

Grundstücksmarktbericht 2022



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 01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle abgeschlossenen Kauffälle mit Vertragsdaten zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022 ausgewertet, welche bis zum 27.02.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen waren.
Datum der Veröffentlichung	April 2023
Bezug	als PDF-Dokument unter www.gutachterausschuss-bb.de im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument), 46,00 € ¹ in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern
Titelfoto	Neubau der Grace-Hopper-Gesamtschule in Teltow 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 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52), den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 18. April 2023 beschlossen.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	26.04.2023		Erstveröffentlichung
2023 – 1.1	12.05.2023	79	Zeile Baujahr von 1991 bis 2000, Änderung von Anzahl, Spann- und Mittelwerten
		80	Zeile Gemeinde Nuthetal, Änderung von Spann- und Mittelwerten

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorsitzender	Wilk Mroß Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Florian Pommer Dipl.-Ing. für Geodäsie und Geoinformation, Teamleiter Vermessung und Qualitätsverbesserung im Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Andreas Kinner Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtlicher Gutachter	Hans-Gerd Becker Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Berater für Land Governance und Land Management, Vermessungsdirektor i.R.
ehrenamtlicher Gutachter	Matthias Gaebert zertifizierter Immobiliengutachter für Markt- und Beleihungswertermittlungen CIS HypZert (F) nach DIN-EN 17024
ehrenamtliche Gutachterin	Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Philipp Krentz Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	Knut Mollenhauer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Christoph Pöttinger Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) RICS London, Great Britain
ehrenamtlicher Gutachter	Johann Graf von Reichenbach Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	Steffen Schnoor Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtlicher Gutachter	Michael Storandt Dipl.-Forst-Ingenieur, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagd
ehrenamtliche Gutachterin	Catrin Schmidt Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachterin	Sylvia Zander Finanzamt Brandenburg
ehrenamtliche stellv. Gutachterin	Maria-Magdalena Kastl Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher stellv. Gutachter	Uwe Kapitza 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 Metropolenraum.....	21
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	22
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.....	25
5.7	Sonderauswertungen	25
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	25
5.7.2	Zukäufe	26
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung	26
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	Ortsferne Agrarflächen	30
6.2.1.5	Obstanbauflächen	31
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	32
6.3.1	Preisniveau	32
6.3.1.1	Waldflächen in direkter Ortsrandlage.....	32

6.3.1.2	Ortsnahe Waldflächen	32
6.3.1.3	Ortsferne Waldflächen.....	33
6.3.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	33
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
7.1	Garten- und Erholungsflächen.....	34
7.1.1	Klein- und Dauerkleingartenflächen.....	34
7.1.2	Private Erholungsflächen.....	35
7.2	Verkehrsflächen	35
7.2.1	Private Verkehrsflächen	35
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen	36
7.3	Wasserflächen	36
7.4	Private Grünflächen.....	37
8	Bebaute Grundstücke.....	38
8.1	Allgemeines.....	38
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	41
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
8.2.2.1	Berliner Umland	43
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	45
8.2.3	Wohnflächenpreise.....	47
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	50
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	50
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	50
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
8.3.2.1	Berliner Umland	52
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	53
8.3.3	Wohnflächenpreise.....	54
8.3.3.1	Reihenhäuser.....	54
8.3.3.2	Doppelhaushälften	56
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	59
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	62
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.4.3	Wohnflächenpreise.....	66
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen ..	67
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	67
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	67
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser	68
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen.....	70
8.5.3	Wohn- und Nutzflächenpreise	72
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	72
8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen.....	73
8.6	Sonstige	73
8.6.1	Villen und Landhäuser.....	73
8.6.2	Drei- und Vierseithöfe.....	74
8.6.3	Wochenendhäuser	74
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	76
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	77
9.1.1	Wohnungseigentum	77
9.1.2	Teileigentum.....	79
9.2	Wohnflächenpreise.....	79
9.2.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	79
9.2.2	Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen	81
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	82

9.3	Teileigentum.....	82
9.3.1	Stellplätze.....	82
9.3.2	Sondernutzungsrechte für Stellplätze	83
9.4	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	83
9.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	83
10	Bodenrichtwerte	88
10.1	Gesetzlicher Auftrag.....	88
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte (Beispiele, Übersichten)	88
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	90
11	Pachten/Mieten	91
11.1	Pachten.....	91
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum.....	91
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	91
11.1.3	Pachten für Garagenstandflächen	92
11.1.4	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	92
11.1.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	92
11.2	Mieten	93
11.2.1	Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke	93
11.2.2	Mieten für Garagen	93
11.2.3	Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	94
11.2.4	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	95
12	Aufgaben des Gutachterausschusses	96
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	96
12.2	Die Kaufpreissammlung	96

Anlagen

1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2022)	97
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	98
3	Abkürzungen	105
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	106
5	Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen.....	107
6	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen	108
7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung.....	112
8	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	113
9	Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	116
10	Anschriften von Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts und von Verbänden	117
	Abbildungsverzeichnis.....	118
	Tabellenverzeichnis.....	118

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).

Es ist hier darauf hinzuweisen, dass dieser Bericht mit dem Jahr 2022 abschließt und dementsprechend keine Prognosen für das Jahr 2023 enthält. Ebenfalls ist anzumerken, dass es im Berichtsjahr in der zweiten Jahreshälfte einen krisen- und finanzmarktbedingten Einbruch bei den Umsätzen gab.

Übersicht 2013 - 2022

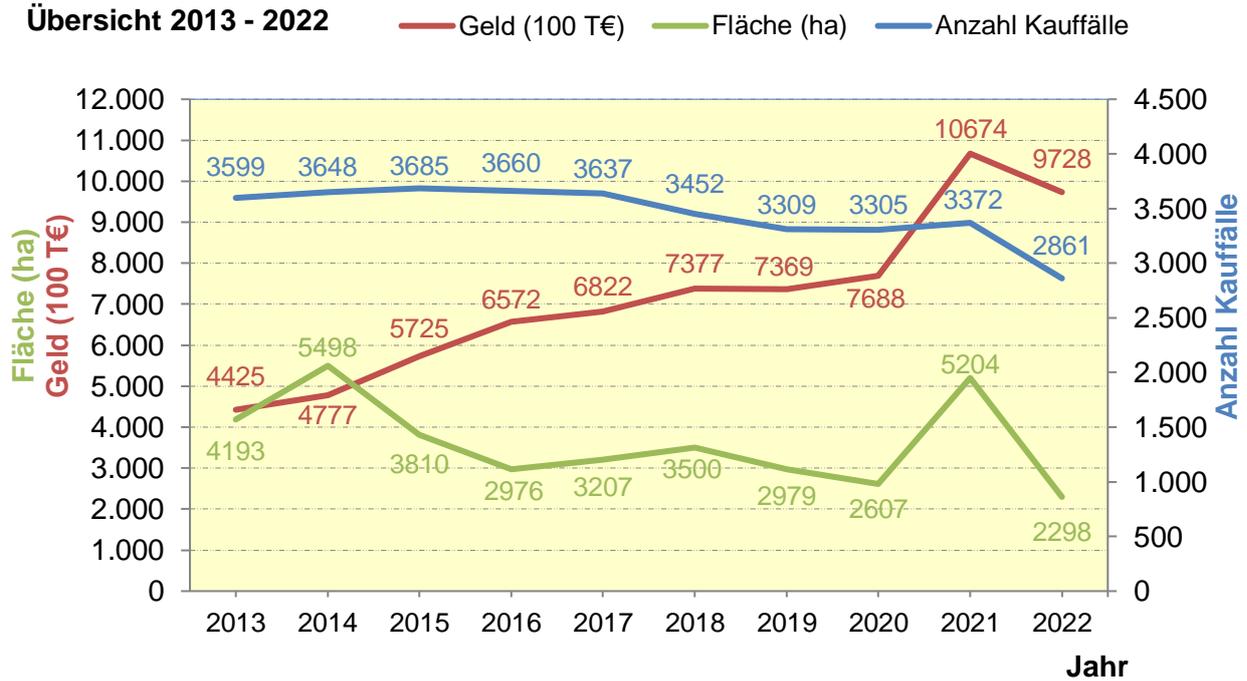


Abb. 1 Umsatzzahlen im Landkreis - Anzahl, Fläche und Geld 2013 – 2022

Preisentwicklung 2022 zum Vorjahr 2021

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

Tab. 1 Preisentwicklung nach Art der Nutzungen

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2022 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 km² ist der Landkreis der zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 222.651 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, 10 sowie 115 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).



Abb. 2 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	327.235
Anzahl der Grundakten (Grundbücher)	131.130

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.

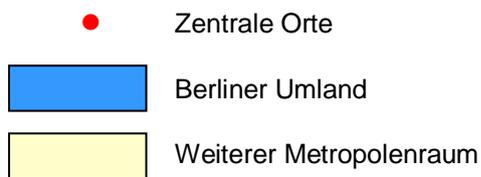
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| ➤ Metropole | Bundeshauptstadt Berlin, |
| ➤ Oberzentren | Landeshauptstadt Potsdam,
Brandenburg a. d. Havel, |
| ➤ Mittelzentren | Bad Belzig und Teltow, |
| ➤ Mittelzentren in Funktionsteilung | 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)**



Abb. 3 Raumstruktur des Landkreises



© 19.04.2023
Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte im Landkreis
Potsdam-Mittelmark

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

3.2.1 Übersicht der Flächennutzung

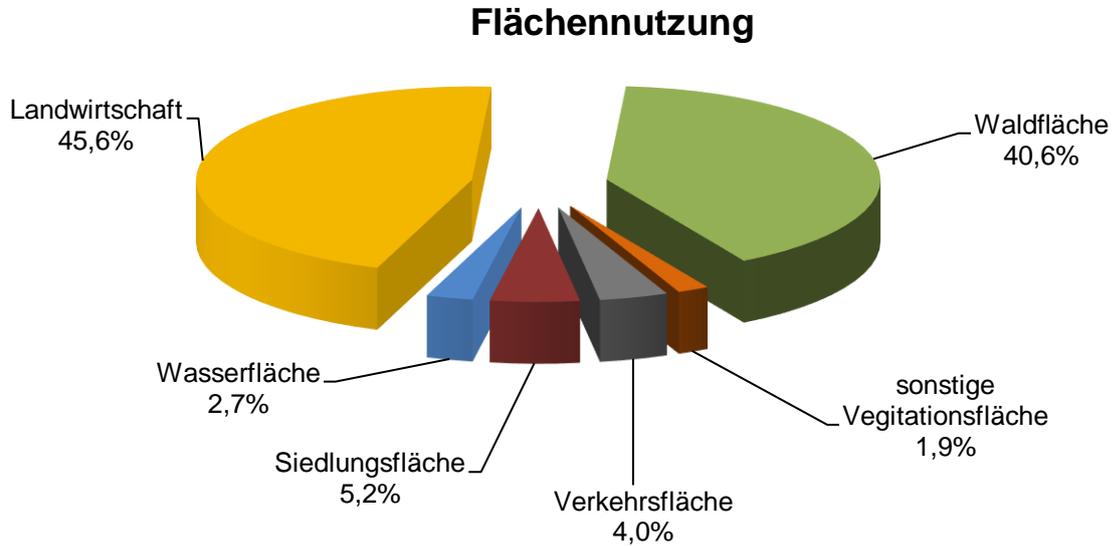


Abb. 4 Übersicht der Flächennutzung

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31.12.2021 nach Art der tatsächlichen Nutzung (AV 3-j/21)

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

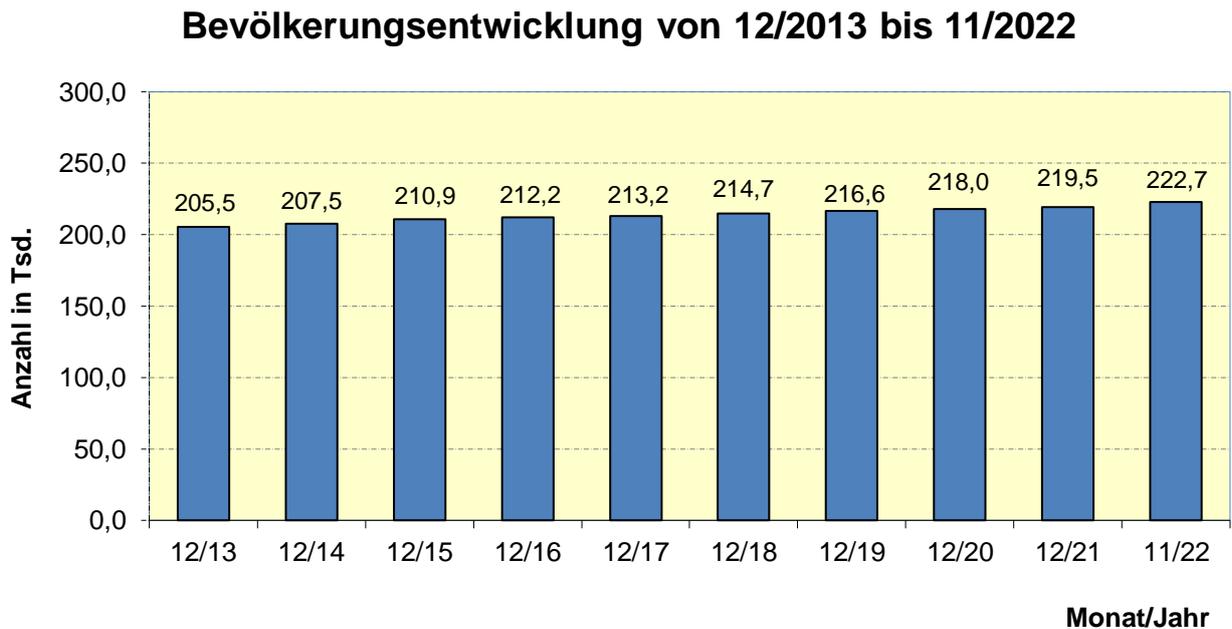


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2013 – 2022

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 11/2022 in EW	Veränderungen zu 12/2021 in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kauffälle je 1.000 EW
Bad Belzig	11.172	+ 1,08	236	47	12
Beelitz	13.211	+ 2,57	181	73	21
Beetzsee	8.354	+ 0,44	204	41	19
Brück	11.822	+ 3,66	233	51	17
Groß Kreuz (Havel)	8.949	+ 1,05	99	90	13
Kleinmachnow	20.264	+ 0,64	12	1.701	8
Kloster Lehnin	11.312	+ 1,90	201	56	20
Michendorf	13.847	+ 1,68	69	202	9
Niemegk	4.718	+ 1,48	226	21	19
Nuthetal	9.096	+ 0,68	48	189	10
Schwielowsee	10.956	+ 1,09	58	188	22
Seddiner See	4.788	+ 6,16	24	200	10
Stahnsdorf	16.214	+ 1,45	50	328	9
Teltow	27.729	+ 1,31	22	1.284	6
Treuenbrietzen	7.527	+ 0,56	212	35	17
Werder (Havel)	27.075	+ 1,15	117	231	11
Wiesenburg/Mark	4.272	+ 1,09	220	19	22
Wusterwitz	5.231	+ 1,10	108	49	14
Ziesar	6.114	- 0,05	272	22	18
Potsdam-Mittelmark	222.651	+ 1,43	2.592	86	13

Tab. 2 Einwohner, Fläche, Kauffälle nach Regionen

Quelle Einwohner (EW):
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.11.2022 (Gebietsstand vom 30.11.2022)

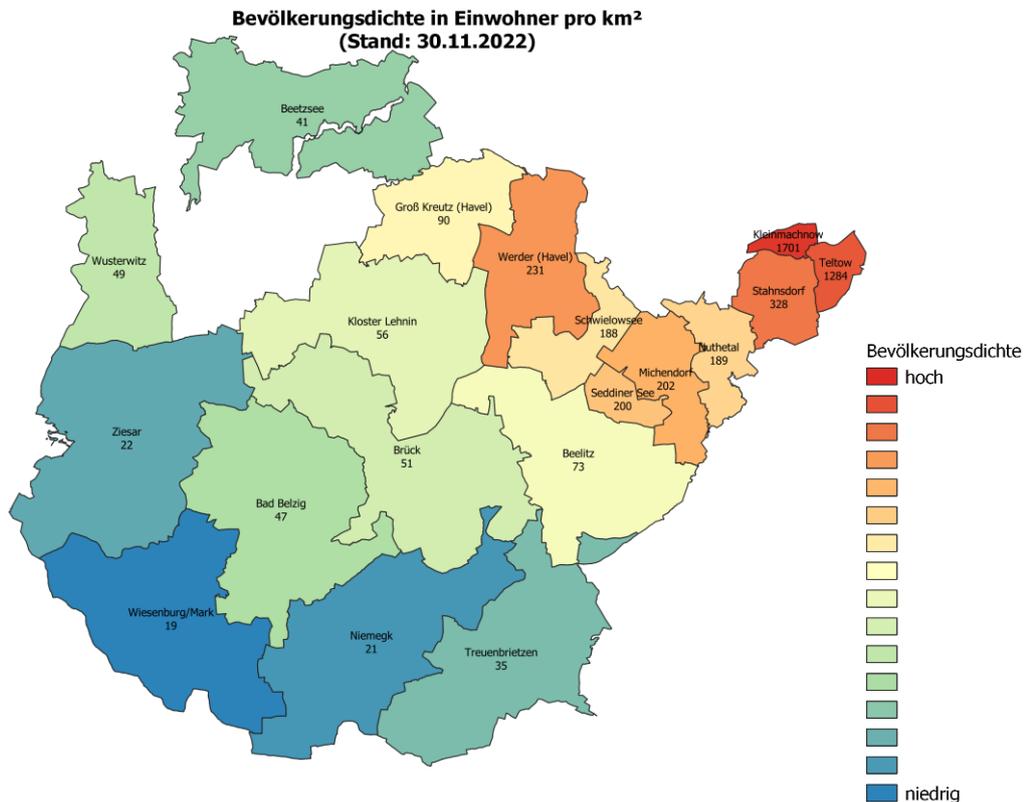


Abb. 6 Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner je km²

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2022 Urkunden mit insgesamt **3.077** Vertragsvorgängen eingegangen. Darunter befinden sich 216 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden. Somit stehen für die weiteren Auswertungen 2.861 Kauffälle zur Verfügung.

Die Anzahl der Kauffälle ist zum Vorjahr um 15 % gesunken.



Abb. 7 Anzahl der Kauffälle 2013 – 2022

Verteilung aller Kauffälle im Landkreis

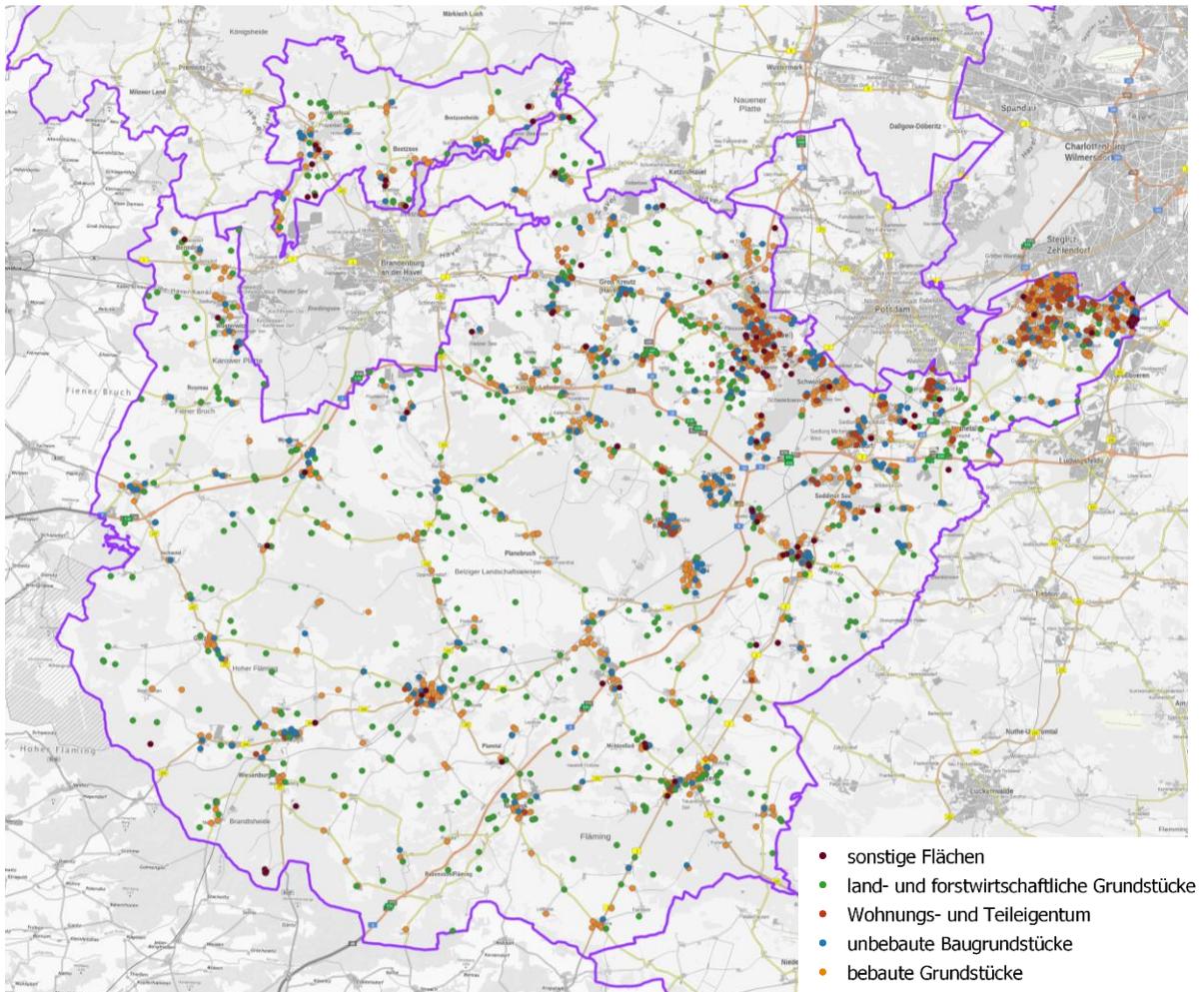


Abb. 8 Verteilung aller Kauffälle im Landkreis

4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten 2022

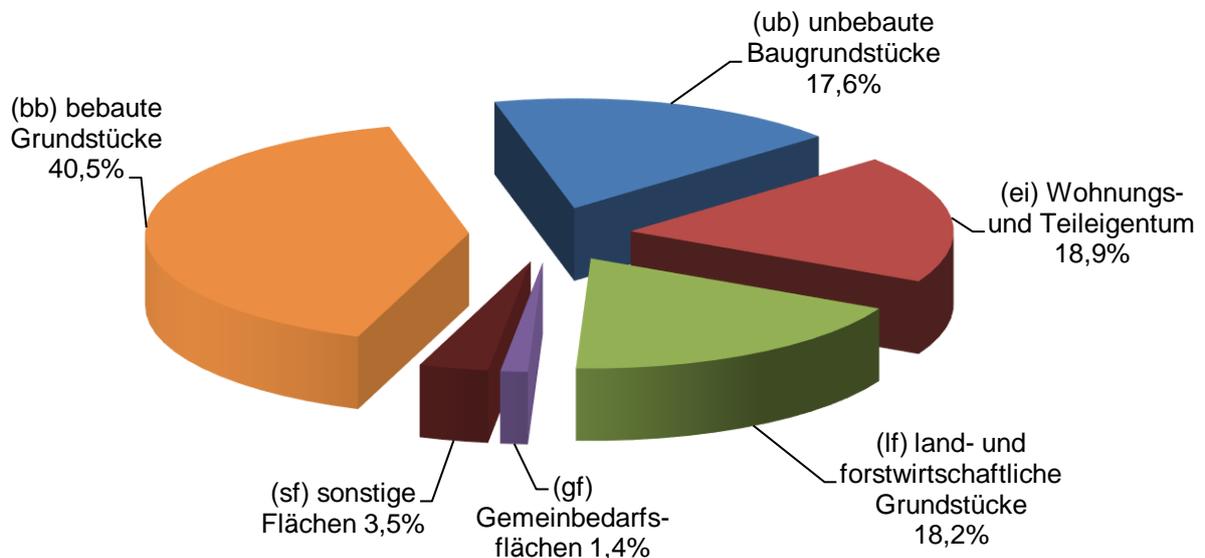
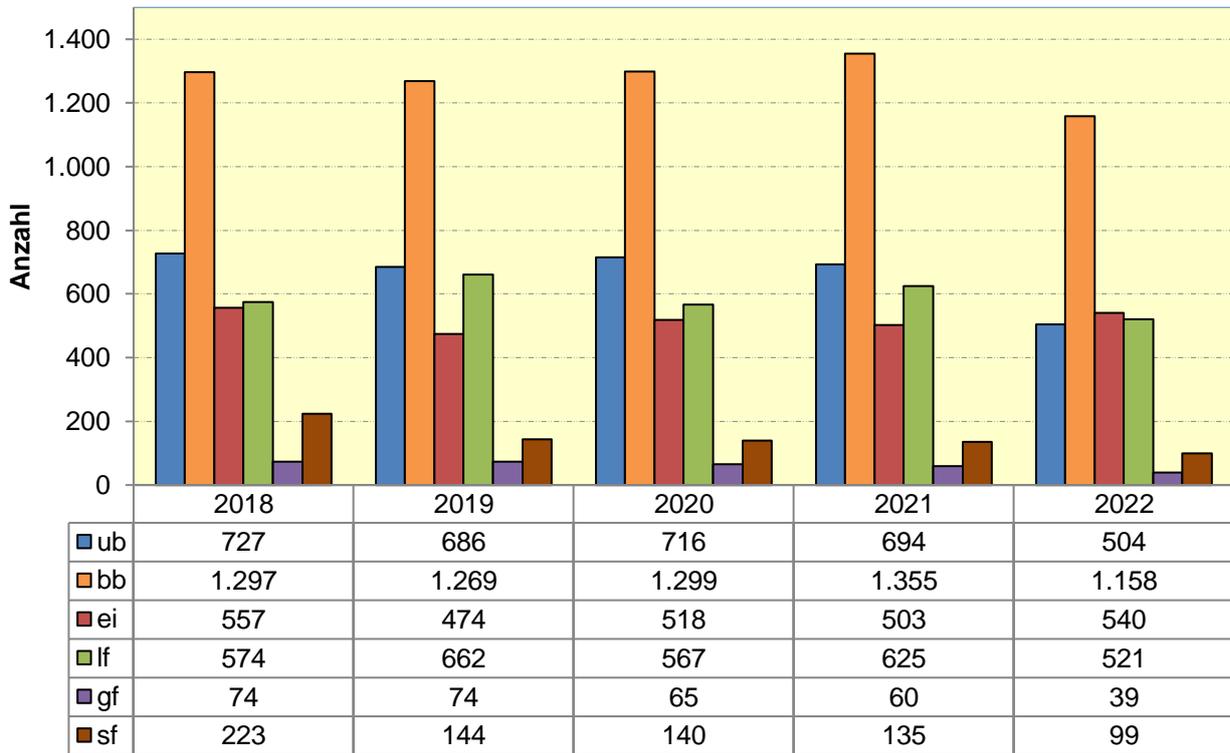


Abb. 9 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten

Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2018 - 2022



Tab. 3 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten 2018 - 2022

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %

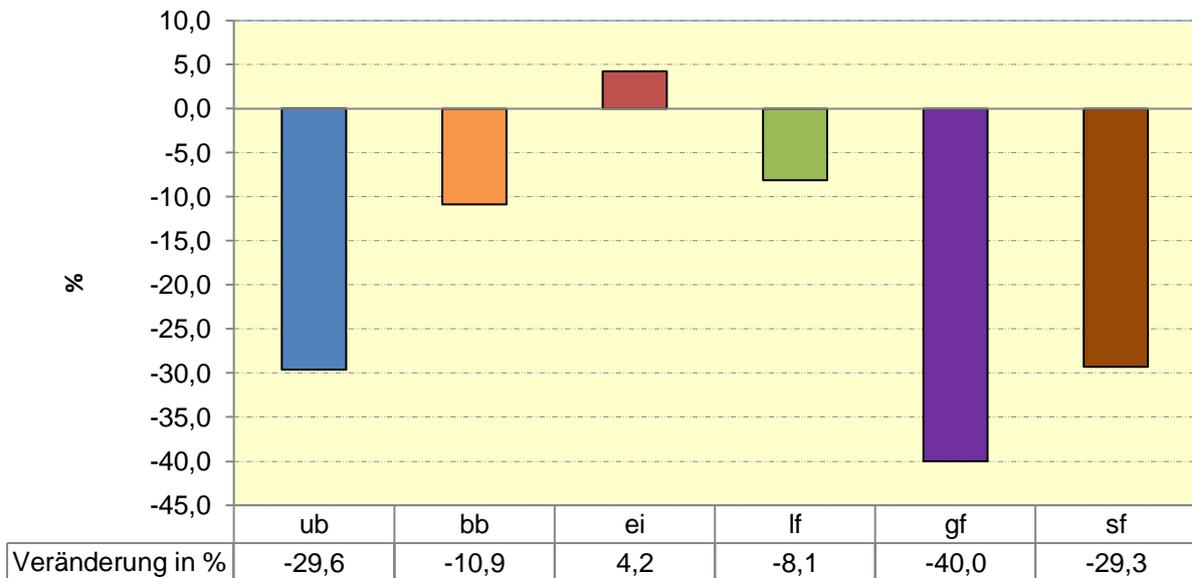


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle, Veränderungen zum Vorjahr in %

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	11	98	57	0	0	1	167
Michendorf	31	66	15	10	4	5	131
Nuthetal	9	20	28	30	1	2	90
Schwielowsee	38	58	122	9	5	4	236
Seddiner See	10	24	8	3	1	1	47
Stahnsdorf	18	84	25	8	2	2	139
Teltow	20	71	63	6	0	9	169
Werder (Havel)	39	108	80	43	3	18	291
Gesamtsumme	176	529	398	109	16	42	1.270
Anteil in %	13,9	41,6	31,3	8,6	1,3	3,3	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-23,1	-9,6	-8,7	-9,2	-56,8	10,5	-12,1
Weiterer Metropolitanraum							
Bad Belzig	23	54	3	46	1	2	129
Beelitz	39	104	71	36	7	14	271
Beetzsee	32	77	0	35	3	12	159
Brück	70	79	8	40	4	2	203
Groß Kreutz (Havel)	32	44	11	23	0	4	114
Kloster Lehnin	44	78	40	53	1	6	222
Niemegk	10	34	1	41	1	3	90
Treuenbrietzen	14	60	5	42	4	1	126
Wiesenburg/Mark	20	32	3	30	1	8	94
Wusterwitz	11	32	0	27	0	3	73
Ziesar	33	35	0	39	1	2	110
Gesamtsumme	328	629	142	412	23	57	1.591
Anteil in %	20,6	39,5	8,9	25,9	1,5	3,6	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-29,3	-18,3	111,9	-18,4	-4,2	-41,2	-17,4

Tab. 4 Anzahl der Kauffälle nach Bereichen und Grundstücksarten

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2022 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 972,8 Millionen Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 8,9 % gesunken.

Geldumsätze 2013 - 2022

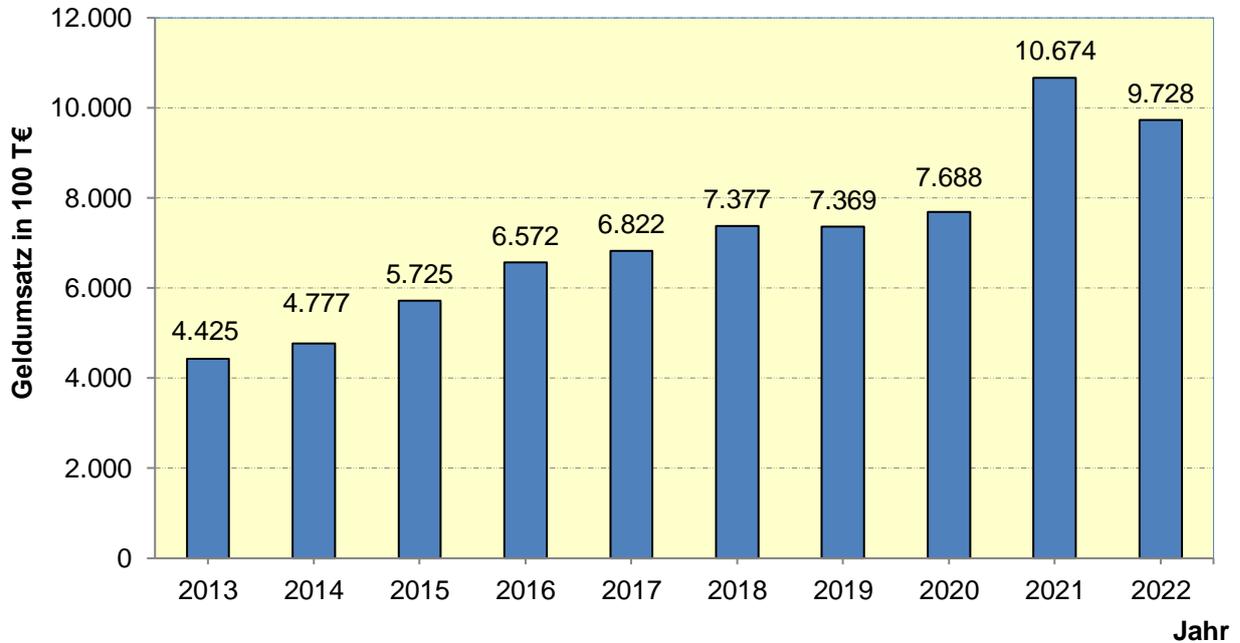


Abb. 11 Geldumsätze 2013 – 2022

4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Geldumsatz nach Grundstücksarten 2022

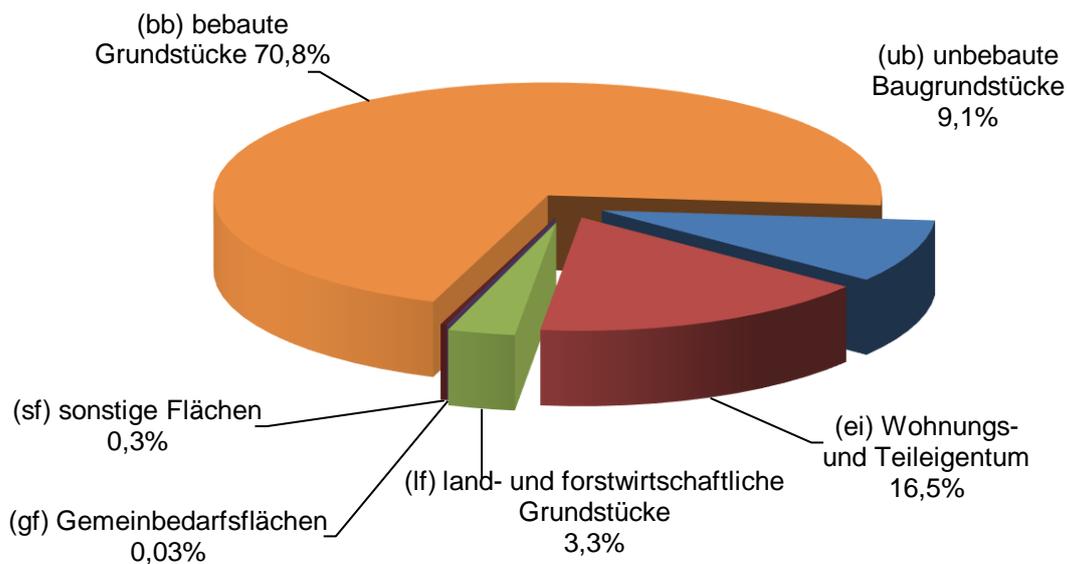
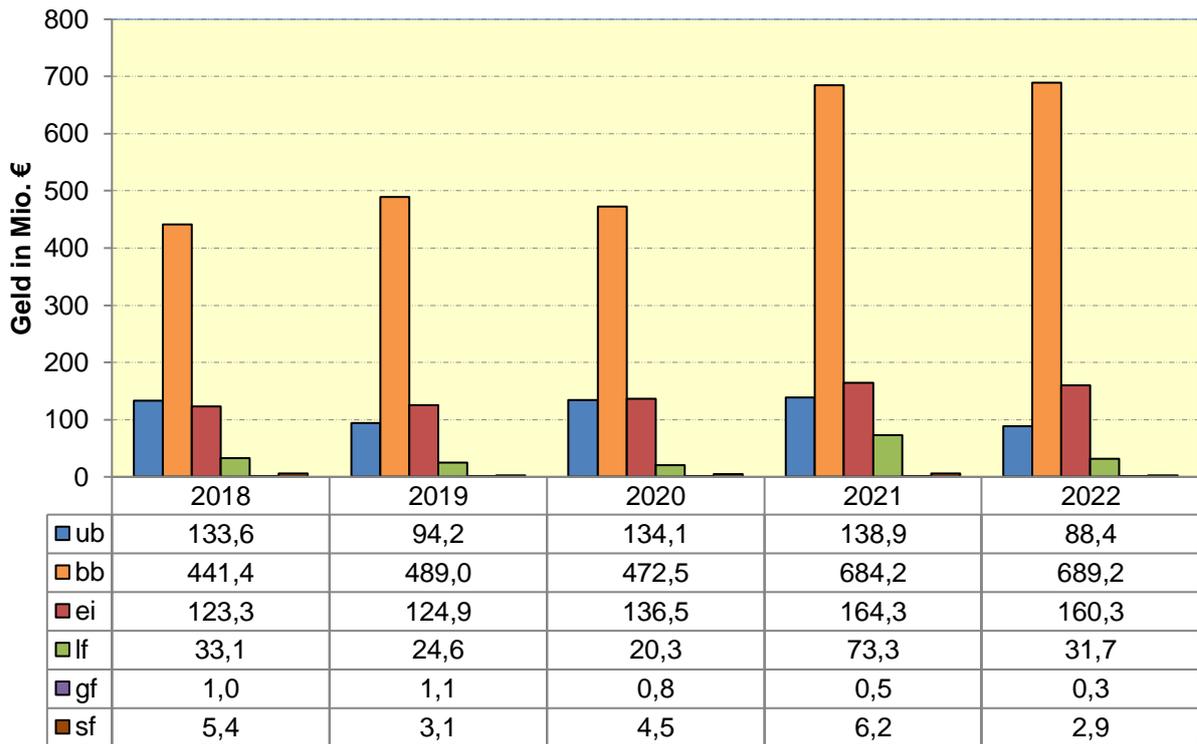


Abb. 12 Geldumsatz nach Grundstücksarten

Geldumsätze nach Grundstücksarten 2018 - 2022



Tab. 5 Geldumsätze nach Grundstücksarten 2018 – 2022

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

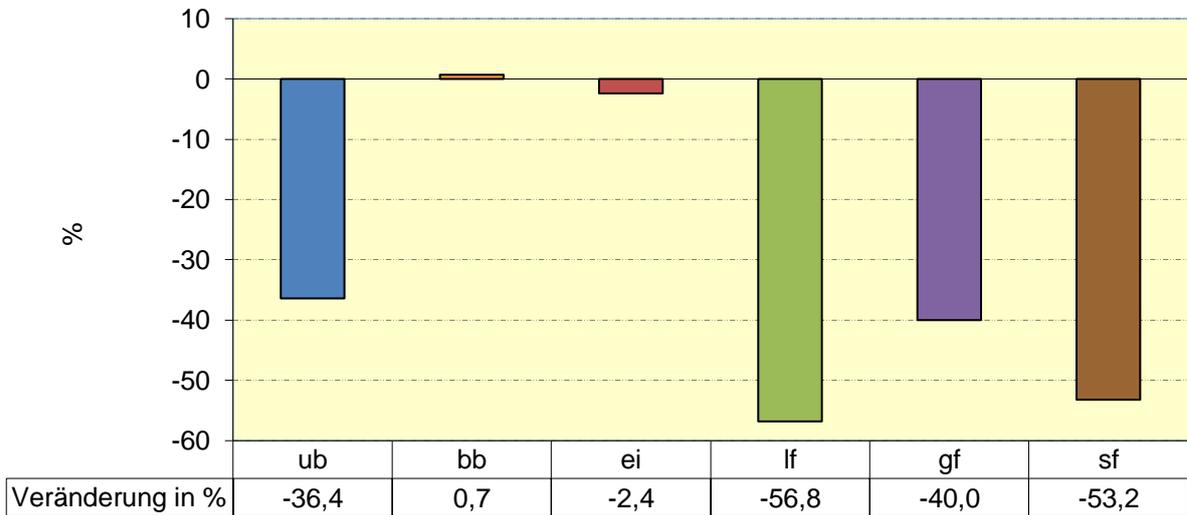


Abb. 13 Geldumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %

4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Stadt/Gemeinde/Amt	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	7,2	117,9	31,0	0,0	0,0	0,0	156,1
Michendorf	7,0	61,8	4,1	0,2	0,0	0,1	73,2
Nuthetal	0,8	53,6	7,7	0,8	0,0	0,0	62,9
Schwielowsee	6,2	25,8	29,4	0,1	0,0	0,0	61,5
Seddiner See	2,9	32,9	1,0	0,1	0,3	0,4	37,6
Stahnsdorf	7,6	62,1	13,0	0,0	0,0	0,0	82,7
Teltow	6,3	63,4	20,5	0,0	0,0	0,2	90,4
Werder (Havel)	8,1	96,4	20,8	2,5	0,0	1,5	129,3
Gesamtsumme	46,1	513,9	127,5	3,7	0,3	2,2	693,7
Anteil in %	6,7	74,1	18,4	0,5	0,0	0,3	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-46,8	12,4	-19,0	-26,0	50,0	4,8	-2,1
Weiterer Metropolitanraum							
Bad Belzig	3,5	13,2	0,3	1,0	0,0	0,0	18,0
Beelitz	5,2	42,8	19,0	11,1	0,0	0,1	78,2
Beetzsee	1,0	14,4	0,0	0,9	0,0	0,1	16,4
Brück	13,1	25,9	1,2	3,3	0,0	0,0	43,5
Groß Kreutz (Havel)	2,3	14,1	2,8	0,8	0,0	0,1	20,1
Kloster Lehnin	12,6	30,3	8,6	1,4	0,0	0,1	53,0
Niemegk	0,2	5,0	0,0	2,1	0,0	0,1	7,4
Treuenbrietzen	1,8	12,2	0,4	3,8	0,0	0,0	18,2
Wiesenburg/Mark	0,6	6,0	0,5	0,7	0,0	0,2	8,0
Wusterwitz	0,2	6,5	0,0	1,7	0,0	0,0	8,4
Ziesar	1,8	4,9	0,0	1,2	0,0	0,0	7,9
Gesamtsumme	42,3	175,3	32,8	28,0	0,0	0,7	279,1
Anteil in %	15,2	62,8	11,8	10,0	0,0	0,2	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-18,5	-22,7	375,4	-59,2	-100,0	-81,6	-22,1

Tab. 6 Geldumsätze nach Bereichen und Grundstücksarten

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2022 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **2.298 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 56 % gesunken.

Flächenumsätze 2013 - 2022



Abb. 14 Flächenumsätze 2013 – 2022

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

4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2022

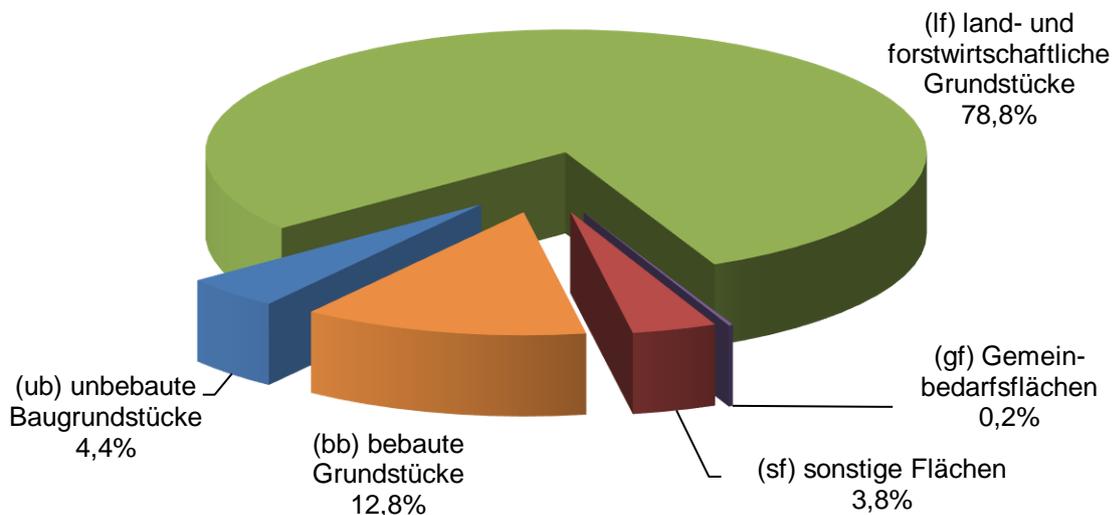
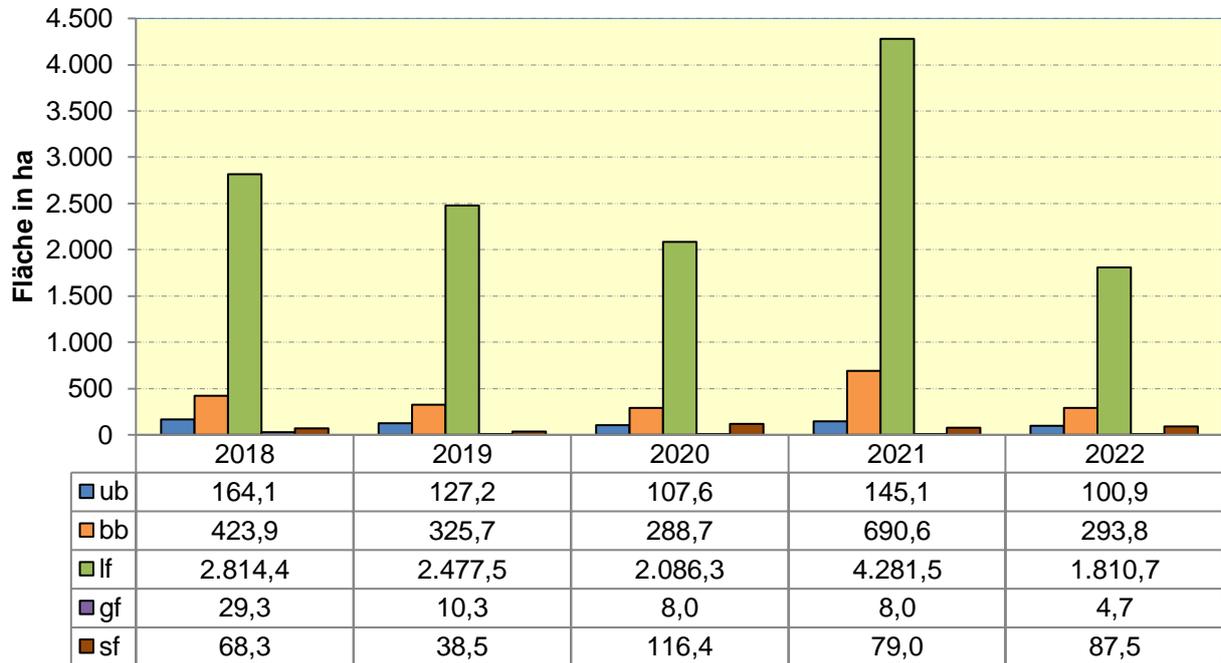


Abb. 15 Flächenumsatz nach Grundstücksarten

Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2018 - 2022



Tab. 7 Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2018 – 2022

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Abb. 16 Flächenumsätze, Veränderungen zum 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 ²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	17	99	0	0	0	116
Michendorf	33	91	180	4	12	320
Nuthetal	6	24	566	0,2	0,8	597
Schwielowsee	53	67	34	0,8	0,2	155
Seddiner See	17	332	47	17	280	693
Stahnsdorf	17	73	22	4	3	119
Teltow	13	56	55	0	5	129
Werder (Havel)	43	239	894	2	69	1.247
Gesamtsumme	199	981	1.798	28	370	3.376
Anteil in %	5,9	29,1	53,3	0,8	10,9	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-38,0	10,1	6,5	115,4	356,8	12,6
Weiterer Metropolitanraum						
Bad Belzig	90	234	1.073	0	3	1400
Beelitz	27	499	1.409	7	71	2.013
Beetzsee	35	147	767	4	336	1.289
Brück	137	275	2.324	1	6	2.743
Groß Kreutz (Havel)	32	115	702	0	9	858
Kloster Lehnin	136	188	1.275	0	4	1.603
Niemegk	32	62	1.800	0	1	1.895
Treuenbrietzen	102	188	3.390	7	3	3.690
Wiesenburg/Mark	19	89	565	0	17	690
Wusterwitz	11	61	1.783	0	53	1.908
Ziesar	189	99	1.221	0	2	1.511
Gesamtsumme	810	1.957	16.309	19	505	19.600
Anteil in %	4,1	10,0	83,2	0,1	2,6	100
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-28,3	-67,4	-60,3	-71,6	-28,8	-60,0

Tab. 8 Flächenumsatz nach Bereichen und Grundstücksarten

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 ²	Anteil %	Geld 100.000 €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	365	72,4 -34,4	339	33,6 -50,8	602	68,2 -32,9
gemischt genutzte Grundstücke und Ge- schosswohnungsbau	51	10,1 -42,0	35	3,4 -78,9	65	7,4 -82,8
Geschäftliche Nutzung	1	0,2 0,0	0	0,0 0,0	0	0,0 0,0
Gewerbliche Nutzung	48	9,5 11,6	571	56,6 -12,0	181	20,5 16,1
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0,2 0,0	14	1,4 0,0	2	0,2 0,0
Sonstige Nutzung	38	7,5 31,0	33	4,9 50,0	33	3,8 47,0
Gesamtsumme	504	100,0 -29,6	1.009	100,0 -34,2	1.385	100,0 -39,3

Tab. 9 Bauland Umsatzzahlen 2022 nach Nutzungsarten

Verteilung aller Baulandkauffälle im Landkreis

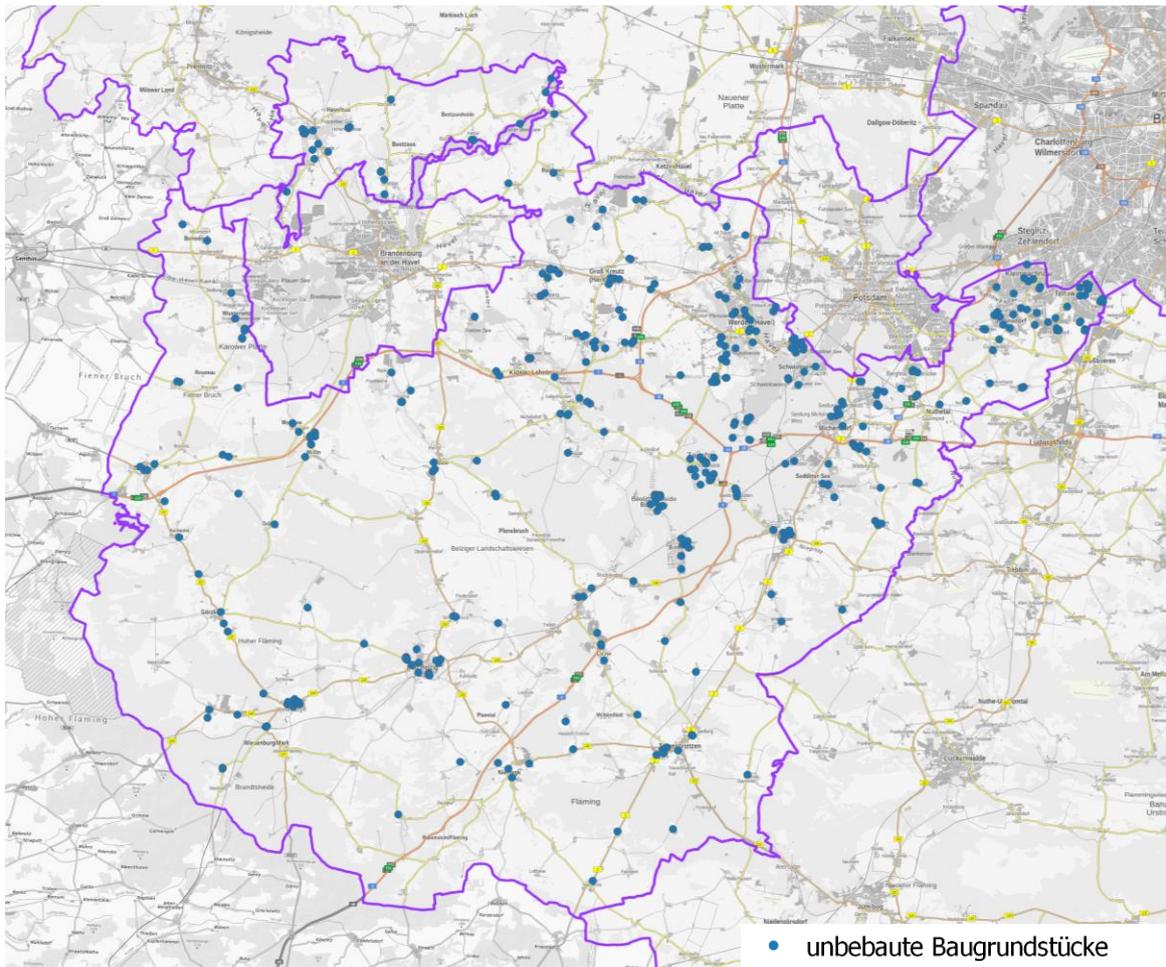


Abb. 17 Verteilung der Kauffälle von unbebauten Baulandflächen im Landkreis

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 ²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²
Berliner Umland		
Kleinmachnow	450 – 1.300 (7)	500 (1)
Michendorf	150 – 390 (16)	130 – 180 (5)
Nuthetal	80 – 410 (9)	90 – 190 (3)
Schwielowsee	350 – 500 (5)	170 – 200 (3)
Seddiner See	105 – 260 (5)	75 – 130 (8)
Stahnsdorf	80 – 800 (11)	250 (1)
Teltow	380 – 800 (9)	280 (1)
Werder (Havel)	90 – 600 (19)	30 – 200 (6)

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum		
Bad Belzig	20 – 290 (23)	15 – 120 (10)
Beelitz	25 – 300 (23)	27 – 220 (12)
Beetzsee	20 – 110 (27)	20 – 80 (11)
Brück	20 – 250 (19)	15 – 125 (19)
Groß Kreutz (Havel)	50 – 190 (13)	35 – 90 (4)
Kloster Lehnin	20 – 210 (17)	30 – 150 (9)
Niemegk	15 – 50 (23)	10 (2)
Treuenbrietzen	15 – 120 (22)	15 – 90 (4)
Wiesenburg/Mark	12 – 110 (21)	10 (9)
Wusterwitz	10 – 140 (13)	25; 60 (2)
Ziesar	15 – 80 (20)	15, 50 (2)

Tab. 10 Bodenrichtwertübersicht von Wohn- und Mischbauflächen nach Bereichen

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 5.550 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen 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



Abb. 18 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Berliner Umland

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (01.01.2023)

Bodenrichtwertzonen:	81	Ämter/Gemeinden:	8
Kauffälle:	77	Ø Preis:	335.947 €
Spanne der Bodenpreise:	von 78 bis 1.120 €/m ²	Ø Fläche:	787 m ²
Spanne der Flächen:	von 400 m ² bis 2.052 m ²		

5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

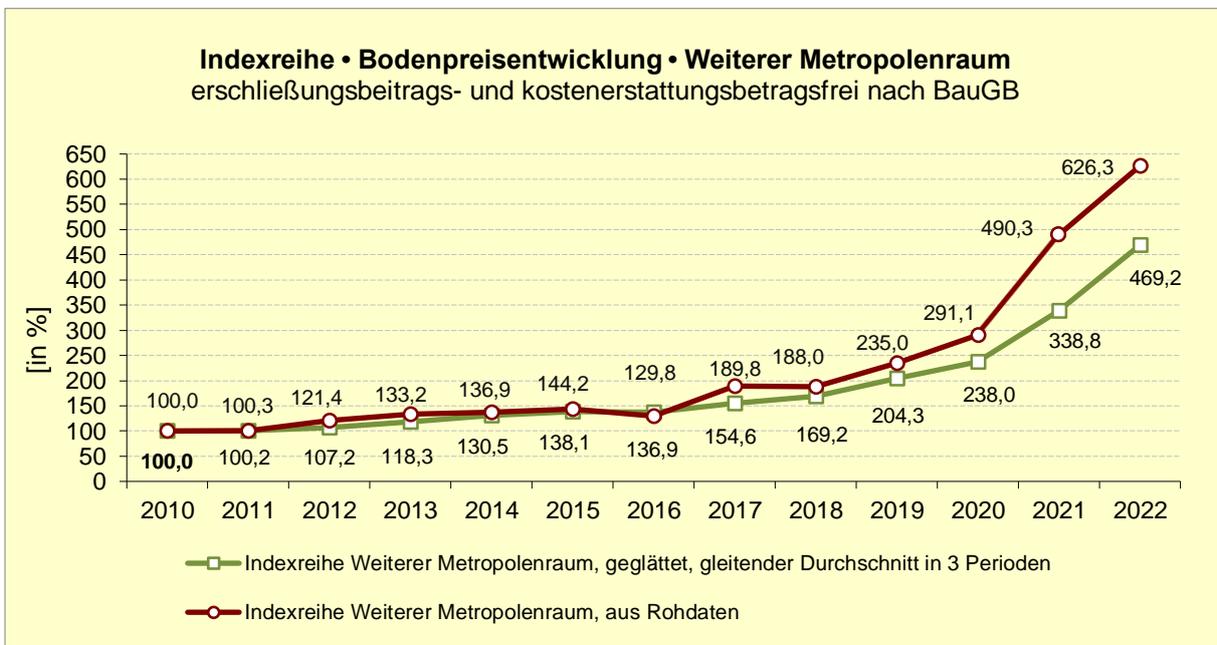


Abb. 19 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Weiterer Metropolitanraum

Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (01.01.2023)

Bodenrichtwertzonen:	222	Ämter/Gemeinden:	12
Kauffälle:	144	Ø Preis:	142.298 €
Spanne der Bodenpreise:	von 8 bis 417 €/m ²	Ø Fläche:	841 m ²
Spanne der Flächen:	von 261 m ² bis 2.328 m ²		

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 01.01.2023 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 2022 wurden drei 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 6,1-fachen, im Mittel das 3,0-fache des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2022 gezahlt.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 49 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 33 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 ²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²
Berliner Umland		
Kleinmachnow	190 – 520 (3)	-
Michendorf	60 (2)	-
Nuthetal	50; 200 (2)	30 (1)
Schwielowsee	50; 70 (2)	-
Seddiner See	40; 50 (2)	-
Stahnsdorf	60 – 180 (5)	-
Teltow	80; 250 (2)	-
Werder (Havel)	30 – 70 (3)	20 – 70 (5)
Weiterer Metropolitanraum		
Bad Belzig	10; 12 (2)	10 (2)
Beelitz	15; 23 (2)	10 (4)
Beetzsee	25 (1)	10 – 15 (9)
Brück	13 – 100 (5)	10; 20 (2)

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum		
Groß Kreutz (Havel)	10 – 25 (5)	10 (3)
Kloster Lehnin	15 – 85 (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)

Tab. 11 Bodenrichtwertübersicht von Gewerbebauflächen nach Bereichen

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.

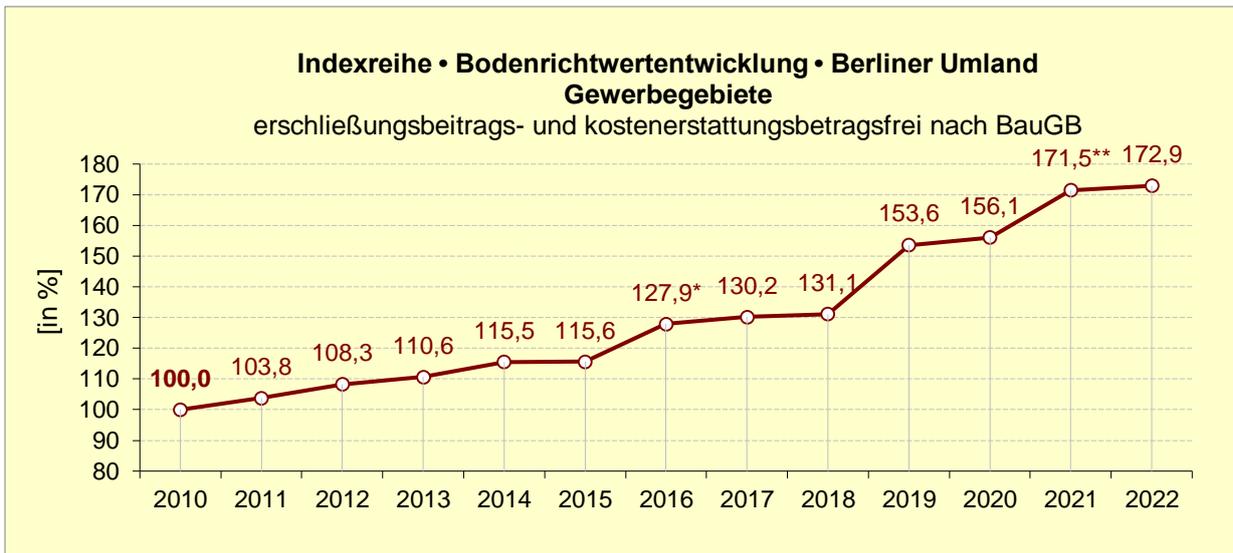


Abb. 20 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland

* der Index für das Jahr 2016 wurde gegenüber der Veröffentlichung aus den Jahren 2017 und 2018 korrigiert

** der Index für das Jahr 2021 wurde gegenüber der Veröffentlichung aus dem Vorjahr korrigiert

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:21
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 30 €/m² bis 520 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
 Ämter/Gemeinden:8

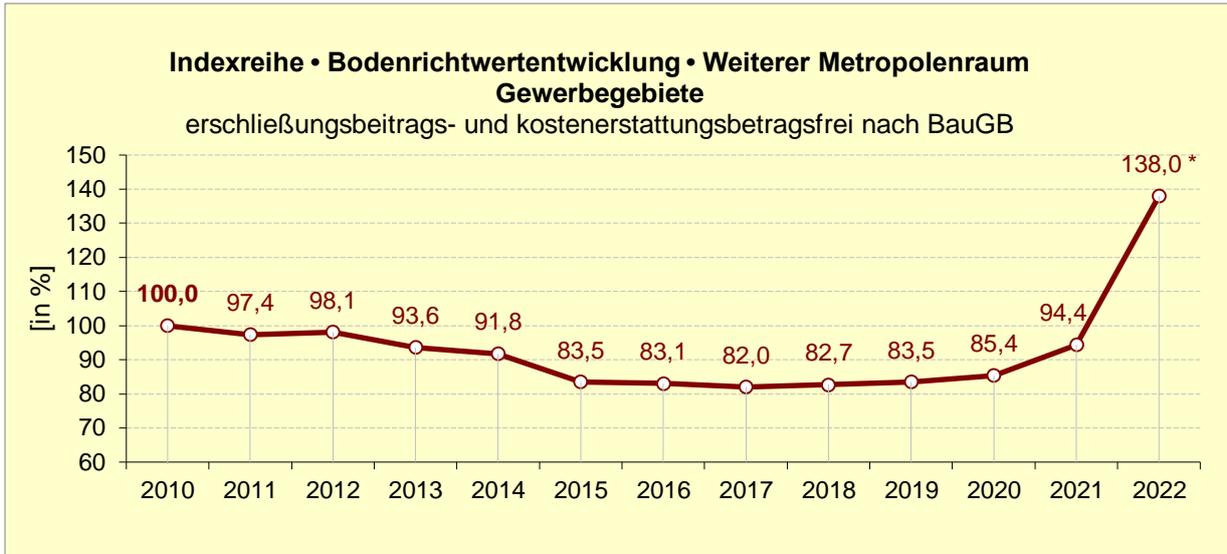


Abb. 21 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolitanraum

* der Anstieg von 2021 zu 2022 wird stark beeinflusst durch drei Bodenrichtwertanhebungen in Grebs, Brück und Linthe

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 28
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 10 €/m² bis 100 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
 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.

§ 42 ImmoWertV2021:

„Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.“

Entwicklungs- zustand	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		Spanne	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
Berliner Umland						
Bauerwartung	10	14 - 293	57	2	117	36
Rohbauland	8	20 - 245	70	6	91	37
Weiterer Metropolitanraum						
Bauerwartung	8	0,80 - 70	21	2	58	24
Rohbauland	23	2,25 - 93	23	12	141	59

Tab. 12 Kaufpreise für Bauerwartungs- und Rohbauland nach Bereichen

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 ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins des Bodenwertes in %
2018				
individuelle Wohnnutzung	5	420 – 2.850	98;99	3 – 4,5
2019				
individuelle Wohnnutzung	16	424 – 2.377	99	1* – 4,5
2020				
Erholung (ASB)	3	480 – 752	66	4,5
2021				
individuelle Wohnnutzung	3	590 – 1.828	99	4 – 4,5
2022				
individuelle Wohnnutzung	1	1.265	99	4,5
Gemeinbedarf	1	3.471	60	4,0

Tab. 13 Übersicht Erbbauzinsen nach Nutzungsart 2018 – 2022

* 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 2022 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 ≤ 300 m) 16 Kauffälle ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,5 (Spanne von 0,9 bis 2,3).

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 ²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
baurechtlich notwendig						
Berliner Umland	8	3	625	22	86	63
Weiterer Metropolitanraum	16	30	383	18	324	83
baurechtlich nicht notwendig						
Berliner Umland	5	24	160	41	200	93
Weiterer Metropolitanraum	2	20	250	57	167	112

Tab. 14 Kaufpreise Zukäufe (Arrondierung)

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)			

Tab. 15 Form- und Lagebeispiele bei Zukäufen (Arrondierung)

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 ²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
Berliner Umland	1	129	-	18	-	-
Weiterer Metropolitanraum	14	36	247	15	100	68

Tab. 16 Kaufpreise Zukäufe ohne Arrondierung

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

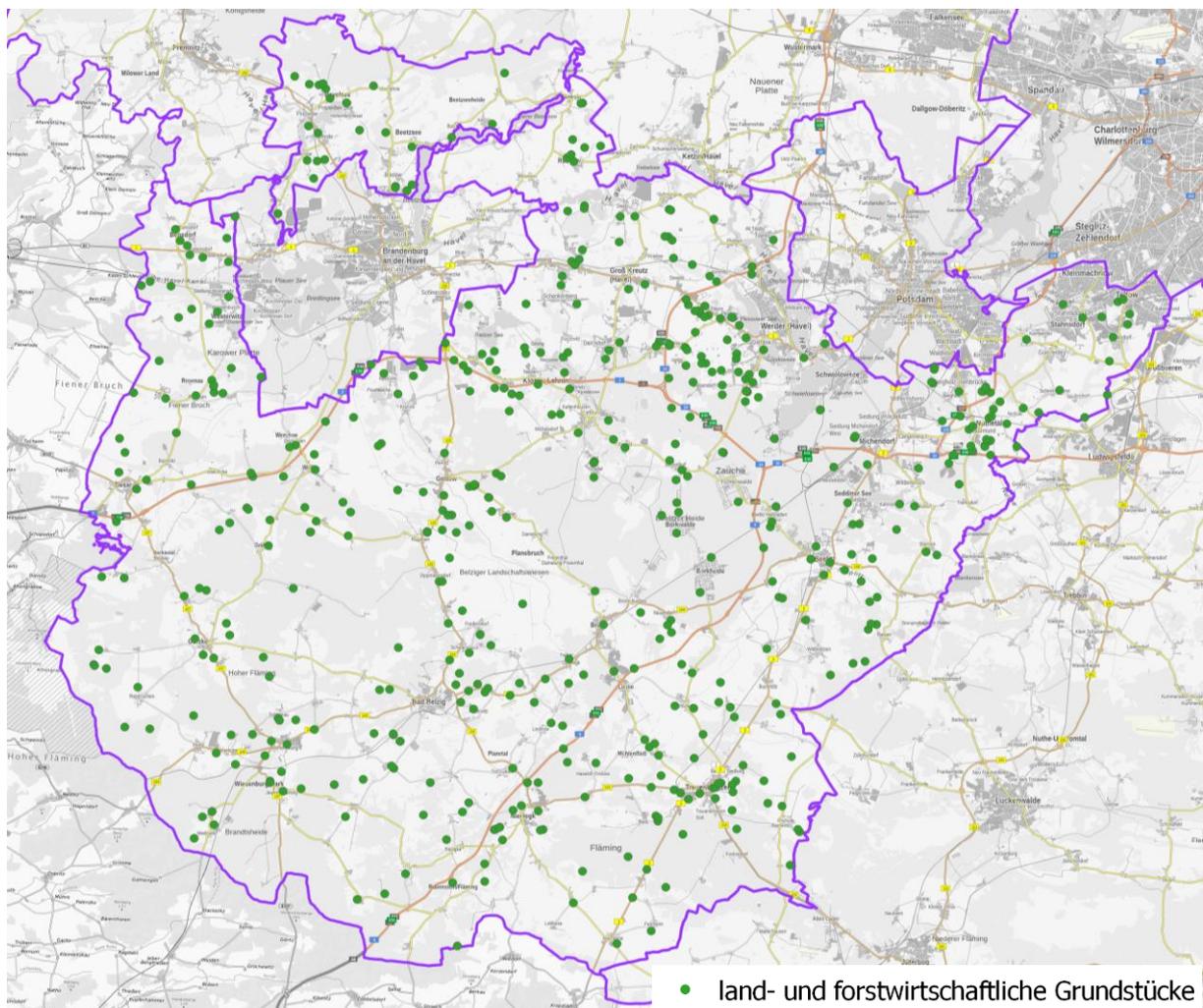


Abb. 22 Verteilung aller Kauffälle für land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 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	76	13,4	104,8	10,9	2,67	78,0
Weiterer Metropolitanraum	217	-23,6	395,1	-37,2	4,83	-38,9
Landkreis	293	-16,5	499,9	-31,0	7,5	-20,2

Tab. 17 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der landwirtschaftlichen Flächen

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*
Berliner Umland	76	52	13	8	3
Weiterer Metropolitanraum	217	112	44	56	5
Landkreis	293	164	57	64	8

Tab. 18 Anzahl der Kauffälle nach Nutzungsarten landwirtschaftlicher Flächen

* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist verglichen mit dem Vorjahr um 16,5 % gesunken. Die Anzahl der Kauffälle von Ackerland sank um 20,8 % und beim Grünland um 32,1 %. Die Anzahl bei Obstanbauflächen stieg um 50 % und die der Mischflächen um 45,5 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 11 Kauffälle über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01. Januar 2023 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 m² 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.

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	2	0,97 – 1,00	0,98
21 - 30	41	0,37 – 1,58	1,06
31 - 40	26	0,22 – 2,15	1,00
41 - 60	8	0,79 – 1,70	1,17
61 - 80	-	-	-

Tab. 19 Kaufpreise nach Ackerzahlen

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	1	1,15	1,15
21 - 30	6	0,42 – 1,20	0,84
31 - 40	18	0,37 – 1,85	0,92
41 - 60	2	0,72 – 1,08	0,90
61 - 80	-	-	-

Tab. 20 Kaufpreise nach Grünlandzahlen

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.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	2.296	12
von 2.500 bis 5.000	2	3.009 – 3.880 3.444	0,52 – 1,00 0,76
von 5.000 bis 10.000	1	5.048	3,96
über 10.000	4	16.665 – 146.181 60.185	0,72 – 10 3,57
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	3	1.690 – 2.437 1.992	1,78 – 17 8,92
von 2.500 bis 10.000	2	2.733 – 3.081 2.907	0,95 – 1,83 1,39
über 10.000	8	10.648 – 22.138 16.686	0,68 – 5,00 1,93

Tab. 21 Kaufpreise von Agrarflächen in direkter Ortsrandlage

6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnahe Agrarflächen, die bis zu ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Agrarflächen in direkter Ortsrandlage), verbleiben im Berliner Umland zehn Kauffälle und im Weiteren Metropolitanraum 34 Kauffälle.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m² mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	6	130 – 1.918 1.302	1,00 – 4,31 1,68
von 2.500 bis 10.000	3	2.508 – 7.577 4.620	1,15 – 1,41 1,29
größer 10.000	1	10.964	11
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	8	590 – 2.500 1.557	0,72 – 3,87 1,91
von 2.500 bis 5.000	9	2.500 – 4.836 3.794	0,72 – 1,41 1,08
von 5.000 bis 10.000	6	5.200 – 8.647 7.229	0,79 – 1,18 0,97
größer 10.000	11	10.150 – 45.026 23.131	0,77 – 3,12 1,40

Tab. 22 Kaufpreise von ortsnahen Agrarflächen

6.2.1.4 Ortsferne Agrarflächen

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	2.480	4,03
von 2.500 bis 5.000	4	2.743 – 4.963 3.960	0,70 – 1,30 0,95
von 5.000 bis 10.000	7	5.106 – 9.083 7.148	0,88 – 1,20 1,02
größer 10.000	13	10.115 – 60.337 23.529	0,49 – 3,84 1,38
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	7	610 – 2.069 1.312	0,29 – 16 4,22
von 2.500 bis 5.000	6	2.515 – 4.977 3.284	0,79 – 2,01 1,21
von 5.000 bis 10.000	22	5.106 – 9.830 6.654	0,22 – 2,07 0,91
größer 10.000	37	10.483 – 124.424 32.562	0,09 – 1,70 0,94

Tab. 23 Kaufpreise von ortsfernen Agrarflächen

6.2.1.5 Obstanbauflächen

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Groß Kreutz (Havel), Treuenbrietzen, Werder (Havel)	4	5.161 – 20.374 15.212	0,98 – 2,01 1,30

Tab. 24 Kaufpreise von Obstanbauflächen

Nähere Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstanbaubestandes sind den Kauffällen 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 Metropolitanraum getrennt ausgewiesen.

Bodenrichtwertentwicklung 2013 - 2022

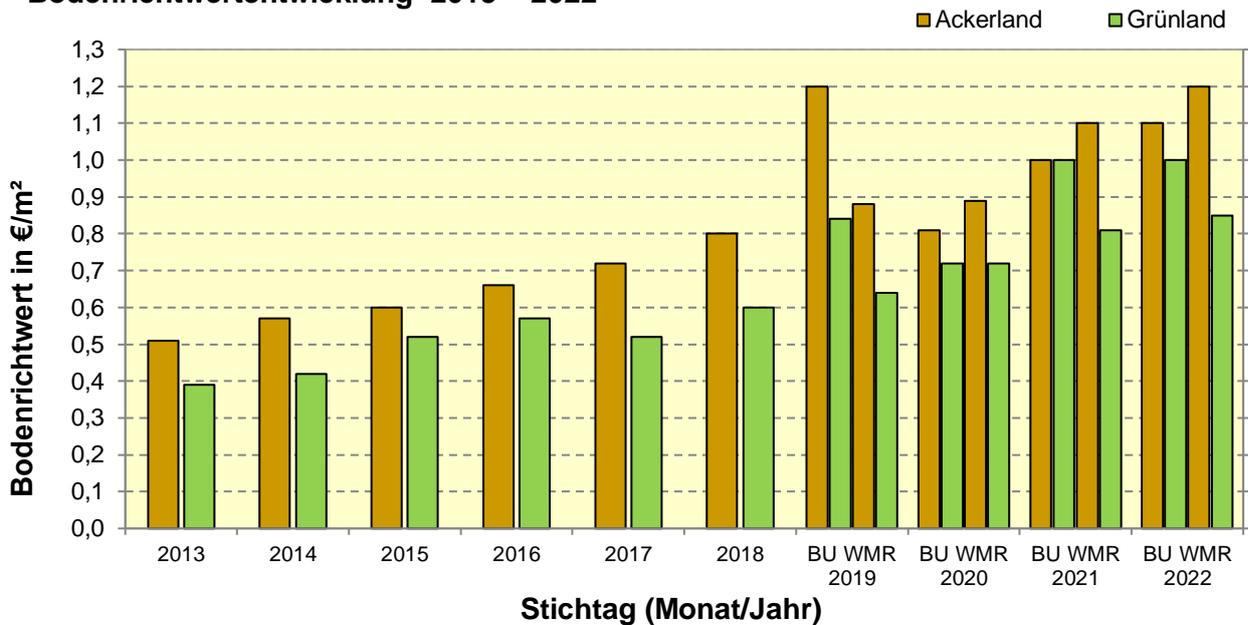


Abb. 23 Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen nach Jahren

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	27	-46,0	58,5	-7,1	0,71	-78,9
Weiterer Metropolitanraum	145	-12,1	861,5	-69,5	18,98	-64,9
Landkreis	172	-20,0	920,0	-68,2	19,69	65,7

Tab. 25 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der forstwirtschaftlichen Flächen

Die Gesamtanzahl beinhaltet 12 Kauffälle von Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

Der hohe Flächenumsatz im Weiteren Metropolitanraum entstand durch 3 Kauffälle, welche allein 60 % 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 sechs Kauffälle von Grundstücken in direkter Ortsrandlage. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	1.702	17
größer 2.500	1	3.688	1,00
Weiterer Metropolitanraum			
größer 25.000	4	25.570 – 455.979 178.340	0,75 – 8,77 4,17

Tab. 26 Kaufpreise von Waldflächen in direkter Ortsrandlage

6.3.1.2 Ortsnahe Waldflächen

Für ortsnahe Waldflächen, die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Waldflächen in direkter Ortsrandlage), wurden 17 Kauffälle registriert.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlich genutzter Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m² mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	1.704	1,00
größer 2.500	1	13.780	2,03
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	3	1.225 – 2.153 1.547	1,02 – 2,00 1,50
von 2.500 bis 10.000	6	3.250 – 9.974 6.332	0,51 – 1,68 0,87
von 10.000 bis 100.000	3	14.682 – 28.828 20.380	0,57 – 1,32 0,91
größer 100.000	3	107.742 – 287.891 176.114	0,27 – 0,70 0,55

Tab. 27 Kaufpreise von ortsnahen Waldflächen

6.3.1.3 Ortsferne Waldflächen

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlich genutzter Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m² mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	3	1.254 – 2.000 1.653	0,71 – 1,75 1,15
von 2.500 bis 10.000	3	5.494 – 9.657 8.233	0,62 – 1,46 0,96
von 10.000 bis 100.000	6	13.780 – 47.349 25.590	0,64 – 2,03 1,26
größer 100.000	1	260.150	0,97
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	16	170 – 2.340 1.408	0,13 – 2,39 1,42
von 2.500 bis 10.000	18	3.234 – 9.974 5.668	0,31 – 1,24 0,70
von 10.000 bis 100.000	59	10.069 – 95.706 36.338	0,15 – 1,43 0,73
größer 100.000	9	107.742 – 287.891 183.262	0,24 – 2,85 1,00

Tab. 28 Kaufpreise von ortsfernen Waldflächen

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 2022 ergeben einen durchschnittlichen 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

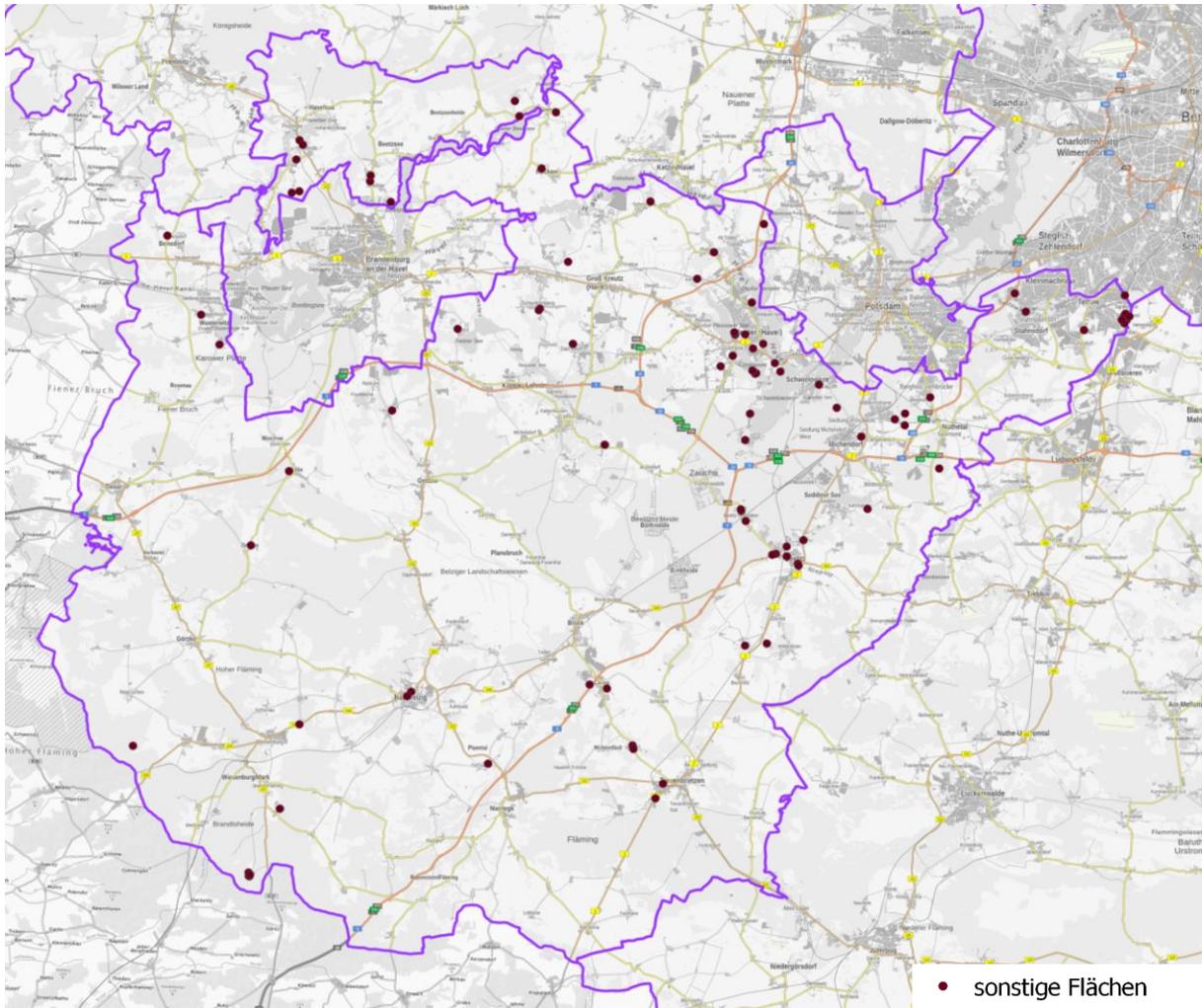


Abb. 24 Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis

7.1 Garten- und Erholungsflächen

7.1.1 Klein- und Dauerkleingartenflächen

Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die in einem Bebauungsplan (hier Flächennutzungsplan) für Dauerkleingärten festgesetzt ist (§1 Abs. 3 nach BKleingG).

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Teltow	7	256 – 791 556	11 – 70 33

Tab. 29 Kaufpreise von Klein- und Dauerkleingartenflächen

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 m² Grundfläche auf dem Grundstück.

Es handelt sich um Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen** dargestellt sind oder sich in Bereichen ohne Flächennutzungsplan befinden.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Schwielowsee, Michendorf, Nuthetal Werder (Havel), Stahnsdorf	8	96 – 7.380 1.480	1,93 – 59 27
Weiterer Metropolitanraum			
Beetzsee	1	915	77
Beelitz, Brück	8	283 – 13.306 3.368	4,00 – 85 23
Niemegk, Treuenbrietzen	3	540 – 3.910 1.847	1,28 – 22 8,43

Tab. 30 Kaufpreise von privaten Erholungsflächen

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.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Michendorf, Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Nuthetal	5	128 – 1.889 608	2,50 – 190 68
Weiterer Metropolitanraum			
Beelitz, Beetzsee, Kloster Lehnin	5	14 – 174 93	5,00 – 75 57

Tab. 31 Kaufpreise von privaten Verkehrsflächen

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 ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
innerorts			
Fußweg	2	56 – 65 61	1,00 – 4,00 2,50
Radweg	1	3.776	2,50
Straße	7	7 – 3.627 559	2,49 – 15 5,03
außerorts			
Straße	1	905	1,00
Kreisstraße	2	120 – 191 156	6,70
Weiterer Metropolitanraum			
innerorts			
Fußweg	1	14	2,00
Straße	10	32 – 667 194	2,00 – 10 4,10
Kreisstraße, Landstraße, Bundesstraße	2	42 – 203 123	2,31 – 5,00 3,66
außerorts			
Kreisstraße, Landstraße, Bundesstraße	4	122 – 6.098 1.723	0,10 – 1,00 0,58

Tab. 32 Kaufpreise von öffentlichen Verkehrsflächen

7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Seen.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Beelitz, Seddiner See	2	65.846 – 280.114 172.980	0,91 – 1,33 1,12

Tab. 33 Kaufpreise von Wasserflächen

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.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Werder (Havel), Michendorf, Teltow	8	321 – 5.394 2.926	1,36 – 99 31
Weiterer Metropolitanraum			
Beelitz, Bad Belzig, Brück Beetzsee, Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Wusterwitz	14	28 – 4.500 1.202	0,96 – 45 14

Tab. 34 Kaufpreise von privaten Grünflächen

►► Ausgleichsflächen

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Nuthetal, Groß Kreutz (Havel)	2	500 – 5.914 3.207	0,72 – 50 25

Tab. 35 Kaufpreise von Ausgleichsflächen

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 m² 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 ImmoWertV2021 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 2023.

Gebäudearten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m ²	Anteil %	Geld 100.000 €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	663	57,2 -13,9	1.282	43,6 18,2	3.340	48,5 -0,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	167	14,4 -16,5	88	3,0 -15,0	716	10,4 -12,6
Mehrfamilienhäuser	38	3,3 -9,5	78	2,6 -22,1	698	10,1 -28,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	36	3,1 -30,8	72	2,4 -66,3	656	9,5 14,2
Wochenendhäuser	119	10,3 -9,8	141	4,8 -23,2	152	2,2 -9,8
Bauernhäuser	47	4,1 -26,6	363	12,4 90,6	108	1,6 -56,1
Sonstige Gebäude	88	7,6 -12,0	916	31,2 -32,0	1.219	17,7 68,9
Gesamtsumme	1.158	100,0 -14,9	2.939	100,0 -57,5	6.891	100,0 0,6

Tab. 36 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für bebaute Grundstücke nach Gebäudearten

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 1.158 Kauffälle von bebauten Grundstücken registriert; hiervon sind 760 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und für Auswertungszwecke geeignet.

Die Kauffälle verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland 47 %, Weiterer Metropolitanraum 53 %.

Verteilung aller Kauffälle bebauter Grundstücke im Landkreis

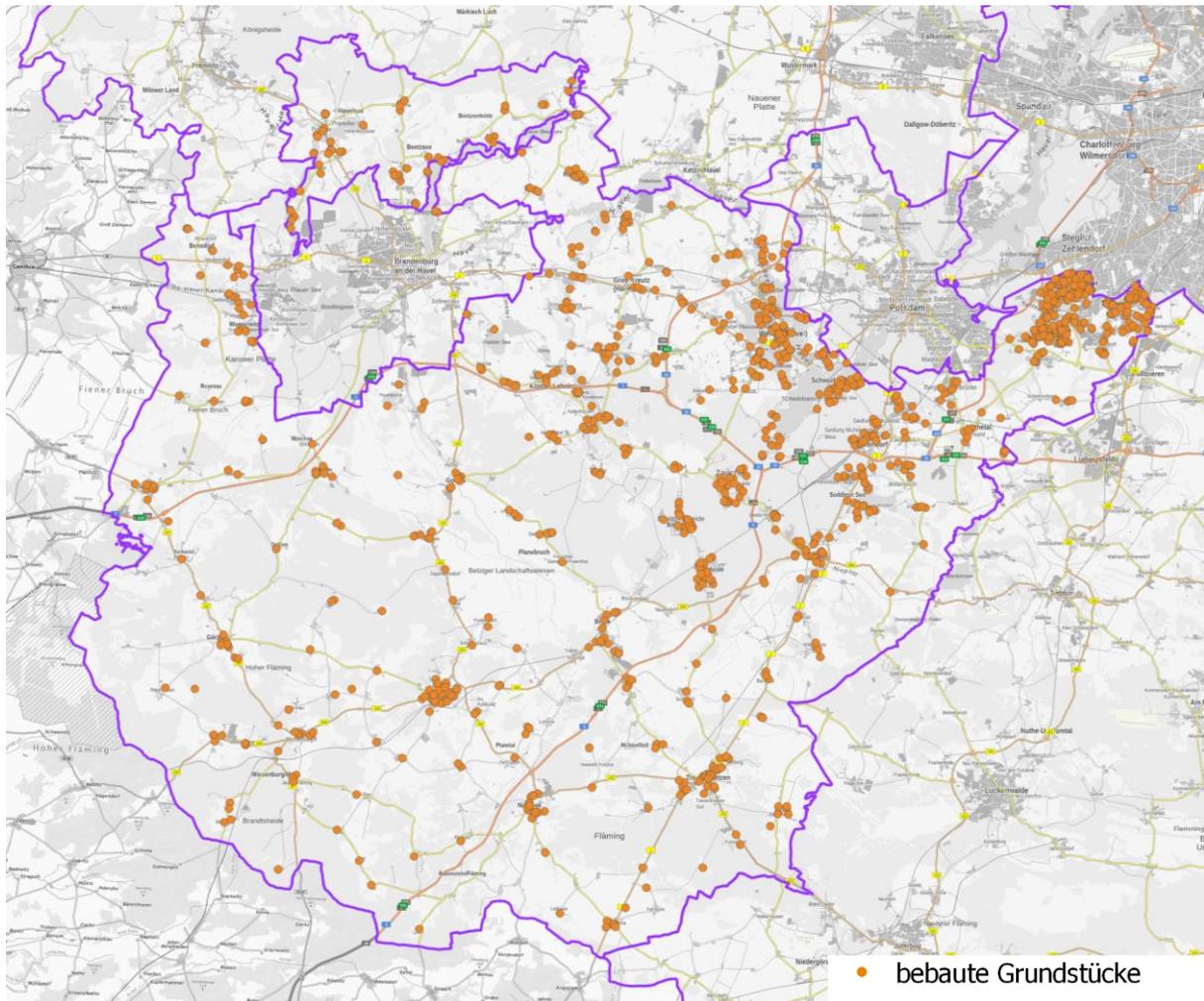


Abb. 25 Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 423 Kauffällen und die Wohnfläche bei 356 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€

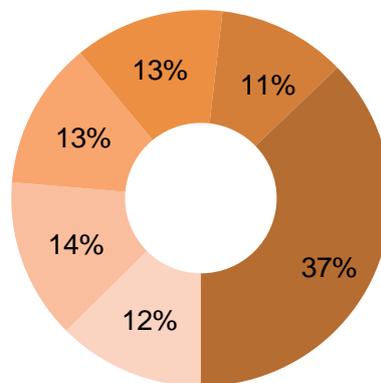


Abb. 26 Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 830 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert; hiervon sind 589 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen und für Auswertungszwecke geeignet.

Diese 589 Kauffälle verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 50 %, Weiterer Metropolitanraum 50 %.

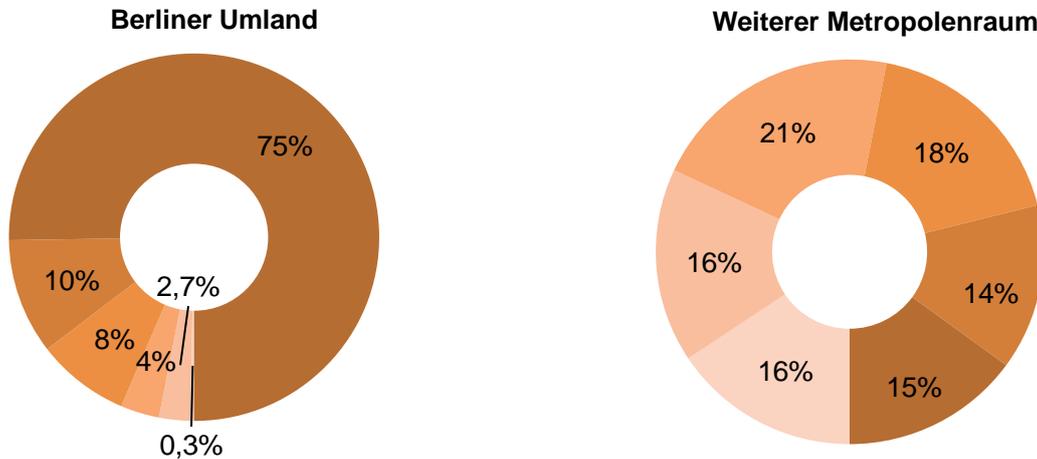


Abb. 27 Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bereichen

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 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Vorjahres verglichen.

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	224	51,6	784.765	5.833
Weiterer Metropolitanraum	210	48,4	303.505	2.607
Gesamtsumme	434	100,0	551.897	4.150
		-10,9	11,4	15,5

Tab. 37 Preisentwicklung zum Vorjahr von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

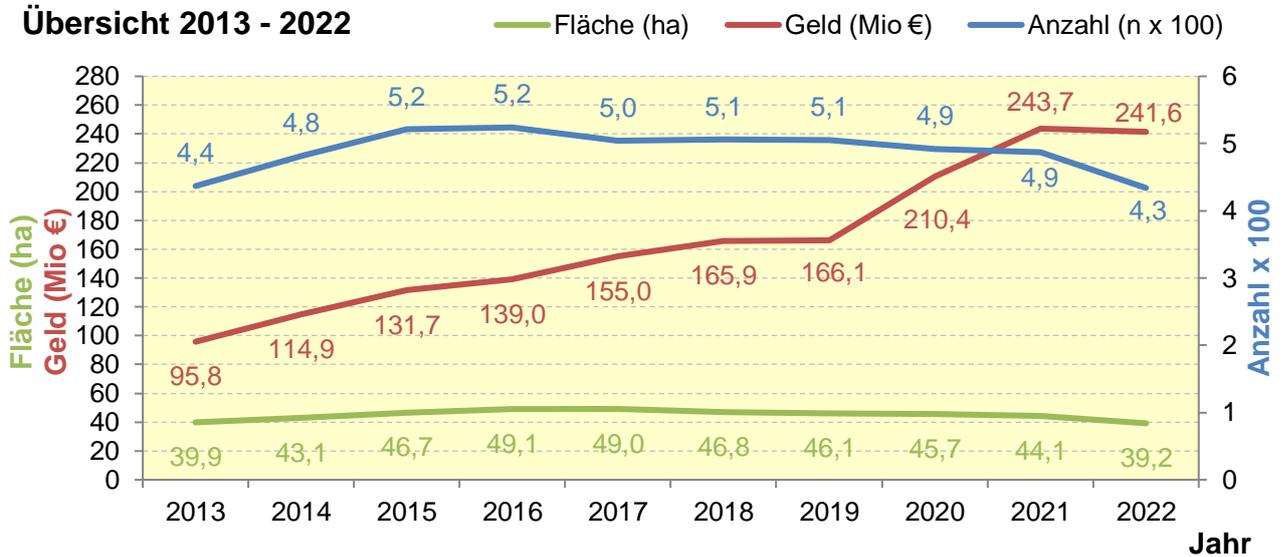


Abb. 28 EFH und ZFH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2013 – 2022

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 ImmoWertV2021 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 (nach linearer Regression). 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 nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren aufgrund niedriger Bestimmtheitsmaße tlw. schwach ($<0,3$) bzw. sehr gering ($<0,2$) ist. Gleichwohl hält er es aus Transparenzgründen für geboten, diese Faktoren zu publizieren.

8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird eine Unterteilung in zwei Bodenwertbereiche vorgenommen. Die Ergebnisse werden nachfolgend tabellarisch und grafisch dargestellt. Die Stichprobe umfasst 37 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

► **Berliner Umland** (Bodenrichtwertniveau von 140 €/m² bis 500 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2022	
Anzahl	17	
Normierte Kaufpreise	381.000 € - 1.399.000 €	696.529 €
Bodenrichtwertbereich	140 €/m ² - 500 €/m ²	333 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Rentierlicher Flächenanteil	450 m ² - 1.329 m ²	827 m ²
Baujahre	1930 - 2018	2001
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 69 Jahre	53 Jahre
Sachwertfaktoren	0,68 - 1,85	1,33
BGF	98 m ² - 370 m ²	235 m ²
Wohnfläche	78 m ² - 197 m ²	134 m ²
Standardstufe	2,4 - 4,3	3,3

Tab. 38 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SWfaktor BRW (1)

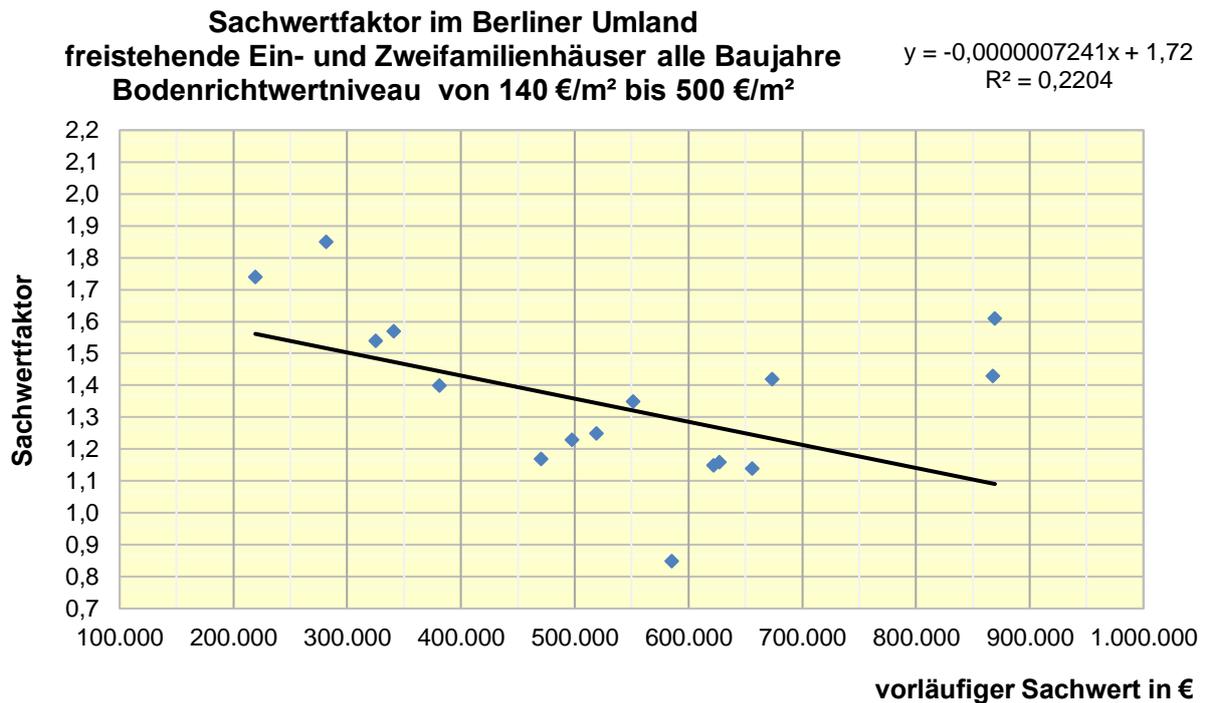


Abb. 29 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im BU BRWniveau von 150 bis 500 €/m²

► **Berliner Umland** (Bodenrichtwertniveau von 550 €/m² bis 870 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2022	
Anzahl	20	
Normierte Kaufpreise	448.500 € - 2.375.000 €	1.006.175 €
Bodenrichtwertbereich	550 €/m ² - 870 €/m ²	694 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Rentierlicher Flächenanteil	459 m ² - 1.653 m ²	722 m ²
Baujahre	1934 - 2013	1978
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 65 Jahre	46 Jahre
Sachwertfaktoren	0,89 - 1,85	1,3
BGF	146 m ² - 480 m ²	254 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 224 m ²	143 m ²
Standardstufe	2,1 - 4,4	3,3

Tab. 39 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SWfaktor BRW (2)

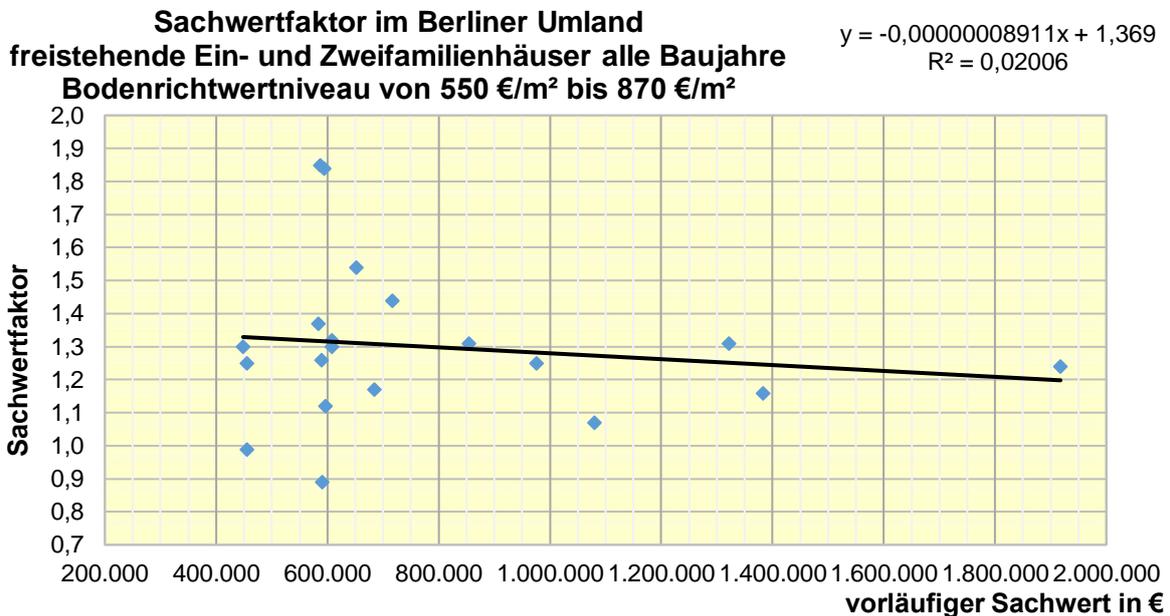


Abb. 30 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im BU BRWniveau von 550 bis 870 €/m²

Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)

Berliner Umland		
vorläufiger Sachwert in €	Gemeinde- und Stadtbereiche	
	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)	Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow
	Bodenrichtwertniveau	
	140 €/m ² - 500 €/m ²	über 500 €/m ²
200.000	1,58	
250.000	1,54	
300.000	1,50	
350.000	1,47	
400.000	1,43	1,33
450.000	1,39	1,33
500.000	1,36	1,32
550.000	1,32	1,32
600.000	1,29	1,32

Berliner Umland		
vorläufiger Sachwert in €	Gemeinde- und Stadtbereiche	
	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)	Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow
	Bodenrichtwertniveau	
	140 €/m ² - 500 €/m ²	über 500 €/m ²
650.000	1,25	1,31
700.000	1,21	1,31
750.000	1,18	1,30
800.000	1,14	1,30
850.000	1,10	1,29
900.000	1,07	1,29
950.000		1,28
1.000.000		1,28
1.050.000		1,28
1.100.000		1,27
1.150.000		1,27
1.200.000		1,26
1.300.000		1,25
1.400.000		1,24
1.500.000		1,24
1.600.000		1,23
1.700.000		1,22
1.800.000		1,21
1.900.000		1,20
Korrelationskoeffizient	0,469	0,142
Bestimmtheitsmaß	0,2204	0,02006

Tab. 40 EFH und ZFH - Tabelle SWfaktoren im BU

8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Für den Weiteren Metropolitanraum stellt der Gutachterausschuss die Ergebnisse tabellarisch und grafisch dar. Die Stichprobe umfasst 29 Kauffälle von gebrauchten Immobilien. In drei Fällen weichen die Sachwertfaktoren um mehr als 0,3 sowohl nach unten und oben von der u.g. Spanne ab. Für die Analyse verbleiben somit 26 Kauffalldaten.

► **WMR** (Bodenrichtwertniveau von 12 €/m² bis 260 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2022	
Anzahl	26	
Normierte Kaufpreise	210.000 € – 903.000 €	421.462 €
Bodenrichtwertbereich	12 €/m ² – 260 €/m ²	132 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Rentierlicher Flächenanteil	430 m ² – 2.363 m ²	940 m ²
Baujahre	1900 – 2021	1987
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 75 Jahre	48 Jahre
Sachwertfaktoren	0,71 – 1,88	1,26
BGF	92 m ² – 429 m ²	234 m ²
Wohnfläche	75 m ² – 237 m ²	141 m ²
Standardstufe	1,8 – 4,8	3,2

Tab. 41 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH SWfaktoren im WMR

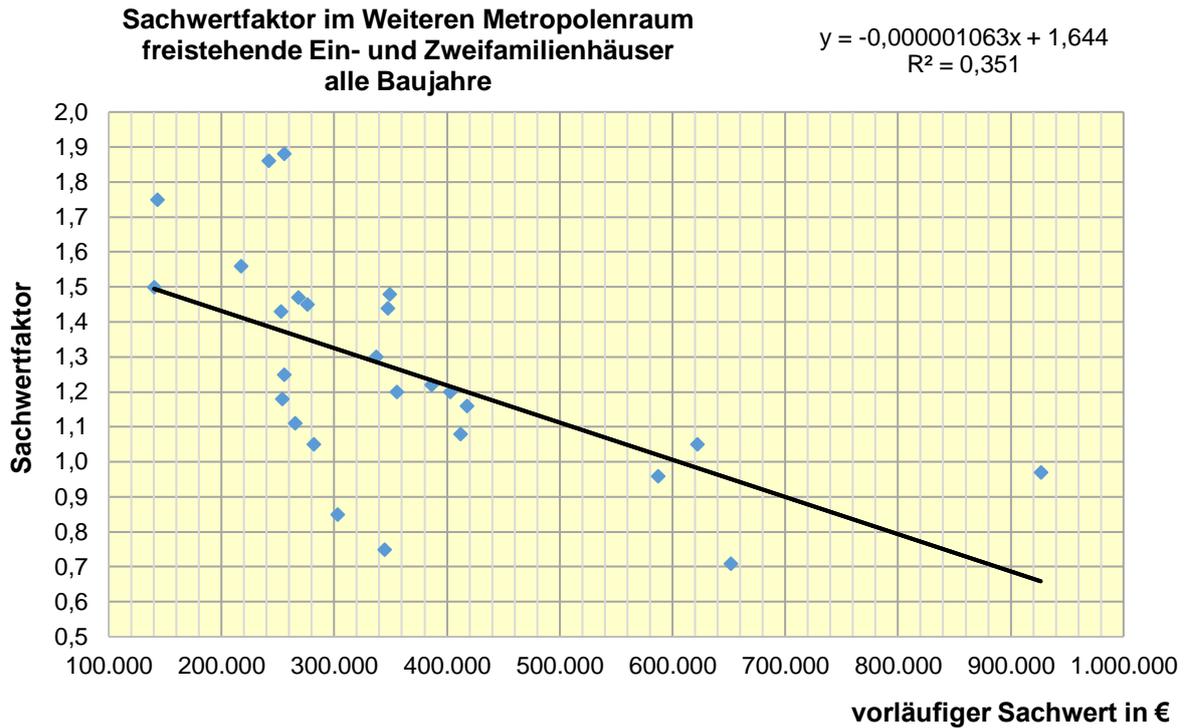


Abb. 31 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im WMR BRWniveau von 12 bis 260 €/m²

Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 12 €/m ² - 260 €/m ²
150.000	1,48
200.000	1,43
250.000	1,38
300.000	1,33
350.000	1,27
400.000	1,22
450.000	1,17
500.000	1,11
550.000	1,06
600.000	1,01
650.000	0,95
700.000	0,90
750.000	0,85
800.000	0,79
850.000	0,74
900.000	0,69
950.000	0,63
Korrelationskoeffizient	0,59
Bestimmtheitsmaß	0,351

Tab. 42 Tabelle EFH und ZFH SWfaktoren im WMR

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 m² in Ortslagen

Die Verteilung der 179 aufgeführten Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

- Berliner Umland - 84 Kauffälle,
- Weiterer Metropolitanraum - 95 Kauffälle.

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

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	925	500.000	110	4.545
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	9	600 – 1.504 1.004	598.000 – 1.350.000 795.139	100 – 200 130	3.691 – 9.682 6.301
von 1949 bis 1977	2	802, 827 814	315.000 – 335.000 325.000	80 – 100 90	3.150 – 4.188 3.669
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	13	332 – 1.695 783	448.500 – 1.731.000 859.269	90 – 200 143	3.963 – 9.705 6.063
von 1949 bis 1977	1	700	889.000	123	7.228
von 1978 bis 1990	2	520 - 1.198 859	510.000 – 535.000 522.500	120	4.250 – 4.458 4.354
überwiegend modernisiert					
bis 1948	3	594 – 998 771	583.000 – 1.000.000 794.000	108 – 160 136	4.135 – 9.259 6.131
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	12	460 – 1.981 828	310.000 – 1.440.000 704.796	79 – 217 136	3.318 – 7.609 4.955
von 2001 bis 2010	21	423 – 1.329 754	365.000 – 1.890.000 960.476	73 – 224 146	4.375 – 10.667 6.413
von 2011 bis 2020	17	443 – 843 612	381.000 – 1.399.000 783.824	78 – 200 140	3.273 – 7.429 5.598
ab 2021	3	530 – 851 673	819.302 – 1.225.000 981.434	148 – 200 169	5.536 – 6.125 5.774

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
nicht modernisiert					
bis 1948	4	200 – 1.439 742	20.000 – 40.000 27.500	50 – 140 95	214 – 400 308
von 1949 bis 1977	1	1.999	56.000	94	596
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	13	353 – 1.803 997	95.000 – 400.000 197.710	70 – 250 127	748 – 3.478 1.675
von 1949 bis 1977	3	829 – 1.375 1.067	120.000 – 320.000 230.000	83 – 120 98	1.446 – 3.556 2.362
von 1978 bis 1990	2	878 - 1.208 1.043	140.000 – 495.000 311.500	59 – 140 100	2.373 - 3.450 2.911
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	11	239 – 2.235 1.140	50.000 – 625.000 311.347	110 – 200 165	417 – 3.289 1.901
von 1949 bis 1977	3	555 – 1.421 1.084	245.000 – 400.000 308.333	103 – 120 111	2.333 – 3.636 2.783
von 1978 bis 1990	2	514 – 928 721	379.000 – 445.000 412.000	104 – 220 162	2.023 – 3.644 2.833
überwiegend modernisiert					
bis 1948	4	540 – 2.060 960	55.000 – 570.000 292.000	85 – 237 133	647 – 2.909 2.048
von 1978 bis 1990	1	815	339.000	137	2.474
umfassend modernisiert					
bis 1948	1	1.238	450.000	89	5.056
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	16	394 – 1.52 768	150.000 – 549.000 346.562	75 – 237 128	1.250 – 4.300 2.790
von 2001 bis 2010	11	551 – 2.363 1.263	285.000 – 714.000 498.818	80 – 216 130	2.153 – 5.950 3.999
von 2011 bis 2020	8	430 – 2.003 1.118	250.000 – 903.000 510.851	90 – 237 153	1.488 – 4.196 3.358
ab 2021	15	333 – 648 496	340.200 – 708.230 522.389	103 – 164 132	2.958 – 5.094 3.929

Tab. 43 Wohnflächenpreise EFH und ZFH nach Bereichen

► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
Kleinmachnow					
bis 1948	4	595 – 990 758	610.000 – 1.065.000 816.250	105 – 110 107	5.810 – 9.682 7.602
Mittlerer Modernisierungsgrad					
Kleinmachnow					
bis 1948	5	459 – 1.225 752	585.000 – 1.731.000 1.056.600	103 – 180 136	5.667 – 9.705 7.648
entsprechend dem Alter					
Caputh					
von 2001 - 2010	3	450 – 966 632	500.000 – 956.000 735.333	100 – 150 126	5.000 – 6.373 5.744
Kleinmachnow					
von 2001 - 2010	5	423 – 1.055 618	965.000 – 3.050.000 1.746.000	135 – 235 172	7.148 – 12.979 9.790
Stahnsdorf					
von 2001 - 2010	6	511 – 1.205 826	665.000 – 1.475.000 1.020.333	118 – 224 167	5.147 – 8.194 6.082
Teltow					
von 2001 - 2010	4	426 – 1.033 669	568.000 – 1.520.000 1.013.250	124 – 210 156	4.581 – 7.433 6.331
von 2011 - 2020	4	548 – 809 673	949.000 – 1.399.000 1.184.500	137 – 197 164	6.927 – 7.429 7.218
Weiterer Metropolitanraum					
Beelitz					
ab 2021	7	333 – 648 496	340.200 – 708.230 522.389	103 – 164 132	2.958 – 5.094 3.929
Bensdorf					
ab 2021	3	480 – 542 509	340.200 – 400.000 363.067	103 – 115 109	2.958 – 3.670 3.339
Fichtenwalde					
von 2001 - 2010	4	1.281 – 2.000 1.474	465.000 – 714.000 590.500	110 – 216 142	2.153 – 5.950 4.579
Wollin					
ab 2021	3	512 – 988 733	349.000 – 435.000 386.333	113 – 134 124	3.000 – 3.246 3.112

Tab. 44 Wohnflächenpreise EFH und ZFH in ausgewählten Orten

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 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Vorjahres verglichen.

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	66	49,6 -15,4	620.711 24,4	5.052 24,2
Weiterer Metropolitanraum	67*	50,4 -30,9	305.484 -11,5	2.847 -8,9
Gesamtsumme	133	100,0 -24,0	461.912 11,6	3.895 14,3

Tab. 45 Preisentwicklung zum Vorjahr für RH und DHH

* davon 25 in Beelitz-Heilstätten im Bebauungsplan „Wohnquartier“

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

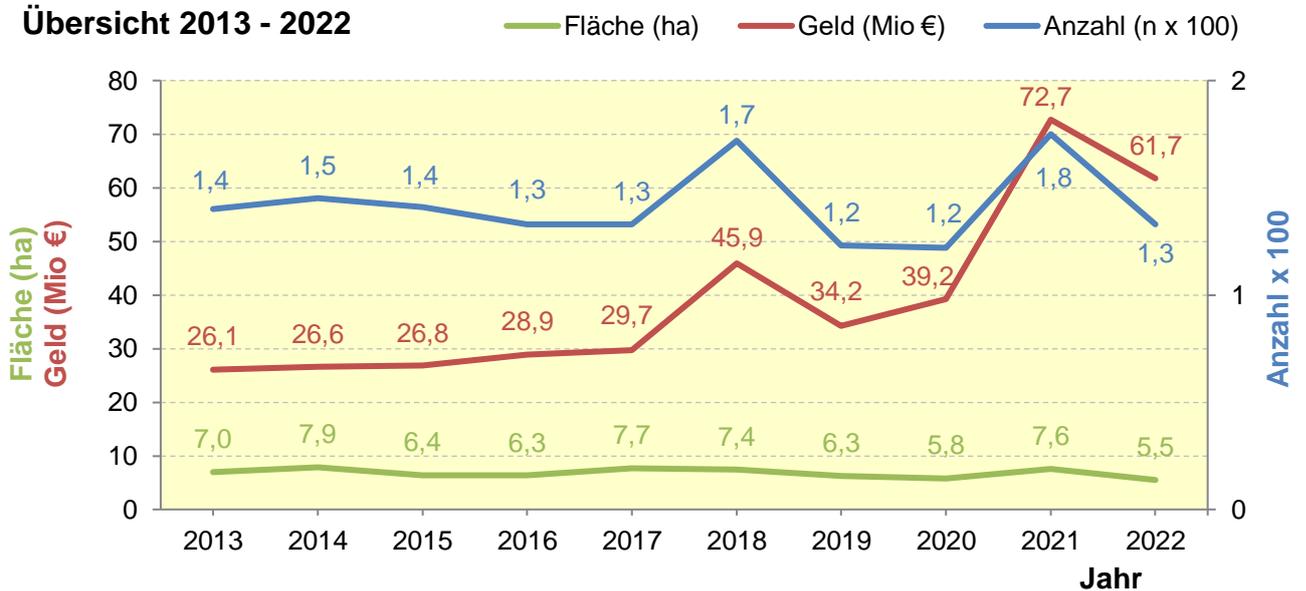


Abb. 32 RH und DHH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2013 – 2022

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 bebauten 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 (nach linearer Regression). 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 nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren aufgrund niedriger Bestimmtheitsmaße tlw. schwach ($<0,3$) bzw. sehr gering ($<0,2$) ist. Gleichwohl hält er es aus Transparenzgründen für geboten, diese Faktoren zu publizieren.

8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2022	
Anzahl	16	
Normierte Kaufpreise	250.000 € – 976.000 €	618.625 €
Bodenrichtwertbereich	220 €/m ² – 870 €/m ²	584 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Rentierlicher Flächenanteil	113 m ² – 699 m ²	347 m ²
Baujahre	1935 – 2019	1997
Restnutzungsdauer	36Jahre – 77 Jahre	50 Jahre
Sachwertfaktor	0,89 – 2,07	1,43
BGF	156 m ² – 332 m ²	238 m ²
Wohnfläche	103 m ² – 166 m ²	129 m ²
Standardstufe	2,7 – 5,0	3,2

Tab. 46 Merkmalsüberssicht der Kauffälle RH und DHH für SWfaktoren im BU

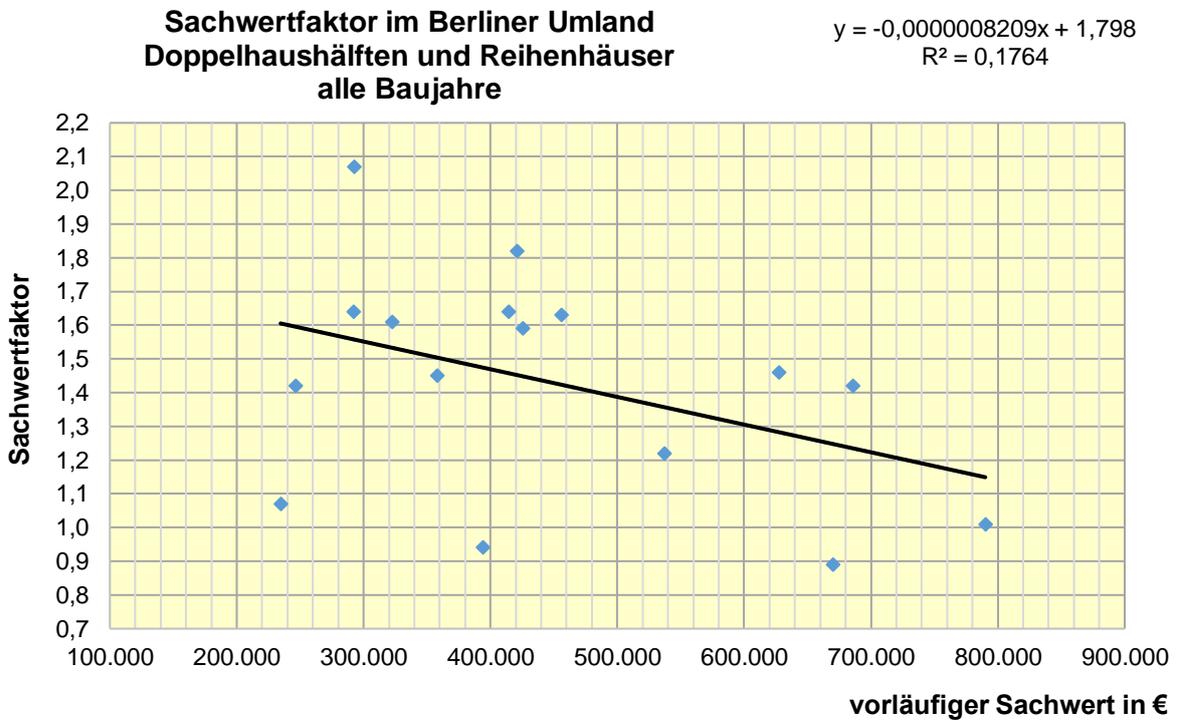


Abb. 33 Grafik RH und DHH SWfaktoren im BU

Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 220 €/m ² - 870 €/m ²
200.000	1,63
250.000	1,59
300.000	1,55
350.000	1,51
400.000	1,47
450.000	1,43
500.000	1,39
550.000	1,35

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 220 €/m ² - 870 €/m ²
600.000	1,31
650.000	1,26
700.000	1,22
750.000	1,18
800.000	1,14
Korrelationskoeffizient	0,42
Bestimmtheitsmaß	0,1764

Tab. 47 Tabelle RH und DHH SWfaktoren im BU

8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2022	
Anzahl	8	
Normierte Kaufpreise	80.000 € – 400.000 €	262.000 €
Bodenrichtwertbereich	35 €/m ² – 140 €/m ²	80 €/m ² (Stichtag 01.01.2022)
Rentierlicher Flächenanteil	226 m ² – 479 m ²	341 m ²
Baujahre	1917 – 2000	1969
Restnutzungsdauer	19 Jahre – 50 Jahre	37 Jahre
Sachwertfaktor	1,27 – 2,37	1,57
BGF	129 m ² – 336 m ²	207 m ²
Wohnfläche	92 m ² – 195 m ²	121 m ²
Standardstufe	2,0 – 3,5	2,7

Tab. 48 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SWfaktoren im WMR

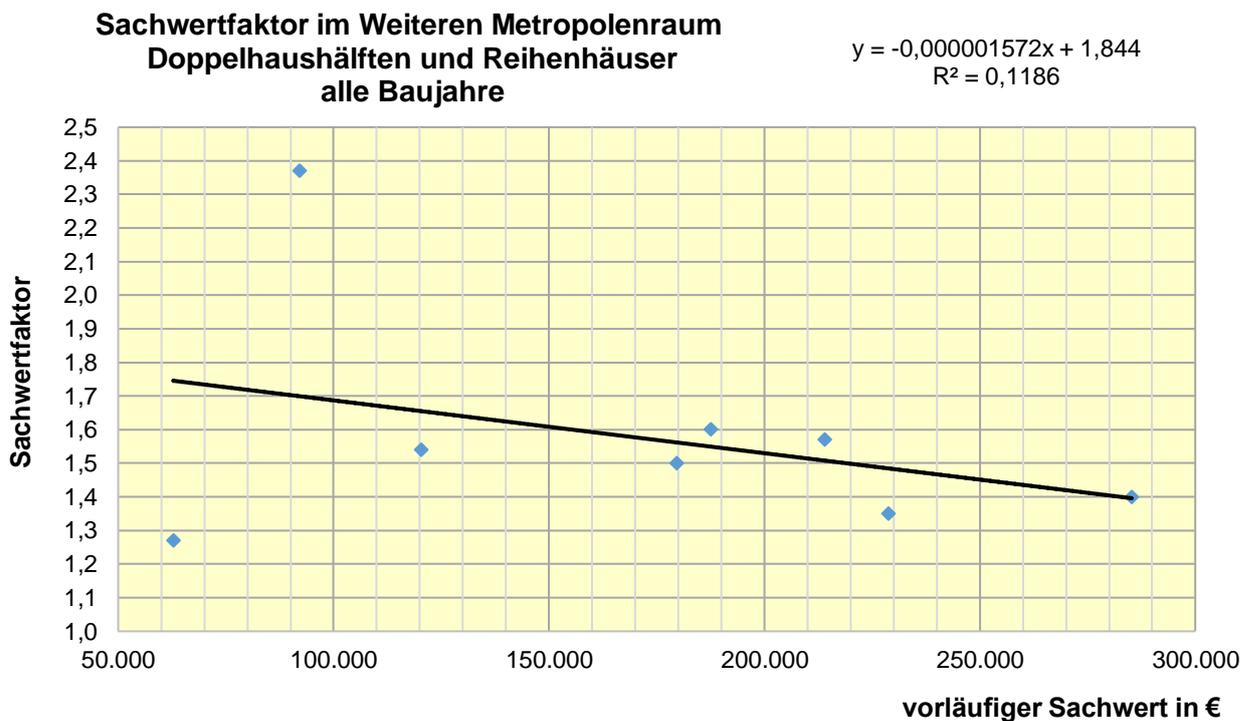


Abb. 34 Grafik RH und DHH SWfaktoren im WMR

Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 35 €/m² - 140 €/m²
50.000	1,77
75.000	1,73
100.000	1,69
125.000	1,65
150.000	1,61
175.000	1,57
200.000	1,53
225.000	1,49
250.000	1,45
275.000	1,41
300.000	1,37
Korrelationskoeffizient	0,34
Bestimmtheitsmaß	0,1186

Tab. 49 Tabelle RH und DHH SWfaktoren im WMR

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 m² Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

8.3.3.1 Reihenhäuser

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2020 bis 2022:

Berliner Umland 48 Kauffälle,
Weiterer Metropolitanraum 51 Kauffälle.

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in €/m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	2	159 – 170 164	200.000 – 279.000 238.000	72 – 90 81	2.222 – 3.833 3.028
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	16	160 – 401 247	290.000 – 695.000 499.946	85 – 138 109	2.586 – 7.473 4.722
von 2001 bis 2010	6	174 – 308 252	335.000 – 700.000 499.833	100 – 137 116	3.045 – 5.171 4.296

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
dem Alter entsprechend					
von 2011 bis 2020	9	169 – 2.120 463	309.000 – 710.000 480.889	103 – 172 140	2.122 – 5.420 3.498
ab 2021	15	156 – 279 197	400.000 – 698.000 588.300	120 – 166 132	3.030 – 5.369 4.481
Weiterer Metropolitanraum					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	2018	97.393	118	825
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
von 1978 bis 1990	2	254 – 2.173 1.214	155.397 – 180.000 167.698	88 – 105 96	1.480 – 2.045 1.763
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	1	215	200.000	98	2.041
von 1978 bis 1990	2	206 – 273 240	60.000 – 160.000 110.000	112 – 113 112	531 – 1.429 980
überwiegend modernisiert					
bis 1948	2	212 – 292 252	89.000 – 170.000 129.500	83 – 136 110	1.072 – 1.250 1.161
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	6	175 – 616 312	199.000 – 335.000 276.500	99 – 140 115	1.843 – 3.030 2.438
ab 2021	37*	165 – 396 246	384.100 – 585.350 462.555	101 – 133 116	3.261 – 4.573 4.001

Tab. 50 Reihenhäuser Wohnflächenpreise nach Bereichen

*alle Kauffälle in der Gemarkung Beelitz

► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
dem Alter entsprechend					
Kleinmachnow					
von 1991 bis 2000	9	160 – 394 248	415.000 – 695.000 549.889	85 – 120 101	4.029 – 7.473 5.511
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	3	178 – 271 217	466.137 – 520.000 501.712	123 – 138 132	3.453 – 4.228 3.814

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	23	193 – 809 365	250.000 – 948.900 530.430	77 – 166 134	1.894 – 6.818 4.069
von 2001 bis 2010	12	226 – 756 392	374.000 – 914.000 545.250	93 – 163 123	2.638 – 5.806 4.463
von 2011 bis 2020	7	250 – 879 433	370.000 – 1.090.000 665.000	105 – 250 157	2.621 – 5.714 4.199
ab 2021	2	295 – 330 312	590.000	160	3.688
Weiterer Metropolitanraum					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	2.029	200.000	110	1.818
von 1978 bis 1990	1	1.241	115.000	115	1.000
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	16	248 – 1.315 752	47.500 – 200.000 122.375	70 – 152 97	475 – 2.222 1.315
von 1949 bis 1977	2	653 – 1.338 996	120.000 – 240.782 180.391	91 – 116 104	1.319 – 2.076 1.697
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	13	292 – 2.253 849	120.000 – 550.000 230.902	64 – 155 107	1.333 – 3.548 2.069
von 1949 bis 1977	5	465 – 828 641	60.000 – 156.000 112.200	80 – 108 93	750 – 1.444 1.187
Weiterer Metropolitanraum					
überwiegend modernisiert					
bis 1948	2	186 – 1.251 718	175.000 – 180.000 177.500	70 – 110 90	1.636 – 2.500 2.068
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	19	273 – 670 386	130.000 – 400.000 242.811	97 – 195 119	1.182 – 2.966 2.039
ab 2021	36*	327 – 618 408	512.830 – 626.970 551.353	130 – 138 132	3.885 – 4.543 4.189

Tab. 52 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise nach Bereichen

* alle Kauffälle in der Gemarkung Beelitz

► **Doppelhaushälften in ausgewählten Orten**

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
mittlerer Modernisierungsgrad					
Caputh					
bis 1948	3	408 – 710 513	400.000 – 470.000 441.333	100 – 140 117	3.357 – 4.054 3.804
Stahnsdorf					
bis 1948	3	293 – 646 528	385.000 – 439.000 412.000	95 – 114 105	3.377 – 4.621 3.974
dem Alter entsprechend					
Kleinmachnow					
von 1991 bis 2000	6	231 – 346 282	525.000 – 948.000 700.150	77 – 158 129	4.138 – 6.818 5.543
Seddin					
von 1991 bis 2000	4	370 – 375 373	250.000 – 480.000 386.250	123 – 132 130	1.894 – 3.862 2.992
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	5	255 – 604 358	400.000 – 675.000 543.600	109 – 166 143	2.500 – 5.138 3.893
von 2001 bis 2010	3	240 – 662 431	374.000 – 679.000 550.333	103 – 128 113	3.463 – 5.806 4.858
Werder					
von 2011 bis 2020	3	270 – 414 329	380.000 – 900.000 618.333	118 – 200 154	2.621 – 4.873 3.998
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
Belzig					
bis 1948	3	479 – 883 625	110.000 – 185.000 138.333	95 - 120 105	917 – 1.947 1.355
dem Alter entsprechend					
Beelitz					
ab 2021	36	327 – 618 408	512.830 – 626.970 551.353	130 – 138 132	3.885 – 4.543 4.189
Briest					
von 1991 bis 2000	5	310 – 415 364	130.000 – 215.300 173.860	110 – 115 112	1.182 – 1.872 1.549
Grebs					
von 1991 bis 2000	4	321 – 329 326	235.000 – 350.000 300.000	118 – 130 121	1.975 – 2.966 2.486
Radewege					
von 1991 bis 2000	3	273 – 449 342	175.000 – 263.000 211.038	97 – 107 103	1.804 – 2.458 2.040

Tab. 53 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten

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 31 Kauffälle von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2020 bis 2022 (davon 15 Kauffälle im Jahr 2022) ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Es wurden nur Kauffälle bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² in die Untersuchung einbezogen, bei denen der 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	31		0,4 – 3,7 1,8
Bodenwert	8 €/m ² – 870 €/m ²	302 €/m ²	
Wohnfläche	77 m ² – 225 m ²	138 m ²	
Baujahr	1870 – 2013		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 68 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 49,0	28,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,55 €/m ² – 16,51 €/m ²	8,76 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	780 €/m ² – 7.148 €/m ²	3.170 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		1,0 – 2,7 1,8
Bodenwert	430 €/m ² – 870 €/m ²	598 €/m ²	
Wohnfläche	77 m ² – 225 m ²	133 m ²	
Baujahr	1932 – 2010		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 68 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	27,2 – 40,4	34,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	8,81 €/m ² – 16,51 €/m ²	11,89 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.903 €/m ² – 7.148 €/m ²	4.907 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	187 €/m ² – 360 €/m ²	293 €/m ²	0,6 – 2,9 1,7
Wohnfläche	87 m ² – 220 m ²	154 m ²	
Baujahr	1920 – 2013		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 62 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	25,4 – 49,0	33,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,60 €/m ² – 15,34 €/m ²	9,08 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.023 €/m ² – 5.055 €/m ²	3.446 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	100 €/m ² – 200 €/m ²	148 €/m ²	1,0 - 3,7 2,3
Wohnfläche	111 m ² – 195 m ²	150 m ²	
Baujahr	1870 – 1996		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 47 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 27,9	21,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,00 €/m ² – 7,94 €/m ²	6,40 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	780 €/m ² – 2.653 €/m ²	1.734 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	8 €/m ² – 45 €/m ²	28 €/m ²	0,4 – 3,3 1,6
Wohnfläche	88 m ² – 160 m ²	113 m ²	
Baujahr	1930 – 2011		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 60 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,3 – 27,3	21,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,55 €/m ² – 7,50 €/m ²	6,20 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	966 €/m ² – 2.230 €/m ²	1.630 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	12	1,5
RND	41 - 79	19	1,9
Einzelauswertung - Gebäudeart			
		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
	Einfamilienhaus	11	1,6
	Reihen- und Doppelhaushälften	13	1,7
	Zweifamilienhaus	7	2,2
Einzelauswertung - Kaufjahr			
		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
	2020	9	1,8
	2021	7	2,0
	2022	15	1,7

Tab. 54 Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2022 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	15 €/m ² – 870 €/m ²	409 €/m ²	0,5 – 2,9 1,7
Wohn- und Nutzfläche	77 m ² – 220 m ²	141 m ²	
Baujahr	1870 – 2011		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 68 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	20,6 – 40,4	31,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,60 €/m ² – 16,51 €/m ²	10,16 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.383 €/m ² – 7.148 €/m ²	3.943 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	550 €/m ² – 870 €/m ²	703 €/m ²	1,0 – 2,1 1,6
Wohn- und Nutzfläche	77 m ² – 160 m ²	116 m ²	
Baujahr	1935 – 2010		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 68 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	29,2 – 40,4	37,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	10,31 €/m ² – 16,51 €/m ²	13,55 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5.000 €/m ² – 7.148 €/m ²	5.948 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	187 €/m ² – 360 €/m ²	293 €/m ²	0,8 – 2,9 1,8
Wohn- und Nutzfläche	117 m ² – 220 m ²	175 m ²	
Baujahr	1989 – 2011		
Restnutzungsdauer	39 Jahre – 59 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	25,4 – 35,2	29,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,36 €/m ² – 11,50 €/m ²	8,97 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.023 €/m ² – 4.011 €/m ²	3.198 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	120 €/m ² – 180 €/m ²	147 €/m ²	1,0 – 2,9 2,1
Wohn- und Nutzfläche	111 m ² – 195 m ²	149 m ²	
Baujahr	1870 – 1993		
Restnutzungsdauer	33 Jahre – 47 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	20,6 – 26,7	22,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,60 €/m ² – 7,06 €/m ²	6,36 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.383 €/m ² – 2.051 €/m ²	1.745 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LZIZI %
RND	20 - 40	6	1,5
RND	41 - 79	9	1,8

Tab. 55 Liegenschaftszinssätze für EFH, ZFH, RH und DHH im Jahr 2022

* 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 Metropolitanraum für Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Vorjahres verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	14	53,8 40,0	4.158.548 5,9	2.819 -3,4
Weiterer Metropolitanraum	12	46,2 -42,9	495.058 21,6	1.305 22,0
Gesamtsumme	26	100,0 -16,1	2.467.706 48,3	2.121 26,6

Tab. 56 Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser

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 38 Kauffälle (davon 11 im Jahr 2022) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2020 bis 2022 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-, Restnutzungsdauerspannen, Zahl der Wohneinheiten und Kaufjahr vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	38		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 40		0,6 – 7,1 3,2
Bodenwert	10 €/m ² – 897 €/m ²	167 €/m ²	
Wohnfläche	131 m ² – 2.407 m ²	560 m ²	
Baujahr	1880 – 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 63 Jahre	48 Jahre	
Rohrertragsfaktor	10,7 – 44,7	20,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,35 €/m ² – 12,03 €/m ²	6,92 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	596 €/m ² – 4.530 €/m ²	1.754 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 18		0,6 – 5,9 2,8
Bodenwert	349 €/m ² – 897 €/m ²	529 €/m ²	
Wohnfläche	276 m ² – 959 m ²	471 m ²	
Baujahr	1930 – 1996		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 63 Jahre	59 Jahre	
Rohrertragsfaktor	14,4 – 44,7	27,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	7,28 €/m ² – 11,96 €/m ²	8,91 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.065 €/m ² – 4.530 €/m ²	2.818 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 35		1,2 – 4,5 2,4
Bodenwert	219 €/m ² – 480 €/m ²	315 €/m ²	
Wohnfläche	131 m ² – 2.137 m ²	674 m ²	
Baujahr	1900 – 1997		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 57 Jahre	52 Jahre	
Rohrertragsfaktor	16,1 – 33,1	25,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,22 €/m ² – 10,59 €/m ²	8,48 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.600 €/m ² – 3.539 €/m ²	2.552 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 40		1,7 – 7,1 3,9
Bodenwert	100 €/m ² – 240 €/m ²	181 €/m ²	
Wohnfläche	227 m ² – 2.407 m ²	601 m ²	
Baujahr	1903 – 1996		
Restnutzungsdauer	35 Jahre – 59 Jahre	49 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,7 – 25,8	18,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,90 €/m ² – 12,03 €/m ²	7,38 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.158 €/m ² – 2.831 €/m ²	1.603 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	7		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 12		1,9 – 3,8 3,0
Bodenwert	30 €/m ² – 90 €/m ²	63 €/m ²	
Wohnfläche	302 m ² – 917 m ²	544 m ²	
Baujahr	1880 – 1996		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 54 Jahre	44 Jahre	
Rohrertragsfaktor	16,3 – 27,0	20,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,68 €/m ² – 7,08 €/m ²	5,28 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	919 €/m ² – 2.290 €/m ²	1.294 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 18		2,2 – 6,6 3,8
Bodenwert	10 €/m ² – 45 €/m ²	33 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² – 1.140 m ²	442 m ²	
Baujahr	1900 – 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 57 Jahre	45 Jahre	
Rohrertragsfaktor	10,7 – 17,1	15,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,35 €/m ² – 7,00 €/m ²	5,05 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	596 €/m ² – 1.440 €/m ²	914 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	9	3,2
RND	41 - 79	29	3,3
Einzelauswertung - Zahl der Wohneinheiten (ZAWO)			
	ZAWO	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
WE	3 – 6	28	3,2
WE	7 – 20	7	3,6
WE	ab 21	3	2,9
Einzelauswertung - Kaufjahr			
		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
	2020	17	3,6
	2021	10	3,5
	2022	11	2,5

Tab. 57 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2022 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	11		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 35		0,6 – 4,5 2,5
Bodenwert	50 €/m ² – 897 €/m ²	284 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	261 m ² – 2.137 m ²	735 m ²	
Baujahr	1880 – 1996		
Restnutzungsdauer	37 Jahre – 63 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,1 – 44,7	25,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,00 €/m ² – 10,59 €/m ²	7,44 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.015 €/m ² – 4.530 €/m ²	2.296 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Anzahl der Wohneinheiten	5 – 35		1,2 – 4,5 2,5
Bodenwert	219 €/m ² – 340 €/m ²	298 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	261 m ² – 2.137 m ²	860 m ²	
Baujahr	1935 – 1996		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 55 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,0 – 33,1	24,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	7,53 €/m ² – 10,59 €/m ²	8,54 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.600 €/m ² – 3.199 €/m ²	2.538 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 12		1,9 – 3,8 3,0
Bodenwert	50 €/m ² – 90 €/m ²	78 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	304 m ² – 917 m ²	633 m ²	
Baujahr	1880 – 1996		
Restnutzungsdauer	37 Jahre – 54 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,3 – 27,0	20,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,04 €/m ² – 9,17 €/m ²	6,33 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.015 €/m ² – 2.290 €/m ²	1.481 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LZIZ %	
RND 20 - 40	1*	-	
RND 41 - 79	10	2,5	

Tab. 58 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022

* 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 2022 insgesamt 26 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 Baujahresklassen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahr	Wohn-einheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Kauf-fälle				
Berliner Umland					
bis 1948	4 - 6	355 – 1.731	835.000 – 1.350.000	261 – 494	2.085 – 4.530
	3	912	1.071.667	351	3.271
von 1978 bis 1990	18 - 35	1.941 – 2.516	1.800.000 – 2.900.000	959 – 1.310	1.600 – 2.214
	3	2.179	2.240.000	1.131	1.973
von 1991 bis 2000	3 - 28	863 – 1.836	975.000 – 6.800.000	294 – 2.137	1.472 – 4.354
	5	1.454	2.501.000	943	2.692
von 2001 bis 2010	31	2.706	3.750.000	1.740	2.155
	1				
ab 2021	48 - 49	4.238 – 6.002	14.000.000 – 18.029.667	3.816 – 4.049	3.669 – 4.453
	2	5.120	16.014.834	3.933	4.061
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	4 - 7	600 – 4.385	81.501 – 545.638	304 – 509	228 – 1.582
	8	1.783	309.837	395	837
von 1949 bis 1977	6	2.790	120.000	210	571
	1				
von 1978 bis 1990	6	910	830.000	326	2.546
	1				
von 1991 bis 2000	3	1.352	637.000	265	2.404
	1				
ab 2021	6	655	1.875.000	544	3.447
	1				

Tab. 59 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

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 Vorjahres verglichen.

Auswahlkriterium: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	15	53,6 66,7	3.730.892 31,9	2.326 -1,9
Weiterer Metropolitanraum	13	46,4 -48,0	504.000 -12,6	1.085 18,6
Gesamtsumme	28	100,0 -17,6	2.360.848 101,3	1.668 28,3

Tab. 60 Preisentwicklung zum Vorjahr Büro- und Verwaltungsgeb., WGH, Verkaufseinrichtungen

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 vier Kauffälle von vermieteten Objekten (davon zwei im Jahr 2022) im Zeitraum von 2020 bis 2022 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.

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2020-2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	38 €/m ² – 280 €/m ²	196 €/m ²	3,1 - 6,9 4,9
Wohn- und Nutzfläche	550 m ² – 4.662 m ²	2.078 m ²	
Baujahr	1887 – 2020		
Restnutzungsdauer	36 Jahre – 58 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,5 – 23,0	16,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	7,08 €/m ² – 14,85 €/m ²	11,11 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.117 €/m ² – 3.973 €/m ²	2.233 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LZIZ %
RND	20 - 40	2*	-
RND	41 - 59	2*	-

Tab. 61 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

* 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 zwei Kauffälle im Jahr 2022) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2020 bis 2022 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 13 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.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	14		
Bodenwert	12 €/m ² – 594 €/m ²	197 €/m ²	0,5 – 7,9 3,4
Wohn- und Nutzfläche	234 m ² – 1.326 m ²	540 m ²	
Baujahr	1895 – 1997		
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 57 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 32,3	18,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m ² – 12,49 €/m ²	6,26 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m ² – 4.837 €/m ²	1.481 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	311 €/m ² – 340 €/m ²	322 €/m ²	1,1 – 7,9 4,2
Wohn- und Nutzfläche	274 m ² – 1.326 m ²	817 m ²	
Baujahr	1900 – 1995		
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 55 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 21,3	16,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,28 €/m ² – 8,71 €/m ²	6,70 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	830 €/m ² – 2.042 €/m ²	1.332 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m ² – 70 €/m ²	57 €/m ²	0,7 – 6,5 4,2
Wohn- und Nutzfläche	285 m ² – 780 m ²	512 m ²	
Baujahr	1935 – 1985		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 57 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 – 24,2	16,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,62 €/m ² – 7,56 €/m ²	7,13 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	930 €/m ² – 2.091 €/m ²	1.416 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	12 €/m ² – 51 €/m ²	33 €/m ²	2,6 – 5,6 4,0
Wohn- und Nutzfläche	234 m ² – 594 m ²	429 m ²	
Baujahr	1895 – 1954		
Restnutzungsdauer	34 Jahre – 46 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,9 – 17,0	14,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m ² – 5,71 €/m ²	4,31 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	463 €/m ² – 848 €/m ²	725 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %	
RND 20 - 40	4		1,9
RND 41 - 79	10		4,0

Tab. 62 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Da nur zwei Kauffälle aus dem Jahr 2022 vorliegen, wird keine Liegenschaftszinsauswertung des Kaufjahres 2022 durchgeführt.

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Selbstbedienungsmärkte wurden neun Kauffälle (davon drei Kauffälle im Jahr 2022) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2020 bis 2022 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.

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	46 €/m ² – 634 €/m ²	240 €/m ²	1,5 – 9,3 3,9
Nutzfläche	411 m ² – 2.746 m ²	1.452 m ²	
Baujahr	1995 – 2020		
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 28 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 – 20,8	13,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,67 €/m ² – 12,00 €/m ²	9,87 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	657 €/m ² – 2.828 €/m ²	1.666 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	310 €/m ² – 740 €/m ²	453 €/m ²	1,5 – 3,6 2,3
Nutzfläche	1.620 m ² – 2.746 m ²	2.088 m ²	
Baujahr	1998 – 2020		
Restnutzungsdauer	12 Jahre – 28 Jahre	18 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,6 – 20,8	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	10,87 €/m ² – 12,00 €/m ²	11,55 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	2.102 €/m ² – 2.828 €/m ²	2.431 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2020 - 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	100 €/m ² – 217 €/m ²	139 €/m ²	3,6 – 9,3 6,9
Nutzfläche	411 m ² – 1.046 m ²	800 m ²	
Baujahr	1999 – 2011		
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 19 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 – 13,5	10,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	8,85 €/m ² – 10,10 €/m ²	9,32 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	925 €/m ² – 1.434 €/m ²	1.106 €/m ²	
Einzelbewertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		
Einzelbewertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		

Tab. 63 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2022 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	100 €/m ² – 340 €/m ²	219 €/m ²	2,3 – 9,3 4,9
Wohn- und Nutzfläche	411 m ² – 2.365 m ²	1.452 m ²	
Baujahr	1995 – 2020		
Restnutzungsdauer	11 Jahre – 28 Jahre	19 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,6 – 20,8	13,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,67 €/m ² – 11,34 €/m ²	8,34 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	657 €/m ² – 2.828 €/m ²	1.470 €/m ²	

Tab. 64 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen im Jahr 2022

8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²	normierter Kaufpreis in €	Nutzfläche in m ²	normierter Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	1	9.445	18.000.000	11.919	1.510
1948 bis 1977	1	1.950	100.000	780	128
2011 bis 2020	1	2.224	7.69.673	1.937	3.972
ab 2021	1	1.140	11.439.860	2.495	4.585
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	1	605	195.000	461	423
von 1991 bis 2000	1	1.519	1.300.000	1.164	1.117

Tab. 65 Nutzflächenpreise für Büro- und Verwaltungsgebäude

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	7	298 – 1.198 730	300.000 – 2.400.000 1.186.429	235 – 1.326 670	529 – 4.106 2.310
von 1991 bis 2000	1	5.700	1.424.026	5.962	239
ab 2021	1	322	1.932.000	426	4.535
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	5	284 – 1.713 877	140.000 – 550.000 297.600	157 – 500 330	411 – 1.707 1.014
von 1991 bis 2000	1	973	850.000	222	3.829

Tab. 66 Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

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

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
von 2011 bis 2020	2	1.000 – 4.774 2.887	380.000 – 6.687.999 3.534.000	411 – 2.365 1.388	925 – 2.828 1.876
Weiterer Metropolenraum					
von 1991 bis 2000	4	948 – 5.382 2.707	60.000 – 985.000 406.250	280 – 1.500 613	158 – 1.179 712
von 2001 bis 2010	1	9.912	920.000	1.002	918

Tab. 67 Nutzflächenpreise für Verkaufseinrichtungen

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen und Landhäuser

Bei drei von vier 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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow, Werder/ Havel					
von 1913 bis 1936	3	1.546 – 3.692 2.567	3.464.360 – 5.050.000 4.271.453	198 – 600 366	8.417 – 17.497 13.416

Tab. 68 Wohnflächenpreise für Villen und Landhäuser

8.6.2 Drei- und Vierseithöfe

Überwiegend befinden sich die Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum und beinhalten eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung.

Grundstücksfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- fläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
bis 2.500	7	1870 - 1934	44.000 – 295.600 141.229	87 – 260 135	484 – 2.476 1.052
größer 2.500 bis 5.000	6	1890 - 1920	95.199 – 334.000 183.804	100 – 188 134	271 – 2.438 1.357

Tab. 69 Wohnflächenpreise für Drei- und Vierseithöfe

8.6.3 Wochenendhäuser

Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB), bebaut z. B. mit einem Wochenendhaus (Grundfläche ≥ 40 m²).

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks- fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude- grundfläche in €/m ²
Berliner Umland	1	direkte Wasserlage	1.435	420.000	7.778
	11	Wassernähe ≤ 300 m	302 – 5.912 1.288	18.000 – 295.000 85.727	300 – 3.138 1.300
	16	ohne Wasserlage/ -nähe	528 – 3.590 1.183	8.970 – 327.000 117.936	120 – 3.875 2.083
Weiterer Metropolitanraum	3	direkte Wasserlage	474 – 2.513 1.349	94.000 – 485.000 301.333	1.774 – 8.509 4.030
	11	Wassernähe ≤ 300 m	275 – 2.472 768	10.000 – 160.000 80.818	213 – 3.265 1.526
	23	ohne Wasserlage/ -nähe	305 – 5.009 1.310	7.500 – 245.000 64.376	147 – 5.833 1.204

Tab. 70 Kaufpreise von Wochenendhäusern nach Bereichen

►► **Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Kähnsdorf	6	Wassernähe ≤ 300 m	487 – 3.590 1.082	18.000 – 160.000 45.500	300 – 1.702 616
Ferch	3	ohne Wasserlage/ -nähe	571 – 903 718	90.000 – 169.000 142.667	1.636 – 3.189 2.475
Leest	3		952 – 3.590 2.082	22.000 – 225.000 134.000	468 – 5.625 3.323
Weiterer Metropolitanraum					
Borkwalde	4	ohne Wasserlage/ -nähe	825 – 5.009 2.122	23.000 – 159.000 62.500	354 – 3.113 1.196

Tab. 71 Kaufpreise von Wochenendhäusern in ausgewählten Lagen

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden 540 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum erfasst. Diese unterteilen sich in 510 Kauffälle von Wohnungseigentum und 30 Kauffälle von Teileigentum.

Die Wohnungseigentumskauffälle unterteilen sich in:

- ▶▶ 150 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 231 Weiterveräußerungen,
- ▶▶ 129 Umwandlungen.

Darunter befinden sich neun Kauffälle mit Erbbaurechten und zwei Zuschläge in Zwangsversteigerungen.

Verteilung aller Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis

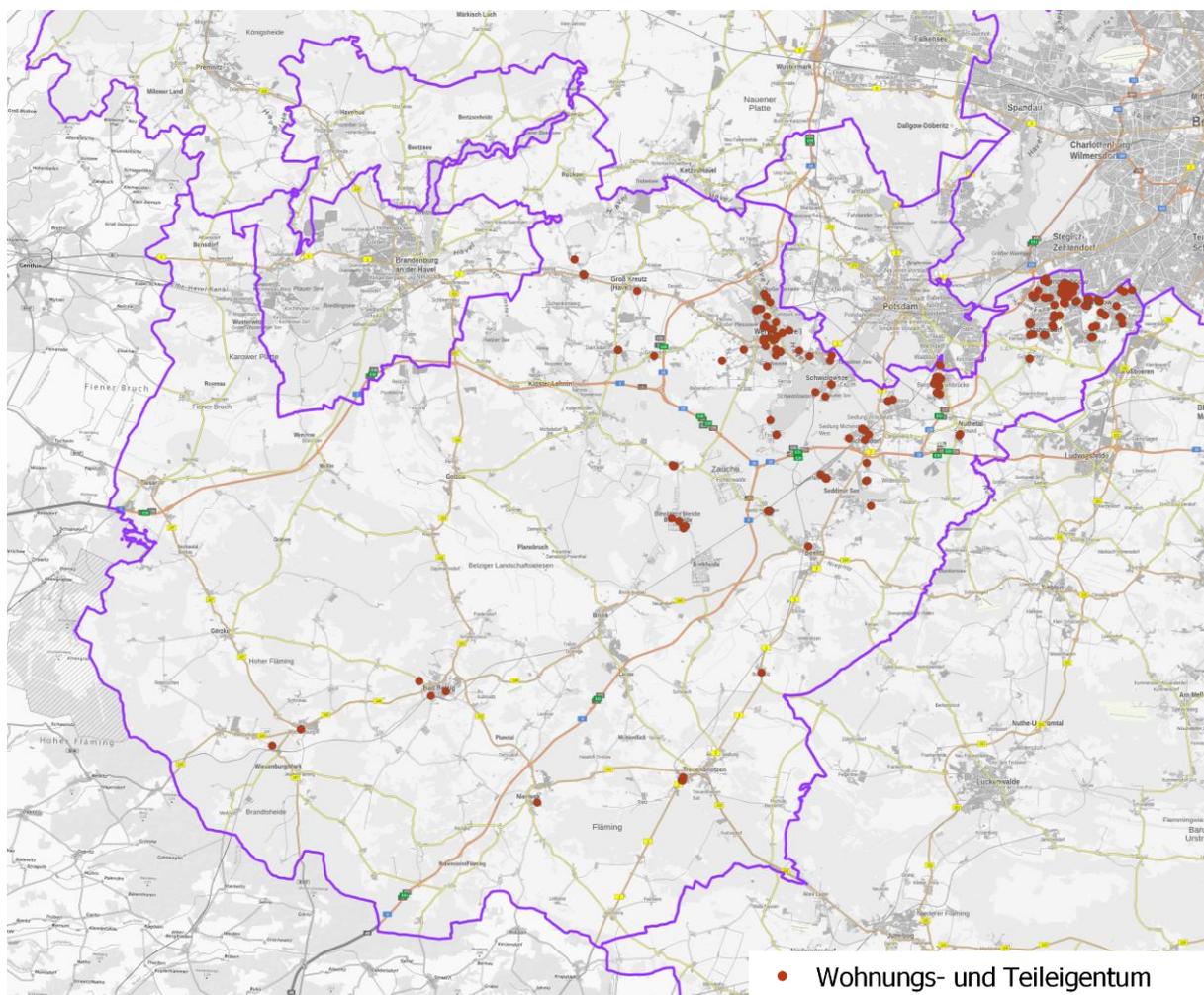


Abb. 35 Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

Anzahl und Geldumsatz 2013 - 2022

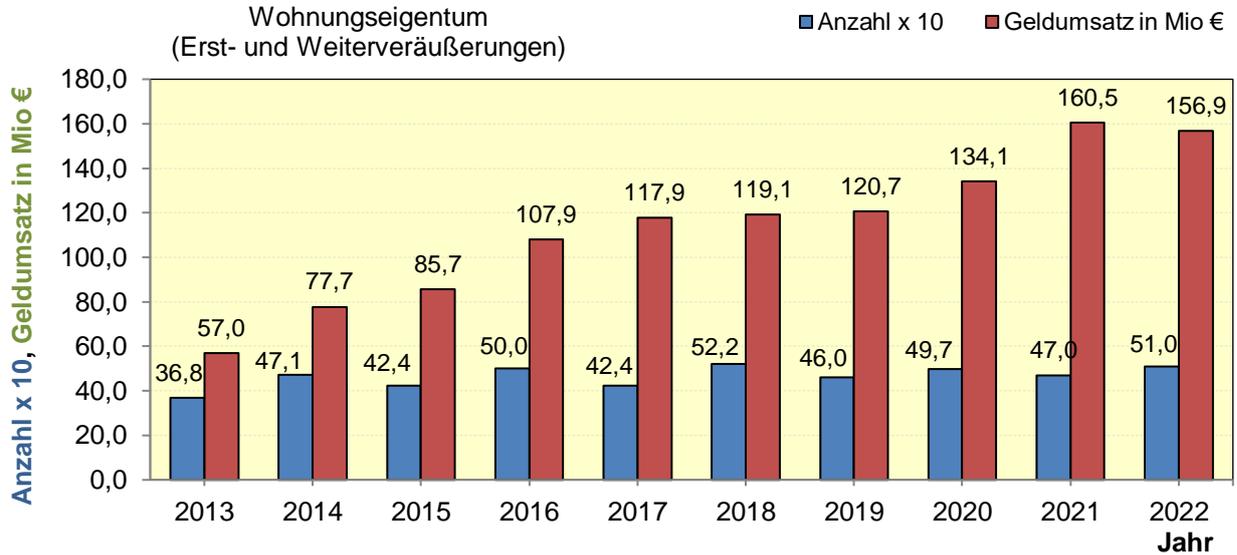


Abb. 36 Wohnungseigentum Umsätze – Anzahl und Geldumsatz 2013 – 2022

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 2021 dargestellt.

Bereich	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	
Berliner Umland	292	72 -19	321.026 -7,1	66	5.137 16,6
Weiterer Metropolraum	114	28 60	256.299 128,1	76	3.524 105,6
Gesamtsumme	406	100 30,1	281.552 -11,8	69	4.684 17,1

Tab. 72 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für Wohnungseigentum

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 2018 - 2022 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 ² Wohnfläche
Kleinmachnow			
2018	18	338.400	3.240
2019	16	284.754	3.698
2020	20	423.800	4.089
2021	54	535.799	5.646
2022	41	596.681	6.041
Teltow			
2018	116	228.800	3.020
2019	57	221.480	3.532
2020	158	262.758	3.668
2021	88	358.973	4.168
2022	33	376.140	4.214
Werder (Havel)			
2018	74	224.200	3.070
2019	121	255.592	3.266
2020	75	278.459	3.481
2021	46	290.630	3.572
2022	56	255.186	3.291

Tab. 73 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen 2018 – 2022

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise in ausgewählten Orten 2013 – 2022

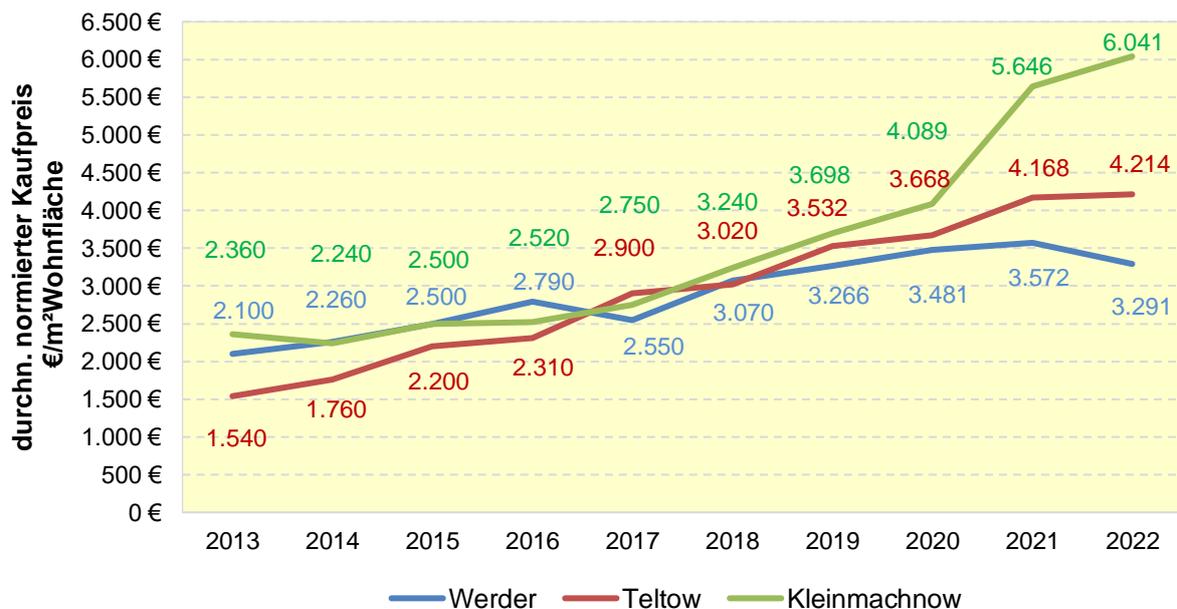


Abb. 37 Wohnungseigentum Quadratmeterpreise in Werder, Teltow, Kleinmachnow 2013 – 2022

9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 3,6 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	16	53,3	24,0	66,7
Weiterer Metropolitanraum	14	46,7	12,0	33,3
Gesamtsumme	30	100,0	36,0	100,0

Tab. 74 Umsatzzahlen für Teileigentum

9.2 Wohnflächenpreise

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

Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr bzw. Wohnfläche herangezogen.

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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland				
Erstveräußerungen				
ab 2021	31	238.810 – 729.500 379.520	50 – 122 69	4.422 – 6.508 5.449
Weiterveräußerungen				
bis 1948	5	95.000 – 265.000 180.800	31 – 70 57	2.907 – 3.786 3.155
von 1978 bis 1990	6	40.000 – 224.995 155.824	32 – 78 56	1.250 – 3.594 2.705
von 1991 bis 2000	83	57.000 – 545.000 228.310	31 – 134 69	803 – 5.932 3.325
von 2001 bis 2010	3	240.000 – 20.000 286.667	58 – 167 102	2.156 – 4.138 3.155

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland				
von 2011 bis 2020	5	475.000 – 741.000 573.800	84 – 106 94	5.297 – 8.143 6.123
Umwandlung				
von 1991 bis 2000	117	144.322 – 470.211 226.948	25 – 116 37	3.289 – 6.964 6.435
Weiterer Metropolitanraum				
Erstveräußerung				
ab 2021	90	177.072 – 497.000 283.889	47 – 109 70	3.341 – 5.185 3.986
Weiterveräußerung				
von 1991 bis 2000	19	47.500 – 190.000 129.359	42 – 92 71	642 – 3.333 1.854

Tab. 75 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Bereichen und Baujahresklassen

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) in ausgewählten Orten und Baujahre ab 1991. 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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Erstveräußerungen					
Kleinmachnow	ab 2021	16	261.596 – 375.902 322.222	50- 68 61	5.179 – 5.577 5.325
Teltow	ab 2021	7	362.000 – 729.500 541.386	67 – 122 97	5.064 – 5.980 5.552
Werder (Havel)	ab 2021	1	238.810	54	4.422
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	10	256.000 – 402.500 336.540	58 – 74 66	3.459 – 5.932 5.123
Michendorf	von 1991 bis 2000	3	115.000 – 308.571 226.857	48 – 111 80	2.396 – 3.134 2.770
Nuthetal	von 1991 bis 2000	9	57.000 – 400.000 216.889	37 – 113 74	1.541 – 4.306 2.797
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	2	180.000 – 440.000 220.000	48 – 134 89	3.284 – 3.750 3.517
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	6	174.500 – 300.000 235.250	54 – 68 61	3.061 – 4.615 3.857

Stadt / Gemeinde /Amt	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kauf- preis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Teltow	von 1991 bis 2000	13	119.680 – 485.000 232.686	48 – 122 71	1.923 – 4.700 3.228
	von 2001 bis 2010	1	260.000	82	3.171
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	36	150.000 – 545.000 199.713	51 – 115 69	2.462 – 4.739 2.880
	von 2001 bis 2010	3	475.000 – 741.000 598.333	84 – 106 94	5.462 – 8.143 6.420
Umwandlung					
Teltow	von 1991 bis 2000	11	219.000 – 459.000 296.727	49 – 116 79	3.289 – 4.796 3.804
Weiterer Metropolitanraum					
Erstveräußerung					
Beelitz	ab 2021	51	349.000 – 207.000 344.673	47 – 109 79	3.799 – 5.185 4.364
Kloster Lehnin	ab 2021	39	177.072 – 249.759 203.704	53 – 71 58	3.341 – 3.518 3.492
Weiterveräußerungen					
Belzig, Brück	von 1991 bis 2000	7	110.000 – 190.000 152.071	55 – 91 76	1.445 – 2.405 2.015
Groß Kreutz	von 1991 bis 2000	8	110.825 – 163.000 136.353	42 – 75 67	1.498 – 3.333 2.102
Treuenbrietzen, Niemegek	von 1991 bis 2000	5	15.500 – 126.000 63.600	26 – 72 62	596 – 1.703 979

Tab. 76 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden und Baujahresklassen

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 Kauf- fälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	106	114.322 – 470.211 219.707	25 – 85 33	5.362 – 6.964 6.708

Tab. 77 Wohnflächenpreise für Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen

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 2022 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 5 % von der Gesamtanzahl (28 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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Reihenhäuser					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	11	194.000 – 499.000 376.180	79 – 146 109	2.042 – 5.309 3.465
	ab 2021	2	640.000 – 690.000 665.000	120 – 147 134	4.694 – 5.333 5.014
Doppelhaushälften					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	4	545.000 -1.339.000 808.375	119 – 170 144	4.192 – 7.876 5.446
	von 1991 bis 2000	1	1.215.000	174	6.983
	ab 2021	4	715.000 – 760.000 736.000	141 – 175 160	4.286 – 5.099 4.648

Tab. 78 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften

9.3 Teileigentum

Das Teileigentum umfasst sowohl Erstveräußerungen als auch Weiterveräußerungen in allen Gebäudearten. Die Anzahl dieser Kauffälle liegt bei ca. 3 % (17 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 1991 bis 2020	4	7.000 – 44.900	23.075
Weiterer Metropolitanraum	ab 2021	4	22.900	22.900

Tab. 79 Kaufpreise für Teileigentum - Stellplätze

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 20.000 € bis 30.000 €.

9.3.2 Sondernutzungsrechte für Stellplätze

Preisanteile für Sondernutzungsrechte an Stellplätzen im Freien, die in den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind, liegen in einer Preisspanne zwischen 7.500 € und 21.500 €.

9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 89 Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Angabe der Netto-Kaltmiete registriert. Für die Auswertung der Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete) waren davon 36 Kauffälle geeignet.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (Baujahre ab 1991).

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor	Spanne und durchschn. Miete in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland						
Nuthetal	von 1991 bis 2000	3	80.000 – 200.000 143.333	37 – 81 66	19,3 – 35,9 26,3	5,65 – 8,86 7,25
Teltow	von 1991 bis 2000	6	119.680 – 351.000 204.512	57 – 92 71	19,1 – 47,2 29,5	7,37 – 9,40 8,16
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	18	156.804 – 545.000 204.391	57 – 115 69	21,8 – 44,8 32,3	7,58 – 9,10 7,44
Weiterer Metropolitanraum						
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 Kreuz (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

Tab. 80 Wohnungseigentum - Rohertragsfaktoren und Mieten

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 225 Kauffällen (davon 46 im Jahr 2022) im Zeitraum von 2020 bis 2022 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 Baujahrespannen und für die Anzahl der Wohneinheiten vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser – Weiterveräußerung			
Zeitraum 2020 – 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	225		
Bodenwert	35 €/m ² – 870 €/m ²	403 €/m ²	0,02 – 7,8 2,2
Wohnfläche	26 m ² – 134 m ²	62 m ²	
Baujahr	1890 – 2016		
Restnutzungsdauer	38 Jahre – 76 Jahre	60 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,8 – 51,9	28,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² – 13,97 €/m ²	8,30 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	757 €/m ² – 5.671 €/m ²	2.837 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	70		
Bodenwert	410 €/m ² – 870 €/m ²	722 €/m ²	0,6 – 3,9 2,0
Wohnfläche	37 m ² – 113 m ²	54 m ²	
Baujahr	1995 – 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre – 74 Jahre	70 Jahre	
Rohrertragsfaktor	19,3 – 51,9	32,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,66 €/m ² – 11,32 €/m ²	9,17 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.753 €/m ² – 5.671 €/m ²	3.581 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	111		
Bodenwert	250 €/m ² – 370 €/m ²	307 €/m ²	0,3 – 7,7 2,1
Wohnfläche	26 m ² – 134 m ²	63 m ²	
Baujahr	1890 – 2016		
Restnutzungsdauer	43 Jahre – 76 Jahre	56 Jahre	
Rohrertragsfaktor	15,3 – 44,9	27,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² – 13,97 €/m ²	8,27 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.511 €/m ² – 4.783 €/m ²	2.700 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	32		
Bodenwert	100 €/m ² – 210 €/m ²	166 €/m ²	0,02 – 5,6 2,6
Wohnfläche	42 m ² – 114 m ²	72 m ²	
Baujahr	1978 – 1997		
Restnutzungsdauer	38 Jahre – 57 Jahre	54 Jahre	
Rohrertragsfaktor	14,0 – 42,8	24,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,72 €/m ² – 9,38 €/m ²	7,24 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.162 €/m ² – 3.700 €/m ²	2.096 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser – Weiterveräußerung			
Zeitraum 2020 – 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	50 €/m ² – 90 €/m ²	74 €/m ²	2,1 – 5,5 3,8
Wohnfläche	39 m ² – 90 m ²	66 m ²	
Baujahr	1993 – 2014		
Restnutzungsdauer	52 Jahre – 55 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 23,9	18,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,86 €/m ² – 8,24 €/m ²	6,99 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	879 €/m ² – 1.974 €/m ²	1.575 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	35 €/m ² – 44 €/m ²	39 €/m ²	0,7 – 6,1 3,6
Wohn- und Nutzfläche	61 m ² – 85 m ²	74 m ²	
Baujahr	1995 – 1996		
Restnutzungsdauer	55 Jahre – 56 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,8 – 32,1	19,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,46 €/m ² – 5,95 €/m ²	5,34 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	757 €/m ² – 1.718 €/m ²	1.220 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
RND	20 - 40	1*	-
RND	41 - 59	224	2,3
Einzelauswertung nach Kaufjahren			
	Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
	2020	136	2,4
	2021	43	2,3
	2022	46	1,8
Einzelauswertung nach Region			
	Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
	Berliner Umland	201	2,2
	Weiterer Metropolitanraum	24	3,0
Einzelauswertung nach Baujahren			
	Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
	bis 1948	4	1,5
	von 1948 bis 1977	-	-
	von 1978 bis 1990	7	1,4
	von 1991 bis 2000	138	2,2
	von 2001 bis 2010	16	3,7
	von 2011 bis 2020	60	2,1
	ab 2021	-	-
Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)			
	Wohnungseinheiten	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
	bis 6 Wohneinheiten	14	2,7
	6 bis 20 Wohneinheiten	26	2,1
	ab 21 Wohneinheiten	185	2,2

Tab. 81 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2022 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	46		
Bodenwert	75 €/m ² – 870 €/m ²	295 €/m ²	0,3 – 5,5 1,8
Wohnfläche	31 m ² – 134 m ²	72 m ²	
Baujahr	1928 – 2001		
Restnutzungsdauer	44 Jahre – 59 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,0 – 44,9	29,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,86 €/m ² – 13,32 €/m ²	7,65 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.446 €/m ² – 5.671 €/m ²	2.740 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	410 €/m ² – 870 €/m ²	491 €/m ²	0,7 – 3,5 2,0
Wohnfläche	37 m ² – 113 m ²	70 m ²	
Baujahr	1928 – 1996		
Restnutzungsdauer	49 Jahre – 56 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	19,3 – 42,8	29,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,66 €/m ² – 11,32 €/m ²	8,55 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.753 €/m ² – 5.671 €/m ²	3.080 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	28		
Bodenwert	250 €/m ² – 370 €/m ²	284 €/m ²	0,3 – 3,6 1,5
Wohnfläche	31 m ² – 134 m ²	72 m ²	
Baujahr	1928 – 2001		
Restnutzungsdauer	44 Jahre – 59 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	19,2 – 44,9	31,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,08 €/m ² – 9,40 €/m ²	7,58 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.951 €/m ² – 4.739 €/m ²	2.849 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	110 €/m ² – 210 €/m ²	154 €/m ²	0,8 – 5,5 2,7
Wohnfläche	55 m ² – 91 m ²	71 m ²	
Baujahr	1994 – 1997		
Restnutzungsdauer	46 Jahre – 57 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,4 – 32,1	23,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,86 €/m ² – 8,92 €/m ²	7,05 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.446 €/m ² – 2.364 €/m ²	1.912 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2022			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	-		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
RND 20 - 40	-	-	
RND 41 - 79	46	1,8	
Einzelauswertung nach Region			
Region	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
Berliner Umland	37	1,6	
Weiterer Metropolitanraum	9	2,7	
Einzelauswertung nach Baujahren			
Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
bis 1948	3	1,2	
von 1948-bis 1977	-	-	
von 1978 bis 1990	1*	-	
von 1991 bis 2000	41	1,9	
von 2001 bis 2010	1*	-	
von 2011 bis 2020	-	-	
ab 2021	-	-	
Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)			
Wohneinheiten	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %	
bis 6 Wohneinheiten	3	4,1	
6 bis 20 Wohneinheiten	9	2,2	
ab 21 Wohneinheiten	34	1,5	

Tab. 82 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022

* 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 25.01.2023 und am 26.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 601 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Davon entfallen auf:

– Wohn- und Mischgebiete	415 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	88 Bodenrichtwerte,
– Sondergebiete Erholung	80 Bodenrichtwerte,
– Sonstige Sondergebiete	18 Bodenrichtwerte.

Die Anzahl der Bodenrichtwerte ist von 563 auf 601 gestiegen.

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

So liegen die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 450 €/m² und 1.300 €/m², in Stahnsdorf zwischen 420 €/m² und 800 €/m², in Teltow zwischen 280 €/m² und 800 €/m², in Nuthetal zwischen 80 €/m² und 410 €/m² und in Werder zwischen 340 €/m² und 600 €/m² für Wohnbauflächen.

Die prozentuale Steigerung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Mischbauflächen beträgt im Durchschnitt ca. 20 %. Es gab fünf Anpassungen nach unten um 5 €/m² in Riewend bis 15 €/m² in Päwesin. Hingegen wurden 187 Bodenrichtwerte um 2 €/m² bis 200 €/m² angehoben, was einer Steigerung von 3 % bis 250 % entspricht. Die Veränderungen um 200% und 250 % betragen dabei absolut 10 €/m bis zu 30 €/m², in den Regionen Niemeck, Ziesar und Bad Belzig.

Starke Steigerungen zum Beispiel gab es in Belzig im Wohnpark Lübnitzer Straße Nord von 160 €/m² auf 290 €/m², in Werder Hafenresidenz von 420 €/m² auf 600 €/m², in Caputh von 330 €/m² auf 500 €/m², in Ruhlsdorf Staedlersiedlung von 250 €/m² auf 440 €/m², in Teltow Seehof von 650 €/m² auf 800 €/m² und in Kleinmachnow von 870 €/m² bis 1.100 €/m² auf 1.000 €/m² bis 1.300 €/m².

Es wurden auch neue Bodenrichtwertzonen eingeführt wie beispielsweise ein Wohnbereich an der Friedrich-Engels-Straße in Bad Belzig mit 260 €/m² und der Wohnpark Hoher Fläming in Wiesenburg mit 110 €/m².

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen 2022

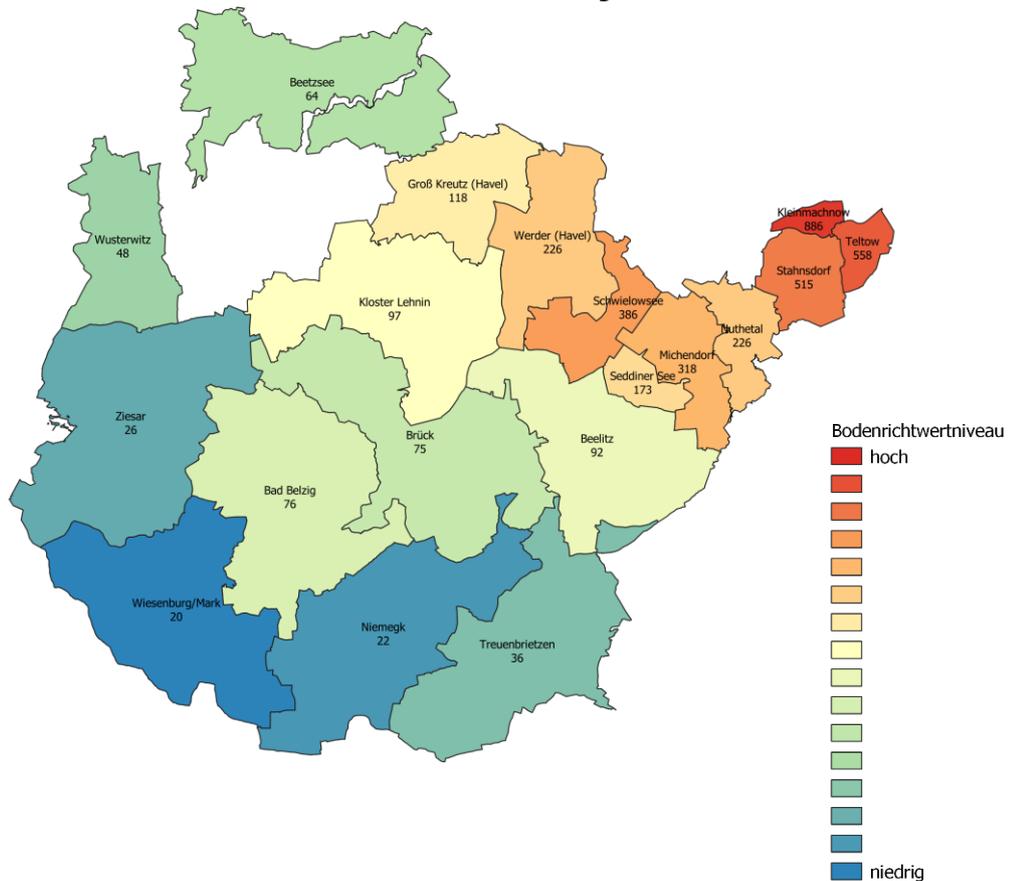


Abb. 38 Übersicht Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen im Landkreis

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 22 für die Gewerbegebiete.

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

Der Bodenrichtwert für Ackerland ist um ca. 10 % gestiegen, im Berliner Umland auf 1,10 €/m² und im Weiteren Metropolitanraum auf 1,20 €/m². Für Grünland betragen die Bodenrichtwerte im Berliner Umland 1,00 €/m² und im Weiteren Metropolitanraum auf 0,85 €/m². Für forstwirtschaftliche Flächen, also Wald, beträgt der Bodenrichtwert ohne Aufwuchs im Berliner Umland 0,34 €/m² und im Weiteren Metropolitanraum 0,24 €/m².

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:

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

Tab. 83 Sanierungsgebiete - Verfahrensbereiche

Auf Antrag der Gemeinden hat der Gutachterausschuss bislang für folgende Bereiche zonale Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen ermittelt.

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009, 18.10.2017, 19.08.2022
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016, 14.08.2019, 19.01.2023
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, 19.01.2023
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019
Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017, 19.08.2022
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019

Tab. 84 Sanierungsgebiete - Ermittlung besonderer BRW durch den Gutachterausschuss

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 sammelt ihr bekannt gewordene Daten. 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 bzw. für jede Nutzung. 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 und liegen im Außenbereich.

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		Anzahl	Vertrags- abschluss Jahr von - bis	Flächen- spanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Amt Beetzsee	OT Gortz*	12	2018 – 2022	229 – 470 330	1,50 – 2,56 2,47
	OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	1	2018	480	0,90
	OT Radewege	1	2018	1.230	1,03
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz, WP Alt-Töplitz *	4	2018 – 2020	150 – 1.900 487	1,22 – 9,50 3,74
	OT Glindow	4	2018 – 2020	217 – 660 387	2,25 – 6,60 4,17

Tab. 85 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

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 und im Innen- und Außenbereich.

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil		Anzahl	Vertrags- abschluss Jahr von - bis	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr
Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	2	2018	138 – 191 163	0,30
	Ortsteile	3	2018	100 – 150 120	0,18
Amt Beetzsee	OT Brielow	8	2018 – 2021	302 – 418 377	0,30
	OT Gortz, OT Ketzür	4	2021 – 2022	95 – 418 220	1,50
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder	2	2018 – 2019	260 – 303 282	0,50 – 2,00 1,25

Tab. 86 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

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 2022 bekannt geworden. Es wird auf Grundstücksmarktberichte der Vorjahre verwiesen.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Fläche in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Garagen				
Stadt Werder	1	-		50,04

Tab. 87 Pachten für Garagengrundstücke

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.

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 im Außenbereich, in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil		Anzahl	Vertrags- abschluss Jahr von - bis	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	OT Glindow	5	2017 – 2021	430 – 622 513	3,92 – 8,92 5,58
	Stadt Werder, OT Petzow	8	2017 – 2020	500 – 1.050 688	6,39 – 14,12 8,80

Tab. 88 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

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	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten in €/ je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Garagen					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	55	13 – 32 15	240 – 600	289
	OT Lübnitz	1	-	-	300
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	1	-	-	600

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil		Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten in €/ je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	4	18	180 – 480	312
Gemeinde Kleinmachnow		2	13	600	600
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Göhlsdorf	1	-	-	600
Gemeinde Schwielowsee	OT Geltow	40	-	300 – 600	434
Stadt Teltow		1	-	-	300
Amt Niemegek	Stadt Niemegek	1	-	-	360
Stadt Treuenbrietzen		32	-	312 – 672	537
Stadt Werder		1	-	-	504

Tab. 89 Mieten für Garagengrundstücke

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	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Bad Belzig		3	20	37 – 312	129
Gemeinde Beetzsee, Stadt Havelsee	OT Briest	2	-	180	180
	OT Stadt Pritzerbe	4	-	180	180
Gemeinde Kleinmachnow		3	-	300 – 400	380
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	7	-	240	240
Gemeinde Michendorf	OT Langerwisch	1	-	-	300
	OT Michendorf	41	-	60 – 600	161

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil		Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Amt Niemegek	Stadt Niemegek	6	-	216	216
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	15	30	240 – 300	249
	OT Geltow	15	-	240	240
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	10	-	240 – 300	252
	OT Stahnsdorf	20	-	144 – 1.200	358
Stadt Teltow	Stadt Teltow	26	13	44 – 300	184
	OT Ruhlsdorf	2	-	300	300
Stadt Werder	OT Stadt Werder	31	13	153 – 660	376
Amt Wusterwitz	Gemeinde Wusterwitz	16	-	240 – 300	295
Tiefgaragenstellplatz					
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	9	-	312 – 420	369
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	85	-	120 – 480	334
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehrbrücke	15	20	300 – 605	393
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	1	30	-	480
Gemeinde Stahnsdorf	OT Stahnsdorf	12	-	432 – 480	472
Stadt Teltow	OT Ruhlsdorf	7	-	491 – 600	506
	Stadt Teltow	4	-	300 – 491	438
Stadt Werder (Havel)		66	-	300 – 660	591
Carport					
Gemeinde Kleinmachnow		1	-	-	600

Tab. 90 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

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 31.12.2022)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



Gebietsstand: 01.01.2011

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

© Landratsamt Potsdam-Mittelmark
FD Strategische Steuerung
18.04.2012

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.172
 Bürgermeister
 Robert Pulz
 Wiesenburger Straße 6
 14806 Bad Belzig

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

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

Stadt Beelitz

Einwohner: 13.211
 Bürgermeister
 Bernhard Knuth
 Berliner Straße 202
 14547 Beelitz

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

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

Stadt Teltow

Einwohner: 27.729
 Bürgermeister
 Thomas Schmidt
 Marktplatz 1-3
 14513 Teltow

Tel. 03328 4781-0
 Fax 03328 478119 1
 E-Mail stadt-teltow@teltow.de
 Internet www.teltow.de

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

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.527
 Bürgermeister
 Michael Knape
 Großstraße 105
 14929 Treuenbrietzen

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Treuenbrietzen		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: 27.075
 Bürgermeisterin
 Manuela Saß
 Eisenbahnstraße 13-14
 14542 Werder (Havel)

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

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.949
 Bürgermeister
 Reth Kalsow
 Potsdamer Landstraße 49b
 14550 Groß Kreutz (Havel)

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2022

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.264
 Bürgermeister
 Michael Grubert
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8770
 Fax 033203 8772999
 E-Mail info@kleinmachnow.de
 Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.312
 Bürgermeister
 Uwe Brückner
 Friedensstraße 3
 14797 Kloster Lehnin

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

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 13.847
 Bürgermeisterin
 Claudia Nowka
 Potsdamer Straße 33
 14552 Michendorf

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2022

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 9.096
 Bürgermeisterin
 Ute Hustig
 Arthur-Scheunert- Allee 103
 14558 Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke

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

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

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.956
 Bürgermeisterin
 Kerstin Hoppe
 Potsdamer Platz 9
 14548 Schwielowsee OT Ferch

Tel. 033209 769-729
 Fax 033209 76944
 E-Mail gemeinde@schwielowsee.de
 Internet www.schwielowsee.de

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.788
 Bürgermeisterin
 Carina Simmes
 Kiefernweg 5
 14554 Seddiner See OT Neuseddin

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

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

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 16.214
 Bürgermeister
 Bernd Albers
 Annastraße 3
 14532 Stahnsdorf

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2022

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.272
 Bürgermeister
 Marco Beckendorf
 Schloßstraße 1
 14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 033849 798-0
 Fax 033849 798-55
 E-Mail gemeinde@wiesenburgmark.de
 Internet www.wiesenburgmark.de

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

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.354
 Amtsdirektor
 Guido Müller
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2022

Amt Brück

Einwohner: 11.822
 Amtsdirektor
 Mathias Ryll
 Ernst-Thälmann-Straße 59
 14822 Brück/Mark

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

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

Amt Niemeck

Einwohner: 4.718
 Amtsdirektor
 Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemeck

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2022

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.231
 Amtsdirektor
 Michael Hase
 August-Bebel-Straße 10
 14789 Wusterwitz

Tel. 033839 669-0
 Fax 033839 669-31
 E-Mail info@amt-wusterwitz.de
 Internet www.amt-wusterwitz.de

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

Amt Ziesar

Einwohner: 6.114
 Amtsdirektor
 Norbert Bartels
 Mühlentor 15 a
 14793 Ziesar

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

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

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ASB	Außenbereich
Az.	Aktenzeichen
bb	bebaute Grundstücke
BB	Berlin-Brandenburg
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
BP	Bebauungsplan
BU	Berliner Umland
EFH	Einfamilienhaus
ei	Wohnungs- und Teileigentum
EW	Einwohner
DHH	Doppelhaushälfte
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 ²	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
OGAA	Oberer Gutachterausschuss
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
RH	Reihenhaus
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
sf	Sonstige Flächen
SW	Sachwert
SWfaktor	Sachwertfaktor
Tab.	Tabelle
T€	Tausend Euro
ub	unbebaute Grundstücke
VO	Verordnung
WE	Wohneinheiten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WMR	Weiterer Metropolitanraum
ZAWO	Anzahl der Wohneinheiten
ZFH	Zweifamilienhaus
€/m ²	Euro pro Quadratmeter

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ² ,
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, rentierlicher Flächenanteil in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (01.01.2022),
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 ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppe
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drenpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 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

Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum	
Die Ermittlung von Wohnflächenpreisen wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäundefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum	
Bezugsgröße	- €/m ² Wohnfläche, der Wohnflächenpreis bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden
Normierter Kaufpreis	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag)
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz
Größe der Grundstücke	- 150 m ² bis 2.500 m ² , bei Wohnungseigentum ohne Flächeneinschränkung
Wohnflächenermittlung	- aus unterschiedlichen Quellen (z. B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)
Zeitraum der Stichprobe	- 1 Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern, - 3 Jahre bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, - 1 Jahr bei Wohnungseigentum
wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen	
Baujahr	- nach Baujahresklassen - bis 1948 - von 1949 bis 1977 - von 1978 bis 1990 - von 1991 bis 2000 - von 2001 bis 2010 - von 2011 bis 2020 - ab 2021
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum - 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					
Kauffälle (Ertragsobjekte)	-	nur nachhaltig vermietete Objekte			
	-	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse			
	-	Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen			
	-	bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt			
Grundstücksarten	-	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			
Rohrertrag	-	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:			
	-	sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)			
Wohn- bzw. Nutzfläche	-	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kauffällen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	Gewerbliche Nutzung
	Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €		

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Instandhaltungskosten:			
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstell- platz	jährlich je Pkw-Außen- stellplatz (Erfah- rungswert)
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m ²	92 €	28 €
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	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 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2022	3,7 €/m ²	6,1 €/m ²	12,2 €/m ²
Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung	2 %	
	- für gewerbliche Nutzung	4 %	
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser 80 Jahre 		
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren 		
Bodenwert	- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.		
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- Miete ≥2,00 €/m ² monatlich		
Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)	- Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage		
Auswertezeitraum	- max. 3 Jahre		
Ableitungsmethode	<ul style="list-style-type: none"> - Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen - bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetischer Mittelwert 		
Ausreißer	- Objekte, die das 2,5- fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße unter- und überschritten haben.		

Auswertungen des Liegenschaftszinssatzes	
Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	
Restnutzungsdauer	- RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre
Kaufjahr	- 3 Jahre
Baujahresklassen	- bis 1948 - von 1949 bis 1977 - von 1978 bis 1990 - von 1991 bis 2000 - von 2001 bis 2010 - von 2011 bis 2020 - ab 2021
Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum	
Zahl der Wohneinheiten	- 3 bis 6 Wohneinheiten - 7 bis 20 Wohneinheiten - ab 21 Wohneinheiten
Region	- Berliner Umland - Weiterer Metropolitanraum

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 2020 bis 2022) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2021 enthalten.

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Seite 59
- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Seite 62
- Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 67
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) - Seite 68
- Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 70
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung - Seite 83

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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 6)

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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (GVBl. I S. 75),

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)

Anlage 8 zum GMB PM 2022

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 29. August 2022 (GVBl. II /22, Nr.61)

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 (Hoheitszeichen-verordnung - 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 Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) vom 31. Januar 2023, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 04. August 2017, MI Az 03-13-584-87, verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales

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 2022

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. Dezember 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, verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022

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 31. März 2014 MI Az 13-584-87, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales geändert durch Erlass vom 21. März 2018

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

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	gaa@sensw.berlin.de	www.berlin.de/gutachterausschuss www.gutachterausschuss-berlin.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599	gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg a.d. Havel Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-204	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 Fax: 0331 28984-3183	gutachte-rausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 608-4299 Fax: 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 40336-181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

Anschriften 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	www.ak-brandenburg.de
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	https://www.bbik.de
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	www.ihk-potsdam.de

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	https://berlin.ivd.net
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Straße 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler 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	www.rdm-bb.de
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	www.vvs-ev.de

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Umsatzzahlen im Landkreis - Anzahl, Fläche und Geld 2013 – 2022	1
Abb. 2 Digitale Topographische Landeskarte 1:250 000	3
Abb. 3 Raumstruktur des Landkreises	5
Abb. 4 Übersicht der Flächennutzung.....	6
Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2013 – 2022	6
Abb. 6 Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner je km ²	7
Abb. 7 Anzahl der Kauffälle 2013 – 2022.....	8
Abb. 8 Verteilung aller Kauffälle im Landkreis.....	9
Abb. 9 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten	9
Abb. 10 Anzahl der Kauffälle, Veränderungen zum Vorjahr in %.....	10
Abb. 11 Geldumsätze 2013 – 2022	12
Abb. 12 Geldumsatz nach Grundstücksarten.....	12
Abb. 13 Geldumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %	13
Abb. 14 Flächenumsätze 2013 – 2022	15
Abb. 15 Flächenumsatz nach Grundstücksarten.....	15
Abb. 16 Flächenumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %	16
Abb. 17 Verteilung der Kauffälle von unbebauten Baulandflächen im Landkreis	19
Abb. 18 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Berliner Umland	21
Abb. 19 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Weiterer Metropolitanraum.....	21
Abb. 20 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland	23
Abb. 21 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolitanraum.....	24
Abb. 22 Verteilung aller Kauffälle für land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis	27
Abb. 23 Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen nach Jahren	31
Abb. 24 Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis.....	34
Abb. 25 Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis	40
Abb. 26 Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis.....	40
Abb. 27 Verteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bereichen	41
Abb. 28 EFH und ZFH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2013 – 2022.....	42
Abb. 29 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im BU BRWniveau von 150 bis 500 €/m ²	43
Abb. 30 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im BU BRWniveau von 550 bis 870 €/m ²	44
Abb. 31 Grafik SWfaktoren EFH und ZFH im WMR BRWniveau von 12 bis 260 €/m ²	46
Abb. 32 RH und DHH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2013 – 2022	51
Abb. 33 Grafik RH und DHH SWfaktoren im BU	52
Abb. 34 Grafik RH und DHH SWfaktoren im WMR	53
Abb. 35 Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis	76
Abb. 36 Wohnungseigentum Umsätze – Anzahl und Geldumsatz 2013 – 2022	77
Abb. 37 Wohnungseigentum Quadratmeterpreise in Werder, Teltow, Kleinmachnow 2013 – 2022 ..	78
Abb. 38 Übersicht Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen im Landkreis	89

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Preisentwicklung nach Art der Nutzungen	1
Tab. 2 Einwohner, Fläche, Kauffälle nach Regionen.....	7
Tab. 3 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten 2018 - 2022.....	10
Tab. 4 Anzahl der Kauffälle nach Bereichen und Grundstücksarten	11
Tab. 5 Geldumsätze nach Grundstücksarten 2018 – 2022.....	13
Tab. 6 Geldumsätze nach Bereichen und Grundstücksarten	14
Tab. 7 Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2018 – 2022	16
Tab. 8 Flächenumsatz nach Bereichen und Grundstücksarten	17
Tab. 9 Bauland Umsatzzahlen 2022 nach Nutzungsarten.....	18
Tab. 10 Bodenrichtwertübersicht von Wohn- und Mischbauflächen nach Bereichen	20
Tab. 11 Bodenrichtwertübersicht von Gewerbebauflächen nach Bereichen	23
Tab. 12 Kaufpreise für Bauerwartungs- und Rohbauland nach Bereichen.....	24
Tab. 13 Übersicht Erbbauzinsen nach Nutzungsart 2018 – 2022.....	25
Tab. 14 Kaufpreise Zukäufe (Arrondierung).....	26
Tab. 15 Form- und Lagebeispiele bei Zukäufen (Arrondierung)	26
Tab. 16 Kaufpreise Zukäufe ohne Arrondierung	26
Tab. 17 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der landwirtschaftlichen Flächen	28

Tab. 18 Anzahl der Kauffälle nach Nutzungsarten landwirtschaftlicher Flächen	28
Tab. 19 Kaufpreise nach Ackerzahlen	29
Tab. 20 Kaufpreise nach Grünlandzahlen.....	29
Tab. 21 Kaufpreise von Agrarflächen in direkter Ortsrandlage	29
Tab. 22 Kaufpreise von ortsnahen Agrarflächen.....	30
Tab. 23 Kaufpreise von ortsfernen Agrarflächen.....	30
Tab. 24 Kaufpreise von Obstanbauflächen.....	31
Tab. 25 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der forstwirtschaftlichen Flächen	32
Tab. 26 Kaufpreise von Waldflächen in direkter Ortsrandlage.....	32
Tab. 27 Kaufpreise von ortsnahen Waldflächen.....	33
Tab. 28 Kaufpreise von ortsfernen Waldflächen	33
Tab. 29 Kaufpreise von Klein- und Dauerkleingartenflächen.....	34
Tab. 30 Kaufpreise von privaten Erholungsflächen.....	35
Tab. 31 Kaufpreise von privaten Verkehrsflächen.....	35
Tab. 32 Kaufpreise von öffentlichen Verkehrsflächen	36
Tab. 33 Kaufpreise von Wasserflächen	36
Tab. 34 Kaufpreise von privaten Grünflächen.....	37
Tab. 35 Kaufpreise von Ausgleichsflächen	37
Tab. 36 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für bebaute Grundstücke nach Gebäudearten	39
Tab. 37 Preisentwicklung zum Vorjahr von Ein- und Zweifamilienhäusern	41
Tab. 38 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SWfaktor BRW (1)	43
Tab. 39 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SWfaktor BRW (2)	44
Tab. 40 EFH und ZFH - Tabelle SWfaktoren im BU.....	45
Tab. 41 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH SWfaktoren im WMR	45
Tab. 42 Tabelle EFH und ZFH SWfaktoren im WMR	46
Tab. 43 Wohnflächenpreise EFH und ZFH nach Bereichen	48
Tab. 44 Wohnflächenpreise EFH und ZFH in ausgewählten Orten	49
Tab. 45 Preisentwicklung zum Vorjahr für RH und DHH	50
Tab. 46 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SWfaktoren im BU	52
Tab. 47 Tabelle RH und DHH SWfaktoren im BU	53
Tab. 48 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SWfaktoren im WMR	53
Tab. 49 Tabelle RH und DHH SWfaktoren im WMR	54
Tab. 50 Reihenhäuser Wohnflächenpreise nach Bereichen.....	55
Tab. 51 Reihenhäuser Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten	56
Tab. 52 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise nach Bereichen	57
Tab. 53 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten.....	58
Tab. 54 Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhaushälften.....	60
Tab. 55 Liegenschaftszinssätze für EFH, ZFH, RH und DHH im Jahr 2022	62
Tab. 56 Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser.....	62
Tab. 57 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	64
Tab. 58 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022.....	66
Tab. 59 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser	66
Tab. 60 Preisentwicklung zum Vorjahr Büro- und Verwaltungsgeb., WGH, Verkaufseinrichtungen ..	67
Tab. 61 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude	68
Tab. 62 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser	70
Tab. 63 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen.....	71
Tab. 64 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen im Jahr 2022.....	71
Tab. 65 Nutzflächenpreise für Büro- und Verwaltungsgebäude.....	72
Tab. 66 Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	72
Tab. 67 Nutzflächenpreise für Verkaufseinrichtungen.....	73
Tab. 68 Wohnflächenpreise für Villen und Landhäuser	73
Tab. 69 Wohnflächenpreise für Drei- und Vierseithöfe	74
Tab. 70 Kaufpreise von Wochenendhäusern nach Bereichen.....	74
Tab. 71 Kaufpreise von Wochenendhäusern in ausgewählten Lagen	75
Tab. 72 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für Wohnungseigentum	77
Tab. 73 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen 2018 – 2022.....	78
Tab. 74 Umsatzzahlen für Teileigentum	79
Tab. 75 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Bereichen und Baujahresklassen	80
Tab. 76 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden und Baujahresklassen.....	81
Tab. 77 Wohnflächenpreise für Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen	81
Tab. 78 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften ...	82
Tab. 79 Kaufpreise für Teileigentum - Stellplätze.....	82
Tab. 80 Wohnungseigentum - Rotertragsfaktoren und Mieten	83
Tab. 81 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser	85

Tab. 82 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022	87
Tab. 83 Sanierungsgebiete - Verfahrensbereiche.....	90
Tab. 84 Sanierungsgebiete - Ermittlung besonderer BRW durch den Gutachterausschuss.....	90
Tab. 85 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke.....	91
Tab. 86 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke.....	92
Tab. 87 Pachten für Garagengrundstücke	92
Tab. 88 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke	93
Tab. 89 Mieten für Garagengrundstücke	94
Tab. 90 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	95