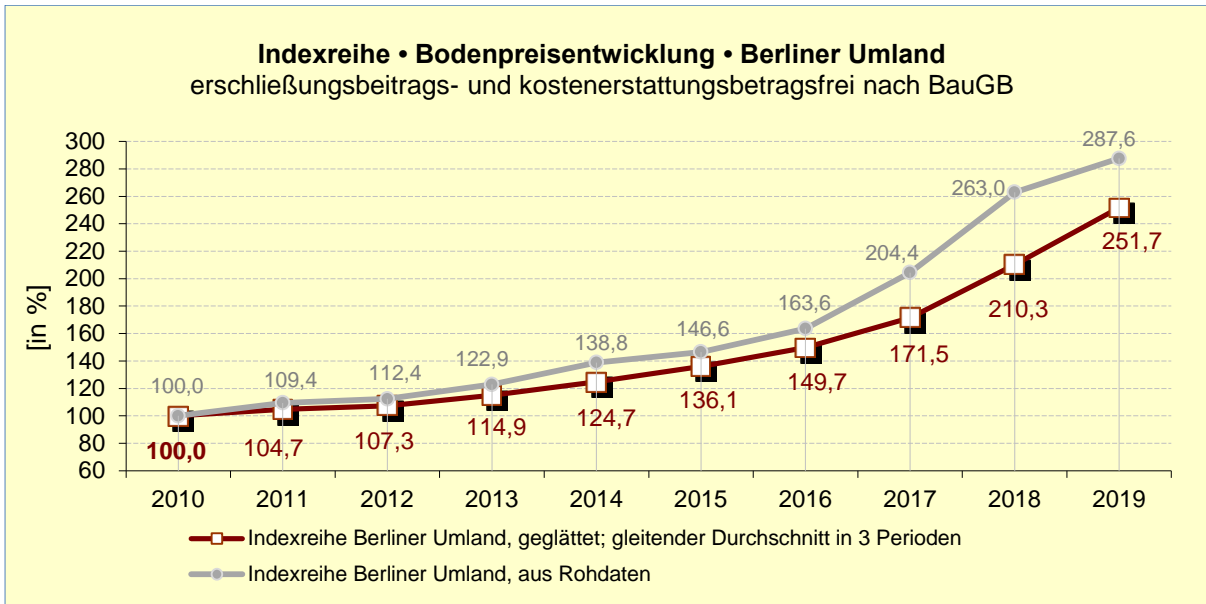
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

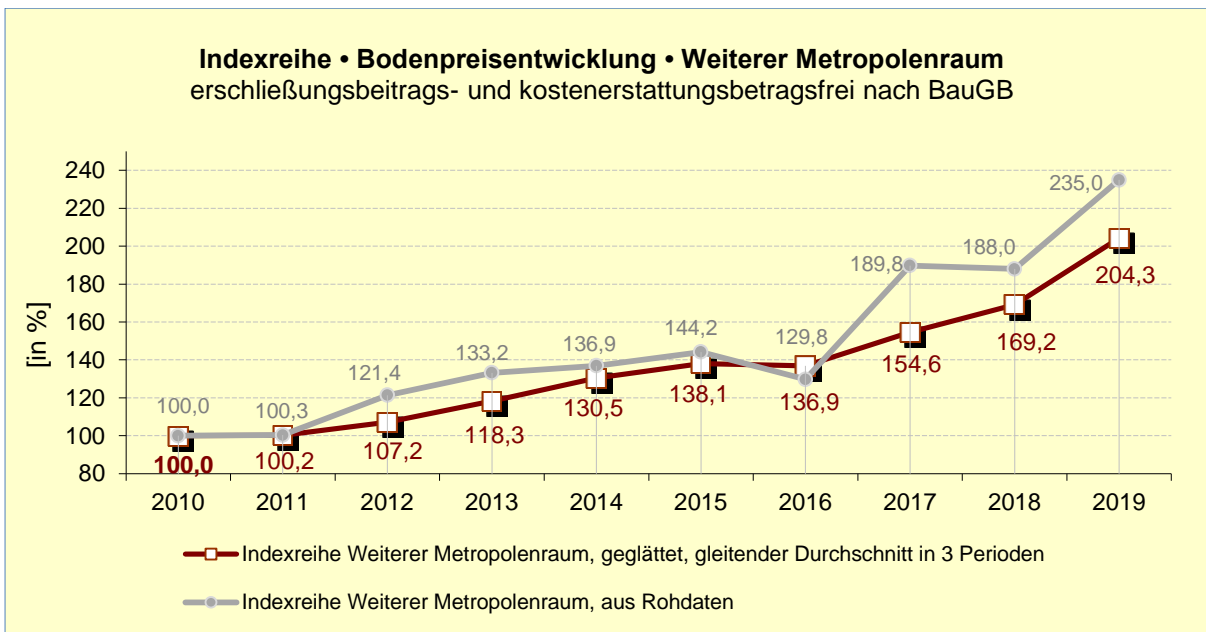


- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 = 100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (2019)

Bodenrichtwertlagen:	86	Ämter/Gemeinden:.....	8
Kauffälle:	125	Ø Preis:	244.436€
Spanne der Bodenpreise:.....	von 13 bis 816 €/m ²	Ø Fläche:	849 m ²
Spanne der Flächen:.....	von 238 m ² bis 2.470 m ²		

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 (2019)

Bodenrichtwertlagen:	245	Ämter/Gemeinden:	12
Kauffälle:.....	235	Ø Preis:	55.531 €
Spanne der Bodenpreise:.....	von 1 bis 236 €/m ²	Ø Fläche:	858 m ²
Spanne der Flächen:.....	von 239 m ² bis 2.469 m ²		

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Für Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke definiert. Eine 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 2019 wurde ein Kauffall für den Bau eines Mehrfamilienhauses im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im weiteren Metropolenraum registriert. Bezogen auf den Bodenrichtwert in dem Gebiet des Verkaufes besteht ein Wertfaktor von 1,13.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 25 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 20 Kaufverträge den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kaufverträgen handelt es sich um Grundstücke, die sich in Ortslagen befinden. Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen in den Gewerbegebieten wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen veranschaulicht.

Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

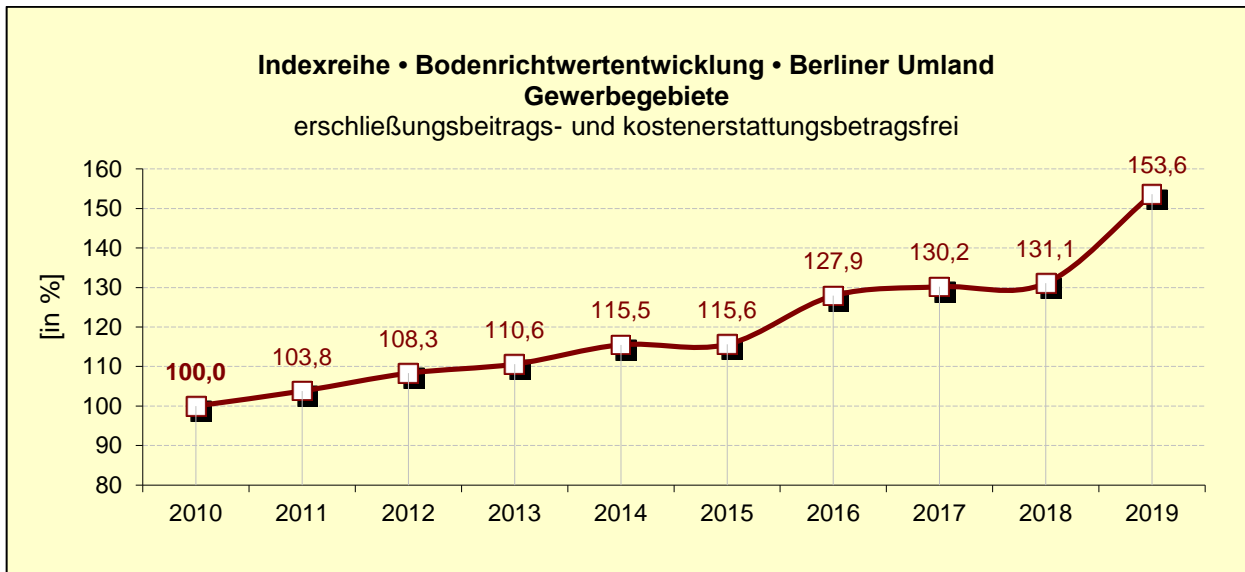
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwert erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Teltow	4	160	480
Caputh, Ferch, Stahnsdorf, Neuseddin, Plötzin, Werder (Havel)	6	18	75
Weiterer Metropolenraum			
Beelitz, Belzig, Groß Kreutz Brielow, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	10	8	25

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 0,1 bis 0,6 im Mittel 0,4,
- im Weiteren Metropolenraum: von 0,1 bis 0,6 im Mittel 0,3.

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

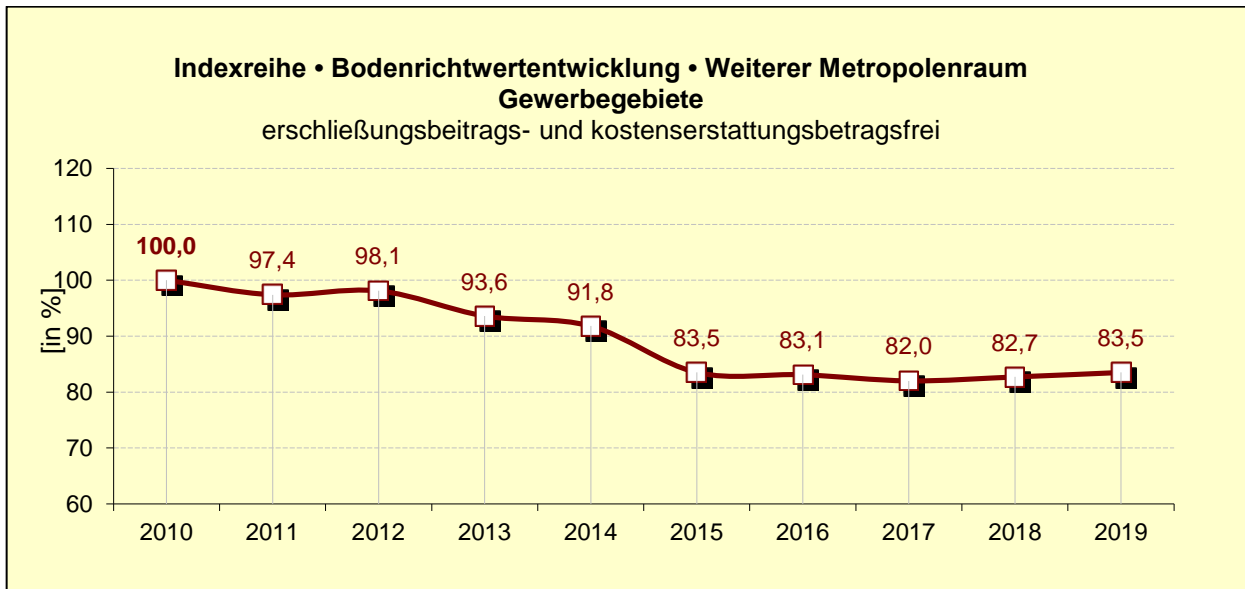
Die Bauflächen sind unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



- 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: 10
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 18 €/m² bis 480 €/m² (Stichtag 31.12.2019)
 Ämter/Gemeinden: 6



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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 10
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 8 €/m² bis 25 €/m² (Stichtag 31.12.2019)
 Ämter/Gemeinden: 10

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 Abschnitt 5.1 enthalten.

Entwicklungszustand	Anzahl der Verträge	Preise in €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt
Landkreis Potsdam-Mittelmark			
Rohbauland	8	3,25 - 61	28
Berliner Umland			
Bauerwartung	6	38 - 150	84
Weiterer Metropolitanraum			
Bauerwartung	41	0,31 - 36	7,82

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 ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins des Bodenwertes in %
2015				
individuelle Wohnnutzung	1	510	97	4,5
2016				
individuelle Wohnnutzung	3	500 - 820	89 - 96	2,5 - 4,5
2017				
individuelle Wohnnutzung	1	580	99	4,5
2018				
individuelle Wohnnutzung	5	420 - 2.850	98;99	3 - 4,5
2019				
individuelle Wohnnutzung	16	424 - 2.377	99	1* - 4,5

* für zurückliegende Grundstücke (in zweiter oder dritter Reihe liegend)

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 2019 wurden im Berliner Umland für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) keine Kaufverträge registriert aus denen sich ein Wertfaktor (Kaufpreis je Quadratmeter/Bodenrichtwert im Lagebereich des Kauffalls) ableiten lässt.

Im Landkreis wurden für Wohnbaugrundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) sieben Kaufverträge ausgewertet. Bei diesen Kaufverträgen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,3 (Spanne von 0,5 bis 3,7).

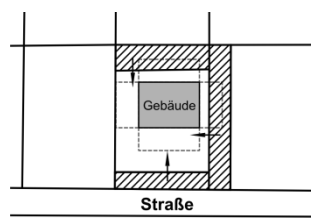
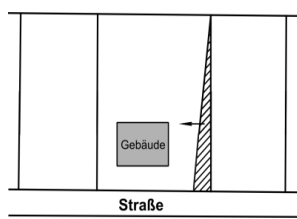
Für abweichende Nutzungen und besondere Lagebereiche (z.B. Sanierungsgebiet, Erholungs- oder Wochenendhausgebiete o.ä.) liegen vereinzelte Kauffälle vor, die auftragsbezogen im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig mitgeteilt werden können.

5.7.2 Zukäufe

5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung

Unter 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 ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
baurechtlich notwendig						
vorn	10	38	235	26	121	80
seitlich	14	11	329	25	345	74
hinten	13	19	280	39	298	106
baurechtlich nicht notwendig						
vorn	2	65; 147		50; 60		-
seitlich	7	12	644	23	107	77
hinten	9	9	240	20	250	96

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 ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
Berliner Umland	8	60	336	7	94	58
Weiterer Metropolitanraum	5	107	309	9	250	70

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 Erwerbsobstbau, 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 getrennt nach den Lagemerkmalen mit und ohne Hofanschluss unter den Punkten 6.2.1.2, 6.2.1.3 sowie 6.3.3 und 6.3.4 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	86	+16,2	180,0	-41,3	3,6	-35,7
Weiterer Metropolitanraum	373	+16,6	1.445,1	-9,6	13,4	-26,8
Landkreis	459	+16,5	1.625,1	-14,7	17,0	-28,6

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge					
	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*	übrige Flächen
Berliner Umland	86	51	15	9	7	4
Weiterer Metropolitanraum	373	194	85	42	12	40
Landkreis	459	245	100	51	19	44

* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr um 16 % gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland stieg um 22 %, die von Grünland um 56 % und die der Obstanbauflächen um 46 %. Die Anzahl der Verkäufe von Mischflächen sank um 11 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 49 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 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 Bodengüte.

Beim Ackerland überwiegen (gemäß Ackerschätzungsrahmen) als Bodenarten anlehmgige 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 m² 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 ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	6	0,33 - 1,63	0,92
21 - 30	56	0,42 - 3,95	1,01
31 - 40	35	0,29 - 6,16	1,31
41 - 60	14	0,50 - 2,53	1,31
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	0	-	-
21 - 30	12	0,48 - 2,80	0,92
31 - 40	20	0,31 - 2,23	0,83
41 - 60	2	0,30 ; 0,85	-
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 ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	8	303 - 2.489 1.260	1,19 - 6,60 3,64
von 2.500 bis 5.000	1	7.426	1,50
von 5.000 bis 10.000	3	5.058 - 9.528 6.679	0,54 - 1,50 1,08
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	6	313 - 2.145 1.069	0,70 - 6,43 2,47
von 2.500 bis 5.000	4	2.588 - 4.462 3.197	1,10 - 8,00 4,54
von 5.000 bis 10.000	7	5.149 - 9.650 6.756	0,19 - 5,14 1,68
größer 10.000	2	15.106 - 111.897 63.502	0,71 - 1,60 1,16

6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss

Für ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschlussflächen (jedoch bis 500 m vom Ortsrand entfernt) verbleiben nach Beseitigung von Ausreißern, die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, im Berliner Umland 19 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,66 €/m² und 7,04 €/m², im Mittel bei 1,30 €/m².

Für ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschlussflächen (jedoch bis 500 m vom Ortsrand entfernt) verbleiben nach Beseitigung von Ausreißern, die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, im Weiteren Metropolitanraum 41 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,16 €/m² und 3,00 €/m², im Mittel bei 0,92 €/m².

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

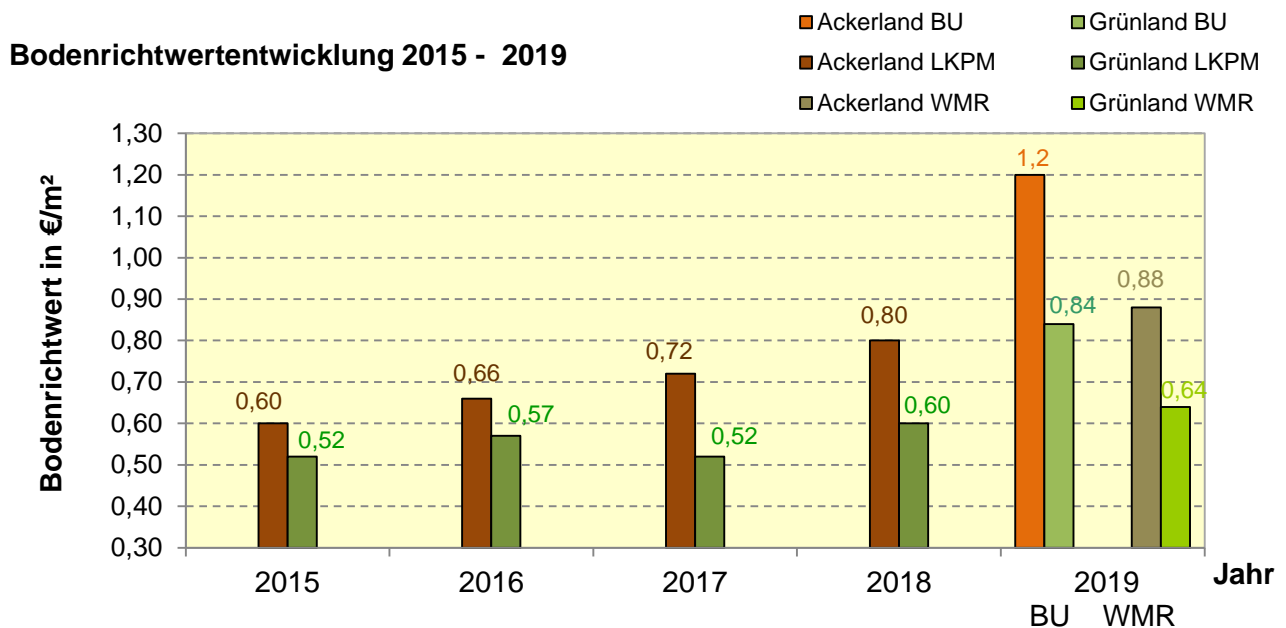
6.2.1.4 Obstanbauflächen

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Werder (Havel)	10	5.199 - 126.506 27.112	0,75 - 1,41 1,07

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

6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Der Grafik ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte zu entnehmen. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden die Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum getrennt ausgewiesen.



Ortsnahe Agrarflächen ohne Hofanschluss (Pkt. 6.2.1.3) wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen.

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau und Preisentwicklung

» Umsatzzahlen

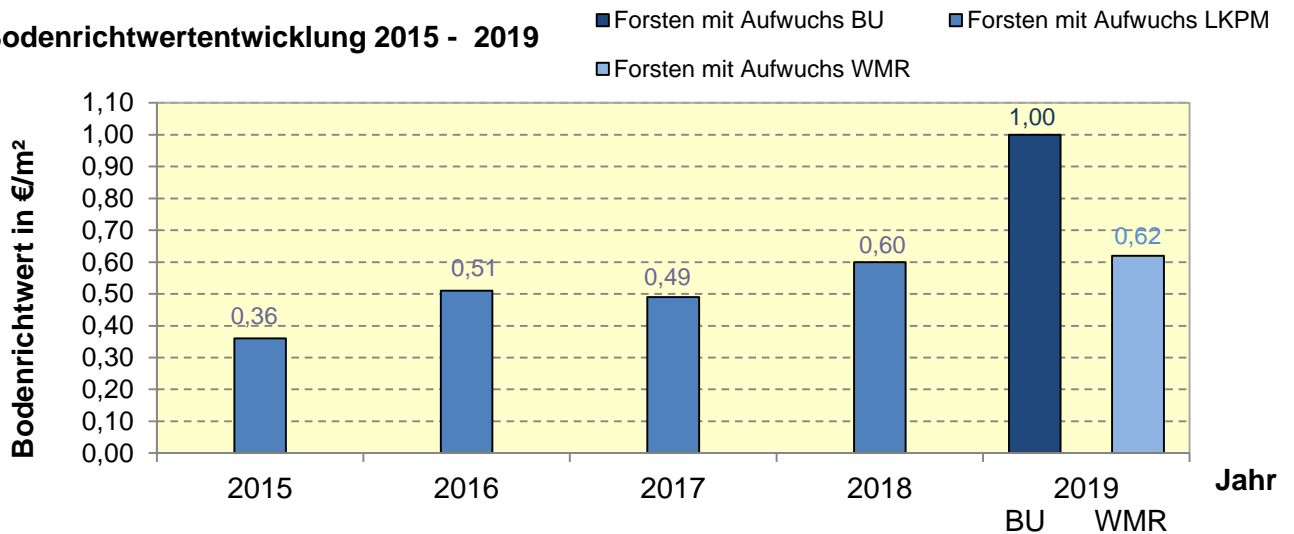
Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	37	+105,6	90,4	+380,9	0,93	+675,0
Weiterer Metropolitanraum	166	+5,1	761,8	-14,2	6,69	-26,5
Landkreis	203	+15,3	852,2	-5,9	7,62	-17,4

Die Gesamtanzahl beinhaltet 16 Kaufverträge von Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

6.3.2 Entwicklung des Bodenrichtwertes

Der Grafik ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte zu entnehmen. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden die Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum getrennt ausgewiesen.

Bodenrichtwertentwicklung 2015 - 2019



Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen.

6.3.3 Ortsnahe Waldflächen mit Hofanschluss

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen gründet sich auf 14 Kaufverträge von Grundstücken mit Hofanschluss. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	5	120 - 13.780 3.816	2,55 - 36 15
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	3	380 - 2.494 1.383	0,79 - 20 7,14
über 2.500	6	2.988 - 108.167 32.577	0,51 - 1,42 0,86

6.3.4 Ortsnahe Waldflächen ohne Hofanschluss

Für ortsnahen Waldflächen ohne Hofanschlussflächen (jedoch bis 500 m vom Ortsrand entfernt) verbleiben nach Beseitigung von Ausreißern, die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, 23 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich des Landkreises zwischen 0,10 €/m² und 5,62 €/m², im Mittel bei 1,34 €/m².

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle mit einbezogen. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung 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 des Käufers liegen) - unterteilt nach Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland - dargestellt.

Bodenrichtwert für Wohnbauland in €/m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
< 70	10	4 - 773 421	0,22 - 8,30 3,75	20
≥ 70	4	102 - 1.078 666	22 - 39 31	21

7.1.2 Kleingarten- und Dauerkleingartenflächen

Es handelt sich um Kleingarten- und Dauerkleingartenflächen nach dem Bundeskleingartengesetz.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	10	229 - 7.139 1.373	4,95 - 22 13

7.1.3 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 m² Grundfläche auf dem Grundstück.

▶▶ Grundstücke, für die kein Flächennutzungsplan vorliegt.

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	14	46 - 1.450 520	2,17 - 42 17

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
alle Lagen	8	68 - 4.266 1.469	0,50 - 80 21
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	18	376 - 6.260 2.255	1,33 - 35 11

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	11	213 - 4.842 1.525	1,60 - 36 13

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
alle Lagen	2	242 - 1.800 1.021	99 - 150 125
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	19	417 - 8.438 2.624	0,31 - 34 11

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. Eine Auswertung erfolgte nur für Kauffälle innerorts.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	6	25 - 909 231	5 - 38 30
Weiterer Metropolitanraum	8	26 - 1.833 389	0,90 - 23 6,70

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.

Nutzung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
innerorts			
Fußwege	8	7 - 388 126	1,00 - 10 4,03
Straßenflächen	11	17 - 2.212 455	1,00 - 10 3,59
Weiterer Metropolitanraum			
innerorts			
Fußwege	4	16 - 449 168	1,00 - 5,00 3,00
Straßenflächen	20	27 - 1.844 346	0,10 - 4,00 2,32
Landkreis			
außerorts			
Bundes- und Landesstraßen	3	174 - 863 418	2,50 - 4,59 3,52

7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Gräben.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	5	188 - 690 334	0,53 - 2,54 1,06

7.4 Private Grünflächen

Es handelt sich hierbei um selbständige oder unselbständige Flächen, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt sind, bzw. die im Flächennutzungsplan teilweise mit der Zweckbestimmung Parkanlage als private Grünfläche dargestellt werden oder in der Örtlichkeit eine tatsächliche private Grünfläche sind.

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Schwielowsee			
Wasserlage und direkte Wasserlagen	3*	27 - 117 59	442 - 522 494
Übrige Gemeinden			
weitere Lagen	8	260 - 4.099 1.269	1,00 - 41 15
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	8	518 - 10.919 2.412	2,40 - 39 17

* - Landschaftsschutzgebiet

►► 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 ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	9	317 - 25.887 5.343	0,23 - 17 3,66

7.5 Sportanlage (Golf)

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Werder (Havel)	3	8.859 - 34.068 19.148	2,30 - 5,87 3,60

7.6 Abbauland

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2017 bis 2019. Hierbei handelt es sich bis auf einen Kaufvertrag um die Gewinnung von Ton. Aus den Verträgen geht nicht hervor, ob das Bergwerksrecht mitverkauft wurde.

Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Wiesenburg/Mark Kloster Lehnin	5	1.374 - 13.258 7.715	1,30 - 4,75 3,26

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 wurden Ausreißer-Tests mit der 2,5-fachen Standardabweichung vorgenommen, wodurch die angegebenen Spannen- und Mittelwerte von den tatsächlich gezahlten Preisen abweichen können.

Im Einzelnen werden dargestellt:

- ▶▶ Wohnflächenpreise (Preise je m² Wohnfläche und/oder Nutzfläche),
- ▶▶ Sachwertfaktoren,
- ▶▶ Liegenschaftszinssätze.

Zur Berechnung der Wohnflächenpreise wird auf die Anlage 5 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 der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04. August 2017. Ausführliche Informationen (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 ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	754	59,3 2,6	1.032	31,7 6,1	2.771	56,7 25,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	158	12,5 -24,4	127	3,9 -6,5	413	8,4 -21,8
Mehrfamilienhäuser	44	3,5 -2,2	152	4,7 91,2	566	11,6 86,8
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	39	3,1 -7,1	254	7,8 31,0	612	12,5 59,6
Wochenendhäuser	137	10,8 0,0	461	14,2 65,8	128	2,6 19,5
Bauernhäuser	55	4,3 -3,5	451	13,8 93,7	84	1,7 8,4
Sonstige Gebäude	82	6,5 6,5	779	23,9 -66,9	316	6,5 -4,1
Gesamtsumme	1.269	100,0 -2,5	3.257	100,0 -23,3	4.890	100,0 10,5

Von den insgesamt 1.269 Kaufverträgen wurden 882 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

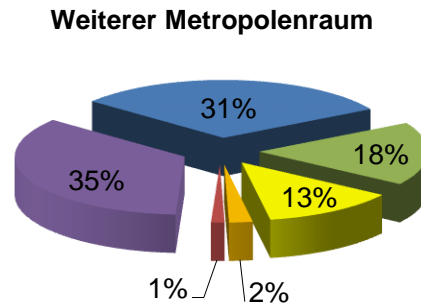
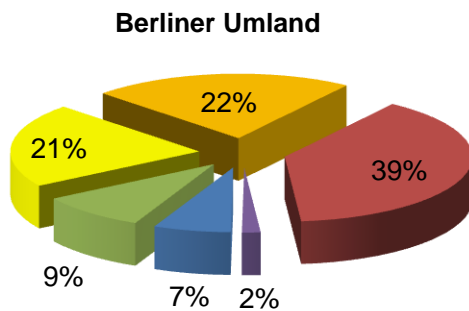
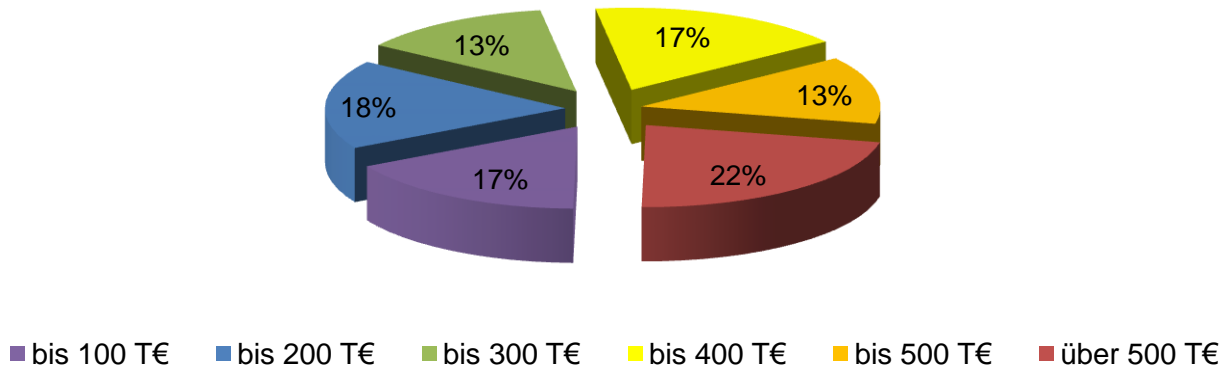
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 50 %, Weiterer Metropolitanraum 50 %.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 427 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 323 Kaufverträgen bekannt.

Von den insgesamt 912 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 691 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 691 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 55 %, Weiterer Metropolitanraum 45 %.

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



Verteilung der 691 Kaufpreise im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum

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.

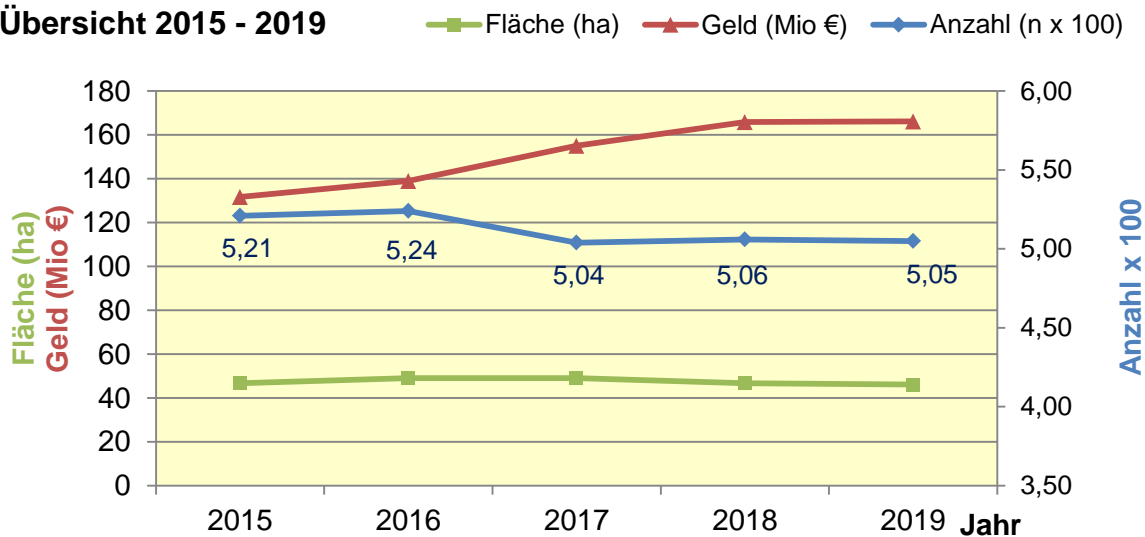
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2018 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	263	52,1 1,5	478.818 - 1,7	3.608 - 0,9
Weiterer Metropolitanraum	242	47,9 -2,0	159.159 -1,0	1.294 0,3
Gesamtsumme	505	100,0 -0,2	325.635 -0,7	2.511 -0,8

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 2015 - 2019



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 43 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

► Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow

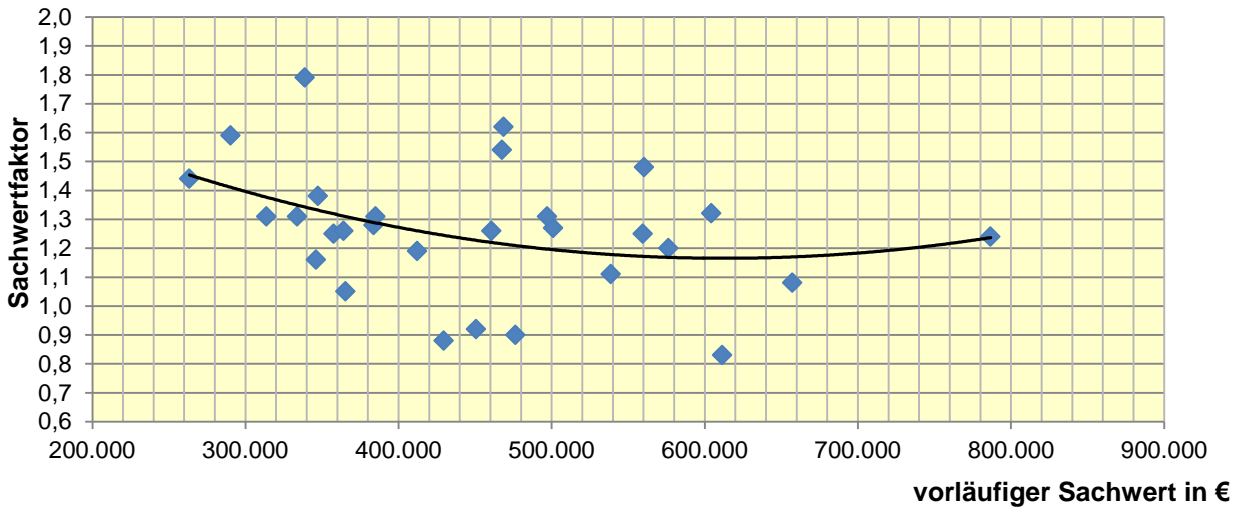
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2019	
Anzahl	29	
Normierte Kaufpreise	380.000 € - 975.000 €	562.828 €
Bodenrichtwertbereich	150 €/m ² - 790 €/m ²	397 €/m ² (Stichtag 31.12.2018)
Rentierlicher Flächenanteil	388 m ² - 1.225 m ²	646 m ²
Baujahre	1928 - 2017	1985
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 72 Jahre	49 Jahre
Sachwertfaktoren	0,83 - 1,79	1,26
BGF	146 m ² - 411 m ²	243 m ²
Wohnfläche	92 m ² - 180 m ²	130 m ²
Standardstufe	1,6 - 4,4	3,1

**Sachwertfaktor in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
alle Baujahre**

- ◆ SW-Faktor
- Poly. (SW-Faktor)

$$y = 2E-12x^2 - 3E-06x + 2,052$$

$$R^2 = 0,1316$$



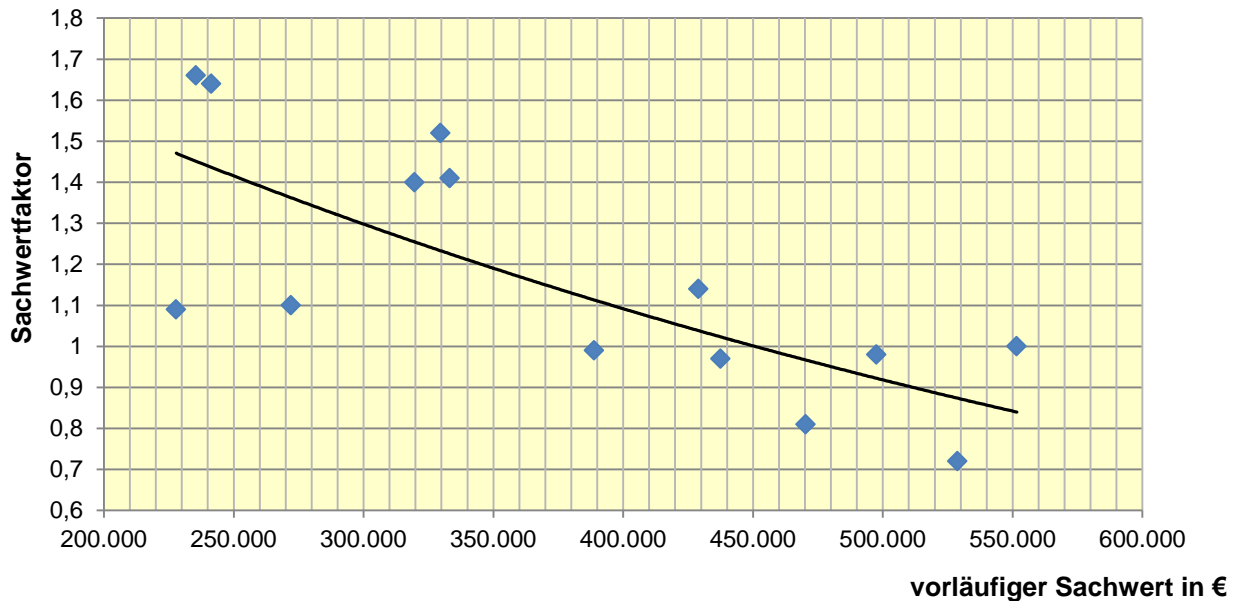
» Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2019	
Anzahl	14	
Normierte Kaufpreise	249.000 € - 549.619 €	418.187 €
Bodenrichtwertbereich	100 €/m ² - 280 €/m ²	218 €/m ² (Stichtag 31.12.2018)
Rentierlicher Flächenanteil	361 m ² - 1.480 m ²	907 m ²
Baujahre	1900 - 2013	1980
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 68 Jahre	45 Jahre
Sachwertfaktoren	0,72- 1,66	1,17
BGF	116 m ² - 459 m ²	256 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 231 m ²	135 m ²
Standardstufe	1,6 - 3,8	2,9

◆ SW-Faktor
 — Expon. (SW-Faktor)

**Sachwertfaktor in Michendorf, Nuthetal,
 Schwielowsee und Werder (Havel)
 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
 alle Baujahre**

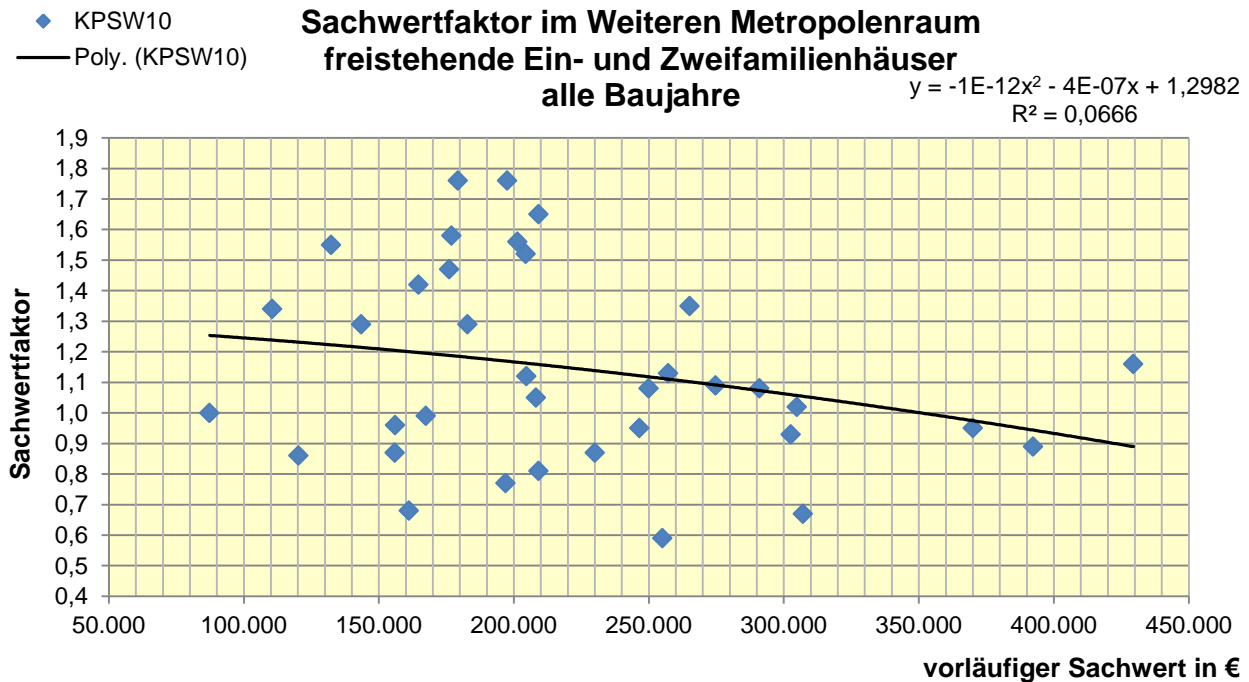
$y = 2,1814e^{-2E-06x}$
 $R^2 = 0,5648$



8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

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

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2019	
Anzahl	36	
Normierte Kaufpreise	87.000 € - 500.000 €	244.715 €
Bodenrichtwertbereich	12 €/m ² - 80 €/m ²	49 €/m ² (Stichtag 31.12.2018)
Rentierlicher Flächenanteil	440 m ² - 2.468 m ²	1.055 m ²
Baujahre	1900 - 2014	1980
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 70 Jahre	44 Jahre
Sachwertfaktoren	0,59 - 1,76	1,14
BGF	115 m ² - 450 m ²	248 m ²
Wohnfläche	83 m ² - 250 m ²	134 m ²
Standardstufe	1,9 - 4,0	2,8



8.2.3 Wohnflächenpreise

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 m² in Ortslagen

Die Verteilung der 189 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 95 Kaufverträge,
Weiterer Metropolitanraum - 94 Kaufverträge.

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

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	7	632 - 2.395 1.061	300.000 - 1.136.400 633.343	90 - 235 143	1.574 - 7.192 4.600
von 1978 bis 1990	7	496 - 1.225 777	249.000 - 510.000 404.143	90 - 200 132	2.389 - 4.766 3.210
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	11	410 - 1.480 961	318.000 - 985.000 536.636	92 - 310 161	2.250 - 6.125 3.500
von 1949 bis 1977	3	659 - 958 846	457.000 - 920.000 618.667	97 - 170 130	3.685 - 5.412 4.678
von 1978 bis 1990	1	735	425.000	115	3.696
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	6	223 - 1.263 731	106.675 - 1.215.000 671.946	104 - 170 152	711 - 7.147 4.506
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	15	551 - 2.265 1.017	285.000 - 1.175.000 586.136	71 - 240 164	1.593 - 6.901 3.695
von 2001 bis 2010	23	361 - 1.107 655	380.000 - 935.154 572.528	80 - 300 140	2.667 - 5.881 4.142
ab 2011	23	281 - 909 531	380.000 - 1.531.500 586.765	103 - 284 155	2.730 - 5.393 3.725
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	14	501 - 1.322 974	26.000 - 303.295 98.776	65 - 486 124	368 - 1.360 864
von 1978 bis 1990	3	816 - 2.400 1.758	170.000 - 300.000 229.651	100 - 130 120	1.684 - 2.308 1.897
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	15	560 - 2.310 1.395	61.000 - 293.500 182.537	66 - 265 146	610 - 2.295 1.260
von 1949 bis 1977	3	430 - 1.648 869	150.000 - 290.000 208.333	110 - 149 126	1.007 - 2.417 1.702
von 1978 bis 1990	2	1.164; 1.356	151.000; 234.000	100; 120	1.258; 2.340
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	2	1.286; 1.340	170.000; 202.000	80; 185	1.092; 2.125
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	15	463 - 2.468 1.145	150.000 - 650.000 327.539	96 - 250 154	1.031 - 3.898 2.200
von 2001 bis 2010	12	440 - 1.196 877	130.000 - 382.000 294.917	104 - 208 147	1.083 - 2.720 2.047
ab 2011	13	495 - 2.345 1.117	205.000 - 441.449 330.573	92 - 146 125	1.727 - 3.577 2.642

►► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	4	678 - 2.395 1.282	597.000 - 1.136.400 838.350	103 - 158 141	5.137 - 7.192 5.908
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	4	594 - 920 725	635.000 - 1.215.000 886.250	104 - 170 148	4.311 - 7.147 6.016
dem Alter entsprechender Zustand					
Michendorf					
≥ 2011	9	281 - 646 365	414.900 - 499.900 451.534	152	2.730 - 3.289 2.971
Stahnsdorf					
von 2001 bis 2010	9	417 - 1.134 685	390.000 - 935.154 600.462	80 - 159 132	2.994 - 5.881 4.538
≥ 2011	3	464 - 700 584	456.000 - 761.000 642.333	103 - 170 144	4.176 - 4.756 4.454
Teltow					
von 2001 bis 2010	5	388 - 756 554	448.000 - 890.000 656.600	110 - 199 139	3.473 - 5.500 4.780
≥ 2011	5	502 - 845 655	626.092 - 796.637 712.655	142 - 188 162	4.096 - 5.061 4.413
Weiterer Metropolitanraum					
Wusterwitz					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	3	571 - 2.236 1.352	103.000 - 135.000 115.901	94 - 108 104	936 - 1.436 1.129

►► Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	15	182 - 1.940 850	15.000 - 200.000 101.184	66 - 300 127	115 - 1.836 910

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.

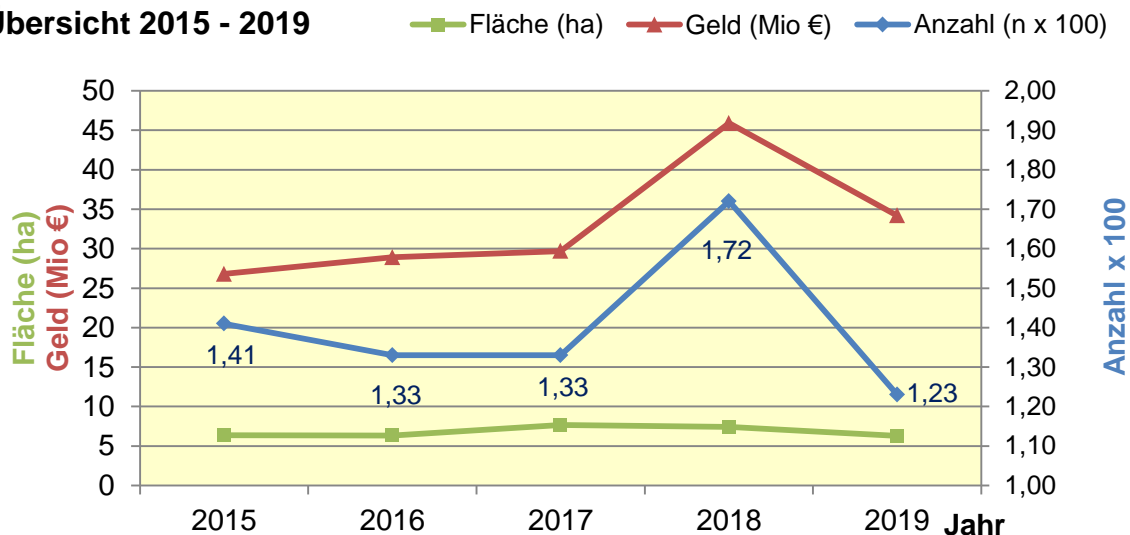
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2018 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	72	58,5 - 35,1	387.882 13,3	3.298 29,3
Weiterer Metropolitanraum	51	41,5 - 16,4	120.686 - 6,5	1.053 - 10,8
Gesamtsumme	123	100,0 - 28,5	277.093 3,9	2.300 6,0

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 2015 - 2019



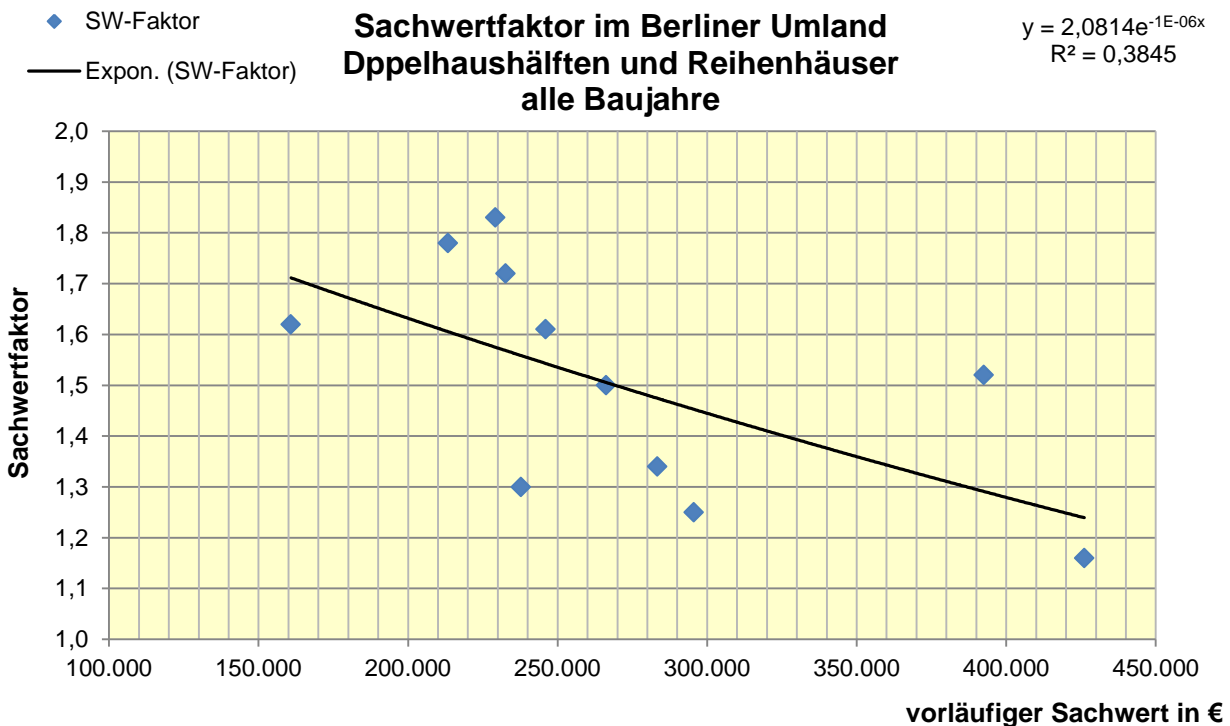
8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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.

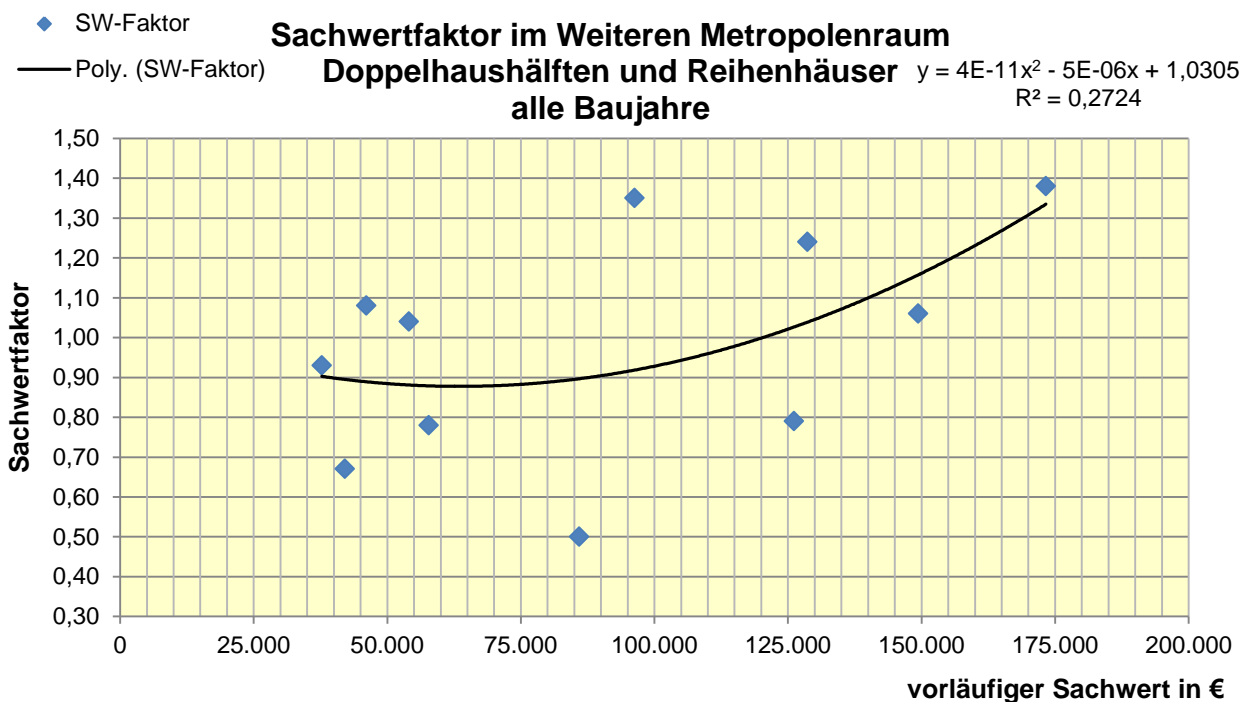
8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2019	
Anzahl	11	
Normierte Kaufpreise	260.000 € - 598.000 €	400.500 €
Bodenrichtwertbereich	65 €/m ² - 580 €/m ²	346 €/m ² (Stichtag 31.12.2018)
Rentierlicher Flächenanteil	159 m ² - 477 m ²	277 m ²
Baujahre	1935- 2013	1993
Restnutzungsdauer	31 Jahre - 69 Jahre	49 Jahre
Sachwertfaktor	1,16 - 1,83	1,51
BGF	180 m ² - 320 m ²	244 m ²
Wohnfläche	97 m ² - 175 m ²	131 m ²
Standardstufe	2,4 - 4,0	3,1



8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2019	
Anzahl	11	
Normierte Kaufpreise	28.000 € - 239.000 €	94.910 €
Bodenrichtwertbereich	8 €/m ² - 60 €/m ²	32 €/m ² (Stichtag 31.12.2018)
Rentierlicher Flächenanteil	138 m ² - 1.316 m ²	639 m ²
Baujahre	1890 - 1995	1949
Restnutzungsdauer	14 Jahre - 46 Jahre	26 Jahre
Sachwertfaktor	0,50 - 1,38	0,98
BGF	124 m ² - 276 m ²	188 m ²
Wohnfläche	65 m ² - 130 m ²	97 m ²
Standardstufe	1,2 - 3,0	2,1



8.3.3 Wohnflächenpreise

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.

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m² Wohnfläche. 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 2017 bis 2019.

Berliner Umland	78 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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	3	213 - 254 238	200.000 - 430.000 313.333	85 - 125 104	2.353 - 3.440 2.934
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	15	159 - 422 255	190.000 - 440.000 329.600	95 - 152 124	1.696 - 4.029 2.671
von 2001 bis 2010	7	166 - 362 230	220.000 - 609.000 394.286	92 - 164 119	2.018 - 4.225 3.220
ab 2011	53*	161 - 526 204	271.900 - 421.310 306.660	103 - 134 129	2.108 - 3.330 2.379
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	1	342	22.800	80	285
von 1978 bis 1990	3	210 - 621 362	85.000 - 90.000 87.333	93 - 120 106	750 - 914 831
von 1991 bis 2000	6	166 - 432 258	100.000 - 220.000 153.333	85 - 130 110	769 - 1.692 1.409

* davon 42 Kaufverträge in der Gemarkung Michendorf aus dem Jahr 2018

► **Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 2001 - 2010	4	166 - 362 248	421.000 - 609.000 508.750	118 - 164 134	3.568 - 4.225 3.811
Michendorf					
ab 2011	47	161 - 262 181	271.900 - 339.900 299.461	123 - 134 130	2.108 - 2.557 2.299
Stahnsdorf					
von 1991 - 2000	7	167 - 322 256	250.000 - 400.000 367.571	125 - 152 137	1.812 - 3.040 2.690
Teltow					
ab 2011	5	168 - 246 184	450.000 - 515.000 472.800	120 - 136 126	3.750 - 3.787 3.763
Werder					
von 1991 bis 2000	4	189 - 289 227	190.000 - 299.000 228.500	95 - 112 108	1.696 - 2.670 2.128
ab 2011	6	272 - 526 378	343.000 - 421.310 363.052	103 - 131 122	2.618 - 3.330 3.009

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2017 bis 2019.

Berliner Umland - 71 Kaufverträge,
 Weiteren Metropolenraum - 74 Kaufverträge.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	4	670 - 1.167 923	215.000 - 660.000 348.500	61 - 209 122	2.060 - 3.525 2.886
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	6	363 - 2.054 1.027	170.000 - 497.000 352.833	100 - 185 129	1.308 - 4.279 2.846
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	2	440; 792	199.000; 395.000	116	1.716; 3.405
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	23	217 - 843 369	205.000 - 800.000 335.152	94 - 238 369	1.280 - 4.072 2.515
von 2001 bis 2010	10	296 - 715 432	242.000 - 644.000 410.850	97 - 187 153	1.658 - 4.442 2.787
ab 2011	24	245 - 762 334	270.000 - 523.950 363.419	103 - 175 137	2.229 - 3.769 2.651
Weiterer Metropolenraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	14	278 - 2.357 874	25.000 - 140.000 89.964	65 - 140 104	313 - 1.391 808
von 1949 bis 1977	2	455; 974	70.000; 130.000	130; 135	519; 1.000
von 1978 bis 1990	3	500 - 696 569	73.000 - 210.000 147.333	107 - 115 111	682 - 1.826 1.318
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	14	298 - 2.498 1.079	43.000 - 156.600 101.533	60 - 150 96	614 - 1.910 1.077
von 1949 bis 1977	2	490; 1.913	145.000; 159.008	75; 95	1.526; 2.120
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	1	632	95.000	132	720
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	23	275 - 1.582 499	70.000 - 239.000 156.522	60 - 129 116	800 - 2.78 1.354

► Doppelhaushälften in ausgewählten Orten

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
Berliner Umland					
Bergholz-Rehbrücke					
von 1991 bis 2000	3	282 - 320 297	255.000 - 395.000 340.000	97 - 150 124	2.040 - 4.072 2.860
Glindow					
von 1991 bis 2000	3	275 - 428 334	160.000 - 270.000 270.003	125 - 126 125	1.280 - 2.143 1.821
Michendorf					
ab 2011	17	245 - 314 274	329.900 - 350.337 339.779	138	2.391 - 2.539 2.462
Ruhlsdorf					
von 1991 bis 2000	4	217 - 378 289	205.000 - 255.000 208.750	120 - 121 121	1.917 - 2.107 1.936
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	4	243 - 465 335	353.000 - 415.000 380.625	120 - 175 143	2.169 - 3.125 2.703
Teltow					
von 2001 bis 2010	4	298 - 462 387	350.000 - 494.000 413.625	115 - 180 153	1.944 - 3.700 2.814
Wildenbruch					
ab 2011	4	404 - 762 576	428.289 - 523.950 490.047	139 - 143 141	2.995 - 3.769 3.485
Weiterer Metropolitanraum					
Briest					
von 1991 bis 2000	4	325 - 412 377	92.000 - 159.000 130.250	115 - 119 116	800 - 1.348 1.121
Damsdorf					
von 1991 bis 2000	5	438 - 688 551	100.000 - 239.000 193.000	110 - 120 115	833 - 2.078 1.691
Grebs					
von 1991 bis 2000	4	275 - 425 347	100.000 - 170.000 137.750	118 - 120 120	833 - 1.417 1.153
Linthe					
von 1991 bis 2000	3	400 - 472 424	163.000 - 165.000 163.667	112 - 125 121	1.304 - 1.473 1.360
Treuenbrietzen					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	3	298 - 1.488 1.065	55.000 - 149.000 107.833	60 - 112 91	917 - 1.330 1.147

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Ein- und Zweifamilienhäuser, einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften, wurden 28 Kaufverträge im Zeitraum von 2017 bis 2019 (davon 5 im Jahr 2019) ausgewertet. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² 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 ab 250 €/m², ab 100 €/m² bis 249 €/m², ab 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	28		0,2 - 5,8 2,8
Bodenwert	12 €/m ² - 640 €/m ²	239 €/m ²	
Wohnfläche	91 m ² - 210 m ²	146 m ²	
Baujahr	1900 - 2018		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	48 Jahre	
Roherttragsfaktor	9,9 - 48,2	26,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,47 €/m ² - 13,67 €/m ²	8,22 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	550 €/m ² - 4.815 €/m ²	2.660 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	12		0,2 - 5,8 2,4
Bodenwert	270 €/m ² - 640 €/m ²	400 €/m ²	
Wohnfläche	109 m ² - 209 m ²	149 m ²	
Baujahr	1935 - 2008		
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 64 Jahre	48 Jahre	
Roherttragsfaktor	14,4 - 47,8	30,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,18 €/m ² - 13,18 €/m ²	9,84 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.778 €/m ² - 4.815 €/m ²	3.470 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		0,5 - 4,6 2,5
Bodenwert	130 €/m ² - 230 €/m ²	181 €/m ²	
Wohnfläche	103 m ² - 189 m ²	138 m ²	
Baujahr	1920 - 2012		
Restnutzungsdauer	36 Jahre - 66 Jahre	54 Jahre	
Roherttragsfaktor	16,7 - 48,2	30,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,47 €/m ² - 13,67 €/m ²	7,93 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.812 €/m ² - 3.833 €/m ²	2.714 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	12 €/m ² - 48 €/m ²	35 €/m ²	2,5 - 5,6 3,8
Wohnfläche	91 m ² - 210 m ²	156 m ²	
Baujahr	1900 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 54 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,9 - 21,2	15,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,54 €/m ² - 6,76 €/m ²	5,59 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	550 €/m ² - 1.484 €/m ²	1.054 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		
RND 20 - 40	8		3,0
RND 41 - 79	20		2,6
Einzelauswertung - Gebäudeart			
	Anzahl der Kauffälle		
Einfamilienhaus	14		1,9
Reihen- und Doppelhaushälften	5		3,8
Zweifamilienhaus	9		3,5

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Jahres 2018 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	10	33,3 -28,6	3.329.102 154,7	2.288 34,6
Weiterer Metropolitanraum	20	66,7 -13,0	926.500 129,3	927 -7,3
Gesamtsumme	30	100,0 -18,9	1.727.367 97,2	1.381 8,3

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 41 Kaufverträge (davon 10 im Jahr 2019) im Zeitraum von 2017 bis 2019 untersucht und ausgewertet. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 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 ab 250 €/m², ab 100 €/m² bis 249 €/m², ab 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
bis 35 Wohneinheiten und bis 5.000 m² Grundstücksfläche			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	41		
Bodenwert	10 €/m ² - 540 €/m ²	110 €/m ²	0,8 - 8,9 4,3
Wohnfläche	133 m ² - 2.145 m ²	563 m ²	
Baujahr	1715 - 2012		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 75 Jahre	47 Jahre	
Rohrertragsfaktor	6,7 - 37,8	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,40 €/m ² - 9,06 €/m ²	6,13 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	302 €/m ² - 3.496 €/m ²	1.349 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	270 €/m ² - 540 €/m ²	340 €/m ²	0,8 - 2,7 2,3
Wohnfläche	161 m ² - 669 m ²	353 m ²	
Baujahr	1990 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	47 Jahre	
Rohrertragsfaktor	18,5 - 37,8	25,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,85 €/m ² - 8,95 €/m ²	6,84 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.370 €/m ² - 3.061 €/m ²	2.094 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	110 €/m ² - 230 €/m ²	141 €/m ²	1,1 - 7,0 3,1
Wohnfläche	133 m ² - 1.125 m ²	639 m ²	
Baujahr	1857 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	47 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,8 - 36,8	22,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,40 €/m ² - 9,06 €/m ²	7,23 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	656 €/m ² - 3.496 €/m ²	1.975 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
bis 35 Wohneinheiten und bis 5.000 m² Grundstücksfläche			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte ab 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1		
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	18		
Bodenwert	10 €/m ² - 47 €/m ²	31 €/m ²	2,7 - 8,9 5,8
Wohn- und Nutzfläche	160 m ² - 1.383 m ²	535 m ²	
Baujahr	1715 - 1999		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 61 Jahre	44 Jahre	
Rohrertragsfaktor	6,7 - 17,1	11,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,76 €/m ² - 7,35 €/m ²	5,26 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	303 €/m ² - 1.355 €/m ²	736 €/m ²	
Einzelbewertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	12	4,5
RND	41 - 79	29	4,2

Weiterhin konnten fünf Kaufverträge aus dem Jahr 2019 mit über 35 Wohneinheiten und über 5.000 m² Grundstücksfläche untersucht und ausgewertet werden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
über 35 Wohneinheiten und über 5.000 m² Grundstücksfläche			
2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	60 €/m ² - 310 €/m ²	182 €/m ²	2,3 - 3,5 2,9
Wohnfläche	2.557 m ² - 5.866 m ²	4.131 m ²	
Baujahr	1993 - 1999		
Restnutzungsdauer	54 Jahre - 60 Jahre	56 Jahre	
Rohrertragsfaktor	18,4 - 27,8	22,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,53 €/m ² - 7,79 €/m ²	6,44 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.232 €/m ² - 2.199 €/m ²	1.749 €/m ²	

8.4.3 Wohnflächenpreise

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden 2019 insgesamt 30 Kaufverträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bis zu 20 % betragen. Bei den ausgewerteten Kaufverträgen handelt es sich zu 100 % um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

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

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
Berliner Umland					
bis 1948	8	828	700.000	360	1.944
	1				
von 1991 bis 2000	3 - 61	442 - 10.862	255.000 - 1.591.000	216 - 5.288	898 - 3.082
	8	3.860	3.967.628.	1.873	2.086
von 2001 bis 2010	3	1.492	850.000	200	4.250
	1				
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3 - 8	325 - 18.056	55.000 - 350.000	161 - 525	130 - 1.876
	9	3.203	188.444	272	741
von 1949 bis 1977	6 - 24	1.166 - 9.179	150.000 - 1.410.000	309 - 1.691	485 - 1.258
	4	3.846	768.750	915	851
von 1978 bis 1990	3; 28	4.900	1.350.000	1.380	975
	2				
von 1991 bis 2000	9 - 81	1.149 - 13.217	555.000 - 7.250.000	798 - 5.866	695 - 1.274
	4	5.748	3.038.750	2.541	1.109
von 2001 bis 2010	3	980	215.000	162	1.327
	1				

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 2018 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	14	43,7 -6,7	3.531.558 -31,0	1.985 6,1
Weiterer Metropolitanraum	18	56,3 0,00	271.685 -34,6	431 -37,5
Gesamtsumme	32	100,0 -3,0	1.697.880 37,0	1.074 -19,2

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden neun Kaufverträge (davon drei im Jahr 2019) im Zeitraum von 2017 bis 2019 ausgewertet. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. 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 ab 250 €/m², ab 100 €/m² bis 249 €/m², ab 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	12 €/m ² - 310 €/m ²	176 €/m ²	2,3 - 9,7 5,3
Wohn- und Nutzfläche	330 m ² - 8.122 m ²	3.242 m ²	
Baujahr	1887 - 2005		
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 47 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 23,5	13,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m ² - 15,40 €/m ²	9,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	527 €/m ² - 3.205 €/m ²	1.790 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	310 €/m ²	310 €/m ²	4,2 - 4,9 4,4
Wohnfläche	4.085 m ² - 8.122 m ²	6.432 m ²	
Baujahr	2001 - 2005		
Restnutzungsdauer	43 Jahre - 47 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,5 - 17,6	16,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	13,70 €/m ² - 15,40 €/m ²	14,52 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.692 €/m ² - 3.205 €/m ²	2.928 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	115 €/m ² - 230 €/m ²	152 €/m ²	2,3 - 9,7 5,7
Wohn- und Nutzfläche	330 m ² - 4.206 m ²	1.397 m ²	
Baujahr	1887 - 1999		
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 42 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 23,5	12,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m ² - 10,00 €/m ²	7,21 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	527 €/m ² - 2.818 €/m ²	1.312 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	0		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	3	5,4
RND	41 - 59	6	5,3

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 21 Kaufverträge (davon drei im Jahr 2019) im Zeitraum von 2017 bis 2019 ausgewertet. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 sowie bis 19 Wohn- und Gewerbeeinheiten 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 ab 250 €/m², ab 100 €/m² bis 249 €/m², ab 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	21		
Bodenwert	22 €/m ² - 690 €/m ²	158 €/m ²	2,5 - 10,0 5,4
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² - 2.633 m ²	792 m ²	
Baujahr	1690 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 - 24,1	14,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,72 €/m ² - 11,49 €/m ²	6,47 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	350 €/m ² - 2.556 €/m ²	1.162 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	250 €/m ² - 690 €/m ²	473 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Wohn- und Nutzfläche	1.080 m ² - 1.643 m ²	1.465 m ²	2,5 - 5,6 4,1
Baujahr	1993 - 1995		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 57 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,3 - 24,1	18,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,26 €/m ² - 11,49 €/m ²	8,84 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.402 €/m ² - 2.556 €/m ²	1.929 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	120 - 235 €/m ²	185 €/m ²	3,2 - 10,0 4,9
Wohnfläche	243 m ² - 782 m ²	491 m ²	
Baujahr	1690 - 1902		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 59 Jahre	49 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,6 - 21,1	17,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,00 €/m ² - 8,61 €/m ²	7,04 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	550 €/m ² - 2.110 €/m ²	1.517 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	36 €/m ² - 80 €/m ²	66 €/m ²	2,5 - 8,7 5,0
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² - 1.008 m ²	569 m ²	
Baujahr	1884 - 1993		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 54 Jahre	38 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 - 20,2	13,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,88 €/m ² - 7,00 €/m ²	5,56 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	351 €/m ² - 1.227 €/m ²	909 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	22 €/m ² - 40 €/m ²	35 €/m ²	4,4 - 9,7 7,1
Wohn- und Nutzfläche	173 m ² - 2.633 m ²	806 m ²	
Baujahr	1900 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 59 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 - 13,4	10,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,72 €/m ² - 8,94 €/m ²	5,58 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	394 €/m ² - 1.405 €/m ²	708 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	9	6,6
RND	41 - 79	12	4,5

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für Selbstbedienungsmärkte wurden sieben Kaufverträge (davon ein Kauffall im Jahr 2019) im Zeitraum von 2017 bis 2019 ausgewertet. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Weiterer Metropolitanraum			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	28 €/m ² - 60 €/m ²	37 €/m ²	6,4 - 14,5 10,7
Nutzfläche	455 m ² - 1.925 m ²	1.083 m ²	
Baujahr	1993 - 2006		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 18 Jahre	14 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 9,2	6,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,70 €/m ² - 12,05 €/m ²	8,69 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	290 €/m ² - 1.329 €/m ²	718 €/m ²	

8.5.3. Wohn- und Nutzflächenpreise

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	3	549 - 51.711 21.542	93.000 - 24.440.000 9.956.667	330; 720	2.818; 6.250
von 1949 bis 1977	2	790; 3.977	39.000; 780.000	1.111	702
von 1991 bis 2000	2	1.869; 2.401	445.000; 560.000	580; 759	738; 767
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	1	440	100.000	140	725
von 1949 bis 1977	7	686 - 55.798 14.769	80.885 - 420.000 337.198	390 - 4.340 2.007	74 - 487 216

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	510; 639	350.000; 415.000	187; 303	1.307; 1604
von 1991 bis 2000	2	1.201; 2020	800.000; 2.845.000	584; 1.568	1.307; 1.814
von 2001 bis 2010	3	411	300.000	105	2.857
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	6	180 - 1.080 450	85.000 - 250.000 138.157	140 - 467 295	195 - 850 559
von 1949 bis 1977	2	2.687	130.000	355	366
von 1991 bis 2000	1	3.921	1.220.000	1.008	1.210

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle sind Verkaufseinrichtungen wie Baumarkt, Autohaus bzw. Getränkemarkt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
von 1991 bis 2000	2	5.263 , 18.834	4.000.000, 9.037.316	1.715, 7.560	1.195, 2.332
Weiterer Metropolitanraum					
von 1978 bis 1990	1	346	70.000	160	438
von 2001 bis 2010	1	1.100	250.000	455	549

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen und Landhäuser

Bei der Auswertung wurde auf Grund der geringen Anzahl auf eine Unterscheidung nach Bereichen, Lagen, Baujahresklassen und Modernisierungszuständen verzichtet.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
von 1880 bis 2004	5	720 - 2.320 1.322	180.000 - 1.675.000 871.620	240 - 380 290	747 - 5.583 2.906

8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Im Jahr 2019 wurden 47 auswertbare Kaufverträge von Drei- und Vierseitenhöfen registriert, wovon bei 21 Kaufverträgen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt waren.

Bis auf zwei Kaufverträge befinden sich alle im weiteren Metropolitanraum.

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der Verträge*	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis Wohnfläche in €/m ²
≤ 2.500	13	1880 - 1962	20.000 - 350.000 144.538	100 - 280 145	192 - 2.760 999
> 2.500	5	1889 - 1907	50.000 - 145.000 114.100	100 - 250 169	500 - 1.007 687

* unsaniert bzw. teilsaniert

8.6.3 Wochenendhäuser

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks- fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrund- fläche in €/m ²
Berliner Umland	3	direkte Wasserlage	1.074 - 2.172 1.576	150.000 - 300.000 220.000	3.334 - 4.667 4.075
	8	Wassernähe ≤ 300 m	358 - 1.052 949	50.000 - 135.000 97.250	1.020 - 3.122 1.451
	19	ohne Wasserlage/ -nähe	474 - 2.422 1.231	10.000 - 190.000 66.900	143 - 2.255 1.019
Weiterer Metropolitanraum	2	direkte Wasserlage	1.765, 2.957	30.000, 140.000	341, 1.842
	10	Wassernähe ≤ 300 m	334 - 1.293 720	9.000 - 105.000 51.850	155 - 1.567 883
	33	ohne Wasserlage/ -nähe	356 - 7.642 1.335	1.500 - 185.000 45.503	111 - 1.786 747

» Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks- fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrund- fläche in €/m ²
Berliner Umland					
Werder (Havel)	3	Wassernähe ≤ 300m	373 - 3.400 1.426	65.000 - 135.000 93.333	1.194 - 1.552 1.419
Ferch	7	ohne Wasserlage/ -nähe	382 - 5.106 1.234	10.000 - 90.000 43.571	143 - 2.195 835
Wildenbruch	3		852 - 2.422 1.671	18.500 - 78.000 48.833	279 - 820 631

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum					
Brielow	3	Wassernähe ≤ 300m	494 - 1.172 831	9.000 - 67.000 47.000	155 - 848 434
Borkheide	5	ohne Wasserlage/ -nähe	783 - 1.947 1.280	50.000 - 185.000 92.400	963 - 1.786 1.285
Borkwalde	3		2.506 - 7.642 5.157	35.500 - 95.000 62.667	767 - 1.301 965
Brielow	3		533 - 885 757	25.000 - 55.000 36.667	313 - 797 537
Jeserigerhütten	7		367 - 991 628	6.000 - 36.500 23.986	120 - 846 527
Niemegk	3		716 - 2.366 1.444	16.000 - 47.000 33.000	302 - 783 592

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2019 wurden 474 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 460 Verträge über Wohnungseigentum und 14 über Teileigentum.

Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in

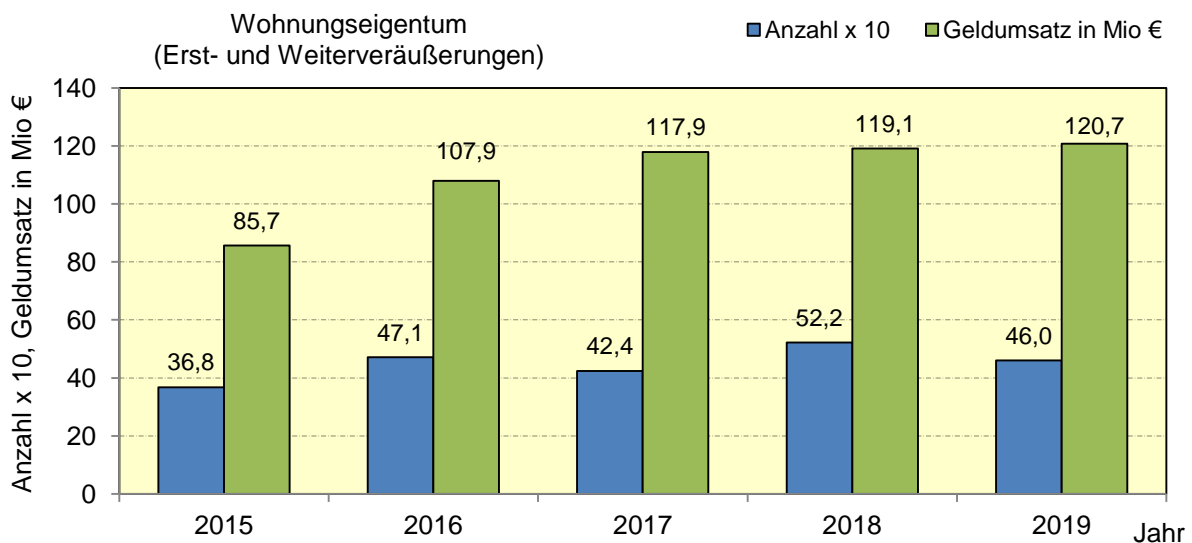
- ▶▶ 208 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 251 Weiterveräußerungen,
- ▶▶ 1 Umwandlung.

Davon sind 10 Kaufverträge mit Erbbaurechten und 5 Zwangsversteigerungen.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

Anzahl und Geldumsatz 2015 - 2019



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 2018 dargestellt.

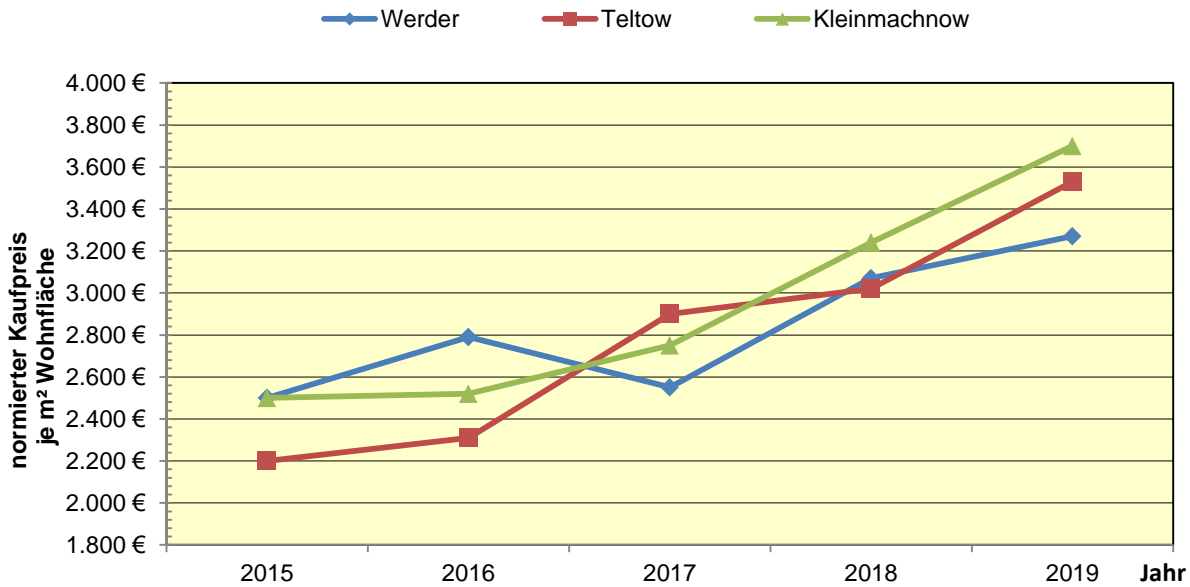
Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %			
	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	
Berliner Umland	311	90,7 6,6	263.303 11,1	79	3.335 11,6
Weiterer Metropolitanraum	32	9,3 -38,9	110.178 -4,1	83	1.246 -7,1
Gesamtsumme	343 -10,3	100	249.017 13,3	79	3.140 13,9

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.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Kaufpreisentwicklung der Jahre 2015 - 2019 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) ohne Unterscheidung der Gebäudearten in ausgewählten Orten dargestellt.

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Werder (Havel)			
2015	124	209.000	2.500
2016	112	203.500	2.790
2017	73	191.200	2.550
2018	74	224.200	3.070
2019	121	255.592	3.266
Teltow			
2015	84	172.800	2.200
2016	58	218.600	2.310
2017	127	224.700	2.900
2018	116	228.800	3.020
2019	57	221.480	3.532
Kleinmachnow			
2015	20	303.300	2.500
2016	36	225.500	2.520
2017	19	222.400	2.750
2018	18	338.400	3.240
2019	16	284.754	3.698

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise in ausgewählten Orten 2015 - 2019



9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 4,2 Mio. € bzw. ca. 3 % vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen ein.

In der nachstehenden Tabelle wird die Aufteilung des Geldumsatzes des Teileigentums nach Bereichen vorgenommen.

Bereich	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz In %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz In %
Berliner Umland	9	64,3	0,6	14,3
Weiterer Metropolitanraum	5	35,7	3,6	85,7
Gesamtsumme	14	100,0	4,2	100,0

9.2 Wohnflächenpreise

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m² Wohnfläche. 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 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern nach Baujahren unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile für Grund und Boden.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland				
Erstveräußerungen				
ab 2011	140	136.000 - 570.000 279.801	36 - 137 73	3.189 - 4.553 3.851
Erstveräußerungen in Wasserlage				
ab 2011	22	210.000 - 405.000 308.238	51 - 99 77	3.687 - 4.296 3.983
Weiterveräußerungen				
bis 1948*	5	70.000 - 350.000 180.400	29 - 140 68	2.414 - 3.313 2.690
von 1978 bis 1990	7	77.500 - 195.000 138.714	40 - 115 73	1.645 - 2.436 1.928
von 1991 bis 2000	68	53.000 - 349.000 171.764	37 - 177 71	1.432 - 3.878 2.440
von 2001 bis 2010	8	117.000 - 520.000 204.850	48 - 127 73	1.956 - 4.094 2.687
Weiterveräußerungen in Wasserlage				
von 1991 bis 2000	3	80.000 - 190.000 123.333	55 - 71 62	1.311 - 2.676 1.935
ab 2011	3	355.000 - 475.000 430.000	92 - 107 102	3.859 - 4.439 4.199
Kaufverträge mit Wohnungserbbaurecht				
von 1991 bis 2000	4	98.000 - 235.000 165.250	56 - 78 65	1.719 - 3.357 2.522
Weiterer Metropolitanraum				
Weiterveräußerung				
von 1949 bis 1977	3	43.000 - 90.000 61.000	52 - 78 64	820 - 1.154 933
von 1991 bis 2000	21	23.400 - 149.000 80.213	27 - 120 70	583 - 2.000 1.156

* umgebaut, modernisiert

9.2.2 Wohnungseigentum nach Gemeinden

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern (Baujahre ab 1990) in ausgewählten Orten. Die normierten Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund und Bodens.

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnitt. normierter Kaufpreis in €	durchschnitt. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnitt. normierter Kaufpreis Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Erstveräußerungen					
Kleinmachnow	ab 2011	5	247.984 - 430.000 344.611	56 - 130 83	3.308 - 5.076 4.327
Stahnsdorf	ab 2011	41	199.900 - 474.748 323.177	55 - 114 81	3.585 - 4.849 4.017
Werder (Havel)	ab 2011	52	136.000 - 570.000 290.950	36 - 137 77	3.189 - 4.330 3.774
Erstveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel)	ab 2011	21	210.000 - 405.000 308.238	51 - 99 77	3.687 - 4.296 3.983
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	8	120.000 - 299.000 222.625	59 - 80 68	2.000 - 4.220 3.284
Michendorf	von 1991 bis 2000	4	124.000 - 210.000 160.625	52 - 90 69	1.983 - 2.727 2.365
Nuthetal	von 1991 bis 2000	17	53.000 - 250.000 154.735	35 - 97 61	1.432 - 3.943 2.572
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	6	130.000 - 349.000 235.833	50 - 177 105	1.672 - 3.020 2.388
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	7	145.000 - 240.000 177.603	54 - 86 69	2.326 - 2.874 2.581
Stahnsdorf, Teltow	von 2001 bis 2010	3	197.500 - 520.000 305.500	53 - 127 87	2.469 - 4.094 3.439
Teltow	von 1991 bis 2000	9	120.000 - 245.000 187.444	50 - 93 76	2.152 - 3.101 2.473
Weiterveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel), Schwielowsee	von 1991 bis 2000	3	80.000 - 190.000 123.333	55 - 71 62	1.311 - 2.676 1.935
Werder (Havel)	ab 2011	3	355.000 - 475.000 430.000	92 - 107 102	3.859 - 4.439 4.199
Weiterveräußerungen Wohnungserbbaurecht					
Kleinmachnow, Seddiner See, Nuthetal	von 1991 bis 2000	6	98.000 - 235.000 159.833	56 - 91 72	1.637 - 3.357 2.277
Weiterer Metropolitanraum					
Weiterveräußerungen					
Beelitz	von 1991 bis 2000	3	90.000 - 100.000 93.333	58 - 89 74	1.123 - 1.552 1.292
Brück	von 1991 bis 2000	5	74.900 - 119.000 103.180	58 - 109 80	1.092 - 1.431 1.299
Groß Kreutz (Havel)	von 1991 bis 2000	6	63.780 - 149.000 99.899	38 - 87 68	1.069 - 2.000 1.502
Niemegk	von 1991 bis 2000	3	23.400 - 70.000 50.800	27 - 120 74	583 - 867 749
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	5	33.500 - 65.000 50.200	56 - 74 68	598 - 878 728

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 2019 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 9 % von der Gesamtanzahl (42 Kauffälle). Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Preisniveau von auswertbaren Kauffällen von Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Baujahre nach 1990).

Bereich	Baujahre	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis Wohnfläche in €/m ²
Reihenhäuser					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	8	178.000 - 300.000 262.625	102 - 125 119	1.604 - 2.500 2.207
	ab 2011	2	265.475, 300.000	93, 94	2.824, 3.226
Doppelhaushälften					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	2	250.000, 360.000	110, 120	2.083, 3.182
	ab 2011	21	450.000 - 490.000 480.476	133 - 134 133	3.383 - 3.684 3.600

9.3 Teileigentum

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

9.3.1 Gewerberäume

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittliche Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis Nutzfläche in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum				
ab 1990	4	75.000 - 110.000 90.000	60 - 87 73	1.202 - 1.264 1.242

9.3.2 Tiefgaragen

Das Teileigentum Stellplätze in der Tiefgarage werden i.d.R. zu den bereits erworbenen Wohnungen gekauft.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €	durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland			
ab 1990	3	5.000 - 17.500	9.800

Preisanteile für Tiefgaragen, die in den Kaufverträgen für Wohnungs- und Teileigentum im Berliner Umland als Erstveräußerung enthalten sind, liegen in einer Preisspanne zwischen 15.000 € und 26.500 €. Für Stellplätze im Freien - zwischen 5.000 € und 13.500 €.

9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 51 Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Angabe der Netto-Kaltmiete registriert. Für die Auswertung der Rohertragsfaktoren waren davon 31 Kauffälle geeignet.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (Baujahre nach 1990).

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor
Berliner Umland					
Kleinmachnow, Teltow	von 1991 bis 2000	4	170.000 - 250.000 208.750	68 - 76 72	26,1 - 36,1 29,2
Nuthetal	von 1991 bis 2000	5	113.000 - 175.000 145.100	45 - 80 61	22,7 - 24,9 23,9
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	10	100.000 - 195.000 138.800	45 - 90 67	16,8 - 34,1 23,8
Weiterer Metropolitanraum					
Brück	von 1991 bis 2000	3	74.900 - 119.000 97.633	58 - 109 82	20,0 - 23,8 21,5
Beelitz, Groß Kreutz (Havel)	von 1991 bis 2000	3	86.616 - 107.000 94.539	75 - 81 79	14,8 - 17,2 15,8

9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sind Weiterveräußerungen mit 188 Kaufverträgen (davon 27 im Jahr 2019) im Zeitraum von 2017 bis 2019 untersucht und ausgewertet worden. Höchstpreise (Ausreißer), die das 2,5-fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße überschritten haben, wurden nicht in die Ermittlung einbezogen. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle vorlagen oder auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 400 €/m², ab 250 €/m² bis 399 €/m², ab 100 €/m² bis 249 €/m², ab 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² (nur weiterer Metropolitanraum) vorgenommen.

Der Liegenschaftszinssätze sind in Untersuchungsbereichen gegenüber dem Jahr 2018 überwiegend gesunken, doch im BRW-Bereich unter 50 €/m² ist der Liegenschaftszinssatz geblieben. Neu in der Untersuchung konnten BRW über 400 €/m² ausgewertet werden, hier liegt der Liegenschaftszins um 0,4 % höher als bei den BRW ab 250 €/m² bis 399 €/m².

Auch bei der Untersuchung der Liegenschaftszinssätze nach den Jahren ist ein Rückgang ersichtlich wie schon im Grundstücksmarktbericht 2018, Seite 70 zu ersehen war.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	188		
Bodenwert	28 €/m ² - 710 €/m ²	175 €/m ²	0,3 - 7,2 3,4
Wohnfläche	26 m ² - 290 m ²	70 m ²	
Baujahr	1900 - 2002		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 64 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3 - 41,5	21,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 12,29 €/m ²	7,06 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	583 €/m ² - 3.530 €/m ²	1.805 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	460 €/m ² - 710 €/m ²	608 €/m ²	1,8 - 5,2 3,0
Wohnfläche	66 m ² - 136 m ²	91 m ²	
Baujahr	1997 - 2002		
Restnutzungsdauer	59 Jahre - 64 Jahre	61 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,0 - 32,4	26,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	8,33 €/m ² - 9,88 €/m ²	9,23 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.838 €/m ² - 3.530 €/m ²	2.923 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	37		
Bodenwert	260 €/m ² - 380 €/m ²	298 €/m ²	0,8 - 6,7 2,6
Wohnfläche	33 m ² - 93 m ²	71 m ²	
Baujahr	1994 - 2001		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 63 Jahre	60 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,4 - 41,5	26,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,51 €/m ² - 12,29 €/m ²	7,71 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.205 €/m ² - 3.405 €/m ²	2.390 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	99		
Bodenwert	100 €/m ² - 240 €/m ²	166 €/m ²	0,3 - 7,0 3,2
Wohnfläche	26 m ² - 154 m ²	64 m ²	
Baujahr	1900 - 2001		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 64 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,3 - 39,4	21,8	

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2017 - 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,68 €/m ² - 11,29 €/m ²	7,27 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	812 €/m ² - 2.878 €/m ²	1.866 €/m ²	
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte ab 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	50 €/m ² - 70 €/m ²	60 €/m ²	2,8 - 5,5 4,5
Wohnfläche	52 m ² - 78 m ²	67 m ²	
Baujahr	1971 - 1997		
Restnutzungsdauer	33 Jahre - 61 Jahre	51 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,3 - 20,8	14,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,08 €/m ² - 7,26 €/m ²	6,16 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	820 €/m ² - 1.300 €/m ²	1.116 €/m ²	
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	40		
Bodenwert	28 €/m ² - 49 €/m ²	37 €/m ²	1,3 - 7,2 4,7
Wohn- und Nutzfläche	35 m ² - 290 m ²	81 m ²	
Baujahr	1961 - 1997		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 59 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,8 - 24,7	14,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 9,12 €/m ²	5,75 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	583 €/m ² - 2.000 €/m ²	1.048 €/m ²	
Gesamtauswertung nach Kaufjahren			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		
2017	58		3,8
2018	98		3,3
2019	27		3,2

Ergänzend werden in der nachfolgenden Tabelle die Liegenschaftszinssätze des Jahres 2019 dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	28		
Bodenwert	31 €/m ² - 710 €/m ²	219 €/m ²	0,9 - 6,3 3,2
Wohnfläche	40 m ² - 120 m ²	69 m ²	
Baujahr	1974 - 2001		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 62 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,3 - 36,1	22,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,42 €/m ² - 9,60 €/m ²	7,21 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	583 €/m ² - 2.895 €/m ²	1.942 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2019			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	310 €/m ² - 710 €/m ²	368 €/m ²	0,9 - 3,0 2,4
Wohnfläche	45 m ² - 80 m ²	67 m ²	
Baujahr	1994 - 2001		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 62 Jahre	57 Jahre	
Rohrertragsfaktor	22,7 - 36,1	26,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,08 €/m ² - 9,60 €/m ²	7,98 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.188 €/m ² - 2.895 €/m ²	2.505 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	110 €/m ² - 230 €/m ²	196 €/m ²	0,9 - 6,3 3,0
Wohnfläche	40 m ² - 90 m ²	65 m ²	
Baujahr	1978 - 2001		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 62 Jahre	55 Jahre	
Rohrertragsfaktor	12,7 - 34,2	22,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,88 €/m ² - 8,66 €/m ²	7,38 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.175 €/m ² - 2.378 €/m ²	1.966 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m ² - 70 €/m ²	60 €/m ²	2,8 - 5,5 4,0
Wohn- und Nutzfläche	61 m ² - 78 m ²	71 m ²	
Baujahr	1974 - 1996		
Restnutzungsdauer	56 Jahre - 61 Jahre	58 Jahre	
Rohrertragsfaktor	6,3 - 20,8	14,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,10 €/m ² - 7,80 €/m ²	7,13 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	820 €/m ² - 1.269 €/m ²	1.096 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	31 €/m ² - 35 €/m ²	32 €/m ²	4,5 - 6,2 5,3
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² - 120 m ²	94 m ²	
Baujahr	1995 - 1997		
Restnutzungsdauer	56 Jahre - 58 Jahre	57 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,0 - 15,4	13,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,42 €/m ² - 7,50 €/m ²	5,91 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	583 €/m ² - 1.338 €/m ²	997 €/m ²	

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 Jahres 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 Grundstückes 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 kostenerstattungsbetragsfreies 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 Ausbaumaßnahmen 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 in Abschnitt 10.3 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 06. Februar 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 327 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| – Ortslagen | 284 Bodenrichtwerte, |
| – Wohnparks | 20 Bodenrichtwerte, |
| – Gewerbegebiete | 20 Bodenrichtwerte, |
| – Sondernutzung Erholung | 3 Bodenrichtwerte. |

Von den insgesamt 353 Bodenrichtwerten haben sich 87 in ihrem Wert geändert. Fünf Bodenrichtwerte sind um 3 €/m² bis 30 €/m² gesunken, hingegen wurden 82 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 170 €/m² angehoben.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 17ff 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 300 €/m² und 900 €/m², in Stahnsdorf von 300 €/m² bis 620 €/m², in Teltow von 230 €/m² bis 450 €/m², in Bergholz-Rehbrücke zwischen 145 €/m² und 310 €/m² und in Werder von 200 €/m² bis 270 €/m² für Wohnbauflächen.

Die höchsten absoluten Anhebungen gab es in Stahnsdorf, Michendorf, Teltow und Werder (Havel). Hier wurden Bodenrichtwerte um bis zu 130 €/m² angehoben.

Im Weiteren Metropolenraum wurden die Bodenrichtwerte um bis zu 80 €/m² angehoben. Die größte Steigerung gab es in Beelitz von 100 €/m² auf 180 €/m², gefolgt von Groß Kreutz (Havel) von 75 €/m² auf 110 €/m² und in Brück von 100 €/m² auf 130 €/m². Die höchste prozentuale Steigerung gab es in Deetz um 173 % von 22 €/m² auf 60 €/m².

10.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In fünf Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow (Dreilinden) um 170 €/m², im Fashion Park um 40 €/m², in Teltow Oderstraße um 115 €/m², in Ferch um 22 €/m² und in Borkheide um 4 €/m².

10.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung, Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m ²
Berliner Umland	
Ferch, Sperlingslust	22
Weiterer Metropolenraum	
Netzen, Am See	30
Wusterwitz, Eggertsberg	20

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB
Bad Belzig, Beelitz, Michendorf, Niemeck, Treuenbrietzen, Werder (Havel) und Ziesar
Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB
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 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, 14.08.2019
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, 14.08.2019
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019
Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019

Durch Satzung der Gemeinden wurden bereits folgende Sanierungsgebiete aufgehoben: Brück, Ferch, Görzke, 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) für zwei Bereiche ermittelt. Im Vorjahr betrug der Bodenrichtwert für Ackerland 0,80 €/m² und für Grünland 0,60 €/m². Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe ab Seite 24.

Bodenrichtwert in €/m ²	
Ackerland	Grünland
Berliner Umland	
1,20	0,84
Weiterer Metropolitanraum	
0,88	0,64

10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden Bodenrichtwerte für zwei Bereiche des Landkreises ermittelt. Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs betrug im Vorjahr 0,60 €/m². Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 28.

Bodenrichtwert in €/m ²
Berliner Umland
1,00
Weiterer Metropolitanraum
0,62

11 Pachten/Mieten

11.1 Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Datensammlung von Pachten für die nachfolgend 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.

Ausführliche Informationen und Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung sind der Anlage 7 des Grundstücksmarktberichtes zu entnehmen.

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 Wasserlage oder in Wassernähe (gekennzeichnet mit *).

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz, WP Alt-Töplitz, OT Leest	Außenbereich	2016 - 2018	112 - 781 263	1,22 - 2,15 1,83 (5)
	Stadt Werder* und OT Petzow	Außenbereich	2015 - 2016	259 - 1.050 742	1,50 - 9,41 6,11 (5)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Außenbereich	2015 - 2017	40 - 500 194	1,22 - 1,85 1,64 (4)	
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide	OT Gortz*, OT Radewege	Außenbereich	2015 - 2019	230 - 1.230 523	1,03 - 1,50 1,41 (5)
	OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2015 - 2018	383 - 1.000 599	0,90 (8)
Gemeinde Roskow	OT Roskow	Außenbereich	2016 - 2017	366 - 470 411	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.

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder	Innen-/ Außenbereich	2016 - 2018	17 - 675 305	0,35 - 2,00 1,06 (11)
Amt Beetzsee		Innen-/ Außenbereich	2017 - 2018	165 - 550 373	0,18 - 1,00 0,36 (10)
Gemeinde Beetzsee,	OT Brielow,				
Gemeinde Beetzseeheide	OT Ketzür				
Gemeinde Roskow	OT Roskow				
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2015 - 2018	38 - 385 193	0,25 - 0,31 0,29 (12)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2015 - 2018	100 - 300 188	0,18 - 0,30 0,20 (7)

11.1.3 Pachten für Garagenstandflächen

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.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/Garage im Jahr
Garagenstandflächen				
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2019	34	50,02
Stadt Bad Belzig	Innenbereich	2015	36	36,84

11.1.4 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark führt keine Pachtpreissammlung über Verpachtungen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau (BKleingG).

11.1.5 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 ²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Garagen				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2016 - 2018	13	600 (4)
Gemeinde Michendorf, OT Michendorf	Innenbereich	2015	-	300 (3)
Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow	Innenbereich	2019	-	300 - 600 433 (42)
Stadt Beelitz, OT Stadt Beelitz	Innenbereich	2015	-	1.200 (1)
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Götz	2017 - 2018	18	360 - 480 432 (5)
	OT Schmergow	2016	50 - 70 60	307 - 420 362 (3)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	2019	-	240 (2)
	OT Rietz	2015	-	300 (2)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Innenbereich	2015 - 2019	13 - 17 15	240 - 600 299 (100)
Stadt Niemegk	Innenbereich	2016	15 - 25 19	360 (11)
Stadt Treuenbrietzen	Innenbereich	2015 - 2018	-	307 - 540 463 (58)

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 Miet- 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 ²	Spanne der Miete Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2015 - 2019	-	300 - 480 332 (41)
Gemeinde Michendorf	Innenbereich	2015 - 2017	-	120 - 180 150 (6)
Gemeinde Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke	Innenbereich	2016 - 2018	-	180 (4)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	30	240 - 300 247 (14)
	OT Geltow	Innenbereich	-	240 - 360 255 (16)
Gemeinde Stahnsdorf, OT Stahnsdorf	Innenbereich	2018	-	144 - 1.200 361 (19)
Stadt Teltow	Innenbereich	2015	-	240 (2)
Stadt Werder, OT Stadt Werder	Innenbereich	2015 - 2019	-	132 - 480 301 (18)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel) OT Groß Kreutz	Innenbereich	2015-2017	-	240 - 420 347 (9)
Gemeinde Kloster Lehnin OT Lehnin	Innenbereich	2017 - 2019	-	240 - 647 566 (30)
Stadt Bad Belzig	Innenbereich	2017 - 2018	20	37 - 312 165 (10)
Stadt Niemegk	Innenbereich	2016	-	180 (4)
Stadt Treuenbrietzen	Innenbereich	2015 - 2017	-	120 - 180 144 (5)

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächen- spanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Miete Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Tiefgaragenstellplatz				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2015 - 2017	-	360 - 960 600 (71)
Gemeinde Michendorf, OT Michendorf	Innenbereich	2015 - 2018	-	180 - 480 394 (11)
Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh	Innenbereich	2018	30	480 (1)
Gemeinde Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke	Innenbereich	2018	-	420 (1)
Stadt Teltow	Innenbereich	2015 - 2017	-	480 - 600 489 (13)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2015 - 2019	-	270 - 660 526 (126)
Stadt Beelitz, OT Busendorf	Innenbereich	2015	-	300 (1)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	Innenbereich	2018	-	312 - 372 362 (7)
Carport				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2014	-	600 (1)
Amt Beetzsee, Gemeinde Roskow, OT Weseram	Innenbereich	2017	-	180 (1)

► Daten aus den Kaufverträgen von vermieteten Eigentumswohnungen
(Kaufjahr 2017 - 2019, Abschlussdatum der Mietverträge ist nicht bekannt)

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Garagen			
Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke	1	600	-
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	4	300 - 360	330
Offene Stellplatzflächen			
Gemeinde Kleinmachnow	1	300	-
Gemeinde Michendorf, OT Michendorf	1	60	-
Gemeinde Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke	2	180, 270	-

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr	
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	13	240 - 300	249
	OT Geltow	1	245	-
Gemeinde Stahnsdorf	17	144 - 1.200	352	
Stadt Werder	2	210; 215	-	
Stadt Bad Belzig	1	312	-	
Tiefgaragenstellplatz				
Gemeinde Kleinmachnow, Stadt Teltow	3	480	-	
Gemeinde Michendorf,	2	372; 420	-	
Gemeinde Nuthetal,	1	600	-	
Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh	1	480	-	
Stadt Werder (Havel)	10	240 - 600	430	
Stadt Beelitz, OT Busendorf	1	300	-	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	8	312 - 372	362	
Carport				
Stadt Bad Belzig	1	192	-	

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 seinen beiden stellvertretenden Vorsitzenden weitere 13 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 31.12.2019)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



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

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.129
 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
	Neschholz		Wülmühle
	Ragösen		Bullenberg
	Schwanebeck		
Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser		

Stadt Beelitz

Einwohner: 12.695
 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: 26.911
 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: 7.470
 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	
	Lühsdorf		
	Marzahna	Schmögelsdorf	
	Niebel		
	Niebelhorst		
Rietz	Neu Rietz, Rietz-Ausbau, Rietz Bucht		

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 26.427
 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: 8.615
 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: 20.401
 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: 10.883
 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: 13.135
 Bürgermeister
 Frau Nowka
 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: 9.060
 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: 10.716
 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: 4.622
 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: 15.335
 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			Neubauernsiedlung
	Güterfelde		Kienwerder, Ausbau
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.251
 Bürgermeister
 Herr Marco Beckendorf
 Schlossstraße 1
 14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 033849 798-0
 Fax 033849 798-55
 E-Mail gemeinde@wiesenburgmark.de
 Internet 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: 8.325
 Amtsdirektor
 Herr Guido Müller
 Brielow
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

Tel. 03381 7999-0
 Fax 03381 7999-40
 E-Mail info@amt-beetzsee.de
 Internet 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		

Anlage 2 zum GMB PM 2019

Amt Brück

Einwohner: 10.799
 Amtsdirektor
 Herr Marko Köhler
 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 Johannesheide
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

Amt Niemeck

Einwohner: 4.622
 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	Jeserig/Zauche	
	Schalach		
Planetal	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Locktow	Ziezow	
	Mörz		
Rabenstein/Fläming	Buchholz b. Niemeck		
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark	
	Groß Marzehns		
	Klein Marzehns		
	Raben		Rabenstein
Stadt Niemeck	Rädigke	Neuendorf	
		Hohenwerbig	
		Lühnsdorf	Werdermühle

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.158
 Beauftragter Amtsdirektor
 Dr. Dominik Lück
 August-Bebel-Straße 10
 14789 Wusterwitz

Tel. 033839 669-0
 Fax 033839 669-31
 E-Mail info@amt-wusterwitz.de
 Internet 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			Müggenbusch, Rosenthal, Siedlung Wusterwitz

Amt Ziesar

Einwohner: 6.127
 Amtsdirektor
 Herr Norbert Bartels
 Mühlentor 15 a
 14793 Ziesar

Tel. 033830 654-0
 Fax 033830 282
 E-Mail amt@ziesar.de
 Internet 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

Az.	Aktenzeichen
bb	bebaute Grundstücke
BB	Berlin-Brandenburg
BRW	Bodenrichtwert
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EFH	Einfamilienhaus
EW	Einwohner
€/m ²	Euro pro Quadratmeter
gf	Gemeinbedarfsflächen
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
KP	Kaufpreis
lf	Landwirtschaftliche Flächen
LSZ	Liegenschaftszins
m ²	Quadratmeter
MI	Ministerium
Mio. €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
%	Prozent
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
sf	Sonstige Flächen
SW	Sachwert
ub	unbebaute Grundstücke
WE	Wohneinheiten
VO	Verordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
<	kleiner
>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in Anlage 8 erläutert.

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
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 (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ² ,
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, - rentierlicher Flächenanteil in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12.2018),
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**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drempele 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, geändert durch Erlass vom 21.03.2018	

Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen

Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum	
Die Ermittlung von Wohnflächenpreisen wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebädefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum	
Bezugsgröße	- €/m ² Wohnfläche, der Wohnflächenpreis 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 (Preissplittung gemäß Kaufvertrag)
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz
Größe der Grundstücke	- 150 m ² bis 2.500 m ² , 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 Ein- und Zweifamilienhäusern, - 3 Jahre bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, - 1 Jahr bei Wohnungseigentum
wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen	
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 Metropolenraum - 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 ist in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde. Seit 2017 ist dieses Modell Bestandteil der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) und 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 Gutachterausschüsse 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:

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

$$p = \text{Liegenschaftszins in \% mit der ersten Näherung} \quad p_0 = \frac{RE}{KP} * 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$$q = 1 + 0,01 * p$$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 			
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 			
	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) 			
Wohn- bzw. Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet 			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
Ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:			
	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²		84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
Ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²	

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen				
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	Ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung		2 %	
	- für gewerbliche Nutzung		4 %	
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser:			80 Jahre
	- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .):			60 Jahre
	- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .):			30 Jahre
	- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe:			60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
	- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser			80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer:			
	- nur Objekte mit einer RND			≥ 20 Jahren
	- bei Verbrauchermärkten RND			≥ 10 Jahren
Bodenwert	- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.			
Potsdam-Mittelmark				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- Miete ≥2,00 €/m ² monatlich			
Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)	- Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage			
Auswertezeitraum	- max. 3 Jahre			
Ableitungsmethode	- Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen - bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetischer Mittelwert			
Ausreißer	- 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 zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen die Modellansätzen und –parameter der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie an.

Die Regressionsanalyse konnte beim Wohnungseigentum - Weiterveräußerung durchgeführt werden, da hier eine ausreichende Anzahl von Liegenschaftszinssätzen (188 Kauffälle) 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 Kauffälle aus drei Jahren (2017 bis 2019) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2018 enthalten.

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Seite 48
- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Seite 50
- Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 53
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) - Seite 54
- Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 56
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung - Seite 65

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl.I S. 2911),

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl.I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (GVBl.I S. 587 Nr. 14),

Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten im Land Brandenburg (Brandenburgisches Datenschutzgesetz – BbgDSG)

in der Fassung vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18 Nr. 7), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 43], S.38)

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, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719, 3726)

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222)

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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 36)

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), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

in der Fassung der Bekanntmachung Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S.3150, 3176), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 26. November 2019, (GVBl. I S.1794)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. April 2004 (GVBl. I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

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. Januar 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 (Hoheitszeichenverordnung - 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]), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist Bestandteil der Verordnung vom 29. April 2019 GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13. Mai 2019

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), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

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 – WoFlV)

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

(Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03-13-584-87

Anlage 8 zum GMB PM 2019

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. Januar 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) und aufgehoben am 02. Mai 2019 durch die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 3. Mai 2019 (BAnz AT 04.06.2019 B5, 2)

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), geändert durch ÄndBek. vom 20. März 2019 (BAnz AT 28.03.2019 B2)

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 benachbarter 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 Nutheflöß 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.de	www.berlin.ivd.net
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertmittlung 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