

# **Grundstücksmarktbericht 2021**





## Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark
Geschäftsstelle	Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung 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 u. -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	vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle abgeschlossenen Kauffälle mit Vertragsdaten zwischen dem 01.01.2021 und dem 31.12.2021 ausgewertet, welche bis zum 04.03.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen waren.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
Bezug	als PDF-Dokument unter <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a> als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument), 40,00 € <sup>1</sup> in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern
Titelfoto	Werder (Havel) Quelle: Landkreis Potsdam-Mittelmark
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

---

<sup>1</sup> 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 25. April 2022 beschlossen.

## Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022 - 1.0	13.05.2022		Erstveröffentlichung
2022 – 1.1	25.04.2023	23	Korrektur Index Gewerbegebiete im Berliner Umland für das Jahr 2021, von 172,3 auf 171,5.

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

Vorsitzender	<b>Wilk Mroß</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	<b>Florian Pommer</b> Dipl.-Ing. für Geodäsie und Geoinformation, Teamleiter Vermessung und Qualitätsverbesserung im Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	<b>Andreas Kinner</b> Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Hans-Gerd Becker</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Berater für Land Governance und Land Management, Vermessungsdirektor i.R.
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Matthias Gaebert</b> zertifizierter Immobiliengutachter für Markt- und Beleihungswertermittlungen CIS HypZert (F) nach DIN-EN 17024
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Elke Hänicke-Hurlin</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Philipp Krentz</b> Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Knut Mollenhauer</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Christoph Pöttinger</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) RICS London, Great Britain
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Johann Graf von Reichenbach</b> Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Steffen Schnoor</b> Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Michael Storandt</b> Dipl.-Forst-Ingenieur, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagd
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Catrin Schmidt</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachterin	<b>Sylvia Zander</b> Finanzamt Brandenburg
ehrenamtliche stellv. Gutachterin	<b>Maria-Magdalena Kastl</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher stellv. Gutachter	<b>Uwe Kapitza</b> 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 .....	9
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	11
4.2	Geldumsatz.....	12
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten .....	12
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	14
4.3	Flächenumsatz.....	15
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten .....	15
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	17
5	Bauland.....	18
5.1	Allgemeines.....	18
5.2	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....	19
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	19
5.2.2	Bodenpreisindexreihen.....	20
5.2.2.1	Berliner Umland .....	21
5.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	21
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	21
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke).....	22
5.4	Bauland für Gewerbe .....	22
5.4.1	Preisniveau .....	22
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete.....	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	24
5.6	Erbbaurechte.....	24
5.7	Sonderauswertungen .....	25
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe .....	25
5.7.2	Zukäufe .....	25
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung .....	25
5.7.2.2	Zukäufe ohne Arrondierung.....	26
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	27
6.1	Allgemeines.....	27
6.2	Landwirtschaftliche Flächen .....	28
6.2.1	Preisniveau .....	28
6.2.1.1	Acker- und Grünland .....	28
6.2.1.2	Agrarflächen in direkter Ortsrandlage .....	29
6.2.1.3	Ortsnahe Agrarflächen .....	30
6.2.1.4	Obstanbauflächen .....	30
6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte .....	31
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen .....	31
6.3.1	Preisniveau .....	31
6.3.1.1	Waldflächen in direkter Ortsrandlage.....	32

6.3.1.2	Ortsnahe Waldflächen .....	32
6.3.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte .....	32
7	Sonstige unbebaute Grundstücke .....	33
7.1	Garten- und Erholungsflächen.....	33
7.1.1	Klein- und Dauerkleingartenflächen.....	33
7.1.2	Private Erholungsflächen.....	33
7.2	Verkehrsflächen .....	34
7.2.1	Private Verkehrsflächen .....	34
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen .....	34
7.3	Wasserflächen .....	35
7.4	Private Grünflächen.....	35
8	Bebaute Grundstücke.....	36
8.1	Allgemeines.....	36
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	39
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	40
8.2.2.1	Berliner Umland .....	40
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	44
8.2.3	Wohnflächenpreise.....	46
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	48
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	49
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	50
8.3.2.1	Berliner Umland .....	50
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	52
8.3.3	Wohnflächenpreise.....	53
8.3.3.1	Reihenhäuser .....	53
8.3.3.2	Doppelhaushälften .....	54
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	56
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	59
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	60
8.4.3	Wohnflächenpreise.....	63
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen ..	64
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	64
8.5.2	Liegenschaftszinssätze .....	64
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude .....	64
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	66
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen.....	68
8.5.3	Wohn- und Nutzflächenpreise .....	69
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude .....	69
8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser .....	70
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen.....	70
8.6	Sonstige .....	71
8.6.1	Villen und Landhäuser.....	71
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe.....	71
8.6.3	Wochenendhäuser .....	71
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	73
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	74
9.1.1	Wohnungseigentum .....	74
9.1.2	Teileigentum.....	76
9.2	Wohnflächenpreise.....	76
9.2.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	76
9.2.2	Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen .....	78
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	79
9.3	Teileigentum.....	79

9.3.1	Stellplätze.....	79
9.3.2	Sondernutzungsrechte für Stellplätze .....	80
9.4	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum .....	80
9.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum .....	80
10	Bodenrichtwerte .....	85
10.1	Gesetzlicher Auftrag.....	85
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte (Beispiele, Übersichten) .....	85
10.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	88
11	Pachten/Mieten .....	89
11.1	Pachten.....	89
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum.....	89
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke .....	90
11.1.3	Pachten für Garagenstandflächen .....	90
11.1.4	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau .....	90
11.1.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	90
11.2	Mieten .....	90
11.2.1	Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke .....	90
11.2.2	Mieten für Garagen .....	91
11.2.3	Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	92
11.2.4	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte .....	93
12	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	94
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	94
12.2	Die Kaufpreissammlung .....	94



## Anlagen

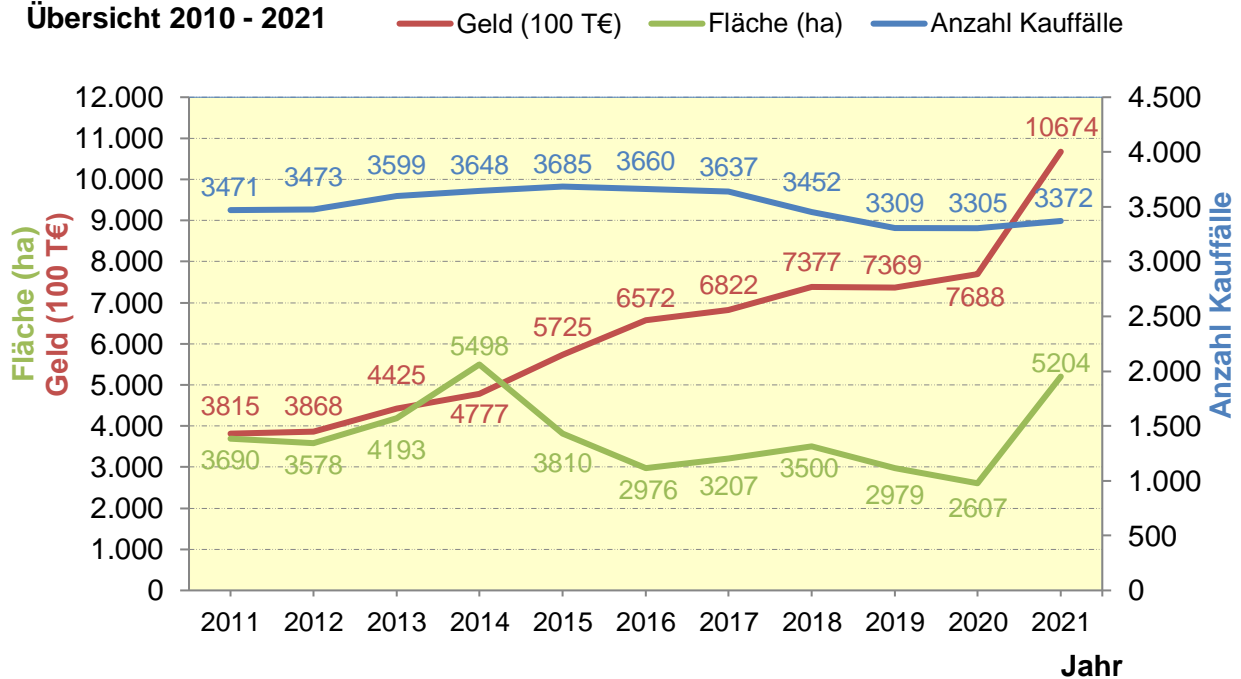
1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2021) .....	95
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen .....	96
3	Abkürzungen.....	103
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren .....	104
5	Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen .....	105
6	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen .....	106
7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung .....	110
8	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	111
9	Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte .....	114
10	Anschriften von Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts und von Verbänden	115



# 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 (Kauffälle).

## Übersicht 2010 - 2021



## Preisentwicklung 2021 zum Vorjahr 2020

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

\* Die Herleitung der Tendenz erfolgt einmalig in diesem Bericht aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 (mit Aufwuchs) mit den Marktdaten für forstwirtschaftlich genutzte Flächen des Jahres 2021.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2021 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll die Allgemeinheit und insbesondere die Beteiligten am Grundstücksmarkt 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 den jeweiligen Gliederungspunkten (siehe S. 13 ff.) 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.

Des Weiteren werden im Grundstücksmarktbericht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 12 GAV ausgewiesen.

Bei den Berechnungen und Untersuchungen werden die Kaufpreise mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle und in einzelnen Gruppen geprüft. Dies kann zur Folge haben, dass beispielsweise Notverkäufe oder 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.

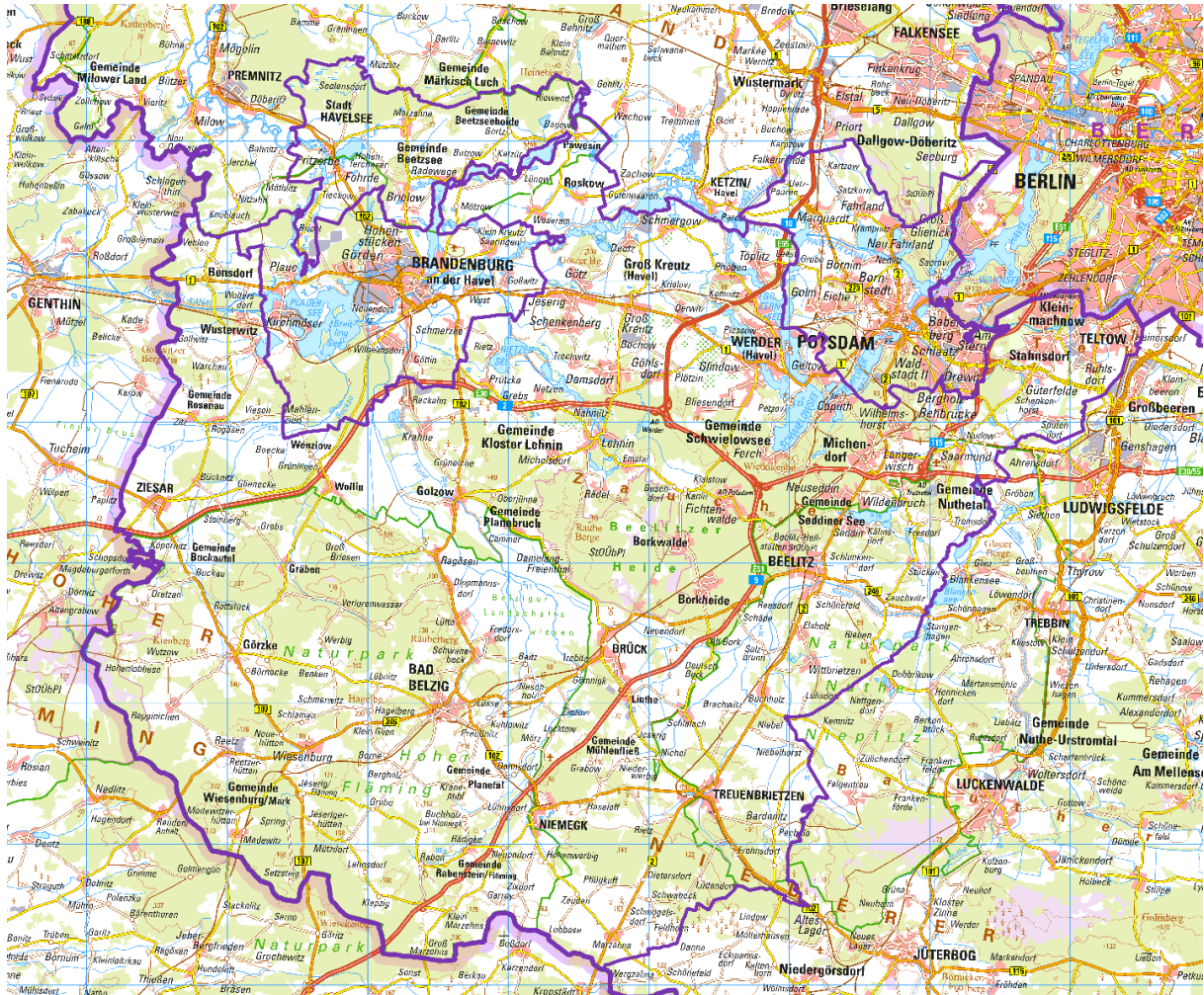
Im nordöstlichen Bereich grenzt der Landkreis Potsdam-Mittelmark an die Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundeshauptstadt Berlin, im nordwestlichen Teil an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil grenzt der Landkreis an das 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 km<sup>2</sup> ist der Landkreis der zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 219.500 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).



Digitale Topographische Landeskarte 1 : 250 000 - Normalausgabe (Stand 30.09.2019, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)  
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)

### 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	327.600
Anzahl der Grundakten (Grundbücher)	130.210

### 3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist Bestandteil der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. II Land Brandenburg Nr. 35 vom 13.05.2019).

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 Abs. 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 27.05.2015 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 gemeindegrenzförmige räumliche Abgrenzung orientiert sich dabei an die textlichen Festlegungen unter III 1 Z1.1 (von Seite 17 bis Seite 20 des LEP HR).

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

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolitanraum

Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf diese räumliche Struktur mit den beiden Bereichen.

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.

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

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

**Raumstruktur des Landkreises nach Verordnung über den Landesentwicklungsplan  
Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)  
vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35)**

© 19.04.2022  
Gutachterausschuss für Grund-  
stückswerte im Landkreis  
Potsdam-Mittelmark



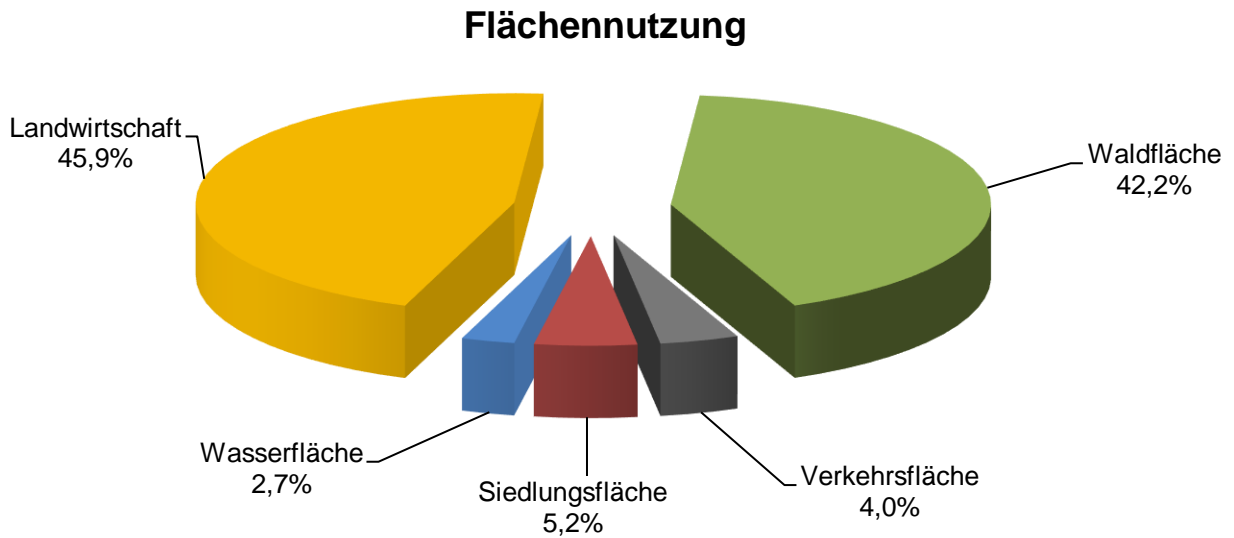
● Zentrale Orte

■ Berliner Umland

■ Weiterer Metropolenraum

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

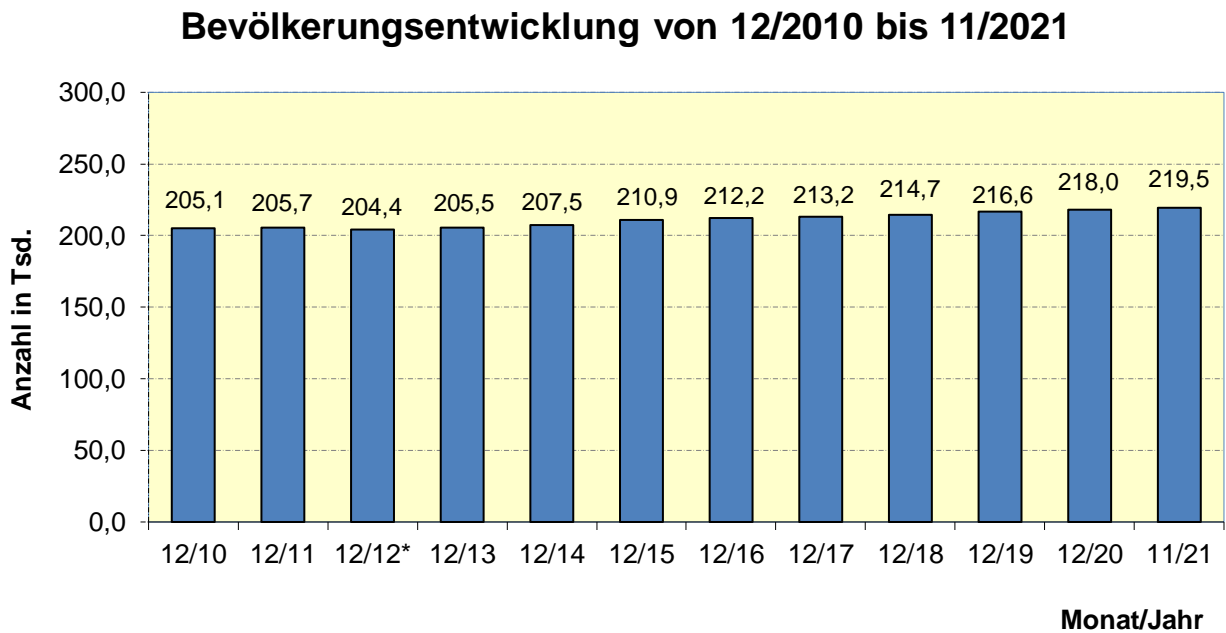
#### 3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31.12.2020 nach Art der tatsächlichen Nutzung (AV 3-j/20)

#### 3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

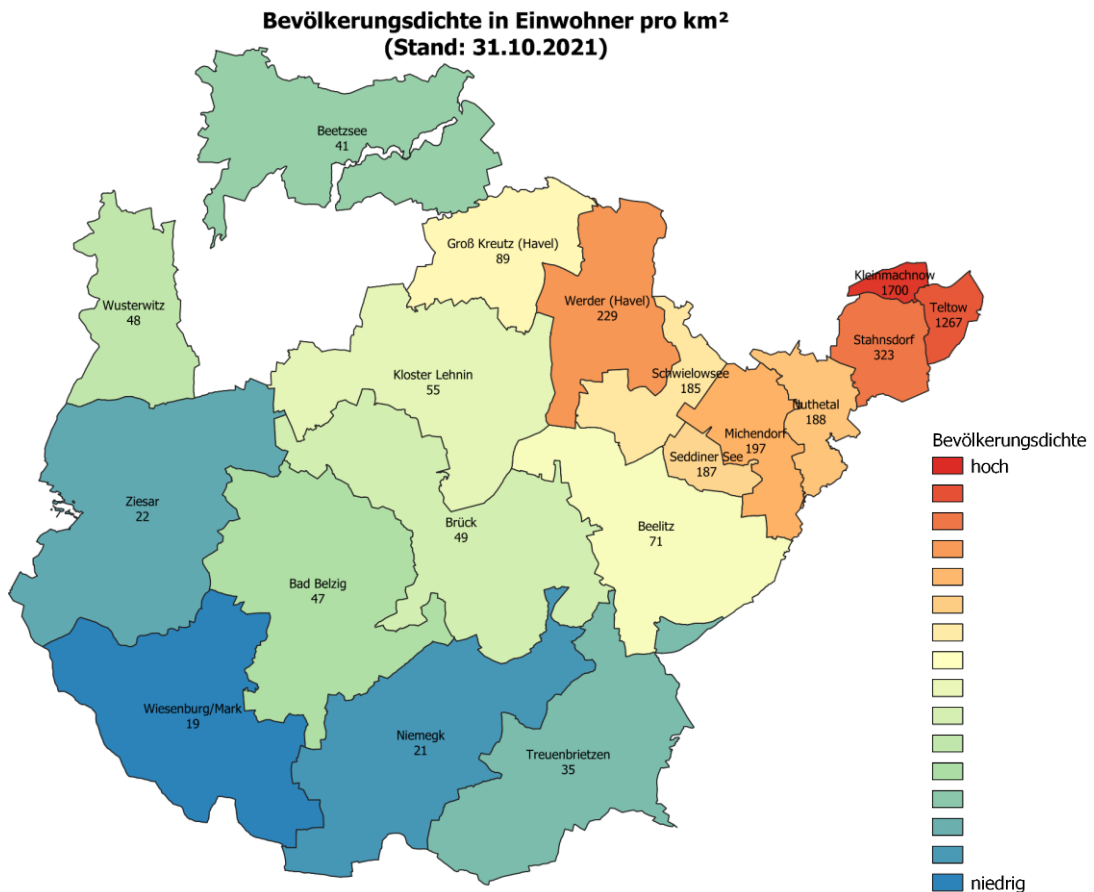
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



### 3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohn- Bevölkerung 11/2021 EW	Veränderungen zu 12/2020 in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kauf- Kauffälle je 1.000 EW
Bad Belzig	11.062	- 0,31	236	47	15
Beelitz	12.849	+ 0,24	181	71	20
Beetzsee	8.319	+ 0,29	204	41	20
Brück	11.385	+ 3,17	233	49	26
Groß Kreutz (Havel)	8.873	+ 1,54	99	89	20
Kleinmachnow	20.211	- 0,96	12	1.697	8
Kloster Lehnin	11.106	+ 1,23	201	55	22
Michendorf	13.566	+ 2,17	69	197	15
Niemegk	4.652	+ 0,76	226	21	22
Nuthetal	9.033	- 0,02	48	188	11
Schwielowsee	10.801	+ 0,40	58	185	17
Seddiner See	4.512	0,02+	24	188	11
Stahnsdorf	15.961	+ 1,30	50	323	11
Teltow	27.390	+ 1,08	22	1.268	9
Treuenbrietzen	7.479	+ 0,75	212	35	20
Werder (Havel)	26.773	+ 0,42	117	229	12
Wiesenburg/Mark	4.233	- 0,21	220	19	29
Wusterwitz	5.172	+ 0,76	108	48	20
Ziesar	6.123	+ 0,66	272	23	23
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>219.500</b>	<b>+ 0,71</b>	<b>2.592</b>	<b>85</b>	<b>15</b>

Quelle Einwohner (EW):  
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.11.2021 (Gebietsstand vom 30.11.2021)



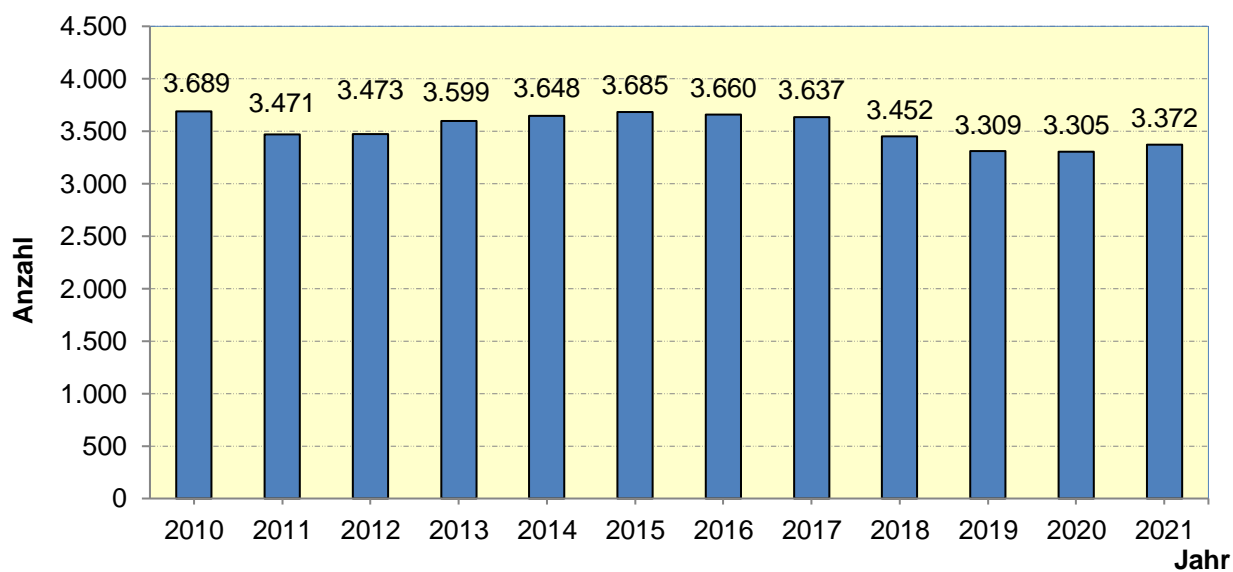
## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

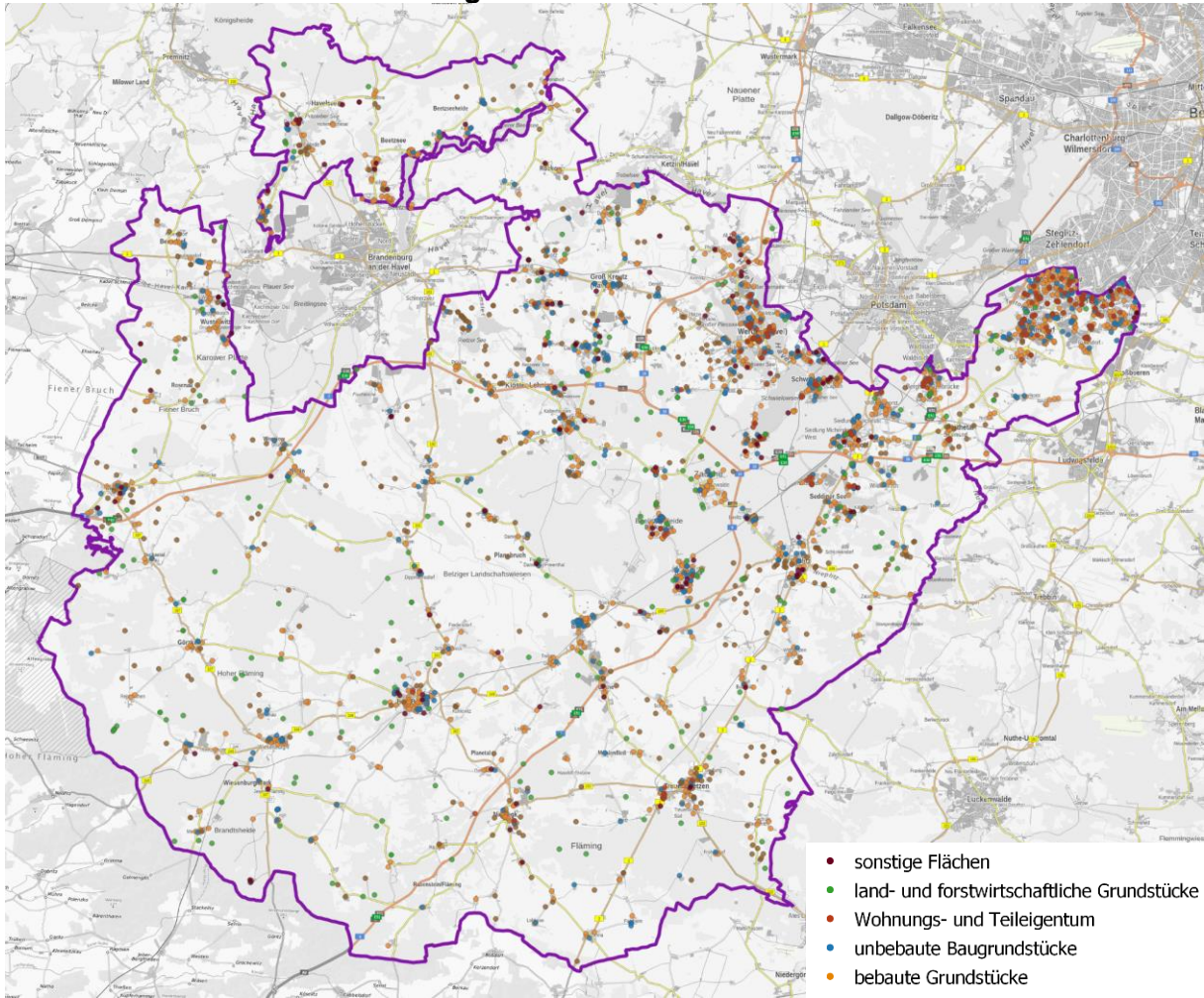
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2021 Urkunden mit insgesamt 3.541 Kauffällen eingegangen.

Darunter befinden sich 169 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden. Somit stehen für die weiteren Auswertungen **3.372** Kauffälle zur Verfügung.

**Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2010 - 2021**

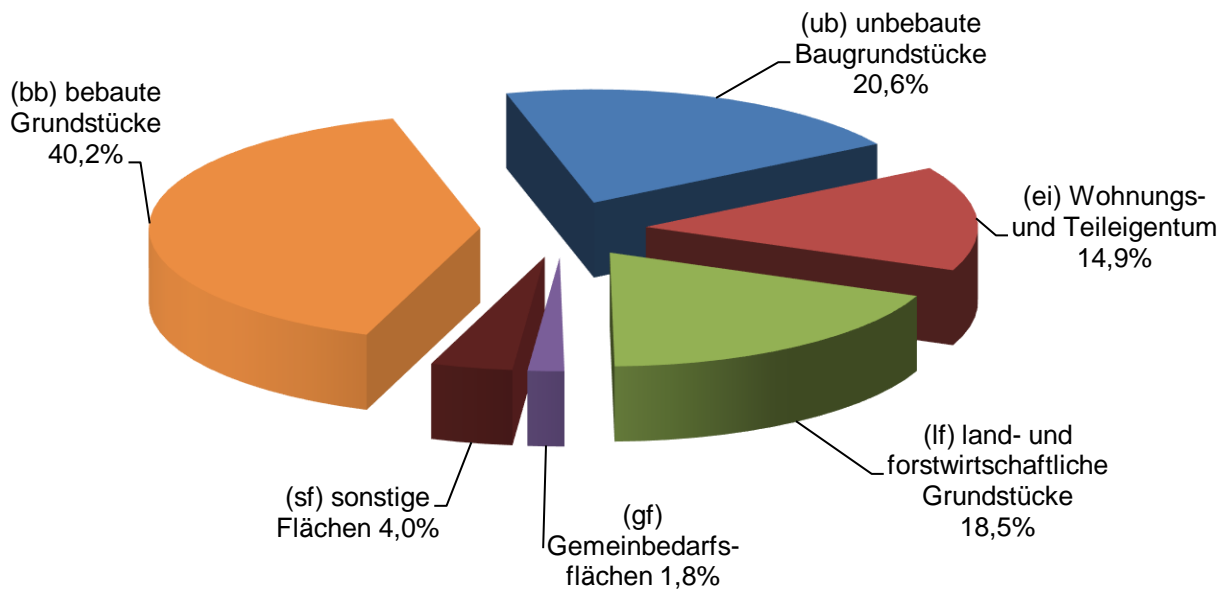


### Verteilung aller Kauffälle im Landkreis

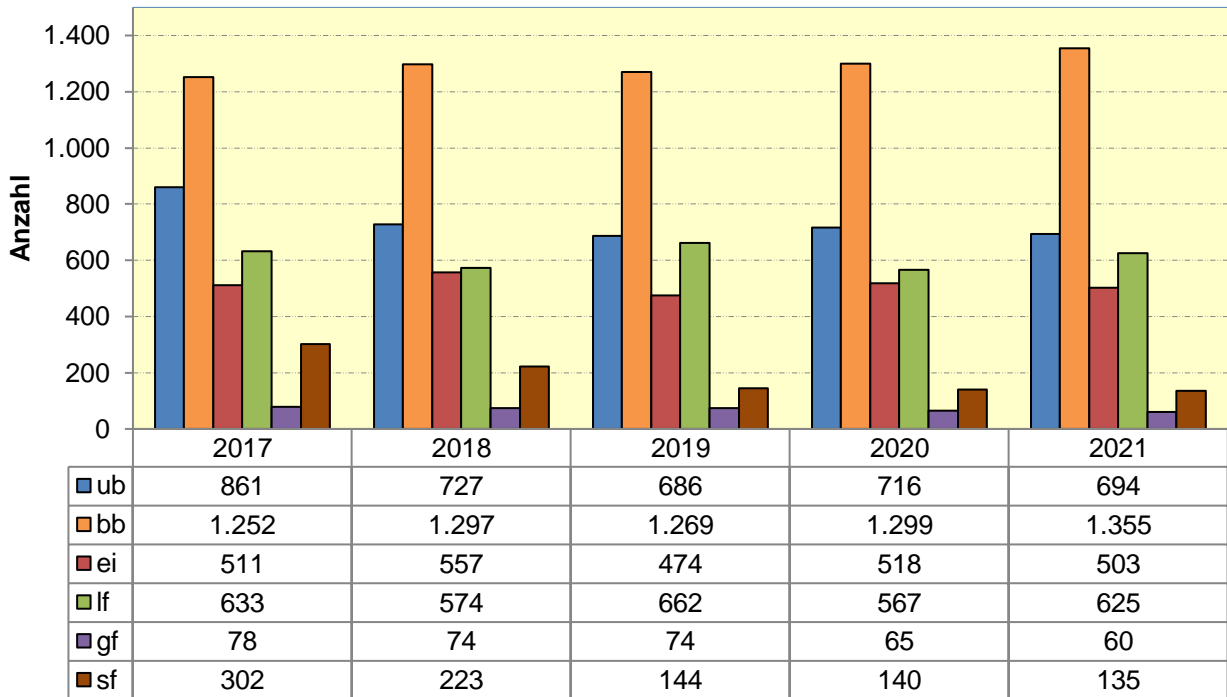


#### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

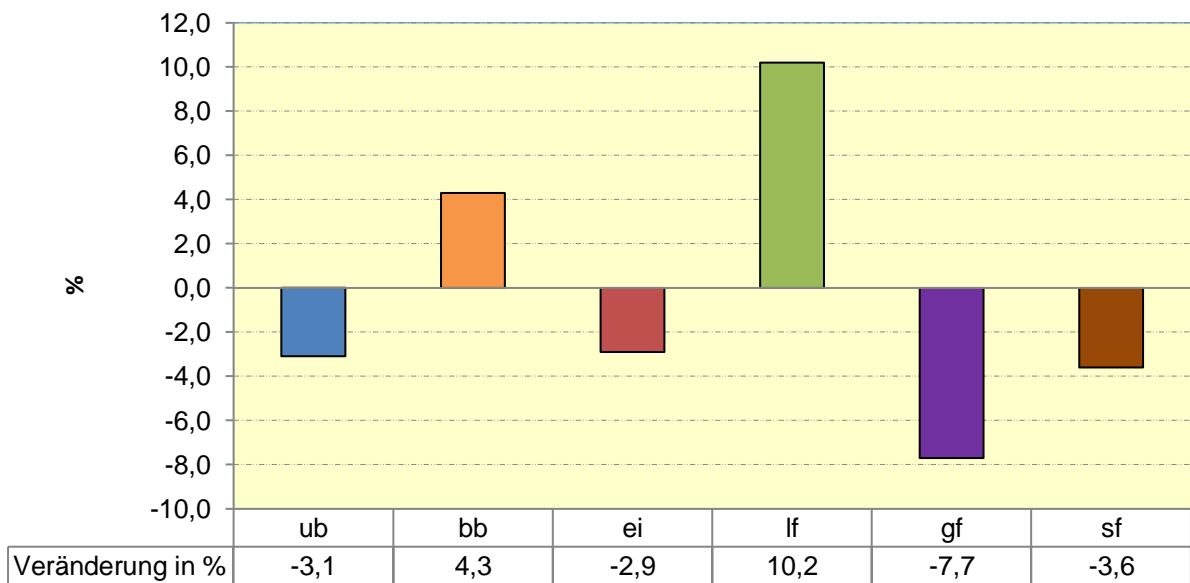
### Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2021



### Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2017 - 2021



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



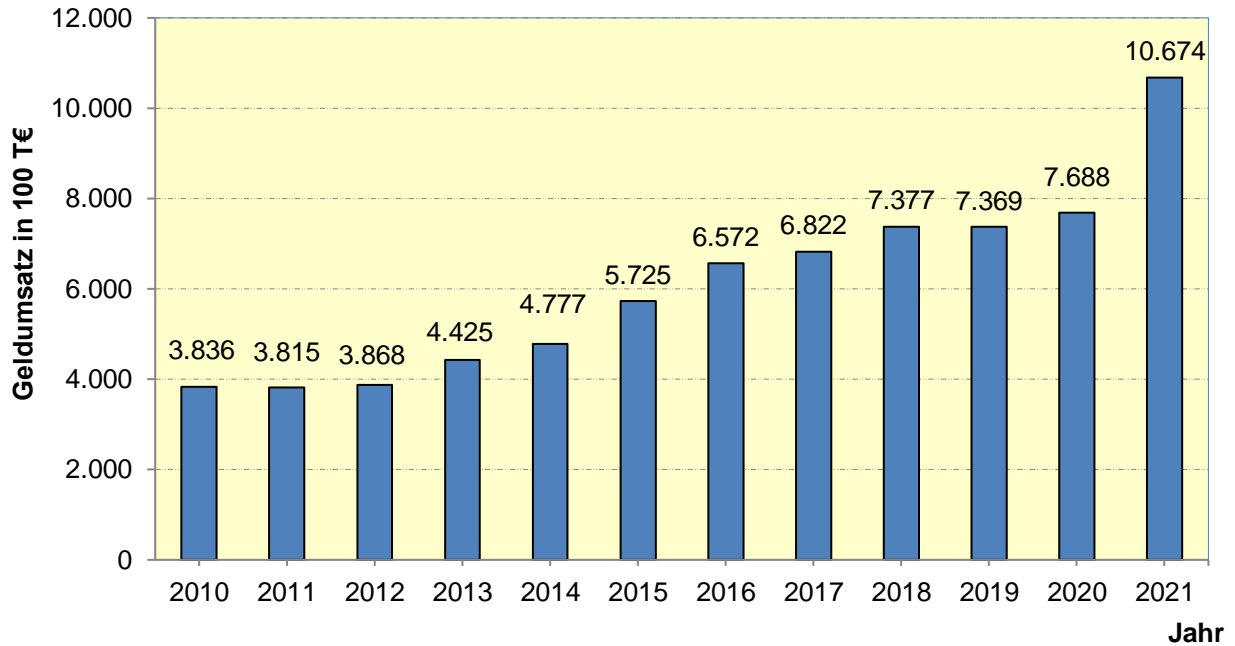
#### 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Stadt/Gemeinde/Amt	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Kauffälle							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	17	78	70	3	0	0	168
Michendorf	45	90	33	22	5	4	199
Nuthetal	5	30	37	20	7	0	99
Schwielowsee	29	69	54	12	7	14	185
Seddiner See	5	26	8	8	0	2	49
Stahnsdorf	46	76	29	14	5	0	170
Teltow	31	87	133	2	0	5	258
Werder (Havel)	51	129	72	39	13	13	317
<b>Gesamtsumme</b>	<b>229</b>	<b>585</b>	<b>436</b>	<b>120</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>1.445</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>15,8</b>	<b>40,5</b>	<b>30,2</b>	<b>8,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-6,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,8</b>	<b>5,3</b>	<b>42,3</b>	<b>-26,9</b>	<b>-2,4</b>
Weiterer Metropolitanraum							
Bad Belzig	53	61	2	37	0	8	161
Beelitz	35	137	9	63	4	12	260
Beetzsee	25	84	1	40	4	13	167
Brück	121	95	8	52	4	16	296
Groß Kreutz (Havel)	54	56	20	38	1	11	180
Kloster Lehnin	66	82	7	71	7	12	245
Niemegk	6	52	3	35	0	5	101
Treuenbrietzen	24	53	17	51	1	3	149
Wiesenburg/Mark	30	49	0	38	2	5	124
Wusterwitz	25	44	0	30	0	7	106
Ziesar	25	57	0	50	1	5	138
<b>Gesamtsumme</b>	<b>464</b>	<b>770</b>	<b>67</b>	<b>505</b>	<b>24</b>	<b>97</b>	<b>1.927</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>24,1</b>	<b>40,0</b>	<b>3,5</b>	<b>26,2</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>2,9</b>	<b>7,1</b>	<b>13,6</b>	<b>10,3</b>	<b>-38,5</b>	<b>-8,5</b>	<b>5,2</b>

## 4.2 Geldumsatz

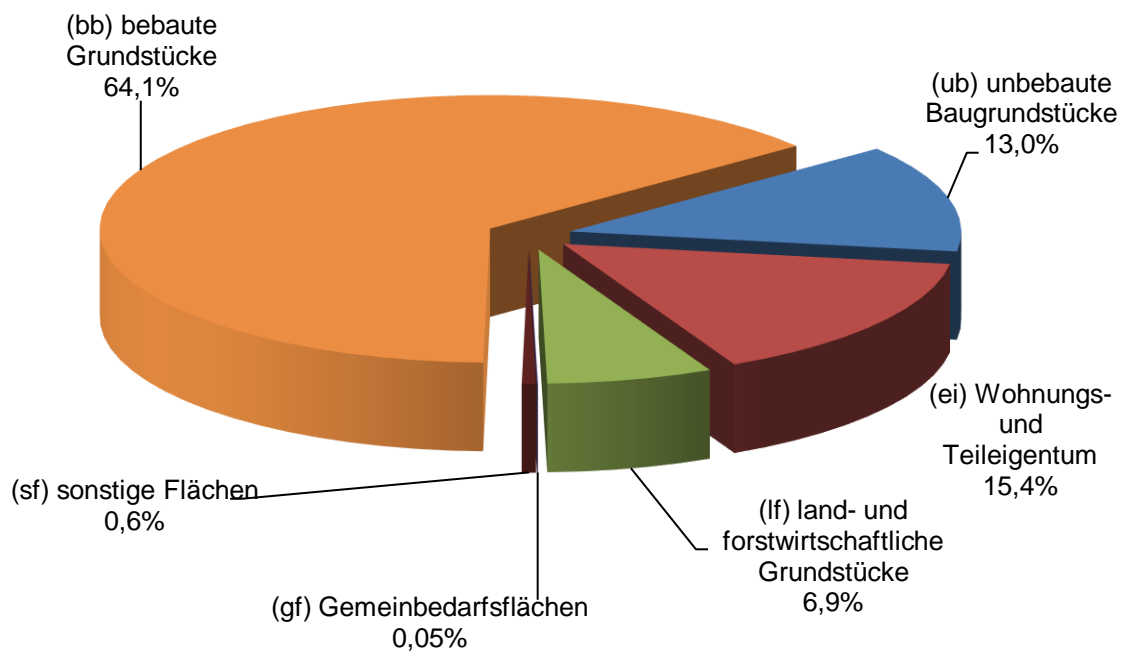
Im Jahr 2021 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 1.067,4 Millionen Euro umgesetzt, damit erstmals mehr als 1 Milliarde Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 38,8 % gestiegen.

**Geldumsätze 2010 - 2021**

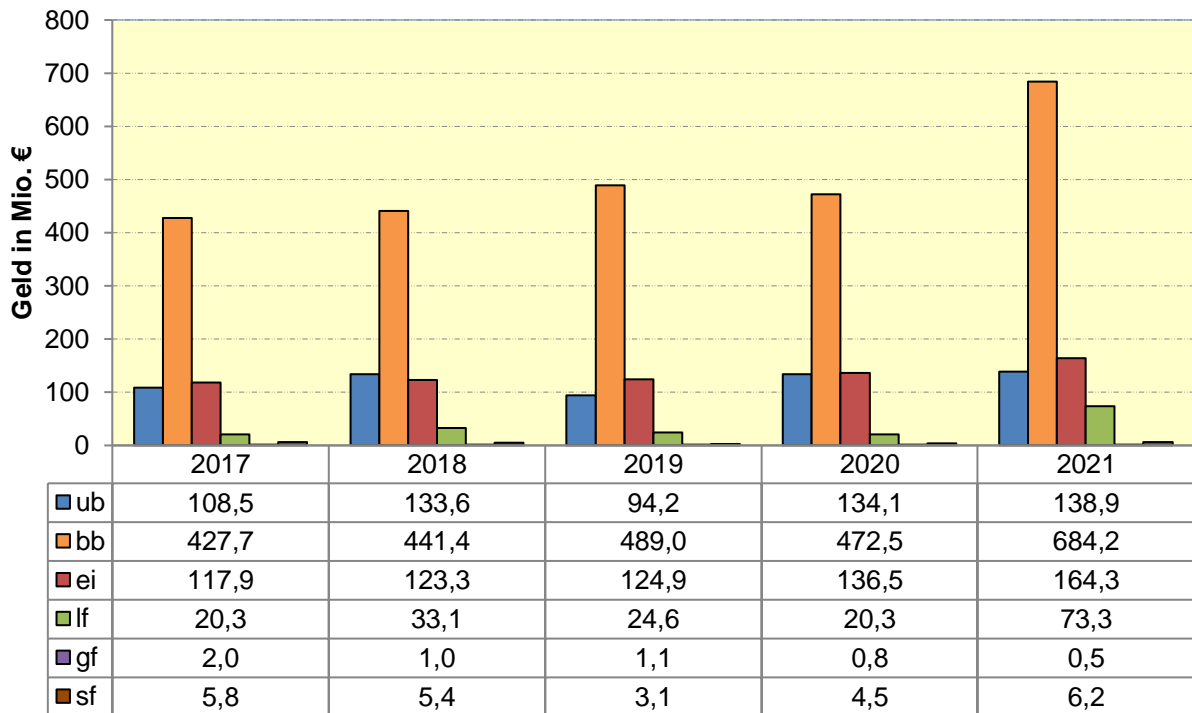


### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

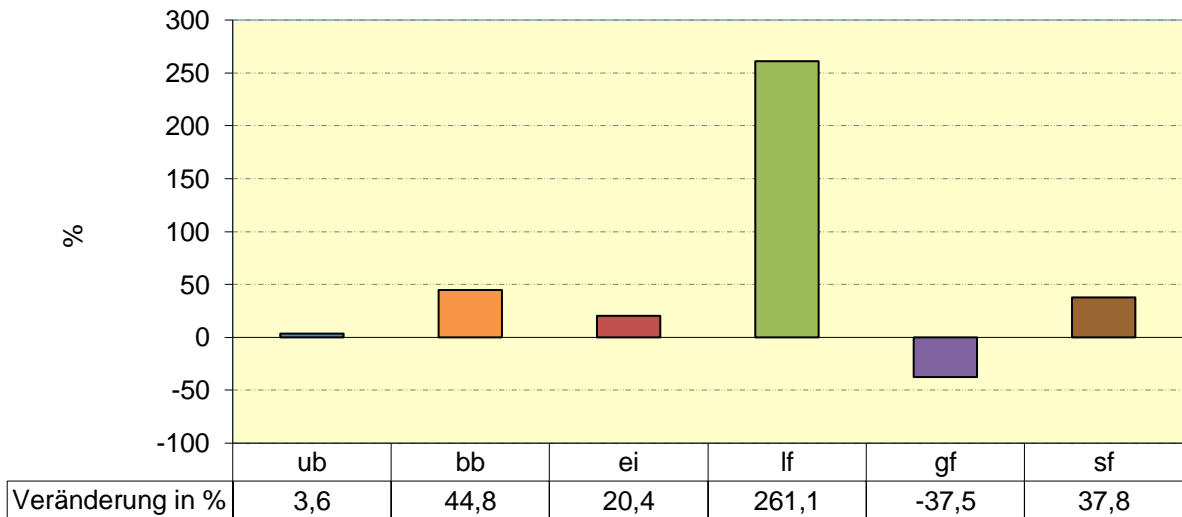
**Geldumsatz nach Grundstücksarten 2021**



### Geldumsätze nach Grundstücksarten 2017 - 2021



### Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



## 4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

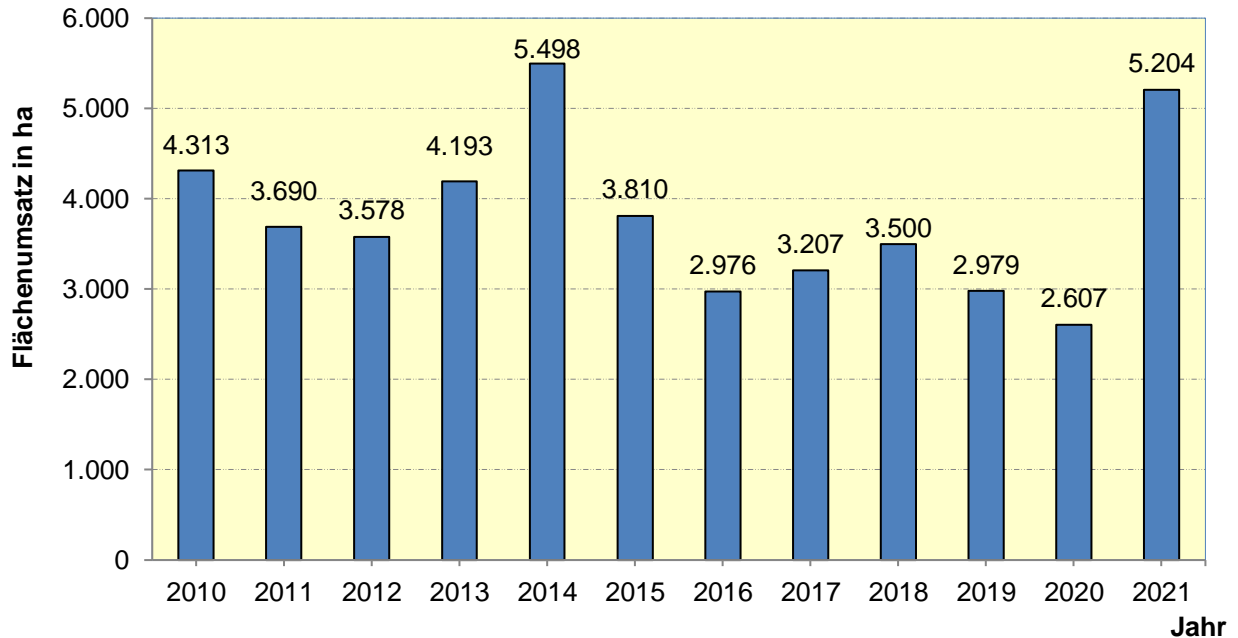
Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Stadt/Gemeinde/Amt	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
<b>Berliner Umland</b>							
Kleinmachnow	11,8	92,5	38,6	0,1	0,0	0,0	143,0
Michendorf	10,7	88,1	16,6	0,4	0,1	0,8	116,7
Nuthetal	1,4	17,4	11,1	1,6	0,0	0,0	31,5
Schwielowsee	8,6	31,3	11,8	0,3	0,0	0,3	52,3
Seddiner See	0,3	10,6	1,4	0,3	0,0	0,4	13,0
Stahnsdorf	14,7	52,1	8,9	0,7	0,0	0,0	76,3
Teltow	17,1	96,6	48,9	0,5	0,0	0,1	163,3
Werder (Havel)	22,1	68,8	20,2	1,1	0,1	0,5	112,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>86,7</b>	<b>457,4</b>	<b>157,5</b>	<b>5,0</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>	<b>708,9</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>12,2</b>	<b>64,6</b>	<b>22,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-13,3</b>	<b>35,8</b>	<b>23,3</b>	<b>-28,6</b>	<b>-28,5</b>	<b>10,5</b>	<b>23,5</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>							
Bad Belzig	5,7	15,9	0,2	2,9	0,0	0,1	24,8
Beelitz	6,3	59,3	1,2	1,8	0,0	0,3	69,0
Beetzsee	0,8	15,9	0,2	2,6	0,3	0,8	20,6
Brück	18,2	34,3	1,3	1,3	0,0	0,7	55,8
Groß Kreutz (Havel)	4,8	15,1	1,3	0,7	0,0	0,2	22,2
Kloster Lehnin	7,2	16,1	1,2	3,1	0,0	0,4	28,0
Niemegk	2,5	10,2	0,1	29,0	0,0	0,3	42,1
Treuenbrietzen	1,0	30,8	1,4	22,9	0,0	0,8	56,9
Wiesenburg/Mark	1,5	9,8	0,0	1,2	0,0	0,0	12,5
Wusterwitz	1,1	9,1	0,0	1,2	0,0	0,1	11,5
Ziesar	2,8	10,4	0,0	2,0	0,0	0,1	15,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>51,9</b>	<b>226,9</b>	<b>6,9</b>	<b>68,7</b>	<b>0,3</b>	<b>3,8</b>	<b>358,5</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>14,5</b>	<b>63,3</b>	<b>1,9</b>	<b>19,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>34,0</b>	<b>40,2</b>	<b>-21,6</b>	<b>80,7</b>	<b>66,7</b>	<b>34,2</b>	<b>45,7</b>



### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2021 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **5.204 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 100 % angestiegen.

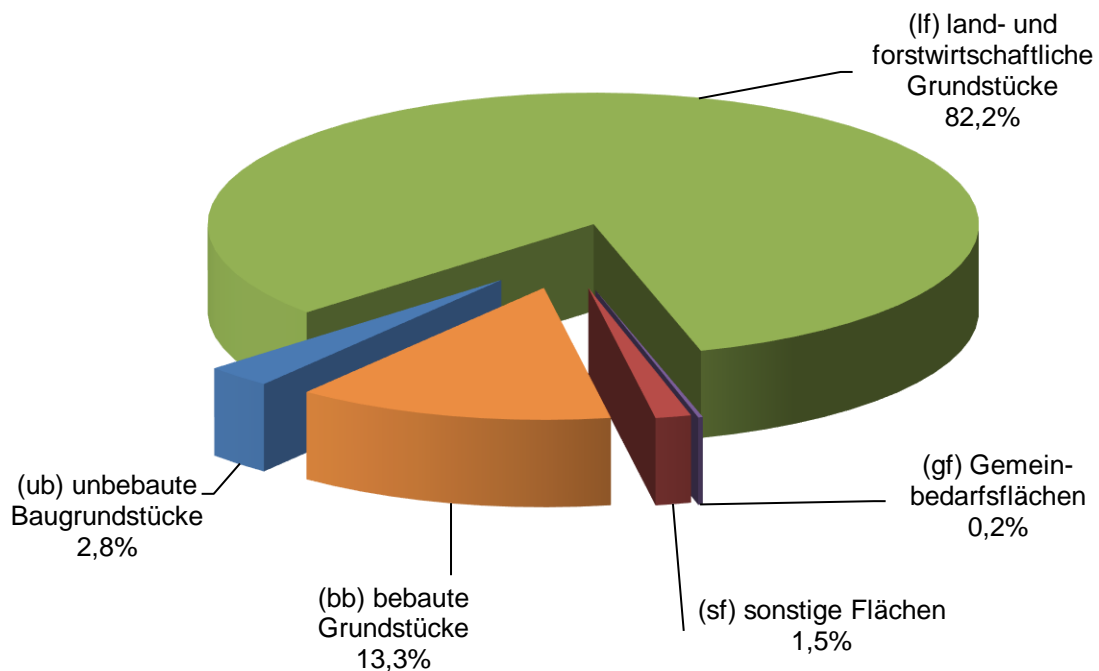
**Flächenumsätze 2010 - 2021**



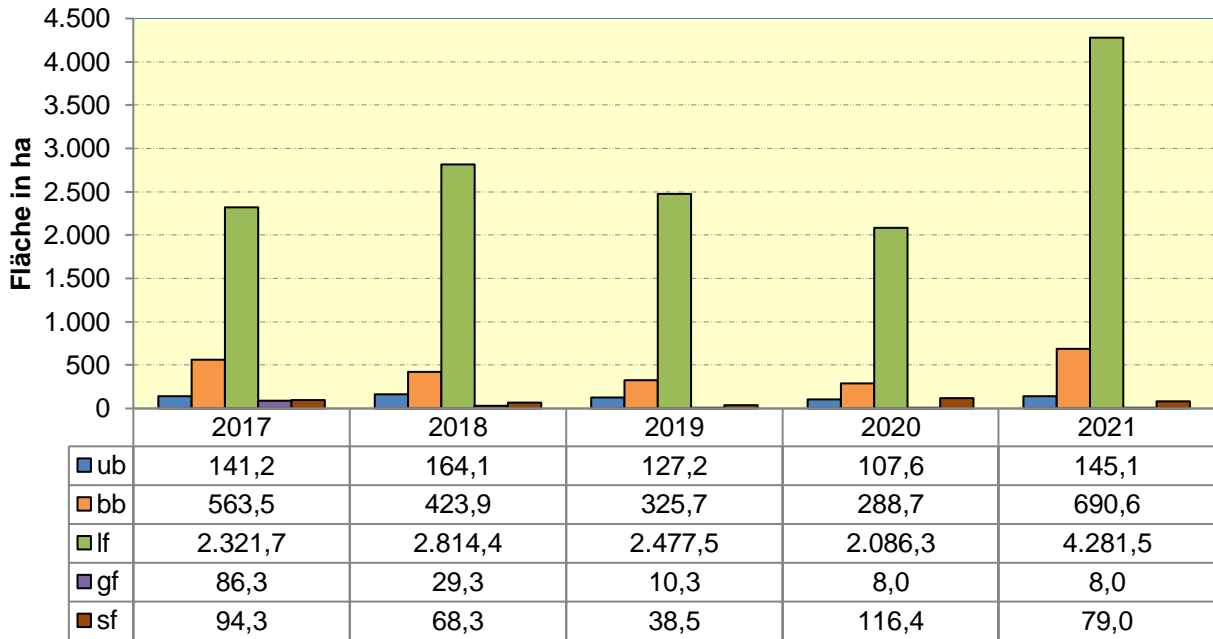
Weitere Auswertungen zu den Teilmarkt Bereichen unbebaute (ub) und bebaute (bb) Grundstücke werden in den folgenden Kapiteln 7 und 8 dargestellt.

#### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

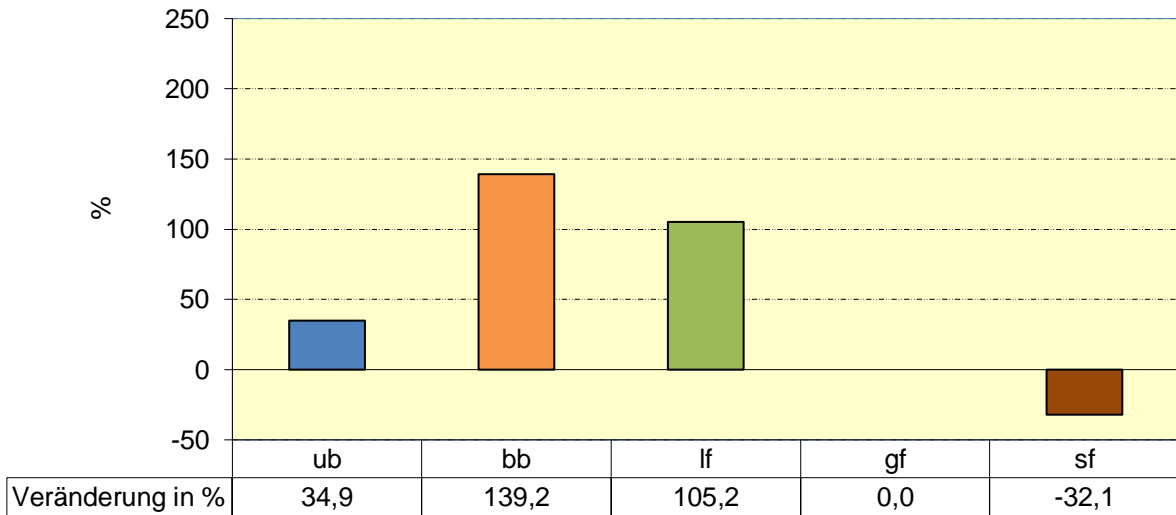
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2021**



### Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2017 - 2021



### Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



#### 4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Stadt/Gemeinde/Amt	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )					
<b>Berliner Umland</b>						
Kleinmachnow	15	83	7	0	0	104
Michendorf	44	178	586	7	27	842
Nuthetal	5	50	338	0,27	0	393
Schwielowsee	55	77	40	0,74	8	181
Seddiner See	4	36	39	0	6	85
Stahnsdorf	48	67	182	4	0	301
Teltow	76	84	7	0	3	170
Werder (Havel)	75	319	489	1	37	921
<b>Gesamtsumme</b>	<b>321</b>	<b>894</b>	<b>1.688</b>	<b>13</b>	<b>81</b>	<b>2.998</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>10,7</b>	<b>29,8</b>	<b>56,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-16,2</b>	<b>-19,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>-74,3</b>	<b>-30,0</b>	<b>-12,3</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
Bad Belzig	100	485	2.536	0	17	3.138
Beelitz	39	324	1.739	5	18	2.126
Beetzsee	20	145	2.165	56	201	2.587
Brück	237	711	905	0,17	129	1.982
Groß Kreutz (Havel)	68	149	817	0	30	1.063
Kloster Lehnin	142	135	2.402	4	29	2.711
Niemegk	95	143	20.714	0	99	21.051
Treuenbrietzen	42	3.542	5.420	0,05	92	9.096
Wiesenburg/Mark	109	147	1.015	3	20	1.293
Wusterwitz	33	79	1.254	0	14	1.380
Ziesar	243	151	2.167	0,04	62	2.623
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.129</b>	<b>6.012</b>	<b>41.127</b>	<b>67</b>	<b>709</b>	<b>49.044</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>2,3</b>	<b>12,3</b>	<b>83,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>73,2</b>	<b>238,1</b>	<b>114,3</b>	<b>124,3</b>	<b>-34,7</b>	<b>115,7</b>

## 5 Bauland

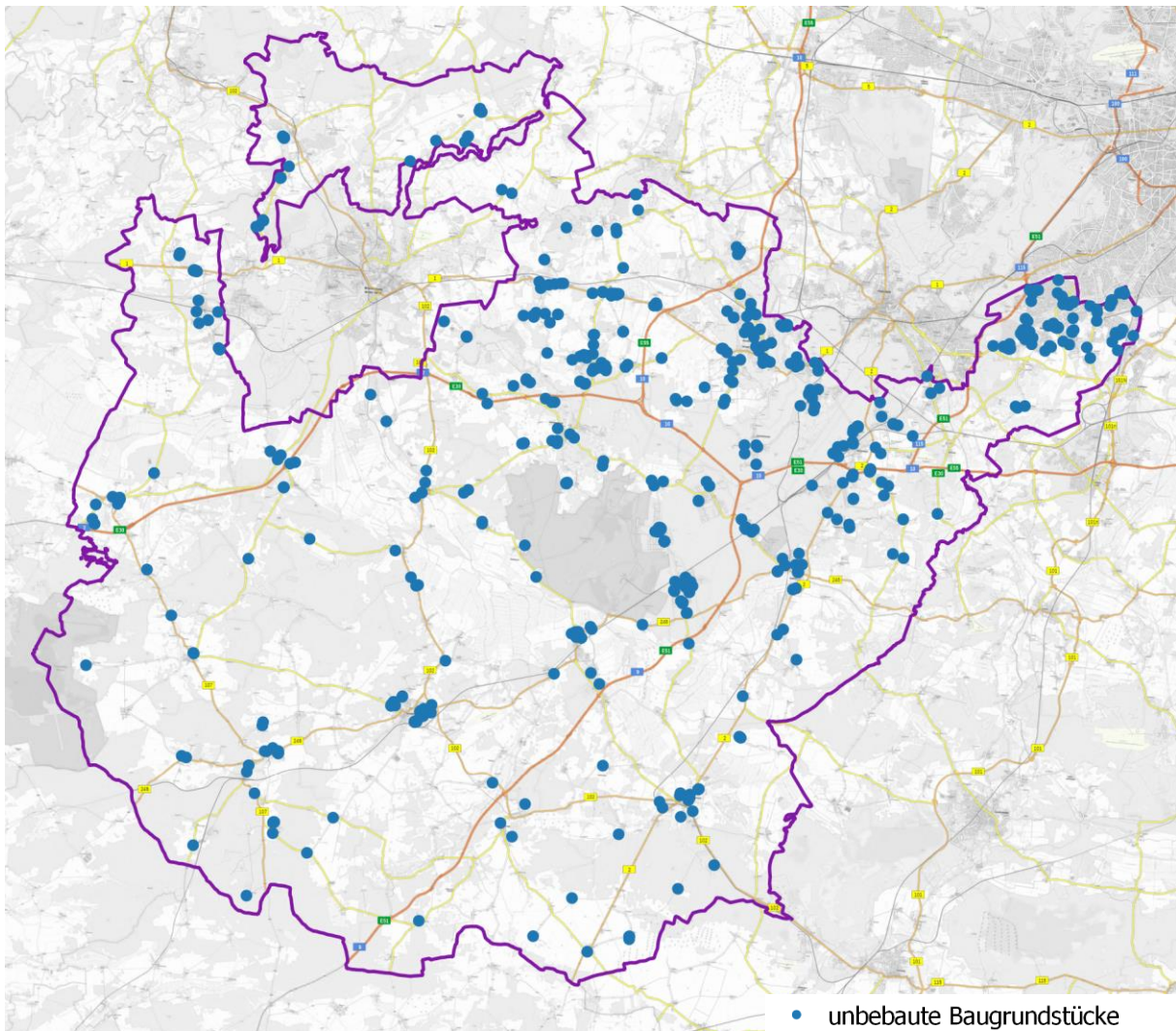
Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (§ 3 Abs. 2 bis 4 ImmoWertV).

### 5.1 Allgemeines

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

Grundstücks-/ Nutzungsarten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil %	Geld 100.000 €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	541	78,1 -3,7	676	46,6 0,3	903	65,2 13,9
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	82	11,8 9,3	147	10,1 -1,6	327	26,6 -14,2
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0	0	0,0 0,0	0	0,0 0,0
Gewerbliche Nutzung	41	5,9 2,5	594	41,0 247,7	132	9,5 -8,6
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0
Sonstige Nutzung	29	4,2 61,1	33	2,3 -15,8	23	1,6 22,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>693</b>	<b>100,0</b> <b>-0,6</b>	<b>1.450</b>	<b>100,0</b> <b>40,1</b>	<b>1.385</b>	<b>100,0</b> <b>3,6</b>

### Verteilung aller Baulandkauffälle im Landkreis



## 5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bodenrichtwertspannen für selbstständig nutzbare Grundstücke sowie die Anzahl der Bodenrichtwertzonen (BRWZ) in den zwei Bereichen (Innenbereich und Außenbereich) aufgeführt. Die Bodenrichtwerte wurden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt (zur Definition und Funktion der Bodenrichtwerte siehe Punkt 10).

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>		
Kleinmachnow	370 – 1.100 (7)	-
Michendorf	90 – 370 (16)	120 – 170 (4)
Nuthetal	80 – 410 (9)	90 (1)
Schwielowsee	290 – 360 (5)	150; 170 (2)
Seddiner See	105 – 220 (6)	75 – 110 (6)
Stahnsdorf	80 – 750 (11)	-
Teltow	250 – 650 (9)	230 (1)
Werder (Havel)	80 – 340 (19)	110 – 200 (5)

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Bad Belzig	10 – 210 (22)	35 - 75 (3)
Beelitz	25 – 260 (23)	35 – 220 (12)
Beetzsee	20 - 110 (27)	35 – 45 (3)
Brück	15 – 230 (19)	10 – 100 (17)
Groß Kreuz (Havel)	50 – 190 (13)	35 – 90 (4)
Kloster Lehnin	20 – 160 (17)	30 – 120 (5)
Niemegk	10 – 50 (23)	8 (1)
Treuenbrietzen	10 – 120 (22)	90 (1)
Wiesenburg/Mark	10 – 35 (22)	5 (9)
Wusterwitz	10 – 140 (13)	25 ; 60 (2)
Ziesar	15 – 70 (20)	15 (1)

### 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 18 ImmoWertV insbesondere Indexreihen, die der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse dienen. Die Indexzahlen sind aus geeigneten Kaufpreisen bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte zu ermitteln.

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 Kauffällen, 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 5.300 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

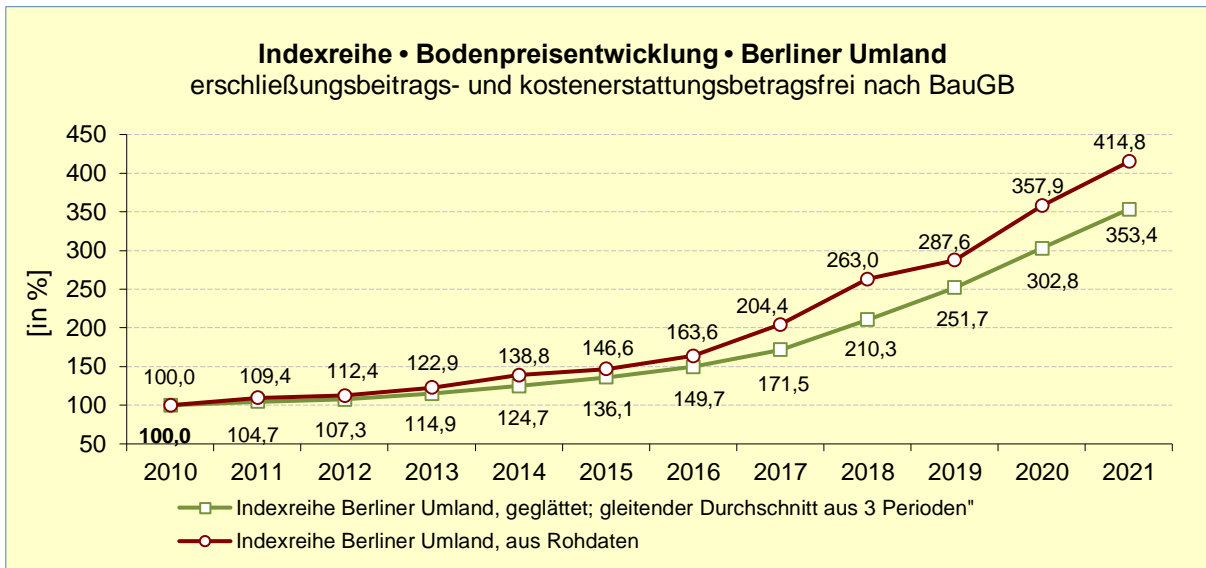
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen inklusive gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (siehe Punkt 5.4.2, über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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 Kauffällen 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 Kauffälle für einen Mittelwert gewichtet wurde.

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) liegen meist im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

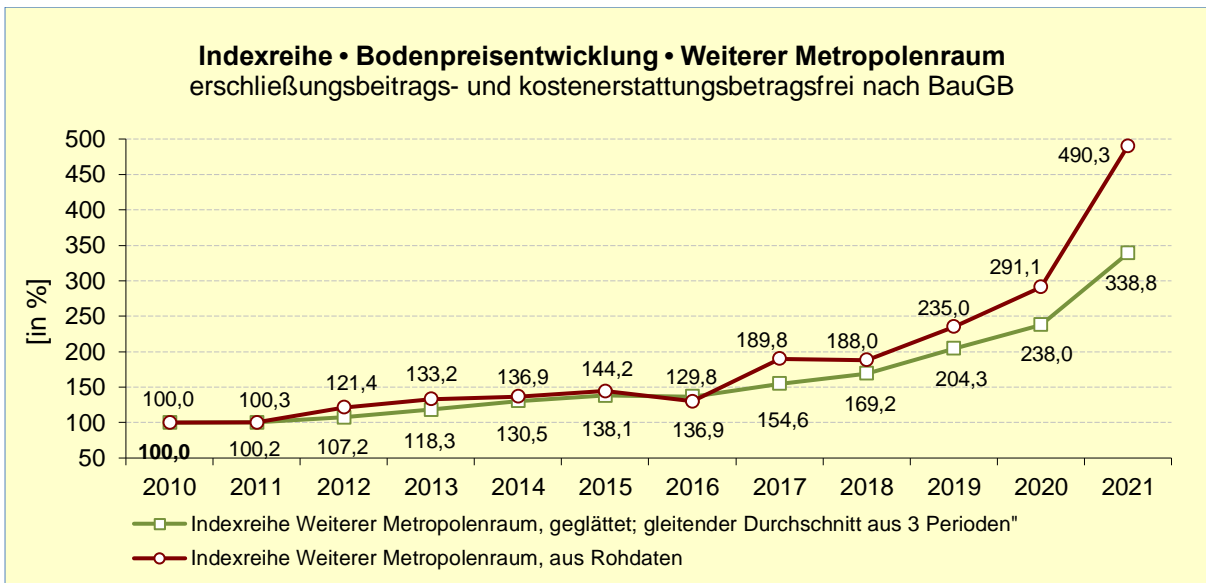
### 5.2.2.1 Berliner Umland



**Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (01.01.2022)**

Bodenrichtwertzonen: .....	82	Ämter/Gemeinden: .....	8
Kauffälle: .....	125	Ø Preis: .....	.379.589 €
Spanne der Bodenpreise: .....	von 65 bis 1.543 €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche: .....	888 m <sup>2</sup>
Spanne der Flächen: .....	von 253 m <sup>2</sup> bis 2.320 m <sup>2</sup>		

### 5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum



**Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (01.01.2022)**

Bodenrichtwertzonen: .....	221	Ämter/Gemeinden: .....	12
Kauffälle: .....	268	Ø Preis: .....	.112.062 €
Spanne der Bodenpreise: .....	von 6 bis 321 €/m <sup>2</sup>	Ø Fläche: .....	.794 m <sup>2</sup>
Spanne der Flächen: .....	von 255 m <sup>2</sup> bis 2.200 m <sup>2</sup>		

### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zählen nach § 19 ImmoWertV auch Umrechnungskoeffizienten, die der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke dienen. Wertunterschiede können sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder

der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten sind aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten.

Eine signifikante Korrelation zwischen Bodenpreis und Flächengröße konnte nicht festgestellt werden. Für Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke definiert. Für zurückliegende Stichtage wird auf die Veröffentlichungen der Vorjahre verwiesen, letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2017.

Auch für Abweichungen aufgrund sonstiger Grundstücksmerkmale konnten aus den vorliegenden Kaufpreisen keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

### 5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2021 wurden sechs Kauffälle für den Bau von Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Die Kauffälle befinden sich in den Stadtbereichen Beelitz und Werder (Havel). Es wurden Kaufpreise vom 1,7-fachen bis zum 6,4-fachen, im Mittel 4,4-fache des Bodenrichtwertes zum Stichtag 31.12.2020 gezahlt.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### 5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 39 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 23 Kauffälle den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kauffällen handelt es sich um Grundstücke, die sich in Ortslagen befinden. Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen sowie die Anzahl der Bodenrichtwertzonen (BRWZ), getrennt nach planungsrechtlicher Lage im Innenbereich und Außenbereich, veranschaulicht (zur Definition und Funktion der Bodenrichtwerte siehe Punkt 10).

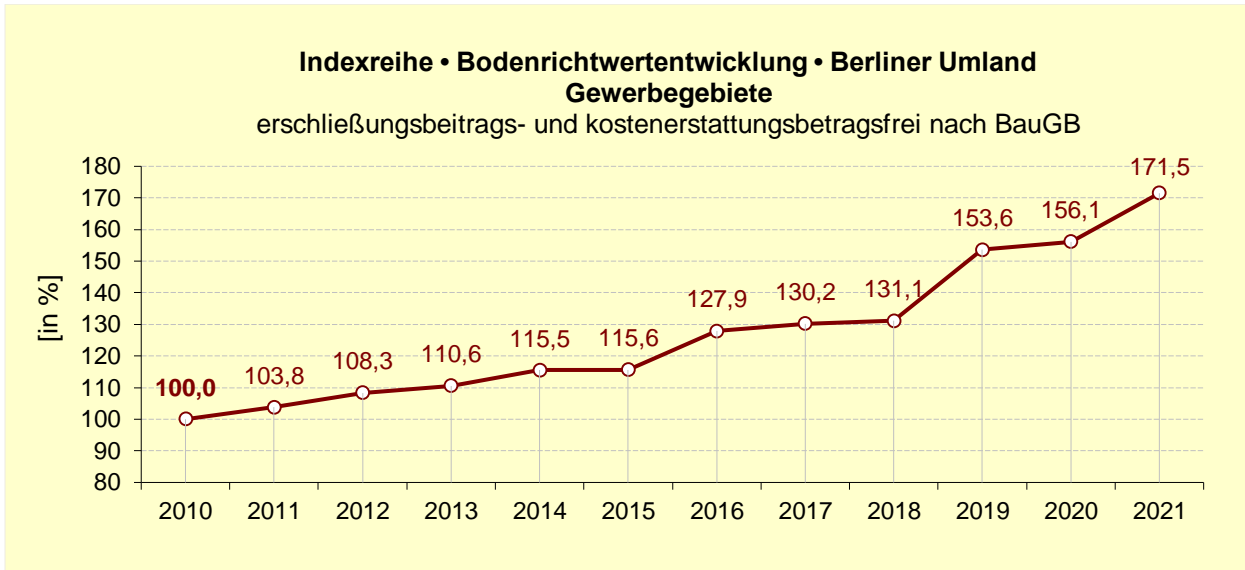
#### Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>		
Kleinmachnow	190 – 520 (3)	-
Michendorf	60 (2)	-
Nuthetal	50; 200 (2)	30 (1)
Schwielowsee	50; 70 (2)	-
Seddiner See	40; 50 (2)	-
Stahnsdorf	60 – 110 (4)	-
Teltow	80; 250 (2)	-
Werder (Havel)	50 – 70 (3)	20 – 65 (5)
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>		
Bad Belzig	10; 12 (2)	10 (2)
Beelitz	15; 23 (2)	10 (4)
Beetzsee	25 (1)	10 – 15 (9)
Brück	10 – 30 (5)	10 – 20 (2)
Groß Kreutz (Havel)	10 – 14 (4)	10 (3)
Kloster Lehnin	15 – 40 (6)	10 – 25 (4)
Niemegk	20 (1)	10 (2)
Treuenbrietzen	10; 15 (2)	10 (2)
Wiesenburg/Mark	10 (2)	10 (1)
Wusterwitz	-	10 (1)
Ziesar	10 (2)	10 (3)



### 5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

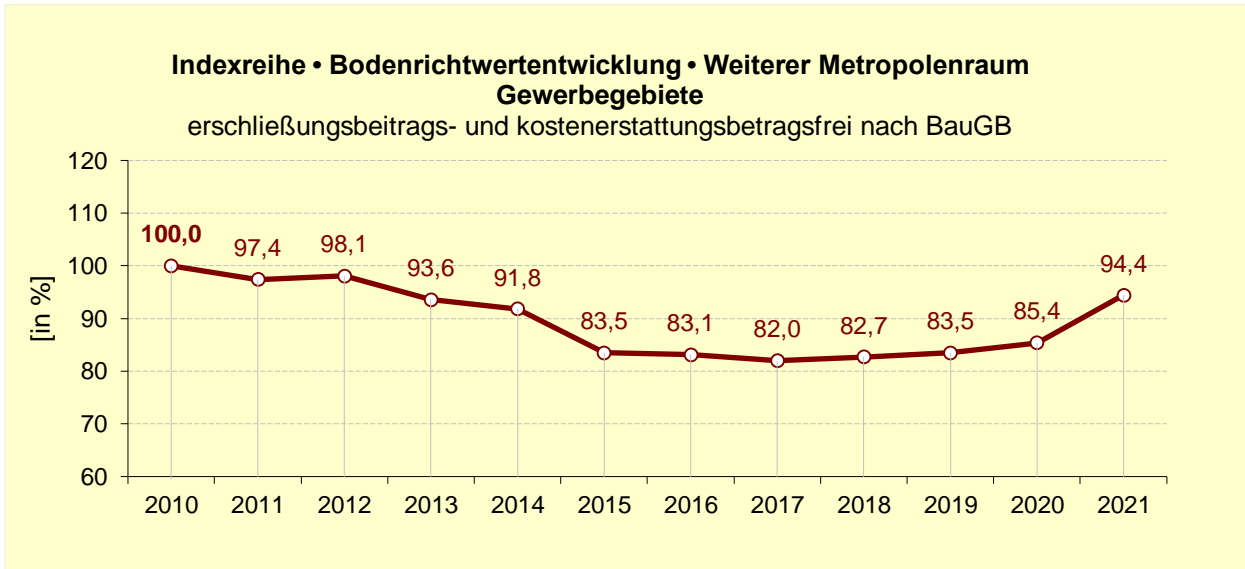
Die nachstehenden Indexreihen beziehen sich auf unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



- der Index für das Jahr 2016 wurde gegenüber den Veröffentlichungen aus den beiden Vorjahren korrigiert

#### Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: .....20  
 Spanne der Bodenrichtwerte: .....von 40 €/m<sup>2</sup> bis 520 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2022)  
 Ämter/Gemeinden: .....8



#### Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: .....27  
 Spanne der Bodenrichtwerte: .....von 10 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2022)  
 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.

Entwicklungs- zustand	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		Spanne	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
<b>Berliner Umland</b>						
Bauerwartung	7	5,00 - 37	23	2	26	15
Rohbauland	9	6,56 - 622	191	3	111	51
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
Bauerwartung	19	1,37 - 81	14	4	108	28
Rohbauland	14	5,00 - 100	32	6	181	52

## 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 Kauffällen sind bei der Bestellung von Erbbaurechten die anfänglichen Erbbauzinsen mit Bezug auf den Bodenwert vereinbart worden. Alle registrierten Kauffälle beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt ist.

Als Erbbaurechtgeber treten vorwiegend Kirchen und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne in m <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins des Bodenwertes in %
<b>2017</b>				
individuelle Wohnnutzung	1	580	99	4,5
<b>2018</b>				
individuelle Wohnnutzung	5	420 - 2.850	98;99	3 - 4,5
<b>2019</b>				
individuelle Wohnnutzung	16	424 - 2.377	99	1* - 4,5
<b>2020</b>				
Erholung (ASB)	3	480 - 752	66	4,5
<b>2021</b>				
individuelle Wohnnutzung	3	590 – 1.828	99	4 – 4,5

\* für zurückliegende Grundstücke (in zweiter oder dritter Reihe liegend)  
ASB – Außenbereich

## 5.7 Sonderauswertungen

Für vom Üblichen abweichende Nutzungen und besondere Lagebereiche (z.B. Sanierungsgebiet, Erholungs- oder Wochenendhausgebiete o.ä.) liegen vereinzelt Kauffälle vor, welche auftragsbezogen im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebührenpflichtig mitgeteilt werden können. Für einzelne Sachverhalte werden im Folgenden Erkenntnisse aus den getätigten Käufen in aggregierter Form dargestellt.

### 5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2021 wurden im Landkreis für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) zwei Kauffälle mit weiteren voneinander abweichenden Besonderheiten registriert. Wegen fehlender Vergleichbarkeit wird kein Faktor im Verhältnis zum marktüblichen Kaufpreisniveau in der Ortslage ermittelt.

Im Landkreis wurden für Wohnbaugrundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser  $\leq 300$  m) acht Kauffälle ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 2,6 (Spanne von 0,9 bis 6,1).

### 5.7.2 Zukäufe

#### 5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung

Unter sogenannten Arrondierungsflächen versteht man 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.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
baurechtlich notwendig						
Landkreis	25	15	784	17	208	71
baurechtlich nicht notwendig						
Landkreis	9	20	303	19	167	65

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

### 5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung

Zu diesen Verkäufen zählen nicht selbstständig nutzbare Grundstücke, die von Anliegern zur Vergrößerung ihres Grundstücks erworben wurden. Damit ist keine Erhöhung der baulichen oder sonstigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit des angrenzenden Grundstücks und keine Verbesserung des Grenzverlaufs verbunden. Der Zweck des Zukaufs geht in der Regel aus den Kauffällen nicht hervor.

Solche Erwerbe erfolgen oft nach dem Motto: „Kauf ich – muss ich aber nicht“.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
Berliner Umland	6	12	307	16	104	72
Weiterer Metropolitanraum	17	36	680	17	208	66

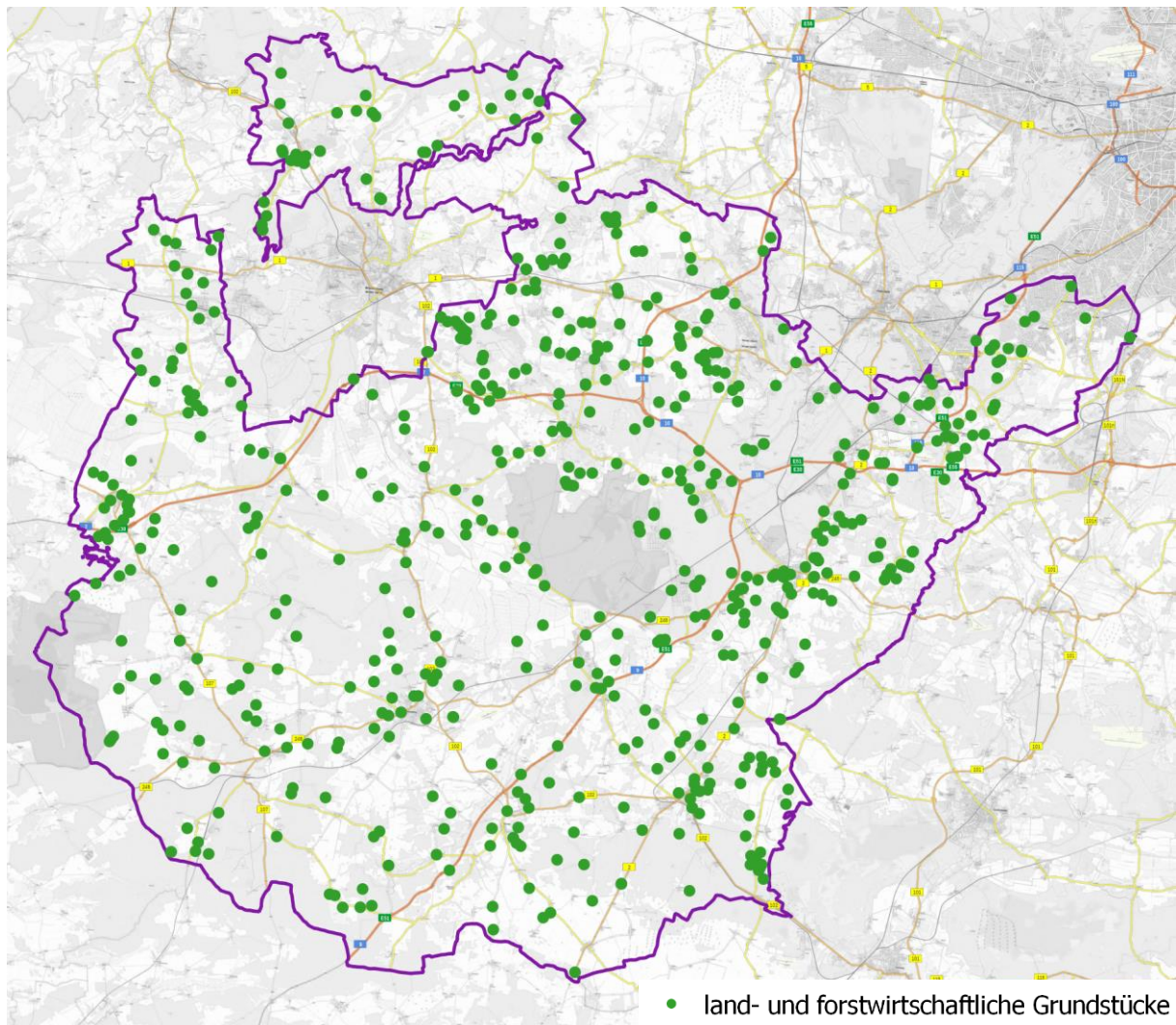
## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

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 direkter Ortsrandlage unter den Punkten 6.2.1.2, 6.2.1.3 sowie 6.3.1.1 und 6.3.1.2 veröffentlicht.

#### Verteilung aller Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

#### ► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenum-satz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	67	-13,0	94,5	35,6	1,5	-74,6
Weiterer Metropolitanraum	284	-1,4	629,6	-38,3	7,9	31,7
<b>Landkreis</b>	<b>351</b>	<b>-3,8</b>	<b>7.241,1</b>	<b>-33,6</b>	<b>9,4</b>	<b>-21,0</b>

#### ► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Misch-flächen	Obstanbau-flächen*
Berliner Umland	67	38	14	4	11
Weiterer Metropolitanraum	284	169	70	40	5
<b>Landkreis</b>	<b>351</b>	<b>207</b>	<b>84</b>	<b>44</b>	<b>16</b>

\* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist verglichen mit dem Vorjahr um ca. 4 % gesunken. Die Anzahl der Kauffälle von Ackerland sank um 12,6 % und die der Mischflächen um 14 %. Die Anzahl beim Grünland stieg um 31 % und bei Obstanbauflächen um 23 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 43 Kauffälle über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

#### 6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01. Januar 2022 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 als Bodenarten anlehmige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial. Typische Bodenzustandsstufen sind III bis V mit Ackerzahlen zwischen 20 und 40.

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

Kauffälle mit besonderen bekannten rechtlichen Belastungen oder begünstigte Flächenverkäufe, z. B. nach EALG, wurden nicht mit in die Untersuchungen einbezogen.

<b>Ackerland</b>			
<b>Ackerzahl</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Kaufpreisspanne in €/m<sup>2</sup></b>	<b>durchschnitt. Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>
bis 20	7	0,45 – 3,85	1,47
21 - 30	39	0,40 – 1,65	0,97
31 - 40	27	0,11 – 1,93	1,05
41 - 60	8	0,16 – 2,50	1,27
61 - 80	-	-	-

<b>Grünland</b>			
<b>Grünlandzahl</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Kaufpreisspanne in €/m<sup>2</sup></b>	<b>durchschnitt. Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>
bis 20	1	5,61	5,61
21 - 30	9	0,37 – 1,94	0,80
31 - 40	23	0,30 – 1,19	0,74
41 - 60	4	0,65 – 2,66	1,53
61 - 80	-	-	-

### 6.2.1.2 Agrarflächen in direkter Ortsrandlage

Agrarflächen in direkter Ortsrandlage sind Flächen die unmittelbar an die Ortslage angrenzen. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Spanne und durchschnitt. Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschnitt. Kaufpreis in €/m<sup>2</sup></b>
<b>Berliner Umland</b>			
bis 2.500	2	410 – 1.959 1.184	2,60 – 10 6,38
von 5.000 bis 10.000	2	7.445 – 9.066 8.256	0,67 – 3,31 1,99
über 10.000	5	13.275 – 26.024 18.528	0,71 – 2,94 1,40
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
bis 2.500	10	246 – 2.430 1.109	0,53 – 10 4,09
von 2.500 bis 5.000	5	2.521 - 3.949 3.190	0,79 – 3,04 1,54
von 5.000 bis 10.000	7	6.364 – 9.522 7.939	0,72 – 16 3,74
über 10.000	5	11.479 – 29.909 17.584	0,45 – 9,89 2,76

### 6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnahe Agrarflächen die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Agrarflächen in direkter Ortsrandlage), verbleiben im Berliner Umland 22 Kauffälle und im Weiteren Metropolitanraum 37 Kauffälle.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
bis 2.500	8	97 – 1.646 687	0,58 – 6,94 2,77
von 2.500 bis 5.000	4	2.586 – 4.255 3.220	1,18 – 11 4,96
von 5.000 bis 10.000	5	5.210 – 8.426 6.608	0,95 – 5,76 2,84
größer 10.000	5	12.500 – 53.720 32.241	1,00 – 2,46 1,53
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
bis 2.500	14	90 – 2.338 963	0,64 – 8,45 3,10
von 2.500 bis 5.000	7	2.579 – 4.902 3.564	0,63 – 5,00 1,69
von 5.000 bis 10.000	9	5.260 – 9.975 7.466	0,79 – 2,66 1,41
größer 10.000	7	11.506 – 37.912 20.390	0,65 – 2,61 1,35

### 6.2.1.4 Obstanbauflächen

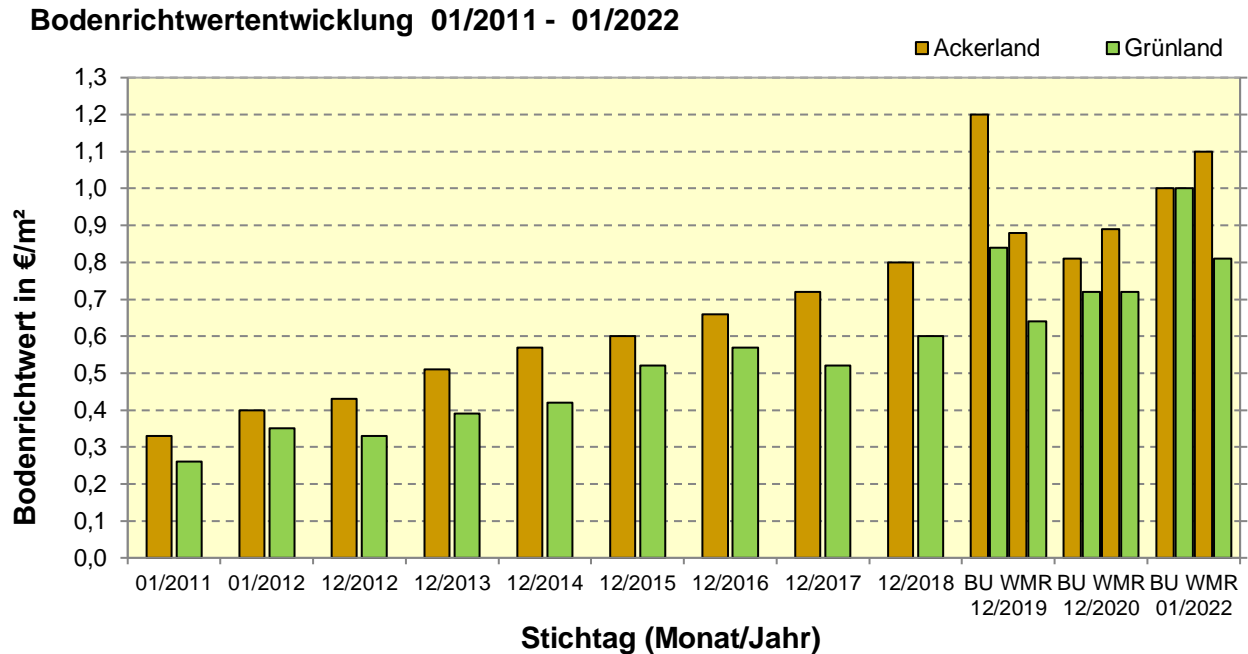
Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Groß Kreutz (Havel), Werder (Havel)	12	2.309 – 104.836 19.692	0,53 – 7,02 1,99

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



## 6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Der folgenden Grafik ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte zu entnehmen. Ab dem Stichtag 31.12.2019 werden die Bodenrichtwerte für das Berliner Umland und den Weiteren Metro-polenraum getrennt ausgewiesen.



Ortsnahe Agrarflächen, ohne Flächen in direkter Ortsrandlage nach 6.2.1.2, wurden in die Bodenrichtwertermittlung 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

Es handelt sich bei den folgenden Darstellungen um Flächen mit Aufwuchs.

### 6.3.1 Preisniveau

#### ► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	50	72,4	63,0	158,2	3,36	888,8
Weiterer Metropolitanraum	165	28,9	2.826,2	425,3	54,1	1.020,1
<b>Landkreis</b>	<b>215</b>	<b>36,9</b>	<b>2.889,2</b>	<b>413,7</b>	<b>57,46</b>	<b>1.011,4</b>

Die Gesamtanzahl beinhaltet 20 Kauffälle von Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

Der hohe Flächenumsatz im Weiteren Metropolitanraum entstand durch sechs Kauffälle, welche allein 79 % des Umsatzes umfassen.

### 6.3.1.1 Waldflächen in direkter Ortsrandlage

Waldflächen in direkter Ortsrandlage sind Flächen, die unmittelbar an die Ortslage angrenzen. Die Auswertung gründet sich auf neun Kauffälle von Grundstücken in direkter Ortsrandlage. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
bis 2.500	11	124 – 2.100 841	3,68 – 150 68
über 2.500	4	4.915 – 16.348 12.101	0,43 – 200 51
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
bis 2.500	4	20 – 2.400 1.424	1,15 – 10 3,56
über 2.500	10	2.574 – 54.362 14.342	0,65 – 4,39 1,71

### 6.3.1.2 Ortsnahe Waldflächen

Für ortsnahe Waldflächen, die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Waldflächen in direkter Ortsrandlage), wurden 15 Kauffälle registriert.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlich genutzter Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Landkreis</b>			
bis 500.000	15	2.600 – 420.092 61.598	0,68 – 7,75 1,49

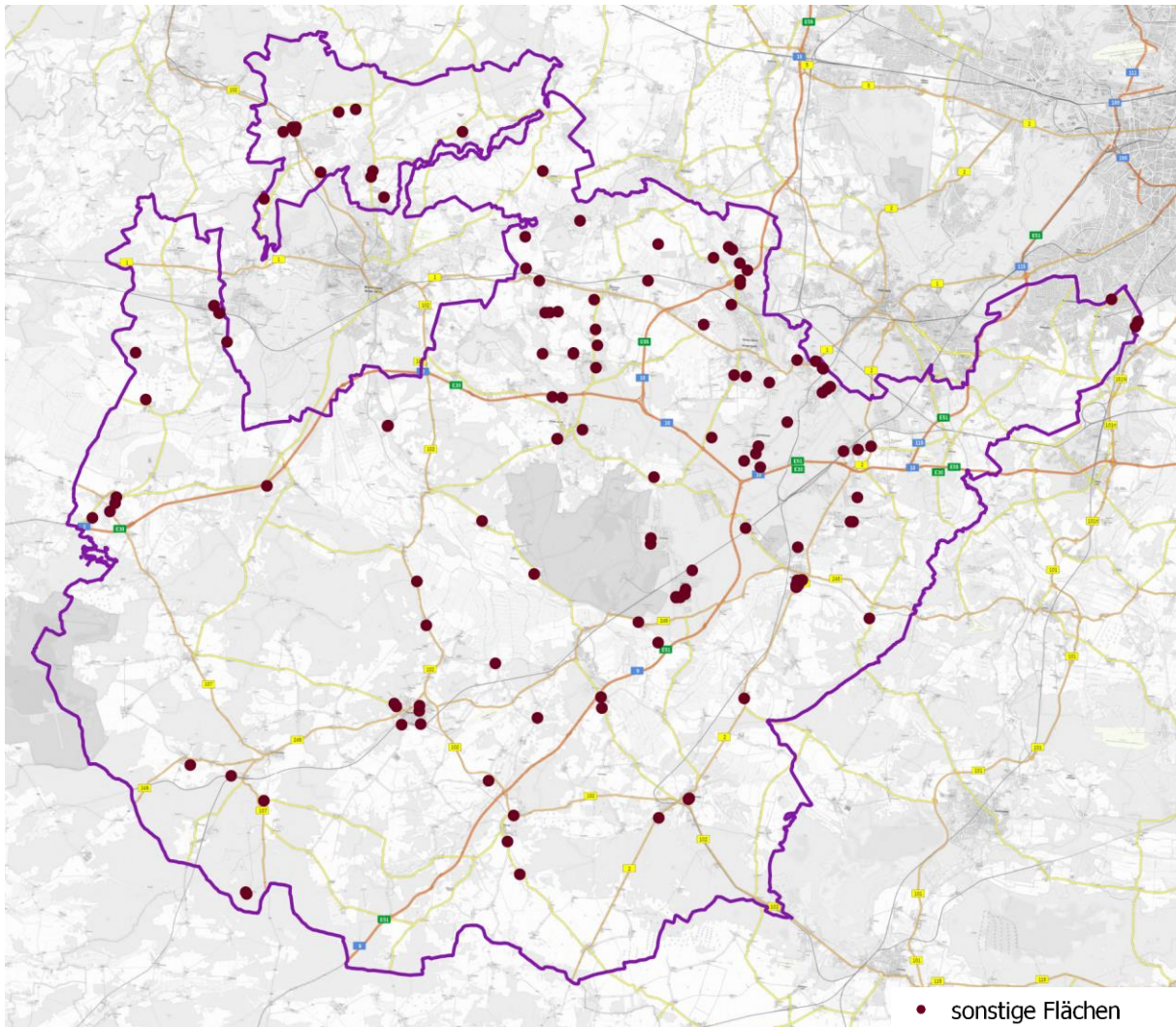
### 6.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Seit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 01.01.2022 sind Bodenrichtwerte gemäß § 14 Abs. 4 ohne Aufwuchs zu ermitteln. Aus diesem Grund ist ein Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich.

Eigene Ermittlungen des Gutachterausschusses für das Jahr 2021 ergeben einen Anteil des Aufwuchses in Höhe von 2/3 am Gesamtkaufpreis für ein forstwirtschaftlich genutztes Grundstück.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis



#### 7.1 Garten- und Erholungsflächen

##### 7.1.1 Klein- und Dauerkleingartenflächen

Es handelt sich um Flächen innerhalb von Klein- oder Dauerkleingartenanlagen mit Bindung an die Vorgaben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Landkreis	3	459 – 501 477	14 – 21 15

##### 7.1.2 Private Erholungsflächen

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

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

- Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Grünland, Fläche für Landwirtschaft oder Wald** dargestellt sind oder sich in Bereichen ohne Flächennutzungsplan befinden.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
Kleinmachnow Seddiner See Werder (Havel)	3	1.285 – 2.354 1.775	23 – 54 41
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Beetzsee	3	161 – 680 464	22 – 59 35
Beelitz, Belzig, Brück	10	700 – 2.970 1.758	3,33 – 89 20
Niemegk, Treuenbrietzen, Wiesenburg/Mark	8	310 – 4.902 1.335	1,00 – 52 11
Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Wusterwitz	5	211 – 3.438 1.674	0,70 – 9,48 5,50

## 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.

Lage	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
alle Lagen	5	34 – 464 268	7,14 – 181 86
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
alle Lagen	6	26 – 985 289	4,00 – 95 23

### 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 Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
innerorts			
Straßenflächen	14	10 – 1.293 212	2,50 – 57 11

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
Saarmund, außerorts			
Gleisanlagen, BAB, Landesstraße	4	8 – 39 16	100
BU ohne Saarmund, außerorts			
Landes- und Bundesstraße	2	35 – 4.932 2.484	15 – 19 17
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
innerorts			
Straßenflächen	12	15 – 2.272 327	1,54 – 21 6,41

### 7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Gräben.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Weiterer Metropolitanraum	5	30 – 4.490 1.815	0,13 – 0,88 0,31

### 7.4 Private Grünflächen

Es handelt sich hierbei um selbstständige oder unselbstständige 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 Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
direkte Wasserlagen	3*	53 – 6.119 2.082	46 – 520 209
weitere Lagen	8	57 – 11.157 2.348	0,35 – 187 45
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
weitere Lagen	3	92 – 59.438 20.746	1,48 – 30 11

\* Landschaftsschutzgebiet

#### ►► Ausgleichsflächen

Es handelt sich hierbei um selbstständige oder unselbstständige Flächen, die im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt sind oder im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Weiterer Metropolitanraum	17	384 – 92.864 8.470	0,51 – 17 7,42

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Für die Darstellungen von Kaufpreisspannen und Durchschnittswerten wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr und Wohnfläche herangezogen.

Im Einzelnen werden dargestellt:

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

Am 01.01.2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV2021 integriert und sind damit ab dem 01.01.2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kauffällen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen getroffen, die bis zum 31.12.2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.04.2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018).

Das Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in der Anlage 4 dargestellt. Zur Berechnung der Wohnflächenpreise wird auf die Anlage 5 verwiesen. Das Modell zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist in der Anlage 6 dargestellt.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV2021 ermittelt wurden: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind. Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV2021 beginnt im Jahr 2022.

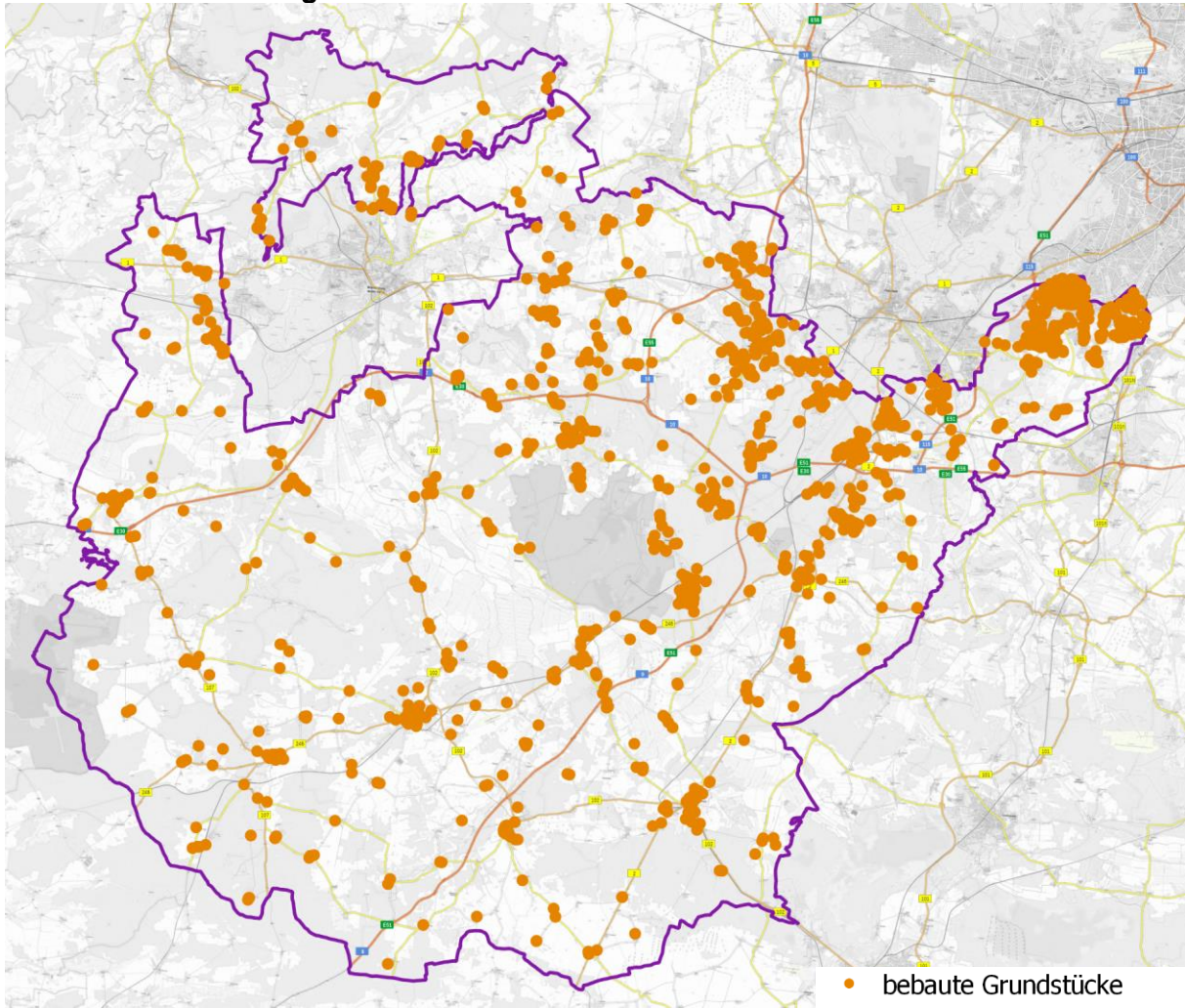
Gebäudearten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil %	Geld 100.000 €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	780	57,7 1,2	1.087	15,7 -9,1	3.403	49,8 16,6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	191	14,1 29,1	99	1,4 21,1	767	11,2 55,0
Mehrfamilienhäuser	42	3,1 7,7	104	1,5 -47,6	975	14,2 115,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	52	3,8 44,4	212	3,1 153,2	572	8,4 111,6
Wochenendhäuser	128	9,4 -22,0	185	2,7 -69,2	160	2,3 -23,0
Bauernhäuser	63	4,6 -6,0	3.829	55,5 1.281,8	245	3,6 112,7
Sonstige Gebäude	99	7,3 25,3	1.390	20,1 206,9	720	10,5 167,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.355</b>	<b>100,0 3,9</b>	<b>2.887</b>	<b>100,0 138,9</b>	<b>6.842</b>	<b>100,0 44,7</b>

Von den insgesamt 1.355 Kauffälle wurden 897 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

Die Kauffälle verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland 46 %, Weiterer Metropolitanraum 54 %.

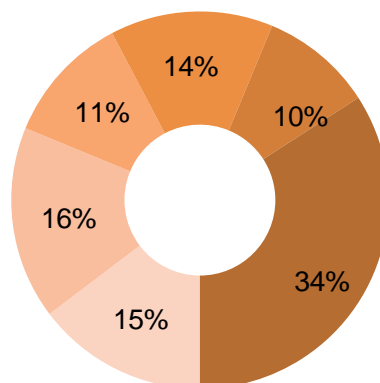
**Verteilung aller Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis**



Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 471 Kauffällen und die Wohnfläche bei 376 Kauffällen bekannt.

**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

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

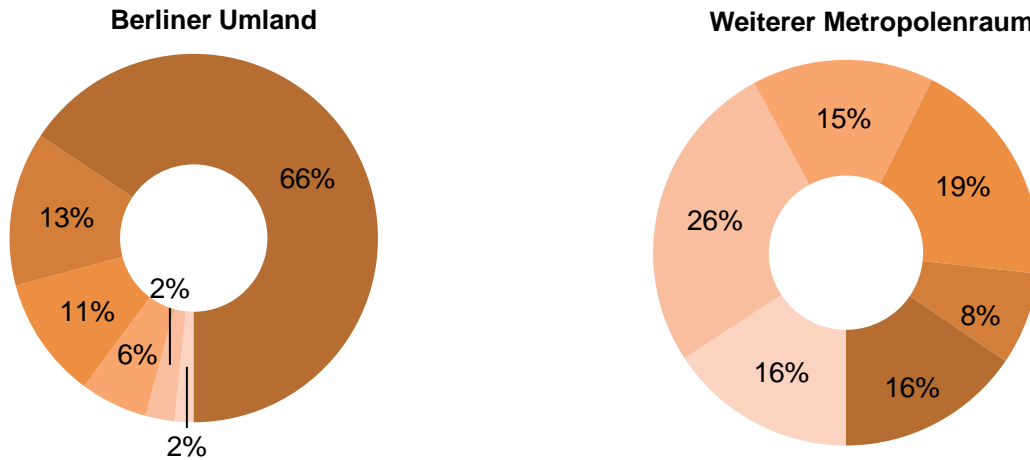


Von den insgesamt 971 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 716 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.



Diese 716 Kauffälle verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland 50 %, Weiterer Metropolitanraum 50 %.



Verteilung der 716 Kauffälle 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 § 25 ImmoWertV eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

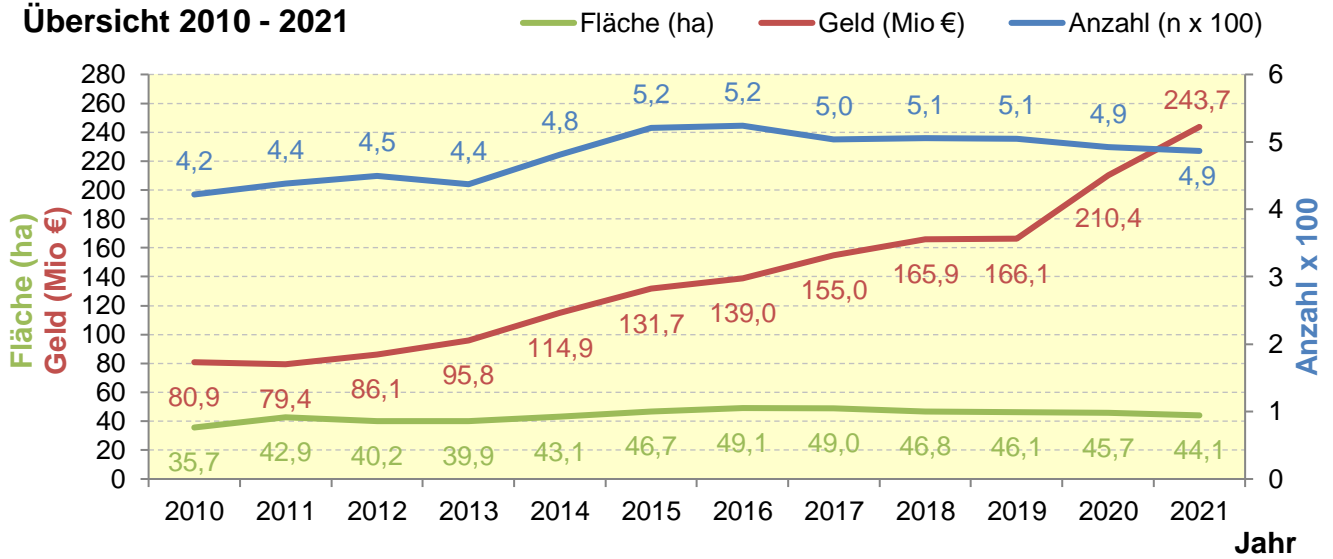
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2020 verglichen.

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	256	52,6 2,0	697.431 11,5	5.583 21,7
Weiterer Metropolitanraum	231	47,4 -4,1	271.574 22,6	2.282 23,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>487</b>	<b>100,0</b> <b>-1,0</b>	<b>495.433</b> <b>15,9</b>	<b>3.592</b> <b>10,8</b>

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

## Übersicht 2010 - 2021



### 8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV vom 14.07.2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Übergangsweise werden bis zur Umsetzung des Modellverfahrens nach ImmoWertV von 2021 nachfolgende Sachwertfaktoren nach dem Modell gemäß § 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 ermittelt und veröffentlicht.

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.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen. Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist auf Modellkonformität zu achten.

Bei Anwendung der nachstehend abgebildeten Faktoren ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die statistische Aussagekraft der Daten gering ist.

#### 8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird eine Unterteilung in drei Bereiche vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend tabellarisch und grafisch getrennt nach Regionen dargestellt. Die Stichprobe umfasst 41 Kauffälle von gebrauchten Immobilien. In einem Fall weicht der Sachwertfaktor um 0,34 zum Nächsthöheren ab, so dass dieser als Ausreißer gewertet wurde.

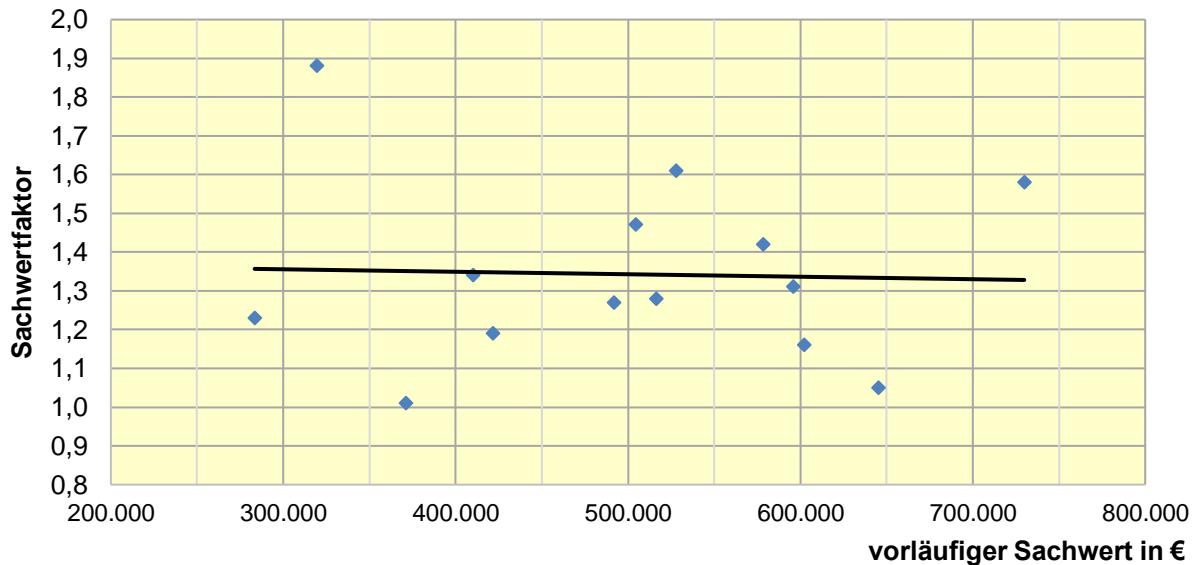
► **Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow** (Bodenrichtwertniveau bis 500 €/m<sup>2</sup>)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	14	
Normierte Kaufpreise	349.000 € - 1.156.000 €	670.000 €
Bodenrichtwertbereich	320 €/m <sup>2</sup> - 470 €/m <sup>2</sup>	381 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	500 m <sup>2</sup> - 1.043 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>
Baujahre	1934 - 2020	1990
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 74 Jahre	46 Jahre
Sachwertfaktoren	1,01 - 1,88	1,34
BGF	110 m <sup>2</sup> - 412 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	89 m <sup>2</sup> - 191 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,0 - 4,0	3,1

**Sachwertfaktor in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre**  
**Bodenrichtwertniveau bis 500 €/m<sup>2</sup>**

$$y = -6,400E-08x + 1,375$$

$$R^2 = 0,00121$$



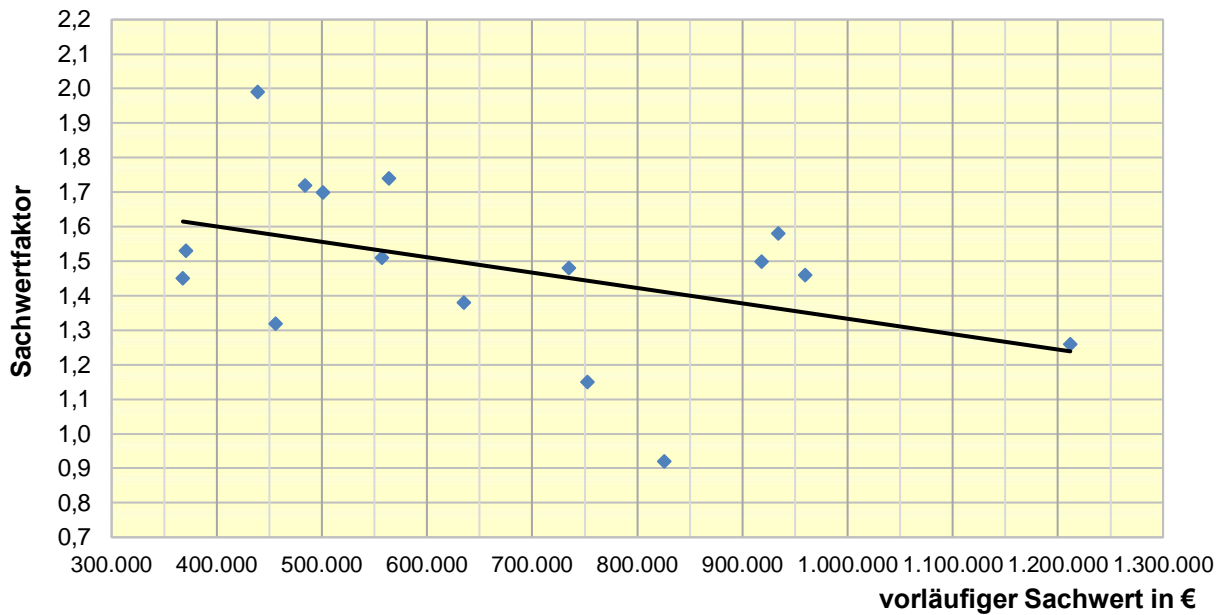
► **Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow** (Bodenrichtwertniveau über 500 €/m<sup>2</sup>)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	16	
Normierte Kaufpreise	533.000 € - 1.525.000 €	964.438 €
Bodenrichtwertbereich	540 €/m <sup>2</sup> - 740 €/m <sup>2</sup>	655 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	395 m <sup>2</sup> - 998 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>
Baujahre	1930 - 2018	1978
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 71 Jahre	44 Jahre
Sachwertfaktoren	0,92 - 1,99	1,5
BGF	136 m <sup>2</sup> - 375 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	97 m <sup>2</sup> - 237 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,2 - 4,3	3,1

**Sachwertfaktor in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow  
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre  
Bodenrichtwertniveau über 500 €/m<sup>2</sup>**

$$y = -4,457E-07x + 1,779$$

$$R^2 = 0,1898$$

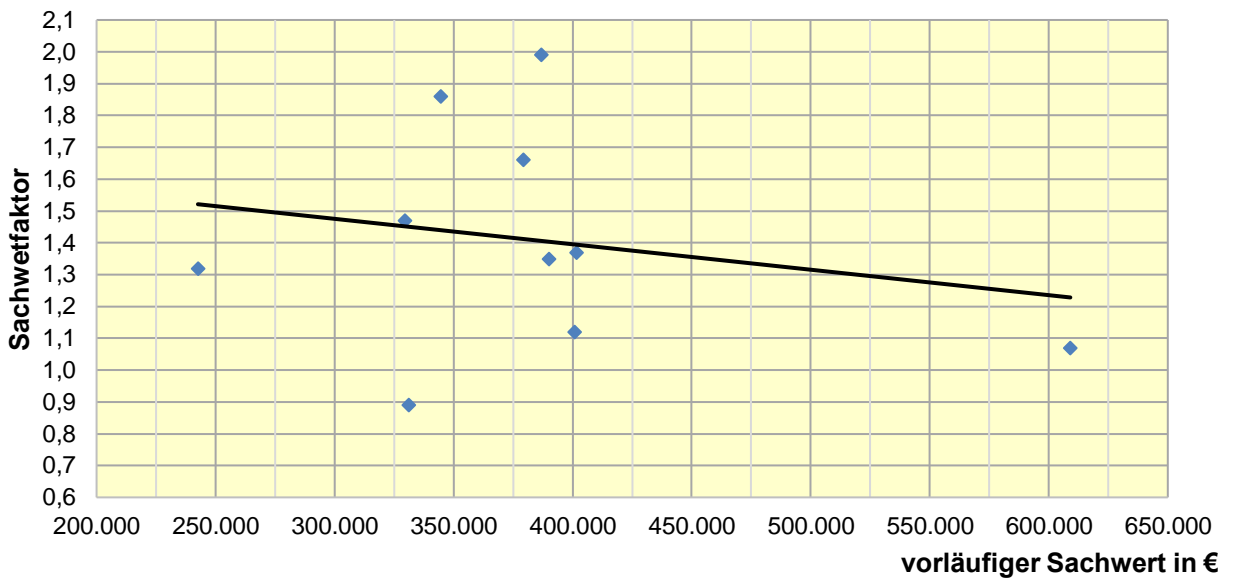


**► Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Werder (Havel)  
Bodenrichtwertniveau 150 €/m<sup>2</sup> bis 330 €/m<sup>2</sup>**

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	10	
Normierte Kaufpreise	293.000 € – 769.000 €	531.200 €
Bodenrichtwertbereich	150 €/m <sup>2</sup> – 330 €/m <sup>2</sup>	271 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	327 m <sup>2</sup> – 1.076 m <sup>2</sup>	758 m <sup>2</sup>
Baujahre	1910 – 2013	1987
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 62 Jahre	44 Jahre
Sachwertfaktoren	0,89 – 1,99	1,41
BGF	130 m <sup>2</sup> – 396 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> – 170 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,2 – 3,2	2,7

**Sachwertfaktor in Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Werder (Havel)**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre**  
**Bodenrichtwertniveau von 150 €/m<sup>2</sup> bis 330 €/m<sup>2</sup>**

$y = -7,994E-07x + 1,715$   
 $R^2 = 0,0461$



**Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)**

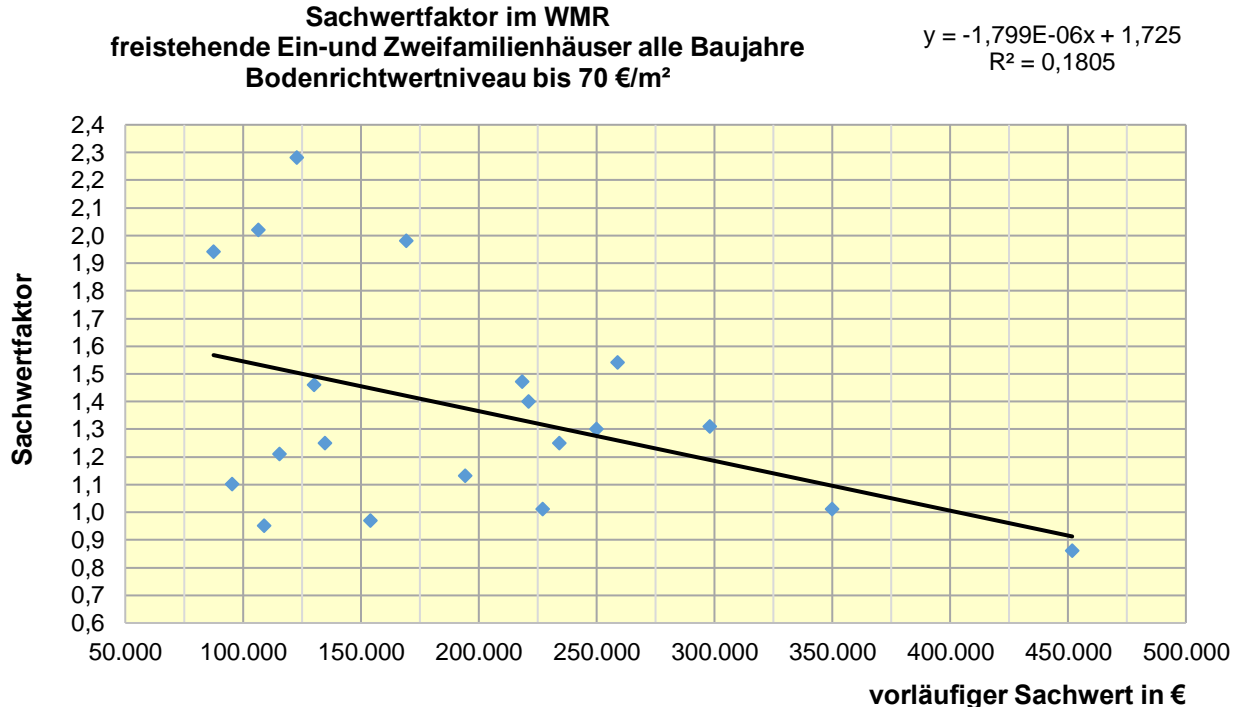
vorläufiger Sachwert in €	Berliner Umland		
	Gemeinde- und Stadtbereiche		
	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Werder (Havel)	Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	
	Bodenrichtwertniveau		
	150 €/m <sup>2</sup> - 330 €/m <sup>2</sup>	bis 500 €/m <sup>2</sup>	über 500 €/m <sup>2</sup>
200.000			
225.000	1,54		
250.000	1,52	1,36	
275.000	1,50	1,36	
300.000	1,48	1,36	
325.000	1,46	1,35	
350.000	1,44	1,35	1,62
375.000	1,42	1,35	1,61
400.000	1,40	1,35	1,60
425.000	1,38	1,35	1,59
450.000	1,36	1,35	1,58
475.000	1,34	1,34	1,57
500.000	1,32	1,34	1,56
525.000	1,30	1,34	1,55
550.000	1,28	1,34	1,53
575.000	1,26	1,34	1,52
600.000	1,24	1,34	1,51
625.000	1,22	1,34	1,50
650.000		1,33	1,49
700.000		1,33	1,47
750.000		1,33	1,44
800.000			1,42
850.000			1,40
900.000			1,38
950.000			1,36
1.000.000			1,33
1.100.000			1,29
1.200.000			1,24
<b>Korrelationskoeffizient</b>	<b>0,21</b>	<b>0,03</b>	<b>0,44</b>
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	<b>0,461</b>	<b>0,00121</b>	<b>0,1898</b>

### 8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Für den Weiteren Metropolitanraum stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird eine Unterteilung in zwei Bereiche vorgenommen. Die Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch getrennt nach Bodenrichtwertniveau dargestellt. Die Stichprobe umfasst 41 Kauffälle von gebrauchten Immobilien. In zwei Fällen weichen die Sachwertfaktoren um mehr als 0,4 sowohl nach unten und oben von der u.g. Spanne ab. Für die Analyse verbleiben somit 39 Kauffalldaten.

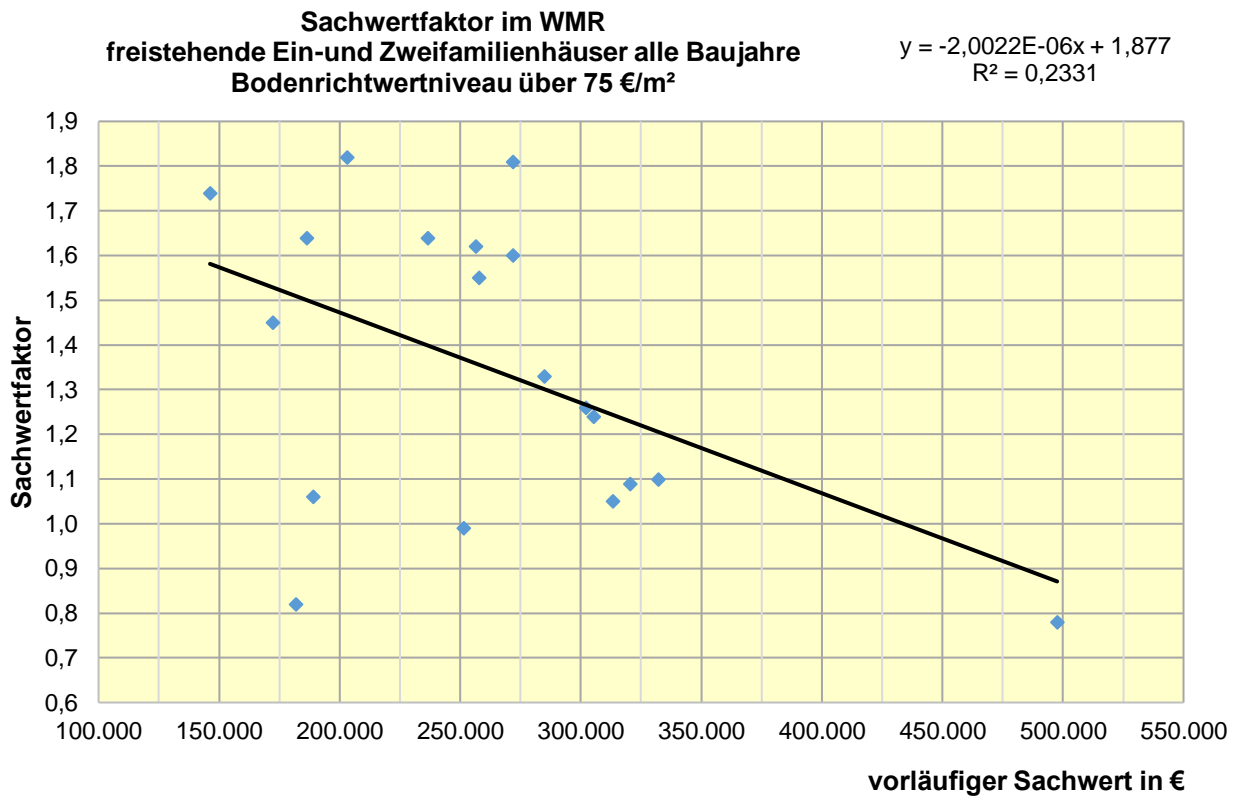
► **WMR** (Bodenrichtwertniveau bis 70 €/m<sup>2</sup>)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	20	
Normierte Kaufpreise	104.000 € – 398.000 €	254.149 €
Bodenrichtwertbereich	8 €/m <sup>2</sup> – 70 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	381 m <sup>2</sup> – 2.480 m <sup>2</sup>	998 m <sup>2</sup>
Baujahre	1890 – 2011	1970
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 60 Jahre	35 Jahre
Sachwertfaktoren	0,86 – 2,28	1,37
BGF	106 m <sup>2</sup> – 600 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup> – 200 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,9 – 3,5	2,6



► **WMR** (Bodenrichtwertniveau über 75 €/m<sup>2</sup>)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	19	
Normierte Kaufpreise	150.000 € – 492.000 €	341.044 €
Bodenrichtwertbereich	75 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	390 m <sup>2</sup> – 1.078 m <sup>2</sup>	671 m <sup>2</sup>
Baujahre	1930 – 2017	1989
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 71 Jahre	44 Jahre
Sachwertfaktoren	0,78 – 1,82	1,35
BGF	118 m <sup>2</sup> – 555 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,0 – 4,0	3,0



**Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)**

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor im WMR Bodenrichtwertniveau	
	bis 70 €/m <sup>2</sup>	über 75 €/m <sup>2</sup>
75.000	1,59	
100.000	1,55	
125.000	1,50	
150.000	1,46	1,57
175.000	1,41	1,52
200.000	1,37	1,47
225.000	1,32	1,42
250.000	1,28	1,37
275.000	1,23	1,32

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor im WMR Bodenrichtwertniveau	
	bis 70 €/m <sup>2</sup>	über 75 €/m <sup>2</sup>
300.000	1,19	1,27
325.000	1,14	1,22
350.000	1,10	1,17
375.000	1,05	1,12
400.000	1,01	1,07
425.000	0,96	1,02
450.000	0,92	0,97
475.000		0,92
500.000		0,87
<b>Korrelationskoeffizient</b>	<b>0,42</b>	<b>0,48</b>
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	<b>0,1805</b>	<b>0,2331</b>

### 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.

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

Die Verteilung der 172 aufgeführten Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

- Berliner Umland - 74 Kauffälle,
- Weiterer Metropolitanraum - 98 Kauffälle.

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

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	7	591 – 1.344 860	290.000 – 930.000 636.571	80 – 208 120	3.361 – 8.087 5.528
von 1949 bis 1977	3	490 – 1076 812	350.000 – 500.000 433.333	50 – 101 83	4.455 – 7.000 5.502
von 1978 bis 1990	2	500 – 933 717	349.000 – 630.000 644.000	89 – 90 90	3.921 – 7.000 5.461
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	11	471 – 1.975 927	278.250 – 1.156.000 787.271	97 – 167 132	1.855 – 8.887 5.893
von 1949 bis 1977	5	339 – 1.336 1.053	369.000 – 1.900.000 808.000	80 – 130 109	3.683 – 14.615 7.014
überwiegend modernisiert					
bis 1948	2	327 – 1.323 825	293.000 – 1.050.000 671.500	97 – 143 120	3.021 – 7.343 5.182



Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	16	430 – 1.766 648	240.000 – 933.000 629.312	100 – 176 129	1.500 – 7.073 5.058
von 2001 bis 2010	19	397 – 2.185 844	320.000 – 1.460.000 805.405	92 – 220 142	2.832 – 8.274 5.576
ab 2011	9	498 – 1.761 893	642.304 – 1.375.000 958.589	122 – 336 188	2.827 – 7.199 5.290
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	717	120.000	76	1.579
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	14	294 – 2.338 1.033	35.000 – 316.000 166.714	75 – 200 132	438 – 3.333 1.351
von 1949 bis 1977	6	500 – 1.336 1.002	90.000 – 335.000 180.833	60 – 150 117	600 – 2.991 1.727
von 1978 bis 1990	3	390 – 1.238 807	255.000 – 415.000 333.333	114 – 118 116	2.237 – 3.609 2.881
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	14	381 – 2.148 924	72.000 – 450.000 222.675	93 – 300 144	556 – 2.915 1.590
von 1949 bis 1977	4	777 – 2.480 1.450	139.000 – 330.000 216.744	75 – 160 110	1.390 – 3.067 2.030
von 1978 bis 1990	4	451 – 1.263 766	100.000 – 325.000 228.917	80 – 227 154	909 – 3.125 1.680
überwiegend modernisiert					
bis 1948	1	1.300	682.329	320	2.132
von 1949 bis 1977	1	1.118	250.000	120	2.083
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	25	419 – 2.279 822	96.000 – 761.556 358.022	93 – 200 134	1.000 – 4.723 2.722
von 2001 bis 2010	12	473 – 2.375 948	200.000 – 870.000 389.075	86 – 192 122	1.818 – 4.531 3.169
ab 2011	13	374 – 963 591	302.600 – 707.000 478.343	103 – 160 130	2.213 – 4.948 3.660

## ► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
mittlerer Modernisierungsgrad					
<b>Kleinmachnow</b>					
bis 1948	5	471 – 998 704	760.000 – 873.000 833.000	97 – 132 118	5.758 – 8.887 7.192
<b>Teltow</b>					
bis 1948	4	539 – 1.043	475.000 – 1.156.000 737.500	100 – 166 136	3.765 – 7.656 5.729
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Stahndorf</b>					
von 1991 bis 2000	3	457 – 674 552	551.000 – 600.000 577.000	110 – 170 131	3.412 – 5.263 4.561
<b>Teltow</b>					
von 1991 bis 2000	6	430 – 888 707	550.000 – 778.000 680.167	100 – 123 109	5.046 – 7.073 6.263
von 2001 bis 2010	4	395 – 2.185 936	533.000 – 1.130.000 848.250	108 – 220 146	4.935 – 7.597 5.917
<b>Werder</b>					
≥ 2011	1	677	750.000	142	5.282
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Beelitz</b>					
≥ 2011	5	567 – 615 597	637.000 – 707.000 665.060	134 – 148 142	4.304 – 4.948 4.679
<b>Bensdorf</b>					
≥ 2011	3	526 – 583 558	302.600 – 341.080 318.440	103 – 115 107	2.938 – 3.026 2.976
<b>Borkheide</b>					
1991 - 2000	4	550 – 859 766	330.000 – 492.000 392.500	100 – 150 129	2.619 – 3.700 3.075
<b>Brielow</b>					
1991 - 2000	4	468 – 1.129 819	225.000 – 761.556 427.889	136 – 197 153	1.654 – 3.866 2.685
<b>Briest</b>					
1991 - 2000	3	419 – 500 473	96.000 – 309.000 215.333	96 – 145 119	1.000 – 2.131 1.742

### 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 § 25 Abs. 1 ImmoWertV wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

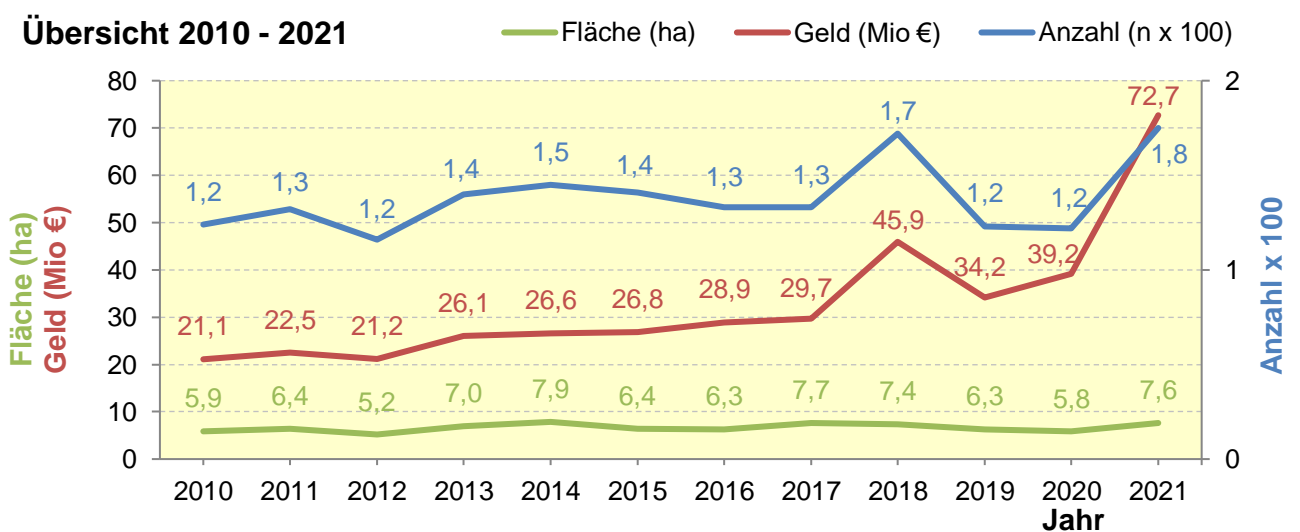
#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 100 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2020 verglichen.

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	78	44,6,4 11,4	499.051 14,5	4.068 12,1
Weiterer Metropolitanraum	97*	55,4 86,5	345.238 106,9	3.127 92,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>175</b>	<b>100,0 43,4</b>	<b>413.795 28,8</b>	<b>3.408 22,3</b>

\* davon 50 in Beelitz-Heilstätten im neuen Wohnquartier

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



### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV vom 14.07.2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Übergangsweise werden bis zur Umsetzung des Modellverfahrens nach ImmoWertV von 2021 nachfolgende Sachwertfaktoren nach dem Modell gemäß § 21 bis 23 der ImmoWertV vom 19.05.2010 ermittelt und veröffentlicht. Weitere Infos dazu befinden sich in Anlage 4.

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.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen. Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist auf Modellkonformität zu achten.

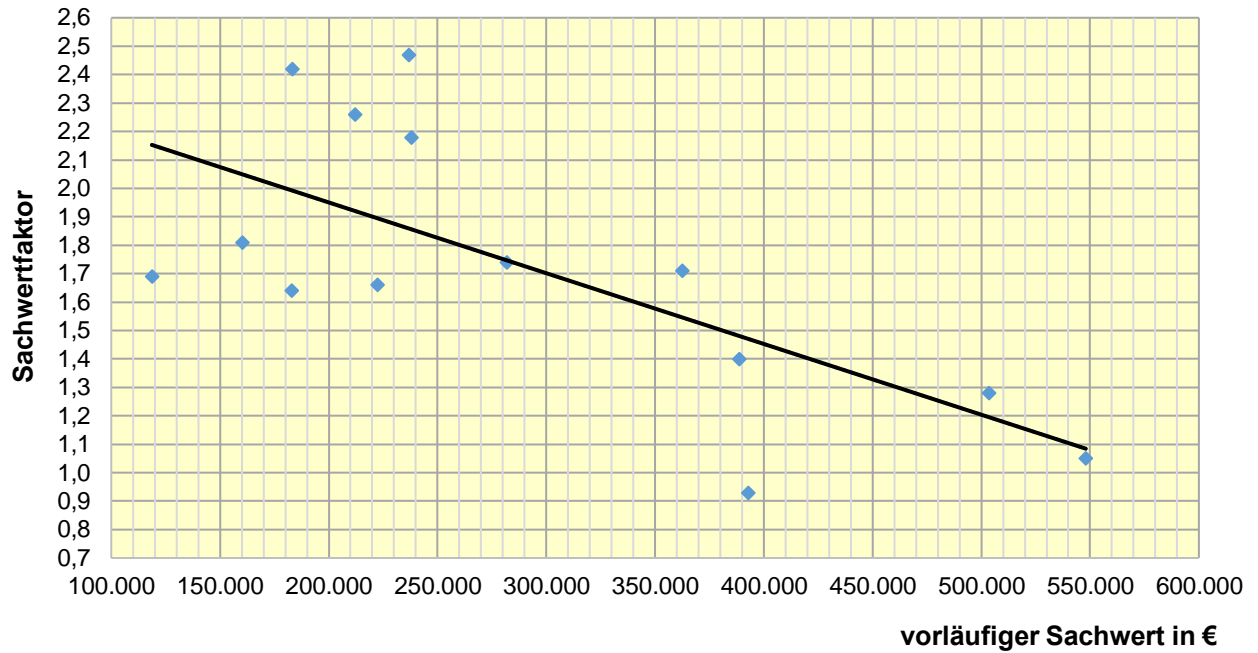
Bei Anwendung der nachstehend abgebildeten Faktoren ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die statistische Aussagekraft der Daten gering ist.

#### 8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	14	
Normierte Kaufpreise	200.000 € – 645.000 €	459.143 €
Bodenrichtwertbereich	80 €/m <sup>2</sup> – 680 €/m <sup>2</sup>	397 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	166 m <sup>2</sup> – 807 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>
Baujahre	1930 – 2018	1997
Restnutzungsdauer	27 Jahre – 67 Jahre	49 Jahre
Sachwertfaktor	0,93 – 2,47	1,73
BGF	120 m <sup>2</sup> – 296 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	85 m <sup>2</sup> – 172 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,4 – 4,0	2,9

**Sachwertfaktor im Berliner Umland  
Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
alle Baujahre**

$y = -2,488E-06x + 2,448$   
 $R^2 = 0,4692$

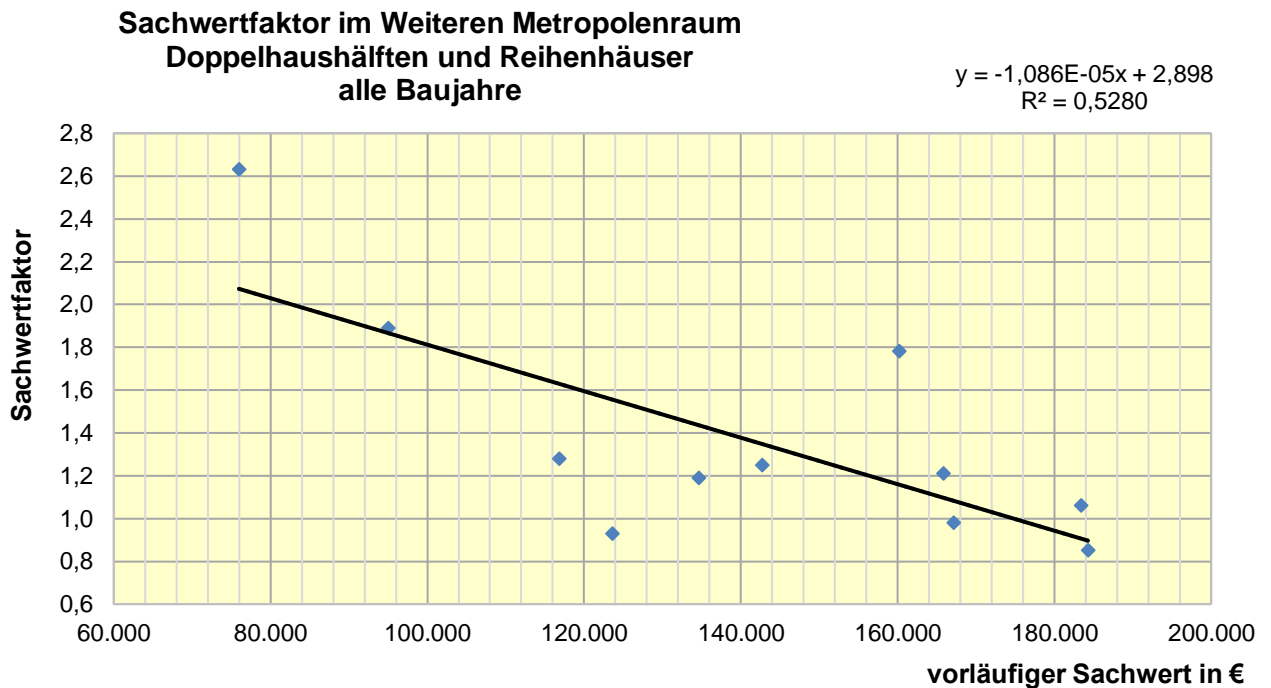


**Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)**

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 80 €/m <sup>2</sup> - 680 €/m <sup>2</sup>
120.000	2,15
125.000	2,14
150.000	2,07
175.000	2,01
200.000	1,95
225.000	1,89
250.000	1,83
275.000	1,76
300.000	1,70
325.000	1,64
350.000	1,58
375.000	1,52
400.000	1,45
425.000	1,39
450.000	1,33
475.000	1,27
500.000	1,20
525.000	1,14
550.000	1,08
<b>Korrelationskoeffizient</b>	<b>0,68</b>
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	<b>0,4692</b>

### 8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2021	
Anzahl	11	
Normierte Kaufpreise	115.000 € – 285.000 €	184.091 €
Bodenrichtwertbereich	40 €/m <sup>2</sup> – 110 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2020)
Rentierlicher Flächenanteil	206 m <sup>2</sup> – 2.029 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>
Baujahre	1925 – 1999	1963
Restnutzungsdauer	11 Jahre – 48 Jahre	30 Jahre
Sachwertfaktor	0,85 – 2,63	1,50
BGF	115 m <sup>2</sup> – 273 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	80 m <sup>2</sup> – 320 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,0 – 3,2	2,7



#### Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 40 €/m <sup>2</sup> - 110 €/m <sup>2</sup>
75.000	2,08
80.000	2,03
90.000	1,92
100.000	1,81
110.000	1,70
120.000	1,59
130.000	1,49
140.000	1,38
150.000	1,27
160.000	1,16
170.000	1,05
180.000	0,94
190.000	0,84
<b>Korrelationskoeffizient</b>	<b>0,73</b>
<b>Bestimmtheitsmaß</b>	<b>0,5280</b>

### 8.3.3 Wohnflächenpreise

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Gebäuden untersucht, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Kauffälle älterer unsanierter Gebäude wurden nicht herangezogen.

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 2019 bis 2021:

Berliner Umland 46 Kauffälle,  
Weiterer Metropolitanraum 29 Kauffälle.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	3	170 – 247 192	200.000 – 310.000 262.000	72 – 103 88	2.222 – 3.833 3.022
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	16	159 – 401 224	290.000 – 670.000 446.821	85 – 152 114	2.586 – 6.700 4.042
von 2001 bis 2010	3	244 – 268 252	369.000 – 700.000 509.667	100 – 137 120	3.690 – 5.109 4.170
ab 2011	24	156 – 2.120 280	309.000 – 698.000 500.496	103 – 172 132	2.122 – 5.369 3.824
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	2.018	97.393	118	825
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	1	215	200.000	98	2.041
überwiegend modernisiert					
bis 1948	2	212 292	89.000; 170.000	83; 136	1.072; 1.250
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
von 1978 bis 1990	2	254; 2.173	155.397; 180.000	88; 105	1.480; 2.045
mittlerer Modernisierungsgrad					
von 1978 bis 1990	1	206	160.000	112	1.429

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	4	175 – 616 336	100.000 – 280.000 213.750	105 – 130 113	769 – 2.629 1.952
ab 2011	18*	165 – 396 247	384.100 – 547.000 464.336	101 – 130 117	3.590 – 4.327 3.987

\* alle Kauffälle in der Gemarkung Beelitz

### ► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Kleinmachnow</b>					
von 1991 - 2000	7	159 – 331 211	415.000 – 670.000 491.143	85 – 120 102	4.029 – 6.700 4.842
<b>Stahnsdorf</b>					
von 1991 - 2000	5	167 – 316 208	380.000 – 520.000 433.227	123 – 152 134	2.632 – 4.228 3.254
<b>Teltow</b>					
ab 2011	22	156 – 377 198	309.000 – 698.000 510.545	120 – 172 133	2.122 – 5.369 3.862
<b>Weiterer Metropolenraum</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Beelitz</b>					
ab 2011	18	165 – 396 247	384.100 – 547.000 464.336	101 – 130 117	3.590 – 4.327 3.987

#### 8.3.3.2 Doppelhaushälften

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2019 bis 2021.

Berliner Umland - 53 Kauffälle,  
Weiterer Metropolenraum - 59 Kauffälle.



Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	2	328 – 689 507	299.000 – 520.000 409	100 – 109 105	2.743 – 5.200 3.971
von 1978 bis 1990	1	600	375.000	108	3.472
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	5	408 – 2.047 952	170.000 – 530.000 385.200	100 – 130 115	1.308 – 4.077 3.392
von 1949 bis 1977	1	524	585.000	112	5.223
von 1978 bis 1990	2	634 – 807 721	575.000 – 670.000 623.000	100 – 123 112	5.447 – 5.750 5.599
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	20	193 – 843 356	160.000 – 800.000 422.750	94 – 238 140	1.280 – 5.417 3.053
von 2001 bis 2010	12	226 – 756 370	360.000 – 760.000 487.917	93 – 163 122	2.638 – 5.769 4.043
ab 2011	10	270 – 879 463	349.725 – 1.090.000 596.462	118 – 250 154	2.534 – 4.873 3.834
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
nicht modernisiert					
bis 1948	2	632 – 2.029 1.331	20.000 – 200.000 110.000	60 – 110 85	333 – 1.818 1.076
von 1978 bis 1990	1	1.241	115.000	115	1.000
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	15	278 – 1.350 889	27.500 – 200.000 106.882	65 – 152 97	335 – 2.222 1.135
von 1949 bis 1977	2	653 – 692 673	28.000 – 120.000 74.000	86 – 91 177	326 – 1.319 1.645
von 1978 bis 1990	1	500	159.000	110	1.445
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	11	297 – 2.253 856	43.000 – 285.000 145.393	61 – 140 97	614 – 2.375 1.473
von 1949 bis 1977	7	465 – 1.913 870	60.000 – 159.008 121.430	75 – 130 95	750 – 2.120 1.294
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	2	186 – 1.251 719	175.000 – 180.000 177.500	70 – 110 90	1.636 – 2.500 2.068
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	18	303 – 670 404	130.000 – 275.000 199.218	97 – 131 115	1.182 – 2.331 1.730

### ► Doppelhaushälften in ausgewählten Orten

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Bergholz-Rehbrücke</b>					
von 1991 bis 2000	3	282 – 531 378	370.000 – 482.000 415.667	97 – 150 128	2.467 – 4.072 3.352
<b>Stahnsdorf</b>					
von 1991 bis 2000	4	255 – 604 366	379.500 – 573.000 438.750	146 – 175 160	2.169 – 3.581 2.752
<b>Teltow</b>					
von 2001 bis 2010	4	226 – 477 294	392.000 – 600.000 506.750	93 – 150 121	3.293 – 5.769 4.299
<b>Wildenbruch</b>					
ab 2011	4	404 – 762 533	494.950 – 540.000 517.975	139 – 142 140	3.561 – 3.803 3.686
<b>Werder</b>					
ab 2011	3	270 – 414 329	380.000 – 900.000 618.333	118 – 200 154	2.621 – 4.873 3.998
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
<b>Briest</b>					
von 1991 bis 2000	6	310 – 415 372	130.000 – 215.300 173.217	110 – 117 113	1.182 – 1.872 1.533
<b>Damsdorf</b>					
von 1991 bis 2000	4	508 – 670 575	198.000 – 275.000 235.000	110 – 131 118	1.740 – 2.331 1.987

#### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 18 ImmoWertV u.a. Liegenschaftszinssätze (LIZI); dies sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017.

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften, wurden 25 Kauffälle im Zeitraum von 2019 bis 2021 (davon sieben Kauffälle im Jahr 2021) ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises anhand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen.

Es wurden nur Kauffälle bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m<sup>2</sup> in die Untersuchung einbezogen, bei denen der Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	25		0,2 - 5,6 2,2
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	188 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	87 m <sup>2</sup> – 225 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1882 – 2018		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 74 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,0 – 49,0	27,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,55 €/m <sup>2</sup> – 15,34 €/m <sup>2</sup>	7,71 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	769 €/m <sup>2</sup> – 5.055 €/m <sup>2</sup>	2.560 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		1,7 – 2,7 2,2
Bodenwert	430 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	440 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	108 m <sup>2</sup> – 225 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1932 – 2006		
Restnutzungsdauer	46 Jahre – 56 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	27,2 – 32,2	30,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	8,81 €/m <sup>2</sup> – 10,00 €/m <sup>2</sup>	9,39 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.903 €/m <sup>2</sup> – 3.813 €/m <sup>2</sup>	3.345 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		0,2 – 2,5 1,4
Bodenwert	280 €/m <sup>2</sup> – 350 €/m <sup>2</sup>	312 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	87 m <sup>2</sup> – 199 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1920 – 2013		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 64 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	27,2 – 49,0	37,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,60 €/m <sup>2</sup> – 15,35 €/m <sup>2</sup>	9,76 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.701 €/m <sup>2</sup> – 5.055 €/m <sup>2</sup>	4.073 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	182 €/m <sup>2</sup>	0,5 - 3,7 2,3
Wohnfläche	103 m <sup>2</sup> – 186 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1882 – 2007		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 63 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 48,2	29,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,00 €/m <sup>2</sup> – 12,10 €/m <sup>2</sup>	8,24 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	780 €/m <sup>2</sup> – 4.839 €/m <sup>2</sup>	2.856 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> – 85 €/m <sup>2</sup>	59 €/m <sup>2</sup>	1,4 - 3,2 2,0
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup> – 184 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1935 – 2018		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 74 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	19,1 – 30,3	24,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,00 €/m <sup>2</sup> – 7,29 €/m <sup>2</sup>	5,82 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.353 €/m <sup>2</sup> – 2.083 €/m <sup>2</sup>	1.670 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> – 48 €/m <sup>2</sup>	33 €/m <sup>2</sup>	0,4- 5,6 2,9
Wohnfläche	88 m <sup>2</sup> – 210 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1946 – 2011		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 60 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,0 – 27,3	18,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,55 €/m <sup>2</sup> – 7,50 €/m <sup>2</sup>	5,98 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	769 €/m <sup>2</sup> – 2.212 €/m <sup>2</sup>	1.328 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	8	2,0
RND	41 - 79	17	2,3
<b>Einzelauswertung - Gebäudeart</b>			
		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
Einfamilienhaus		12	1,8
Reihen- und Doppelhaushälften		7	2,5
Zweifamilienhaus		6	2,7
<b>Einzelauswertung - Kaufjahr</b>			
		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
2019		9	2,8
2020		9	1,8
2021		7	2,0

Weiterhin konnten sieben Kauffälle aus dem Jahr 2021 untersucht und ausgewertet werden.

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> – 330 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	0,4 – 3,7 <b>2,0</b>
Wohn- und Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> – 180 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1882 – 2013		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 62 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 40,7	24,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,55 €/m <sup>2</sup> – 7,82 €/m <sup>2</sup>	6,12 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	780 €/m <sup>2</sup> – 3.824 €/m <sup>2</sup>	1.858 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> – 45 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	0,4 – 3,3 <b>1,9</b>
Wohn- und Nutzfläche	100 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1950 – 2011		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 60 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,8 – 27,3	22,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,55 €/m <sup>2</sup> – 7,5 €/m <sup>2</sup>	6,26 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.390 €/m <sup>2</sup> – 2.212 €/m <sup>2</sup>	1.645 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	2*	-
RND	41 - 79	5	<b>2,0</b>

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Jahres 2020 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	10	32,0 -33,3	3.928.000 67,5	2.918 23,0
Weiterer Metropolitanraum	21	68,0 31,3	407.183 -17,0	1.070 15,1
<b>Gesamtsumme</b>	<b>31</b>	<b>100,0 0,0</b>	<b>1.663.866 19,3</b>	<b>1.676 1,0</b>

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 18 ImmoWertV u.a. Liegenschaftszinssätze (LIZI); dies sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017.

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser wurden 35 Kauffälle (davon 10 im Jahr 2021) im Zeitraum von 2019 bis 2021 untersucht und ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises anhand 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 auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
bis 35 Wohneinheiten			
Zeitraum 2019 - 2021			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	35		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 24		1,1 – 6,6 <b>3,5</b>
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	131 m <sup>2</sup> – 1.691 m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 – 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 58 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 36,8	19,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,35 €/m <sup>2</sup> – 11,96 €/m <sup>2</sup>	6,56 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	596 €/m <sup>2</sup> – 3.539 €/m <sup>2</sup>	1.538 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>bis 35 Wohneinheiten</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	8		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 9		1,4 – 5,9 <b>3,3</b>
Bodenwert	260 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	329 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	131 m <sup>2</sup> – 524 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1990 – 1996		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 56 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,4 – 31,4	22,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	7,17 €/m <sup>2</sup> – 11,96 €/m <sup>2</sup>	8,90 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.926 €/m <sup>2</sup> – 3.539 €/m <sup>2</sup>	2.324 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	9		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 20		1,1 – 6,2 <b>3,0</b>
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup> – 250 €/m <sup>2</sup>	183 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	227 m <sup>2</sup> – 1.079 m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1903 – 1997		
Restnutzungsdauer	39 Jahre – 57 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,8 – 36,9	22,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,90 €/m <sup>2</sup> – 9,13 €/m <sup>2</sup>	7,02 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.158 €/m <sup>2</sup> – 3.082 €/m <sup>2</sup>	1.901 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 12		2,0 – 6,0 <b>3,7</b>
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	232 m <sup>2</sup> – 942 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1912 – 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 58 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,2 – 24,1	18,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,68 €/m <sup>2</sup> – 6,61 €/m <sup>2</sup>	5,16 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	878 €/m <sup>2</sup> – 1.274 €/m <sup>2</sup>	1.073 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	11		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 24		2,1 – 6,6 <b>4,0</b>
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 45 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	184 m <sup>2</sup> – 1.691 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 – 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 57 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 17,1	14,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,35 €/m <sup>2</sup> – 8,70 €/m <sup>2</sup>	5,38 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	596 €/m <sup>2</sup> – 1.642 €/m <sup>2</sup>	965 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>bis 35 Wohneinheiten</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	7	<b>2,7</b>
RND	41 - 79	28	<b>3,8</b>

Weiterhin konnten sechs Kauffälle aus den Jahren von 2019 bis 2021 mit je über 35 Wohneinheiten untersucht und ausgewertet werden.

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>über 35 Wohneinheiten</b>			
<b>2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	6		
Anzahl der Wohneinheiten	36 – 81		2,3 - 3,5 <b>3,0</b>
Bodenwert	60 €/m <sup>2</sup> – 310 €/m <sup>2</sup>	182 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	2.407 m <sup>2</sup> – 5.866 m <sup>2</sup>	3.844 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1982 – 1999		
Restnutzungsdauer	54 Jahre – 60 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,4 – 27,8	21,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,10 €/m <sup>2</sup> – 7,79 €/m <sup>2</sup>	6,22€/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.192 €/m <sup>2</sup> – 2.199 €/m <sup>2</sup>	1.657 €/m <sup>2</sup>	

Weiterhin konnten zehn Kauffälle aus dem Jahr 2021 untersucht und ausgewertet werden.

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	10		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 18		1,4 – 6,6 <b>3,5</b>
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 270 €/m <sup>2</sup>	101€/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	203 m <sup>2</sup> – 1.140 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 – 1985		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 56 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 31,5	18,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,50 €/m <sup>2</sup> – 9,37 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	652 €/m <sup>2</sup> – 3.539 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>	



<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 18		2,9 – 6,6 4,4
Bodenwert	10 €/m <sup>2</sup> – 45 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	
Wohn- und Nutzfläche	203 m <sup>2</sup> – 1.140 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1935 – 1974		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 53 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 17,1	15,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3, 50 €/m <sup>2</sup> – 8,70 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	652 €/m <sup>2</sup> – 1.642 €/m <sup>2</sup>	1.109 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	2*	-
RND	41 - 79	8	3,7

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

### 8.4.3 Wohnflächenpreise

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden 2021 insgesamt 33 Kauffälle ausgewertet. Die Kauffälle im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bis zu 20 % betragen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zu 100 % um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

In der nachfolgenden Tabelle werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab 50.000 € dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahreklassen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum durchgeführt.

<b>Baujahr</b>	<b>Wohnungseinheiten (WE)</b>	<b>Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €</b>	<b>Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Anzahl der Kauffälle</b>				
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	3 - 11	296 – 3.378	750.000 – 1.593.000	190 – 998	1.201 – 4.331
	7	830	956.857	407	2.732
von 1990 bis 2000	4 - 6	865 – 1.105	1.150.000 – 1.329.000	375 – 457	2.516 – 3.544
	2	985	1.239.500	416	3.030

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl der Kauffälle				
<b>Berliner Umland</b>					
ab 2021	98	5.065	38.995.052	7.800	4.340
	1				
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	3 - 18	540 – 5.343	70.000 – 565.000	134 – 881	276 – 2.800
	16	1.679	319.964	331	1.119
von 1949 bis 1977	3 - 18	677 – 5.343	125.000 – 1.617.410	250 – 1.625	500 – 1.440
	4	1.678	725.353	816	909
von 1978 bis 1990	10	2.963	530.000	577	919
	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 2021 verglichen.

Auswahlkriterium: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	9	26,5 0,0	2.827.889 79,8	2.371 11,2
Weiterer Metropolitanraum	25	73,5 19,0	576.871 54,6	915 2,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>34</b>	<b>100,0 13,3</b>	<b>1.172.729 60,0</b>	<b>1.300 -1,8</b>

### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

#### 8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 18 ImmoWertV u.a. Liegenschaftszinssätze (LIZI); dies sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017.

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden sechs Kauffälle (davon zwei im Jahr 2021) im Zeitraum von 2019 bis 2021 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude</b>			
<b>Zeitraum 2019- 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	35 €/m <sup>2</sup> – 270 €/m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	2,3 - 8,1 5,1
Wohn- und Nutzfläche	330 m <sup>2</sup> – 4.662 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1887 – 1996		
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 56 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 23,5	13,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m <sup>2</sup> – 14,85 €/m <sup>2</sup>	8,56 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	702 €/m <sup>2</sup> – 2.818 €/m <sup>2</sup>	1.541 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	115 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	179 €/m <sup>2</sup>	2,3 - 8,3 4,4
Wohn- und Nutzfläche	330 m <sup>2</sup> – 1.111 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 – 1994		
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 42 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 23,5	14,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m <sup>2</sup> – 10,00 €/m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	702 €/m <sup>2</sup> – 2.818 €/m <sup>2</sup>	1.470 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	-		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	1*		
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
RND 20 - 40	2*		-
RND 41 - 59	4		5,4

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

### 8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 14 Kauffälle (davon neun Kauffälle im Jahr 2021) im Zeitraum von 2019 bis 2021 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises anhand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 sowie für bis 19 Wohn- und Gewerbeeinheiten pro Objekt 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 tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	14		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 461 €/m <sup>2</sup>	138 €/m <sup>2</sup>	0,5 – 6,8 <b>3,5</b>
Wohn- und Nutzfläche	234 m <sup>2</sup> – 1.568 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1895 – 1995		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 57 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,8 – 29,4	18,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m <sup>2</sup> – 8,71 €/m <sup>2</sup>	5,67 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m <sup>2</sup> – 2.091 €/m <sup>2</sup>	1.253 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	310 €/m <sup>2</sup> – 461 €/m <sup>2</sup>	367 €/m <sup>2</sup>	2,5 – 3,6 <b>3,2</b>
Wohn- und Nutzfläche	629 m <sup>2</sup> – 1.568 m <sup>2</sup>	1.016 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 – 1995		
Restnutzungsdauer	49 Jahre – 55 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	19,5 – 24,1	21,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,26 €/m <sup>2</sup> – 8,71 €/m <sup>2</sup>	7,60 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.814 €/m <sup>2</sup> – 2.042 €/m <sup>2</sup>	1.921 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> – 70 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	2,5 – 6,5 4,2
Wohn- und Nutzfläche	285 m <sup>2</sup> – 1.008 m <sup>2</sup>	636 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1935 – 1993		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 57 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 – 24,2	17,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,99 €/m <sup>2</sup> – 7,56 €/m <sup>2</sup>	6,59 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	930 €/m <sup>2</sup> – 2.091 €/m <sup>2</sup>	1.365 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 45 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	2,6 – 6,8 4,6
Wohn- und Nutzfläche	234 m <sup>2</sup> – 594 m <sup>2</sup>	431 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1895 – 1954		
Restnutzungsdauer	34 Jahre – 52 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 – 17,0	13,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m <sup>2</sup> – 5,71 €/m <sup>2</sup>	4,32 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m <sup>2</sup> – 868 €/m <sup>2</sup>	690 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	3	2,1
RND	41 - 79	11	3,9

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

Weiterhin konnten neun Kauffälle aus dem Jahr 2021 untersucht und ausgewertet werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung Landkreis 2021</b>			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	79 €/m <sup>2</sup>	0,5 – 6,8 3,4
Wohn- und Nutzfläche	234 m <sup>2</sup> – 594 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1895 – 1968		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 52 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 – 29,4	17,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m <sup>2</sup> – 7,56 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m <sup>2</sup> – 2.091 €/m <sup>2</sup>	1.071 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	-		

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	12 €/m <sup>2</sup> – 45 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	2,6 – 6,8 <b>4,6</b>
Wohn- und Nutzfläche	234 m <sup>2</sup> – 594 m <sup>2</sup>	431 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1895 – 1954		
Restnutzungsdauer	34 Jahre - 52 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 – 17,0	13,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m <sup>2</sup> – 5,71 €/m <sup>2</sup>	4,32 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m <sup>2</sup> – 868 €/m <sup>2</sup>	690 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	3	<b>2,1</b>
RND	41 - 79	6	<b>4,0</b>

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

### 8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Selbstbedienungsmärkte wurden sieben Kauffälle (davon drei Kauffälle im Jahr 2021) im Zeitraum von 2019 bis 2021 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

<b>Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	35 €/m <sup>2</sup> – 740 €/m <sup>2</sup>	246 €/m <sup>2</sup>	1,5 – 11,3 <b>4,5</b>
Nutzfläche	455 m <sup>2</sup> – 2.746 m <sup>2</sup>	1.321 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1998 – 2009		
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 18 Jahre	14 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 – 17,6	12,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	7,00 €/m <sup>2</sup> – 12,00 €/m <sup>2</sup>	10,12 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	549 €/m <sup>2</sup> – 2.537 €/m <sup>2</sup>	1.590 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen</b>			
<b>Zeitraum 2019 - 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	310 €/m <sup>2</sup> – 740 €/m <sup>2</sup>	453 €/m <sup>2</sup>	1,5 – 3,6 2,2
Nutzfläche	1.620 m <sup>2</sup> – 2.746 m <sup>2</sup>	1.995 m <sup>2</sup>	
Baujahr	2012 – 2014		
Restnutzungsdauer	12 Jahre – 15 Jahre	14 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,6 – 17,6	16,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	10,87 €/m <sup>2</sup> – 12,00 €/m <sup>2</sup>	11,62 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2.102 €/m <sup>2</sup> – 2.537 €/m <sup>2</sup>	2.299 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	-		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	-		

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

### 8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise

#### 8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>normierter Kaufpreis in €</b>	<b>Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	1	2.970	10.500.000	4.662	2.252
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1949 bis 1977	1	1.202	250.000	200	1.250
von 1991 bis 2000	1	1.519	1.300.000	1.164	1.117

### 8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	4	326 – 2.434 916	200.000 – 1.450.000 676.250	75 – 525 251	741 – 2.417 1.508
von 1991 bis 2000	2	194 – 672 433	396.000 – 1.200.000 798.000	234 – 285 260	1.389 – 5.128 3.259
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	14	233 – 11.341 2.050	120.000 – 985.000 287.877	189 – 830 387	345 – 2.235 835
von 1949 bis 1977	4	439 – 52.820 13.627	230.000 – 1.700.000 687.250	440 – 6.628 1.630	256 – 1.228 422

### 8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle beziehen sich auf Verkaufseinrichtungen wie SB-Märkte, Getränkemärkte bzw. Einkaufseinrichtungen im ländlichen Bereich.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Berliner Umland</b>					
von 1991 bis 2000	2	3.819 – 5.203 4.511	445.000 – 620.000 523.500	1.040 – 2.746 1.893	1.057 – 2.737 1.897
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1991 bis 2000	3	3.309 – 11.292 8.631	182.500 – 1.900.000 1.177.500	577 – 1.157 946	87 – 1.426 883
von 2001 bis 2010	2	2.829 – 4.637 3.733	1.060.000 – 1.500.000 1.280.000	820 – 1.046 933	991 – 1.134 1.063



## 8.6 Sonstige

### 8.6.1 Villen und Landhäuser

Bei nur vier von zwölf Kauffällen lagen sowohl das Baujahr und die Wohnfläche vor.

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

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
von 1850 bis 2006	4	790 – 6.662 2.647	520.000 – 1.600.000 1.164.500	111 – 600 301	2.667 – 6.211 4.436

### 8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Alle Kauffälle befinden sich im Weiteren Metropolenraum und beziehen sich auf unsanierte oder teilsanierte Objekte.

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
≤ 2.500	5	1882 - 1964	60.000 – 375.000 164.200	100 – 192 140	571 – 1.953 1.097
> 2.500	11	1857 - 1938	125.000 – 534.275 312.481	60 – 328 191	969 – 2.433 1.713

### 8.6.3 Wochenendhäuser

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

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	4	Wassernähe ≤ 300 m	491 – 1.802 876	6.000 – 165.000 56.250	60 – 3.235 1.090
	9	ohne Wasserlage/ -nähe	316 – 6.987 2.083	10.000 – 150.000 69.000	133 – 2.111 1.098
Weiterer Metropolenraum	1	direkte Wasserlage	373	60.000	1.304
	8	Wassernähe ≤ 300 m	215 – 744 502	25.000 – 62.000 35.750	159 – 1.091 627
	35	ohne Wasserlage/ -nähe	195 – 2.701 1.105	4.500 – 222.000 58.942	102 – 4.440 1.099

►► **Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude- grundfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
Kähnsdorf	3	ohne Wasserlage/ -nähe	522 – 1.200 762	10.000 – 95.000 41.500	133 – 2.111 892
Seddin	3		316 – 580 512	20.000 – 115.000 65.000	267 – 1.643 1.037
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Borkwalde	3	ohne Wasserlage/ -nähe	825 – 2.644 2.002	30.000 – 110.000 71.667	375 – 2.115 1.203
Brielow	8		357 – 1.309 768	9.000 – 127.000 76.042	167 – 2.496 1.483
Jeserigerhütten	4		437 – 804 576	20.000 – 79.000 39.500	444 – 1.795 843
Michelsdorf	3		591 – 791 711	6.000 – 60.000 32.000	120 – 833 506

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

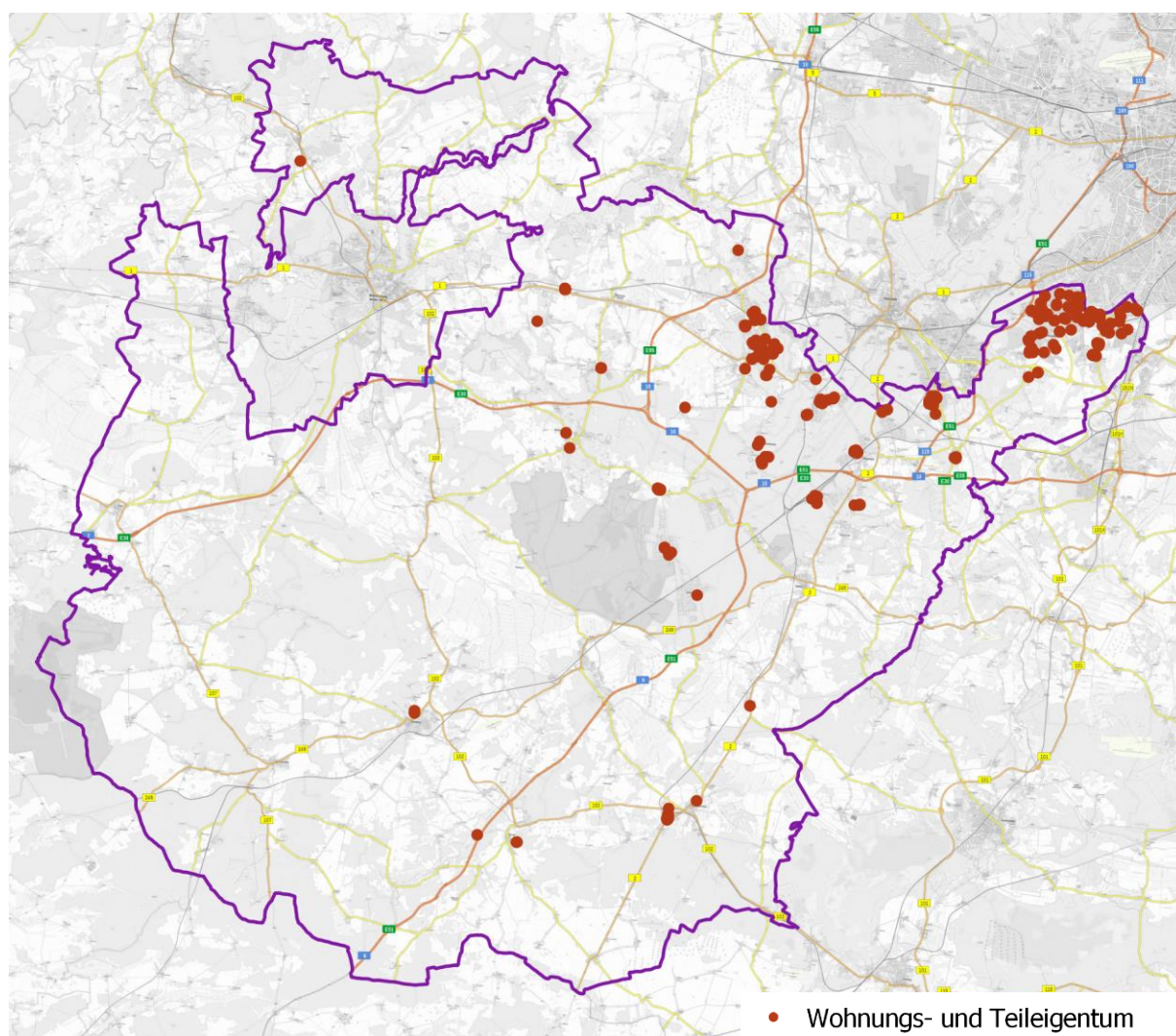
Im Jahr 2021 wurden 503 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 470 Kauffälle über Wohnungseigentum und 33 über Teileigentum.

Bei den Wohnungseigentumskauffällen handelt es sich um:

- ▶▶ 115 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 291 Weiterveräußerungen,
- ▶▶ 64 Umwandlungen.

Davon sind neun Kauffälle mit Erbbaurechten und zwei Fälle sind Zuschläge in Zwangsversteigerungen.

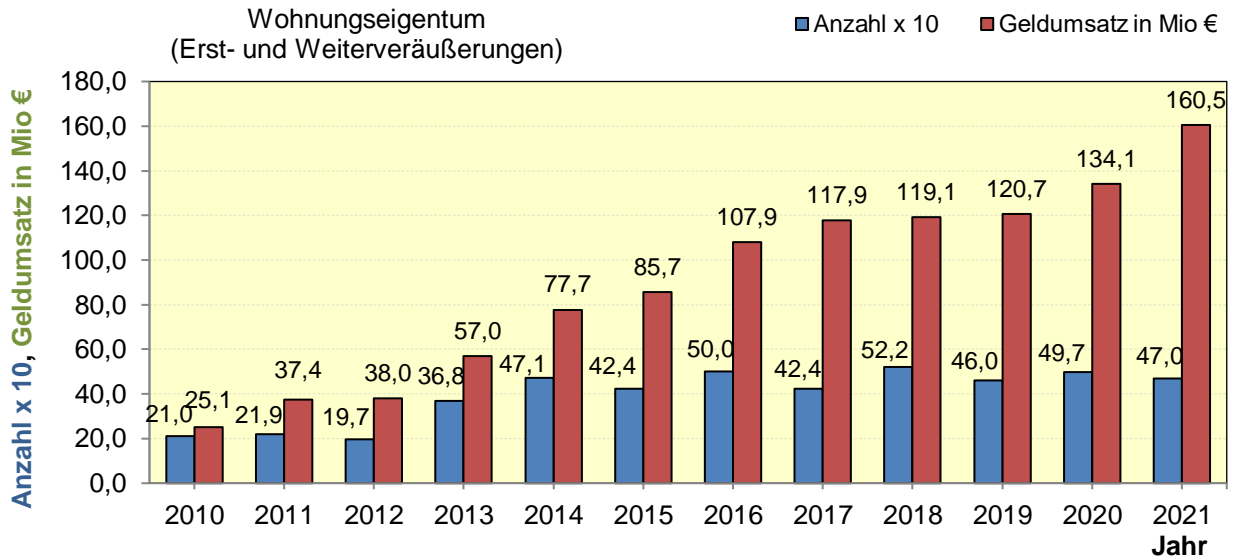
### Verteilung aller Kauffälle von Wohn- und Teileigentum im Landkreis



## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

### 9.1.1 Wohnungseigentum

#### Anzahl und Geldumsatz 2010 - 2021



Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in nachfolgender Tabelle für Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände) ohne Unterscheidung der Gebäudearten, mit Angabe von Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr 2020 dargestellt.

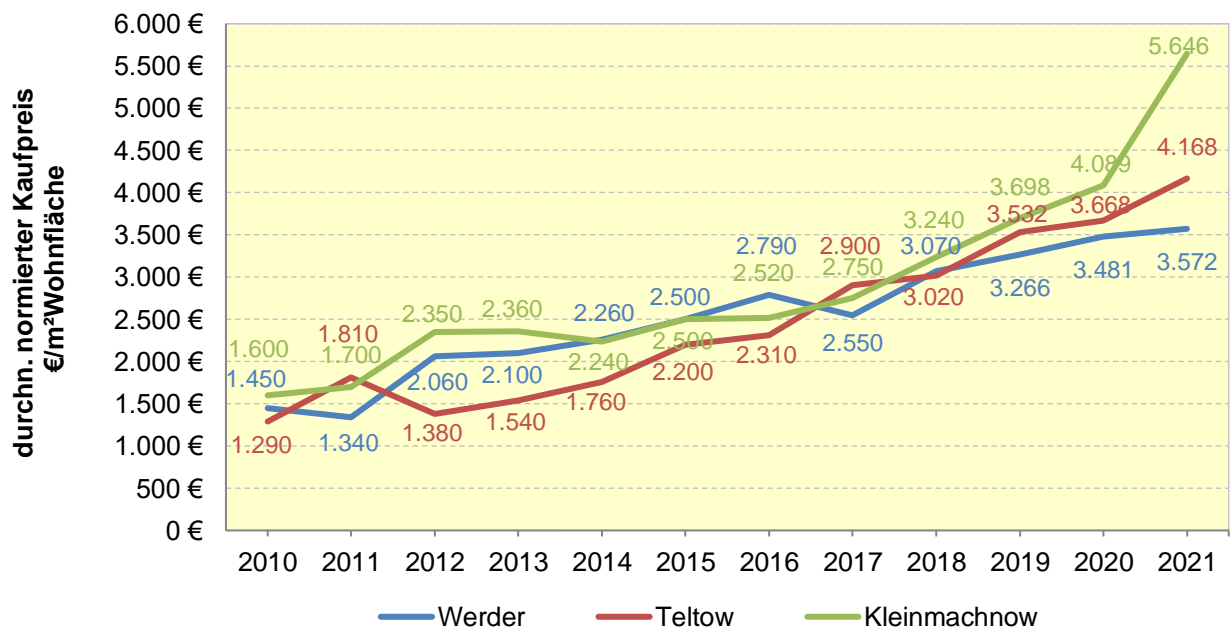
Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	
Berliner Umland	277	88,8 -2,4	345.454 33	79	4.287 27
Weiterer Metropolitanraum	35	11,2 23	112.362 -3,3	68	1.714 14
<b>Gesamtsumme</b>	<b>312</b>	<b>100</b>	<b>319.306</b>	<b>78</b>	<b>3.998</b>

Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände) mit Angabe zur Wohnfläche herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Kaufpreisentwicklung der Jahre 2017 - 2021 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) ohne Unterscheidung der Gebäudearten in ausgewählten Orten dargestellt.

Geschäftsjahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Werder (Havel)</b>			
2017	73	191.200	2.550
2018	74	224.200	3.070
2019	121	255.592	3.266
2020	75	278.459	3.481
2021	46	290.630	3.572
<b>Teltow</b>			
2017	127	224.700	2.900
2018	116	228.800	3.020
2019	57	221.480	3.532
2020	158	262.758	3.668
2021	88	358.973	4.168
<b>Kleinmachnow</b>			
2017	19	222.400	2.750
2018	18	338.400	3.240
2019	16	284.754	3.698
2020	20	423.800	4.089
2021	54	535.799	5.646

**Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise in ausgewählten Orten 2010 - 2021**



### 9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 3,8 Mio. € bzw. ca. 2,3 % 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 Kauffälle		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil in %	Geld (100.000 €)	Anteil in %
Berliner Umland	24	72,7	38,0	98,4
Weiterer Metropolitanraum	9	27,2	0,6	1,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>33</b>	<b>100,0</b>	<b>38,6</b>	<b>100,0</b>

## 9.2 Wohnflächenpreise

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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.

### 9.2.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) in Mehrfamilienhäusern (mit und ohne Geschäftsnutzung im Erdgeschoss) nach Baujahren unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile für Grund und Boden.

#### Wohnungseigentum nach Baujahren

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>				
Erstveräußerungen				
von 2011 bis 2020	67	168.250 – 862.000 386.033	44 – 270 83	2.632 – 5.577 4.778
Weiterveräußerungen				
bis 1948	5	185.000 – 479.000 276.600	72	3.033 – 4.606 3.780
von 1978 bis 1990	9	118.500 – 230.000 168.989	60 – 79 67	1.771 – 2.977 2.525
von 1991 bis 2000	106	65.000 – 860.000 269.853	26 – 206 78	1.892 – 5.391 3.363
von 2001 bis 2010	3	100.000 – 325.000 236.667	58 – 78 67	1.724 – 4.318 3.403
ab 2011	13	165.000 – 478.000 390.569	47 – 147 99	3.142 – 5.057 4.069

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>				
Erst- und Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht				
von 1993 bis 1995	3	215.000 – 250.000 230.000	57 – 91 79	2.528 – 3.772 3.016
Umwandlung				
von 1997 bis 1998	29	174.280 – 369.000 281.499	50 – 108 77	3.057 – 4.432 3.680
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
Erstveräußerung				
ab 2011	4	185.072 – 204.572 192.947	53	3.492 – 3.860 3.641
Weiterveräußerung				
von 1991 bis 2000	28	26.500 – 247.500 100.667	25 – 150 73	850 – 2.513 1.376

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

### Wohnungseigentum nach Gemeinden

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
Erstveräußerungen					
Kleinmachnow	ab 2021	26	275.391 – 406.828 334.040	50 – 77 62	5.085 – 5.577 5.432
Schwielowsee	ab 2021	4	168.250 – 231.000 199.750	44 – 62 53	3.726 – 3.824 3.773
Teltow	von 2011 bis 2020	3	289.994 – 360.535 337.021	78 – 96 90	3.718 – 3.756 3.743
	ab 2021	15	256.000 – 806.000 486.030	59- 150 96	4.339 – 5.506 5.015
Werder (Havel)	von 2011 bis 2020	2	285.850 – 550.000 417.875	74 – 104 81	3.863 – 5.288 4.576
	ab 2021	5	232.749 – 434.810 309.854	50 – 87 65	4.604 – 4.998 4.713
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	15	215.000 – 860.000 395.993	57 – 206 92	3.040 – 5.391 4.232
Michendorf	von 1991 bis 2000	14	137.500 – 270.000 204.097	43 – 85 69	2.403 – 3.313 2.927

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
Nuthetal	von 1991 bis 2000	11	76.000 – 242.460 134.451	33 – 102 53	2.054 – 3.049 2.550
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	3	65.000 – 196.250 142.750	26 – 57 45	2.500 – 3.443 3.052
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	10	140.000 – 425.000 227.700	60 – 135 72	2.121 – 4.032 3.156
Teltow	von 1991 bis 2000	20	148.800 – 375.000 259.040	49 – 97 76	2.325 – 4.257 3.411
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	15	70.000 – 585.000 240.283	37 – 114 68	1.892 – 5.268 3.481
Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht					
Kleinmachnow, Seddiner See	von 1991 bis 2000	3	215.000 – 250.000 230.000	57 – 91 79	2.528 – 3.772 3.016
Umwandlung					
Teltow	von 1991 bis 2000	29	174.280 – 369.000 281.489	50 – 108 77	3.058 – 4.432 3.680
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Erstveräußerung					
Kloster Lehnin	ab 2021	4	185.072 – 204.572 192.947	53	3.492 – 3.860 3.641
Weiterveräußerungen					
Belzig, Niemegek	von 1991 bis 2000	3	26.500 – 129.000 75.167	25 – 80 58	875 – 1.897 1.277
Brück	von 1990 bis 2000	4	129.900 – 201.000 166.900	55 – 86 73	1.744 – 2.667 2.321
	von 2011 bis 2020	3	129.000 – 139.000 134.333	68 – 69 68	1.897 – 2.014 1.966
Groß Kreuz	von 1991 bis 2000	6	72.000 – 140.000 108.046	38 – 89 71	1.162 – 1.895 1.560
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	12	50.000 – 87.000 72.708	56 – 77 68	851 – 1.379 1.077

### 9.2.2 Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen

Folgende Kaufpreise wurden für Pflegeapartments und Service-Wohnungen in einer Seniorenresidenz gezahlt. Zu den Apartments gehören sonstige Nutzflächen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Gemeinde	Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
Schwielowsee	von 1990 bis 2000	19	188.490 – 283.357 207.429	28 – 41 30	6.732 – 6.911 6.818



### 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 2021 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 7 % von der Gesamtanzahl (34 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 Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Reihenhäuser</b>					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	12	290.000 – 489.000 362.036	73 – 146 109	2.563 – 4.781 3.403
	ab 2011	4	364.000 – 478.000 448.750	94 – 147 127	3.252 – 3.926 3.575
<b>Doppelhaushälften</b>					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	3	530.000 – 690.000 586.167	111 – 164 140	3.681 – 4.851 4.246
	ab 2011	7	367.700 – 799.000 504.590	98 – 150 123	3.576 – 5.327 4.056

### 9.3 Teileigentum

Das Teileigentum umfasst sowohl Erstveräußerungen als auch Weiterveräußerungen in allen Gebäudearten (Baujahr nach 1990). Im Berichtsjahr 2021 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 6 % (29 Kauffälle) von der Gesamtanzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum.

#### 9.3.1 Stellplätze

Bei nachfolgenden Preisen handelt es sich um separat erworbene Stellplätze in Tiefgaragen.

Bereich	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €	durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	von 1990 bis 2000	6	8.000 – 13.800	11.458
	ab 2011	4	19.500 – 40.000	29.250
Weiterer Metropolitanraum	von 1990 bis 2000	9	1.800 – 7.750	7.089

Des Weiteren können Kaufpreise für Stellplätze in Tiefgaragen als Anteile vom Gesamtkaufpreis des Wohnungs- und Teileigentums im Kaufvertrag enthalten sein. Diese Preisanteile liegen in einer Preisspanne von 10.000 € bis 30.000 €.

### 9.3.2 Sondernutzungsrechte für Stellplätze

Preisanteile für Sondernutzungsrechte bei Stellplätzen im Freien, die in den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind, liegen in einer Preisspanne zwischen 4.000 € und 19.990 €.

## 9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 53 Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Angabe der Netto-Kaltmiete registriert. Für die Auswertung der Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete) waren davon 45 Kauffälle geeignet.

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

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor	Spanne und durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>						
Michendorf	von 1991 bis 2000	7	137.500 – 322.035 243.450	52 – 116 87	22,6 – 33,6 28,5	7,01 – 10,00 8,16
Kleinmachnow, Teltow	von 1991 bis 2000	7	177.500 – 380.000 232.000	60 – 83 71	25,7 – 51,9 34,2	7,39 – 9,58 7,97
Nuthetal	von 1991 bis 2000	8	76.000 – 292.800 143.850	35 – 102 56	17,9 – 33,7 26,8	6,23 – 9,51 7,94
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	3	150.000 – 210.000 190.000	62 – 84 69	25,0 – 35,0 28,5	8,06 – 8,13 8,08
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	3	144.000 – 285.000 221.333	60 – 69 65	19,4 – 38,4 29,6	5,88 – 8,57 7,28
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
Beelitz, Brück, Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	3	51.000 – 95.000 70.500	58 – 77 70	12,5 – 19,3 16,5	3,97 – 5,86 5,07
Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin,	von 1991 bis 2000	6	86.000 – 124.500 114.212	72 – 89 81	14,1 – 23,3 19,9	4,72 – 8,50 6,11

## 9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 18 ImmoWertV u.a. Liegenschaftszinssätze (LIZI); dies sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017.

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sind Weiterveräußerungen mit 221 Kauffällen (davon 41 im Jahr 2021) im Zeitraum von 2019 bis 2021 untersucht und ausgewertet worden. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises anhand 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 für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen, für Kaufjahre, für Regionen, für Baujahresspannen und für die Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser – Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2019 – 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	221		
Bodenwert	31 €/m <sup>2</sup> – 820 €/m <sup>2</sup>	314 €/m <sup>2</sup>	0,1 – 8,3 <b>2,6</b>
Wohnfläche	26 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 – 2016		
Restnutzungsdauer	38 Jahre – 76 Jahre	61 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,3 – 42,8	26,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,03 €/m <sup>2</sup> – 13,97 €/m <sup>2</sup>	8,25 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	571 €/m <sup>2</sup> – 4.783 €/m <sup>2</sup>	2.670 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	65		
Bodenwert	440 €/m <sup>2</sup> – 820 €/m <sup>2</sup>	475 €/m <sup>2</sup>	0,8 – 3,9 <b>2,0</b>
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 91 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1995 – 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre – 74 Jahre	72 Jahre	
Rohetragsfaktor	19,5 – 41,8	32,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,42 €/m <sup>2</sup> – 10,71 €/m <sup>2</sup>	9,24 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.400 €/m <sup>2</sup> – 4.318 €/m <sup>2</sup>	3.590 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m<sup>2</sup> bis 399 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	95		
Bodenwert	250 €/m <sup>2</sup> – 370 €/m <sup>2</sup>	316 €/m <sup>2</sup>	0,8 – 7,7 <b>2,4</b>
Wohnfläche	26 m <sup>2</sup> – 93 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 – 2016		
Restnutzungsdauer	43 Jahre – 76 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	15,3 – 42,5	26,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,03 €/m <sup>2</sup> – 13,97 €/m <sup>2</sup>	8,43 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.511 €/m <sup>2</sup> – 4.783 €/m <sup>2</sup>	2.625 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser – Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2019 – 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	39		
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	195 €/m <sup>2</sup>	0,1 – 6,3 2,7
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 114 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1978 – 2001		
Restnutzungsdauer	38 Jahre – 62 Jahre	55 Jahre	
Rohetragsfaktor	12,8 – 42,8	23,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,72 €/m <sup>2</sup> – 9,39 €/m <sup>2</sup>	7,38 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.162 €/m <sup>2</sup> – 3.700 €/m <sup>2</sup>	2.083 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> – 90 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	2,8 – 5,5 4,2
Wohnfläche	39 m <sup>2</sup> – 90 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1974 – 2014		
Restnutzungsdauer	52 Jahre – 61 Jahre	55 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,3 – 20,8	19,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,08 €/m <sup>2</sup> – 8,24 €/m <sup>2</sup>	6,66 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	820 €/m <sup>2</sup> – 1.974 €/m <sup>2</sup>	1.377 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	31 €/m <sup>2</sup> – 44 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	0,7 – 8,3 4,9
Wohn- und Nutzfläche	61 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1995 – 1997		
Restnutzungsdauer	55 Jahre – 58 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,8 – 32,7	16,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,36 €/m <sup>2</sup> – 7,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	571 €/m <sup>2</sup> – 1.718 €/m <sup>2</sup>	1.060 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
RND 20 - 40	1*		-
RND 41 - 59	220		2,6
<b>Einzelauswertung nach Kaufjahren</b>			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
2019	43		3,4
2020	137		2,4
2021	41		2,4
<b>Einzelauswertung nach Region</b>			
Region	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
Berliner Umland	197		2,4
Weiterer Metropolitanraum	24		3,7

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser – Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2019 – 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung nach Baujahren</b>			
<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>		<b>Durchschnitt LIZI%</b>
vor 1948	1*		-
von 1948 bis 1977	1*		-
von 1978 bis 1990	7		<b>2,5</b>
von 1991 bis 2000	135		<b>2,6</b>
von 2001 bis 2010	18		<b>3,6</b>
ab 2011	59		<b>2,1</b>
<b>Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)</b>			
<b>Wohnungseinheiten</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>		<b>Durchschnitt LIZI%</b>
bis 6 Wohneinheiten	41		<b>2,4</b>
6 bis 20 Wohneinheiten	29		<b>2,7</b>
ab 21 Wohneinheiten	178		<b>2,6</b>

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Liegenschaftszinssätze nur der Kauffälle des Jahres 2021 als Gesamtauswertung und Einzelauswertungen dargestellt.

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung - Landkreis</b>			
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	41		
Bodenwert	70 €/m <sup>2</sup> – 660 €/m <sup>2</sup>	274 €/m <sup>2</sup>	0,8 – 5,6 <b>2,4</b>
Wohnfläche	26 m <sup>2</sup> – 89 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 – 2016		
Restnutzungsdauer	43 Jahre – 75 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 38,4	26,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,72 €/m <sup>2</sup> – 12,93 €/m <sup>2</sup>	7,76 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.250 €/m <sup>2</sup> – 3.840 €/m <sup>2</sup>	2.620 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m</b>			
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	3		
Bodenwert	450 €/m <sup>2</sup> – 820 €/m <sup>2</sup>	463 €/m <sup>2</sup>	1,7 – 2,2 <b>2,1</b>
Wohnfläche	40 m <sup>2</sup> – 91 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1995 – 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre – 74 Jahre	73 Jahre	
Rohertragsfaktor	30,7 – 34,7	32,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	8,79 €/m <sup>2</sup> – 9,69 €/m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	3.299 €/m <sup>2</sup> – 3.697 €/m <sup>2</sup>	3.647 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b>			
<b>Zeitraum 2021</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m<sup>2</sup> bis 399 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	28		
Bodenwert	250 €/m <sup>2</sup> – 370 €/m <sup>2</sup>	318 €/m <sup>2</sup>	0,8 – 7,7 2,6
Wohnfläche	32 m <sup>2</sup> – 93 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1994 – 2001		
Restnutzungsdauer	46 Jahre – 61 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,3 – 42,5	25,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,03 €/m <sup>2</sup> – 13,97 €/m <sup>2</sup>	8,46 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.511 €/m <sup>2</sup> – 3.431 €/m <sup>2</sup>	2.532 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	200 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	0,3 – 3,7 2,3
Wohnfläche	42 m <sup>2</sup> – 114 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1994 – 1997		
Restnutzungsdauer	46 Jahre – 57 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	19,3 – 42,8	26,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,58 €/m <sup>2</sup> – 9,38 €/m <sup>2</sup>	8,01 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.918 €/m <sup>2</sup> – 3.700 €/m <sup>2</sup>	2.520 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2*		
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	-		
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
RND 20 - 40	-	-	
RND 41 - 59	41	2,4	
<b>Einzelauswertung nach Region</b>			
Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
Berliner Umland	32	2,1	
Weiterer Metropolitanraum	9	3,3	
<b>Einzelauswertung nach Baujahren</b>			
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
vor 1948	1*	-	
von 1948-bis 1977	-	-	
von 1978 bis 1990	4	1,8	
von 1991 bis 2000	33	2,3	
von 2001 bis 2010	1*	-	
ab 2011	2*	-	
<b>Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)</b>			
Wohneinheiten	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %	
bis 6 Wohneinheiten	2*	-	
6 bis 20 Wohneinheiten	9	1,6	
ab 21 Wohneinheiten	30	2,5	

\* Der Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze erst ab einer Anzahl von drei Kauffällen ab.

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt gemäß § 196 Abs. 1 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 land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03.10.1990 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 Allgemeine Bodenrichtwerte (Beispiele, Übersichten)

Am 26.01.2022, 27.01.2022 und 02.02.2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 564 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Davon fallen auf:

– Wohn- und Mischgebiete	382 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	86 Bodenrichtwerte,
– Sondergebiete Erholung	78 Bodenrichtwerte,
– Sonstige Sondergebiete	18 Bodenrichtwerte.

Die Anzahl der Bodenrichtwerte ist von 338 auf 564 gestiegen.

Eine Ausweitung der Bodenrichtwertzonen auf alle bebauten Bereiche war notwendig, da zukünftig im Rahmen der Grundsteuerreform die Bodenrichtwerte, also der Wert des Grund und Bodens, in die Berechnung der Grundsteuer einfließen.

In einer Hauptfeststellung zum Stichtag 01.01.2022 sind neue Grundsteuerwerte festzustellen, die der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zugrunde gelegt werden. Die zukünftig elektronisch vom Steuerpflichtigen selbst abzugebende Feststellungserklärung ist ab 01.07.2022 über die Steuer-Onlineplattform ELSTER einzureichen.

Grundlegende Informationen dazu können den Seiten des Bundesfinanzministeriums entnommen werden:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Grundsteuer-und-Grunderwerbsteuer/reform-der-grundsteuer.html>

Informationen zur neuen Grundsteuerberechnung im Land Brandenburg können den Seiten der Finanzämter des Landes Brandenburg entnommen werden:

<https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/>

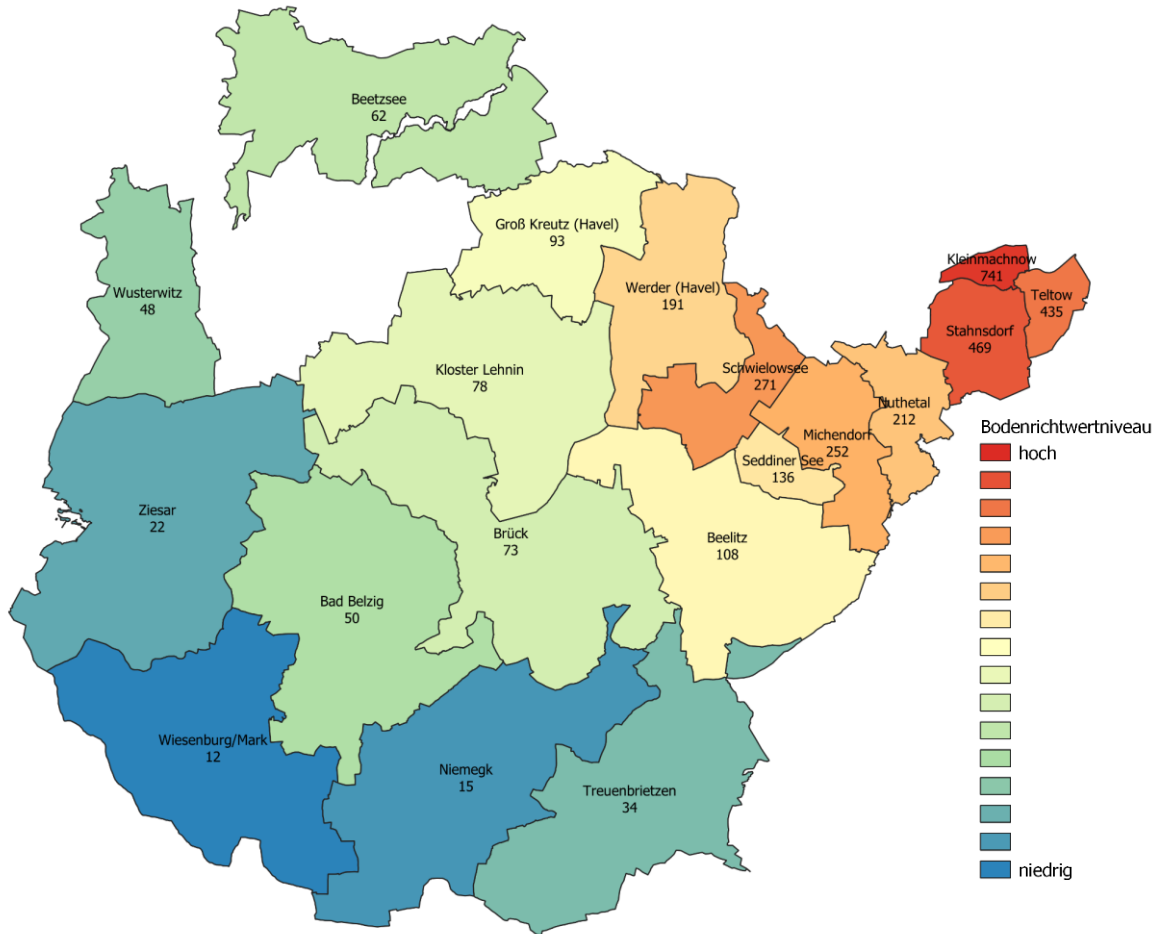
Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbau land sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden. Hier sind die Werte um ca. 15 % gestiegen.

So liegen die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 370 €/m<sup>2</sup> und 1.100 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf zwischen 420 €/m<sup>2</sup> und 750 €/m<sup>2</sup>, in Teltow zwischen 230 €/m<sup>2</sup> und 650 €/m<sup>2</sup>, in Nuthetal zwischen 80 €/m<sup>2</sup> und 410 €/m<sup>2</sup> und in Werder zwischen 310 €/m<sup>2</sup> und 420 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

Die prozentuale Steigerung der Bodenrichtwerte war allerdings mit im Durchschnitt ca. 25 – 30 % im Weiteren Metropolenraum wesentlich höher. Hier sind jedoch auch die Abweichungen in den Steigerungen größer und reichen von keiner Steigerung bis zu mehr als 100 %, d. h. mehr als einer Verdoppelung. Starke Steigerungen zum Beispiel gab es in Borkwalde im Wohnpark Ortszentrum von 90 €/m<sup>2</sup> auf 210 €/m<sup>2</sup>, in Fichtenwalde von 100 €/m<sup>2</sup> auf 250 €/m<sup>2</sup>, in Beelitz Heilstätten von 95 €/m<sup>2</sup> auf 140 €/m<sup>2</sup>, in Treuenbrietzen von 70 €/m<sup>2</sup> auf 120 €/m<sup>2</sup>, in Wusterwitz von 50 €/m<sup>2</sup> auf 80 €/m<sup>2</sup> und in Pritzerbe von 40 €/m<sup>2</sup> auf 60 €/m<sup>2</sup>.



**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2021**



Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 19 ff. die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand nach BauGB für Wohn- und Mischgebiete dargestellt. Unter Punkt 5.4.1 gibt es eine analoge Übersicht auf Seite 47 für die Gewerbegebiete.

Neben den Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutztes Ackerland und Grünland sowie für Forstflächen ermittelt.

Im Berliner Umland betragen die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland jeweils 1,00 €/m<sup>2</sup>. Für Ackerland beträgt der Bodenrichtwert im Weiteren Metropolitanraum 1,10 €/m<sup>2</sup> und für Grünland 0,81 €/m<sup>2</sup>, für forstwirtschaftliche Flächen im Berliner Umland 0,29 €/m<sup>2</sup> und im Weiteren Metropolitanraum 0,27 €/m<sup>2</sup>.

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

BORIS Land Brandenburg Link: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

<b>Stadt / Gemeinde / Ortsteil</b>	<b>Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag</b>
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 Niemegk	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
<b>Stadt / Gemeinde / Ortsteil</b>	<b>Endwerte zum Wertermittlungsstichtag</b>
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.

# 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.

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	Flächen- spanne Durchschnitt  in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten Durchschnitt  in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
<b>Baulich genutzte Erholungsgrundstücke</b>					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2017	43; 45 44	1,25; 1,85 1,55 (2)
Amt Beetzsee	OT Gortz*	Außenbereich	2017 – 2019	230 – 400 334	1,50 – 2,56 1,85 (3)
	OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2017 – 2018	383 – 854 523	0,91 (5)
	OT Radewege	Außenbereich	2018	1.230	1,03 (1)
	OT Roskow	Außenbereich	2017	366; 396	0,15 (2)
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz, WP Alt-Töplitz *	Außenbereich	2017 – 2020	150 – 1.900 487	1,22 – 9,50 3,24 (5)
	OT Leest	Außenbereich	2017	166; 155 161	2,15 (2)
	OT Glindow	Außenbereich	2017 – 2019	217 – 660 387	2,25 – 4,83 4,17 (5)

### 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.

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 <sup>2</sup>	Spanne der Pachten Durchschnitt  in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
<b>Unbebaute Gartengrundstücke</b>					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2018	96 – 257 159	0,25 – 0,31 0,29 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2017 – 2018	100 – 150 120	0,18 (7)
Amt Beetzsee	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2017 – 2021	302 – 550 388	0,30 – 1,50 0,45 (11)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder	Innen-/ Außenbereich	2017 – 2019	35 – 303 199	0,50 – 2,00 1,17 (3)

### 11.1.3 Pachten für Garagenstandflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark führt keine Pachtpreissammlung über Verpachtungen für Garagenstandflächen. Ihm sind auch keine Pachtabschlüsse für das Jahr 2021 bekannt geworden. Es wird auf Grundstücksmarktberichte der Vorjahre verwiesen.

### 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 baulich genutzte Erholungsgrundstücke

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.

Die Mietverträge von baulich genutzten Erholungsgrundstücken wurden durch Privatpersonen abgeschlossen.

Die Grundstücke liegen in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
<b>Baulich genutzte Erholungsgrundstücke</b>					
Stadt Werder (Havel)	OT Glindow	Außenbereich	2017 – 2021	430 – 622 494	3,92 – 8,96 5,45 (7)
	Stadt Werder, OT Petzow	Außenbereich	2017 – 2020	500 – 1.050 689	6,07 – 14,12 8,62 (9)

### 11.2.2 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.

Es handelt sich um Garagen in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Miet- und Geschäftshäusern stehen.

Es handelt sich um Mietvertragsabschlüsse innerhalb der letzten fünf Jahre oder um bekanntgewordene Mieten, welche Kaufverträgen der letzten fünf Jahre entnommen worden.

Es handelt sich um Mietvertragsabschlüsse innerhalb der letzten fünf Jahre oder um bekanntgewordene Mieten, welche Kaufverträgen der letzten fünf Jahre entnommen worden.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil		Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
<b>Garagen</b>					
Stadt Bad Belzig und Ortsteilen		66	13 – 32 15	240 – 600	289
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	1	-	-	600
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	6	-	180 – 480	320
Gemeinde Kleinmachnow		3	13	600	600
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Göhlsdorf	1	-	-	600
Gemeinde Schwielowsee	OT Geltow	40	-	300 – 600	434
Stadt Teltow		1	-		300
Stadt Treuenbrietzen		32	-	312 – 672	537

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Stadt Werder	1	-	-	504
Gemeinde Wiesenburg und OT Medewitz	7	-	180 – 600	353

### 11.2.3 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.

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

Es handelt sich um Mietvertragsabschlüsse innerhalb der letzten fünf Jahre oder um bekanntgewordene Mieten, welche Kaufverträgen der letzten fünf Jahre entnommen worden.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
<b>Offene Stellplatzflächen</b>				
Stadt Bad Belzig	65	20	37 – 312	279
Gemeinde Beetzsee, Stadt Havelsee	Briest	2	180	180
	Pritzerbe	5	180	180
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Groß Kreutz	2	-	300 – 360
Gemeinde Kleinmachnow	7	-	300 – 600	400
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	32	-	240 – 648
Gemeinde Michendorf	Langerwisch	1	-	300
	Michendorf	43	-	60 – 300
Stadt Niemegk	6	-	216	216
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	26	20	120 – 360
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	17	30	240 – 360
	OT Ferch	1	-	-
	OT Geltow	15	-	240

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil		Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Gemeinde Stahnsdorf	OT Stahnsdorf	21	-	156 – 1.200	358
Stadt Teltow	Teltow	31	13	44 – 494	178
	OT Ruhlsdorf	3		192 – 300	264
Stadt Treuenbrietzen		10	-	-	120
Stadt Werder	OT Stadt Werder	40	13	154 – 660	379
Amt Wusterwitz	Gemeinde Wusterwitz	16		240 – 300	295
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>					
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	8	-	312 – 372	362
	Groß Kreutz (Havel)	1	-	-	372
Gemeinde Kleinmachnow		29	-	360 – 960	578
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	35	-	180 – 480	434
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	12	20	300 – 605	413
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	1	30	-	480
Gemeinde Stahnsdorf	OT Stahnsdorf	12		432 – 480	472
Stadt Teltow	OT Ruhlsdorf	7	-	491 – 600	503
	Stadt Teltow	3	-	380 – 491	424
Stadt Werder (Havel)		110	-	270 – 660	531
<b>Carport</b>					
Amt Beetzsee	OT Weseram	1	-	-	180
Gemeinde Kleinmachnow		1	-	-	600

#### 11.2.4 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 Kauffällen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kauffalles 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 Kauffälle und andere Urkunden vernichtet. Alle gespeicherten Angaben eines Kaufvertrages werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.



Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2021)

# 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: 11.062  
 Bürgermeister  
 Roland Leisegang  
 Wiesenburger Straße 6  
 14806 Bad Belzig

Tel. 033841 94-0  
 Fax 033841 94-131  
 E-Mail [info@bad-belzig.de](mailto:info@bad-belzig.de)  
 Internet [www.bad-belzig.de](http://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		Wühlmühle
	Ragösen		Bullenberg
Schwanebeck			
Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser		

#### Stadt Beelitz

Einwohner: 12.849  
 Bürgermeister  
 Bernhard Knuth  
 Berliner Straße 202  
 14547 Beelitz

Tel. 033204 391-0  
 Fax 033204 391-35  
 E-Mail [info@beelitz.de](mailto:info@beelitz.de)  
 Internet [www.beelitz.de](http://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: 27.097  
 Bürgermeister  
 Thomas Schmidt  
 Marktplatz 1-3  
 14513 Teltow

Tel. 03328 4781-0  
 Fax 03328 478119 8  
 E-Mail [stadt-teltow@teltow.de](mailto:stadt-teltow@teltow.de)  
 Internet [www.teltow.de](http://www.teltow.de)

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

### Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.479  
 Bürgermeister  
 Michael Knappe  
 Großstraße 105  
 14929 Treuenbrietzen

Tel. 033748 74760  
 Fax 033748 74780  
 E-Mail [info@treuenbrietzen.de](mailto:info@treuenbrietzen.de)  
 Internet [www.treuenbrietzen.de](http://www.treuenbrietzen.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Treuenbrietzen		Lüdendorf, 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: 26.773  
 Bürgermeisterin  
 Manuela Saß  
 Eisenbahnstraße 13-14  
 14542 Werder (Havel)

Tel. 03327 783-0  
 Fax 03327 443-85  
 E-Mail [info@werder-havel.de](mailto:info@werder-havel.de)  
 Internet [www.werder-havel.de](http://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: 8.873  
 Bürgermeister  
 Reth Kalsow  
 Potsdamer Landstraße 49b  
 14550 Groß Kreutz (Havel)

Tel. 033207 359-0  
 Fax 033207 323-63  
 E-Mail [info@gross-kreutz.de](mailto:info@gross-kreutz.de)  
 Internet [www.gross-kreutz.de](http://www.gross-kreutz.de)

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

## Anlage 2 zum GMB PM 2021

### Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.406  
 Bürgermeister  
 Michael Grubert  
 Adolf-Grimme-Ring 10  
 14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8771301 bis -1304  
 Fax 033203 8772999  
 E-Mail [info@kleinmachnow.de](mailto:info@kleinmachnow.de)  
 Internet [www.kleinmachnow.de](http://www.kleinmachnow.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

### Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.106  
 Bürgermeister  
 Uwe Brückner  
 Friedensstraße 3  
 14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 7307-0  
 Fax 03382 7307-62  
 E-Mail [kontakt@lehnin.de](mailto:kontakt@lehnin.de)  
 Internet [www.klosterlehnin.de](http://www.klosterlehnin.de)

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

### Gemeinde Michendorf

Einwohner: 13.566  
 Bürgermeisterin  
 Claudia Nowka  
 Potsdamer Straße 33  
 14552 Michendorf

Tel. 033205 598-0  
 Fax 033205 598-50  
 E-Mail [post@michendorf.de](mailto:post@michendorf.de)  
 Internet [www.michendorf.de](http://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		

## Anlage 2 zum GMB PM 2021

### Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 9.035  
 Bürgermeisterin  
 Ute Hustig  
 Arthur-Scheunert- Allee 103  
 14558 Nuthetal

Tel. 033200 204-0  
 Fax 033200 204 44  
 E-Mail [gemeindeverwaltung@nuthetal.de](mailto:gemeindeverwaltung@nuthetal.de)  
 Internet [www.nuthetal.de](http://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: 10.758  
 Bürgermeisterin  
 Kerstin Hoppe  
 Potsdamer Platz 9  
 14548 Schwielowsee

Tel. 033209 76929  
 Fax 033209 76944  
 E-Mail [gemeinde@schwielowsee.de](mailto:gemeinde@schwielowsee.de)  
 Internet [www.schwielowsee.de](http://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: 4.511  
 Bürgermeister  
 Axel Zinke  
 Kiefernweg 5  
 14554 Seddiner See

Tel. 033205 536-0  
 Fax 033205 53627  
 E-Mail [info@seddiner-see.de](mailto:info@seddiner-see.de)  
 Internet [www.seddiner-see.de](http://www.seddiner-see.de)

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

### Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 15.756  
 Bürgermeister  
 Bernd Albers  
 Annastraße 3  
 14532 Stahnsdorf

Tel. 03329 646-0  
 Fax 03329 646130  
 E-Mail [gemeinde@stahnsdorf.de](mailto:gemeinde@stahnsdorf.de)  
 Internet [www.stahnsdorf.de](http://www.stahnsdorf.de)

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

## Anlage 2 zum GMB PM 2021

### Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.233  
 Bürgermeister  
 Marco Beckendorf  
 Schlossstraße 1  
 14827 Wiesenburg/ Mark

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

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

### Amt Beetzsee

Einwohner: 8.319  
 Amtsdirektor  
 Guido Müller  
 Chausseestraße 33 b  
 14778 Beetzsee

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

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

## Anlage 2 zum GMB PM 2021

### Amt Brück

Einwohner: 11.385  
 Amtsdirektor/-in  
 N.N.  
 Ernst-Thälmann-Straße 59  
 14822 Brück/Mark

Tel. 033844 62-0  
 Fax 033844 62-119  
 E-Mail [info@amt-brueck.de](mailto:info@amt-brueck.de)  
 Internet [www.amt-brueck.de](http://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 Johannsheide
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenaus
	Neuendorf		

### Amt Niemeck

Einwohner: 4.652  
 Amtsdirektor  
 Thomas Hemmerling  
 Großstraße 6  
 14823 Niemeck

Tel. 033843 627-0  
 Fax 033843 515-29  
 E-Mail [sekretariat@amt-niemeck.de](mailto:sekretariat@amt-niemeck.de)  
 Internet: [www.amt-niemeck.de](http://www.amt-niemeck.de)

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

## Anlage 2 zum GMB PM 2021

### Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.172  
 Amtsdirektor  
 Michael Hase  
 August-Bebel-Straße 10  
 14789 Wusterwitz

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

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

### Amt Ziesar

Einwohner: 6.123  
 Amtsdirektor  
 Norbert Bartels  
 Mühlentor 15 a  
 14793 Ziesar

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

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



## Abkürzungen


ASB	Außenbereich
Az.	Aktenzeichen
bb	bebaute Grundstücke
BB	Berlin-Brandenburg
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
BU	Berliner Umland
EFH	Einfamilienhaus
ei	Wohnungs- und Teileigentum
EW	Einwohner
gf	Gemeinbedarfsflächen
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
KP	Kaufpreis
LIZI	Liegenschaftszinssatz
lf	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OGAA	Oberer Gutachterausschuss
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
sf	Sonstige Flächen
SW	Sachwert
ub	unbebaute Grundstücke
VO	Verordnung
WE	Wohneinheiten
WMR	Weiterer Metropolitanraum
ZFH	Zweifamilienhaus
%	Prozent
€/m <sup>2</sup>	Euro pro Quadratmeter
<	kleiner
>	größer
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich

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

## Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

<b>Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren</b>	
Die <b>Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m <sup>2</sup> ,
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, rentierlicher Flächenanteil in m <sup>2</sup> x Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (31.12.2020),
Gebäudejahresklasse	- keine Unterteilung
Gebäudestandard	- nach Anlage 2 SW-RL*
Gesamtnutzungsdauer (GND)	- nach Anlage 3 SW-RL* und Gebäudestandard
Restnutzungsdauer (RND)	- RND = GND – Gebäudealter, ab 20 Jahren - 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	- 1,0 Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV
Baupreisindex	- Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 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** 6.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppe
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drepel 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 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31.03.2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85, geändert durch Erlass vom 21.03.2018	

## Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen

<b>Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum</b>	
Die <b>Ermittlung von Wohnflächenpreisen</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäundefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum</b>	
Bezugsgröße	- €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup> , bei Wohnungseigentum ohne Flächeneinschränkung
Wohnflächenermittlung	- aus unterschiedlichen Quellen (z. B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)
Zeitraum der Stichprobe	- 1 Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern, - 3 Jahre bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, - 1 Jahr bei Wohnungseigentum
<b>wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen</b>	
Baujahr	- nach Baujahresklassen bis 1948 von 1949 bis 1977 von 1978 bis 1990 von 1991 bis 2000 von 2001 bis 2010 ab 2011
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum - ausgewählte Gemeinden
Modernisierungsgrad	- gemäß Anlage 4 SW-RL* und Anlage 2 ImmoWerV I.2 (5 stufige Einschätzung)
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	

## **Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen**

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04.08.2017. <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

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 ImmoWertV2020).

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 Grundstückskauffälle 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 Gutachterausschusses entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

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					
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	-	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			
<b>Grundstücksarten</b>	-	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)			
	-	je eine vermietete Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus			
<b>Rohrertrag</b>	-	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)			
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>	-	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kauffällen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: <b>Verwaltungskosten:</b>				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>Gewerbliche Nutzung</b>
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	

## Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

<b>Instandhaltungskosten:</b>			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstell- platz	jährlich je Pkw-Außen- stellplatz (Erfah- rungswert)
ab 01.01.2019	11,6 €/m <sup>2</sup>	87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m <sup>2</sup>	89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m <sup>2</sup>	88 €	27 €
Zeitraum	<b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher- märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhal- tungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2019	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,8 €/m <sup>2</sup>	11,6 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2020	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2021	3,5 €/m <sup>2</sup>	5,9 €/m <sup>2</sup>	11,7 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietausfallwagnis:</b>			
	- für Wohnnutzung	2 %	
	- für gewerbliche Nutzung	4 %	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre</li> <li>- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre ( nach Anlage 3 SW-RL)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser 80 Jahre</li> </ul>		
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</li> <li>Mindestrestnutzungsdauer:</li> <li>- nur Objekte mit einer RND <span style="float: right;">≥ 20 Jahren</span></li> <li>- bei Verbrauchermärkten RND <span style="float: right;">≥ 10 Jahren</span></li> </ul>		
<b>Bodenwert</b>	- beitrags- und abgabefreier 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.		
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	- Miete ≥2,00 €/m <sup>2</sup> monatlich		
<b>Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)</b>	- Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage		
<b>Auswertezeitraum</b>	- max. 3 Jahre		
<b>Ableitungsmethode</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen</li> <li>- bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetischer Mittelwert</li> </ul>		
<b>Ausreißer</b>	- Objekte, die das 2,5- fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße unter- und überschritten haben.		

## Anlage 6 zum GMB PM 2021

Der jeweils ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist der Mittelwert der Einzelliegenschaftszinssätze.

Analog zu den Auswertungen des OGAA werden für die Auswertung die Kauffälle der jeweils drei vergangenen Jahre (von 2019 bis 2021) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2020 enthalten.

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Seite 56
- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20\%$ ) - Seite 60
- Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 64
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20\%$ ) - Seite 66
- Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 68
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung - Seite 80

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 22.07.1993, geändert durch Verordnung vom 24.07.1997 und der Neufassung vom 24.06.2002 auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002 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 02.10.1990.

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 Anlage 10).

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

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (GVBl. I S. 4147),

#### 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)

#### 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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (GVBl. I S. 5252),

#### 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)

#### 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)

#### Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetzes (EALG)

vom 27. September 1994 (BGBl. I S.2624; 1995 I S. 110), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 38 des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl. I S.2809)

#### 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 Abs. 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)

#### 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)

vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2154)

#### 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)

#### 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])

#### Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S.1418), zuletzt geändert durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

#### Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

Artikel 1 des Gesetzes 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Abs. 20 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (BGBl. I S. 882)

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 (VerkFlBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1278)

### Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Neufassung, Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

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)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), zuletzt geändert durch Artikel 135 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 34367)

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)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)

vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2010)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

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)

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 Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg

(Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 29. Juli 2021, MI Az.: 584-81

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015

(BAnz. AT 04.12.2015, B4)

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg

(Grundstücksmarktbericht-Richtlinie - GMB-RL), Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales

vom 13. Mai 2020, MI Az. 13-584-37

## Anlage 8 zum GMB PM 2021

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 20.12.2021 Az.: 13-584-30

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 19

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile vom 3. Mai 2019 in Verbindung mit dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 6. November 2019 (ABl./19, [Nr. 47], S.1313)

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

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

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

Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung -VVBo (Az.: MI III/4-583-11 vom 28.Juni 2011) Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft

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

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 Berlin – Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 Fax: 030 90139-5231	<a href="mailto:gaa@sensw.berlin.de">gaa@sensw.berlin.de</a>	<a href="http://www.berlin.de/gutachterausschuss">www.berlin.de/gutachterausschuss</a> <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a>
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	<a href="mailto:gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de">gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de</a>	<a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
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	<a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
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	<a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 608-4299 Fax: 03371 608-9221	<a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 40336-181	<a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>

## Anschriften von Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts und von Verbänden

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

### Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 27 591-0 Fax: 0331 27 59 111	info@ak-brandenburg.de	<a href="http://www.ak-brandenburg.de">www.ak-brandenburg.de</a>
Brandenburgische Ingenieurkammer K.d.ö.R. Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 74 318-10 bis -19 Fax : 0331 74 318-30	info@bbik.de	<a href="https://www.bbik.de">https://www.bbik.de</a>
IHK - Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 27 86-0 Fax: 0331 27 86 111	info@ihk-potsdam.de	<a href="http://www.ihk-potsdam.de">www.ihk-potsdam.de</a>
LELF - Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachverständigenwesen Neue Chaussee 3 A 14550 Groß Kreutz	Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	kathleen.muench@lelf.brandenburg.de	<a href="http://www.lelf.brandenburg.de">www.lelf.brandenburg.de</a>

### Verbände

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 89 73 53 64 Fax: 030 89 73 53 68	info@ivd.berlin.de	<a href="https://berlin.ivd.net">https://berlin.ivd.net</a>
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Straße 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	<a href="http://www.lsw-brandenburg.de">www.lsw-brandenburg.de</a>
RDM – Ring Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	Tel.: 030 213 20 89 Fax: 030 216 36 29	info@rdm-berlin-brandenburg.de	<a href="http://www.rdm-bb.de">www.rdm-bb.de</a>
VVS – Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Ahornallee 30 14050 Berlin	Tel.: 030 53 65 09-50 Fax: 030 53 65 09-51	mail@vvs-ev.de	<a href="http://www.vvs-ev.de">www.vvs-ev.de</a>