

Grundstücksmarktbericht 2020



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	von 01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Im Bericht wurden alle abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Vertragsdatum von 01.01.2020 bis 31.12.2020 ausgewertet, die bis zum 04.03.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2021
Bezug	als PDF-Dokument unter www.gutachterausschuss-bb.de im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument), 40,00 € ¹ in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern
Titelfoto	Teltow Kanadaviertel
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 2020, 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 21. April 2021 beschlossen.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2021 - 1.0	05.05.2021		Erstveröffentlichung
2021 - 2.0	18.05.2021	S. 43	Wert 1.040 €/m ² Wohnfläche anstatt 1.40
2021 - 3.0	26.05.2021	S. 26 S. 78 S. 96	Wert 0,63 €/m ² anstatt 9,63 €/m ² , Doppelte Maßeinheiten entfernt, Rechtschreibfehler korrigiert
2021 - 4.0	10.06.2021	S. 41-42 S. 55 S. 59-60 S. 66	Werte in der Tabelle korrigiert, Werte in der Tabelle korrigiert, Werte in der Tabelle korrigiert, Werte in der Tabelle korrigiert

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, 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 Gutachter	Heinz Schollbach 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.....	8
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	10
4.2	Geldumsatz.....	11
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	11
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	13
4.3	Flächenumsatz.....	14
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	14
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	16
5	Bauland.....	17
5.1	Allgemeines.....	17
5.2	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	17
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	17
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	18
5.2.2.1	Berliner Umland	19
5.2.2.2	Weiterer Metropolenraum	19
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	20
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke).....	20
5.4	Bauland für Gewerbe	20
5.4.1	Preisniveau	20
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
5.6	Erbaurechte.....	22
5.7	Sonderauswertungen	23
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	23
5.7.2	Zukäufe	23
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung.....	23
5.7.2.2	Zukäufe ohne Arrondierung	24
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	24
6.1	Allgemeines.....	24
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	24
6.2.1	Preisniveau	24
6.2.1.1	Acker- und Grünland.....	25
6.2.1.2	Agrarflächen in direkter Ortsrandlage	26
6.2.1.3	Ortsnahe Agrarflächen	26
6.2.1.4	Obstanbauflächen	27

6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	27
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	28
6.3.1	Preisniveau	28
6.3.1.1	Waldflächen in direkter Ortsrandlage	28
6.3.1.2	Ortsnahe Waldflächen.....	28
6.3.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	29
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
7.1	Garten- und Erholungsflächen	29
7.1.1	Hausgärten.....	29
7.1.2	Klein- und Dauerkleingartenflächen	29
7.1.3	Private Erholungsflächen	30
7.2	Verkehrsflächen	31
7.2.1	Private Verkehrsflächen	31
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen	31
7.3	Wasserflächen	31
7.4	Private Grünflächen	32
7.5	landwirtschaftliche Betriebsflächen	32
7.6	Flächen für Energieanlagen	32
8	Bebaute Grundstücke	33
8.1	Allgemeines.....	33
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	34
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	35
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
8.2.2.1	Berliner Umland	36
8.2.2.2	Weiterer Metropolenraum	39
8.2.3	Wohnflächenpreise	40
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	44
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	44
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	44
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	45
8.3.2.1	Berliner Umland	45
8.3.2.2	Weiterer Metropolenraum	46
8.3.3	Wohnflächenpreise	47
8.3.3.1	Reihenhäuser.....	47
8.3.3.2	Doppelhaushälften	49
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	50
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	52
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	52
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	52
8.4.3	Wohnflächenpreise	54
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen	55
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	55
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	56
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude.....	56
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	57
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen	58
8.5.3	Wohn- und Nutzflächenpreise	59
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude.....	59
8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	60
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen	60

8.6	Sonstige	60
8.6.1	Villen und Landhäuser	60
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe	61
8.6.3	Wochenendhäuser	61
9	Wohnungs- und Teileigentum	63
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	63
9.1.1	Wohnungseigentum	63
9.1.2	Teileigentum.....	65
9.2	Wohnflächenpreise	65
9.2.1	Wohnungseigentum nach Baujahren	65
9.2.2	Wohnungseigentum nach Gemeinden	66
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums ...	67
9.3	Teileigentum.....	68
9.3.1	Gewerberäume	68
9.3.2	Stellplätze in Tiefgaragen.....	68
9.3.3	Kellerräume.....	69
9.4	Sondernutzungsrechte	69
9.5	Rohrertragsfaktoren für Wohnungseigentum	69
9.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	70
10	Bodenrichtwerte	74
10.1	Gesetzlicher Auftrag.....	74
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte (Beispiele, Übersichten).....	74
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	75
11	Pachten/Mieten	76
11.1	Pachten.....	76
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum ...	76
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	77
11.1.3	Pachten für Garagenstandflächen.....	78
11.1.4	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	78
11.1.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen.....	78
11.2	Mieten	78
11.2.1	Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke.....	78
11.2.2	Mieten für Garagen	79
11.2.3	Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	80
11.2.4	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte.....	81
12	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	82
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	82
12.2	Die Kaufpreissammlung	82

Anlagen

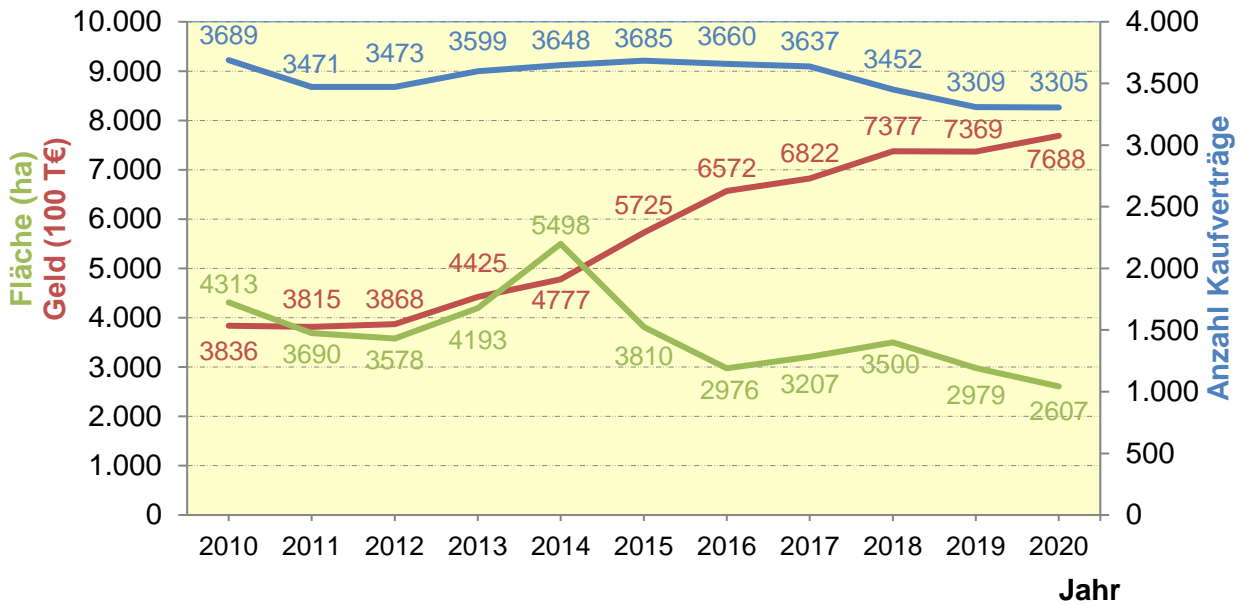
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2020)	83
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	84
Abkürzungen.....	91
Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	92
Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen	93
Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen	94
Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	98
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	99
Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	102
Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	103
Anschriften der Verbände	103

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Übersicht 2010 - 2020

— Geld (100 T€) — Fläche (ha) — Anzahl Kaufverträge



Preisentwicklung 2020 zum Vorjahr 2019

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

↗ Tendenz steigend über +2,5 %

→ Tendenz unverändert bis +/- 2,5 %

↘ Tendenz fallend unter -2,5 %

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2020 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll Beteiligte 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 dem jeweiligen Gliederungspunkt (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 nördlichen Teil an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil grenzt der Landkreis an das Bundesland Sachsen-Anhalt (siehe Seite 5). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

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

Mit seiner Fläche von 2.592 km² ist der Landkreis der zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 217.981 Einwohnern der bevölkerungsreichste, wobei die Bevölkerungsdichte inhomogen ist (siehe 3.2.3).

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

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

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

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

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der § 19 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. Mai 2015 abgelöst.



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

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

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

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

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

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolitanraum

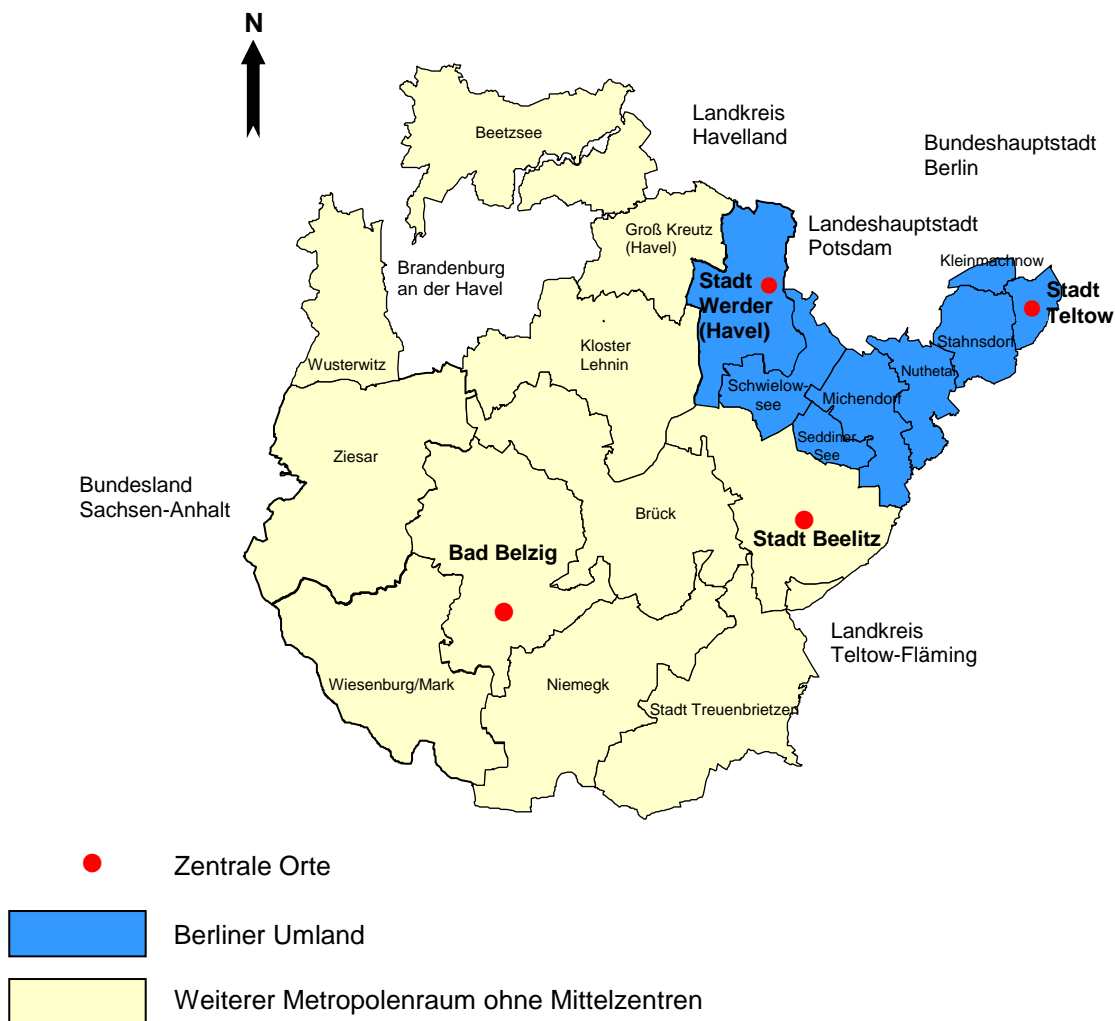
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf diese räumliche Struktur mit den beiden Bereichen.

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.

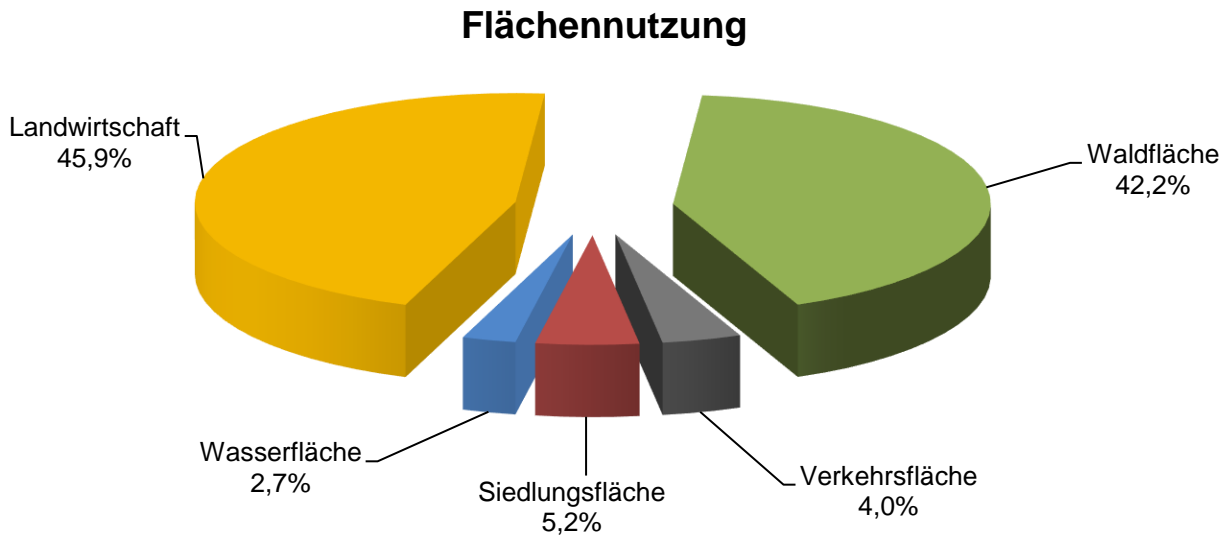
Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

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



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

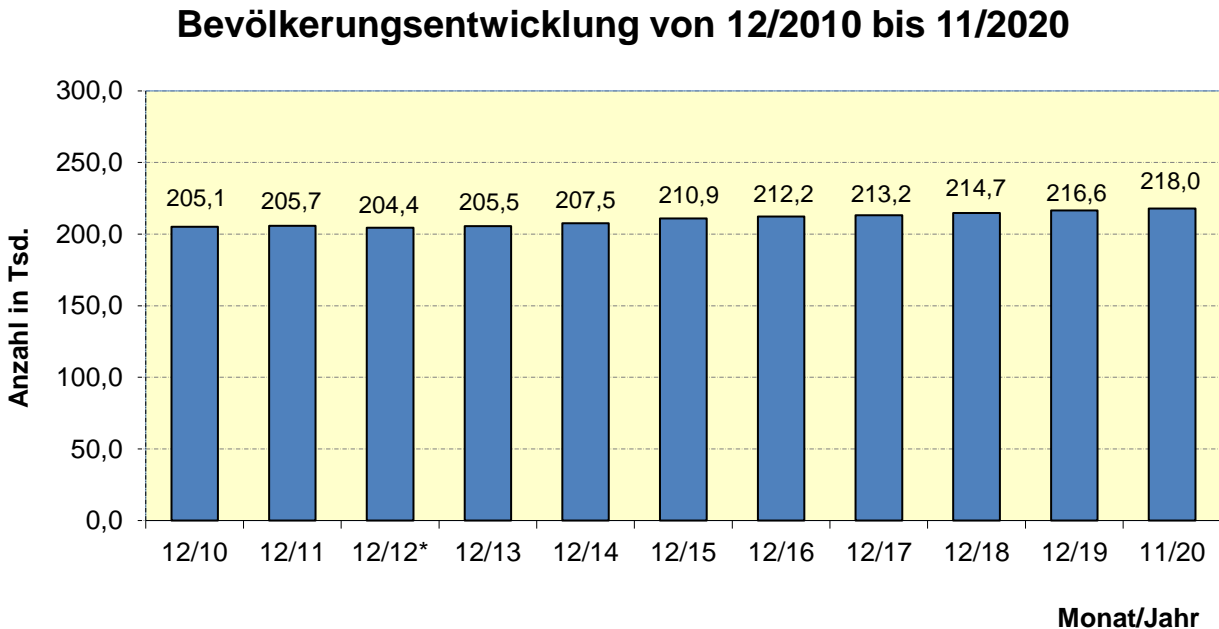
3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2019 nach Art der tatsächlichen Nutzung (AV 3-j/19)

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

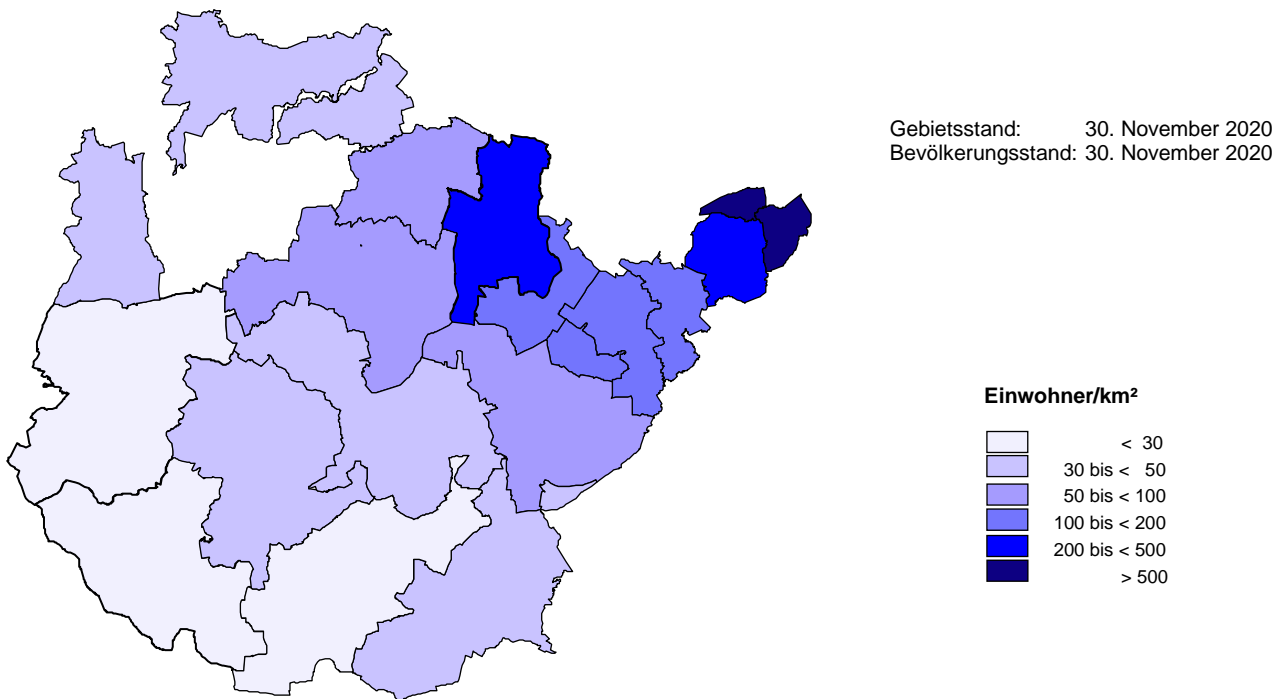
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 11/2020 EW	Veränderungen zu 12/2019 in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.117	- 0,22	236	47	17
Stadt Beelitz	12.808	+ 1,23	181	71	16
Stadt Teltow	27.083	+ 0,67	22	1.231	13
Stadt Treuenbrietzen	7.422	- 0,50	212	35	19
Stadt Werder (Havel)	26.664	+ 0,95	117	228	12
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.740	+ 1,24	99	88	18
Gemeinde Kleinmachnow	20.429	+ 0,26	12	1.702	6
Gemeinde Kloster Lehnin	10.987	+ 0,85	201	55	22
Gemeinde Michendorf	13.276	+ 1,08	69	192	12
Gemeinde Nuthetal	9.051	- 0,23	48	189	11
Gemeinde Schwielowsee	10.752	+ 0,44	58	185	16
Gemeinde Seddiner See	4.508	- 0,94	24	188	12
Gemeinde Stahnsdorf	15.709	+ 2,20	50	314	12
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.240	- 0,16	220	19	28
Amt Beetzsee	8.309	+ 0,02	204	41	20
Amt Brück	11.018	+ 1,68	233	47	25
Amt Niemegek	4.618	- 0,11	226	20	25
Amt Wusterwitz	5.143	- 0,14	108	48	20
Amt Ziesar	6.107	- 0,15	272	22	18
Potsdam-Mittelmark	217.981	+ 0,65	2592	84	15

Quelle Einwohner (EW):
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2020 (Gebietsstand vom 30. November 2020)

Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

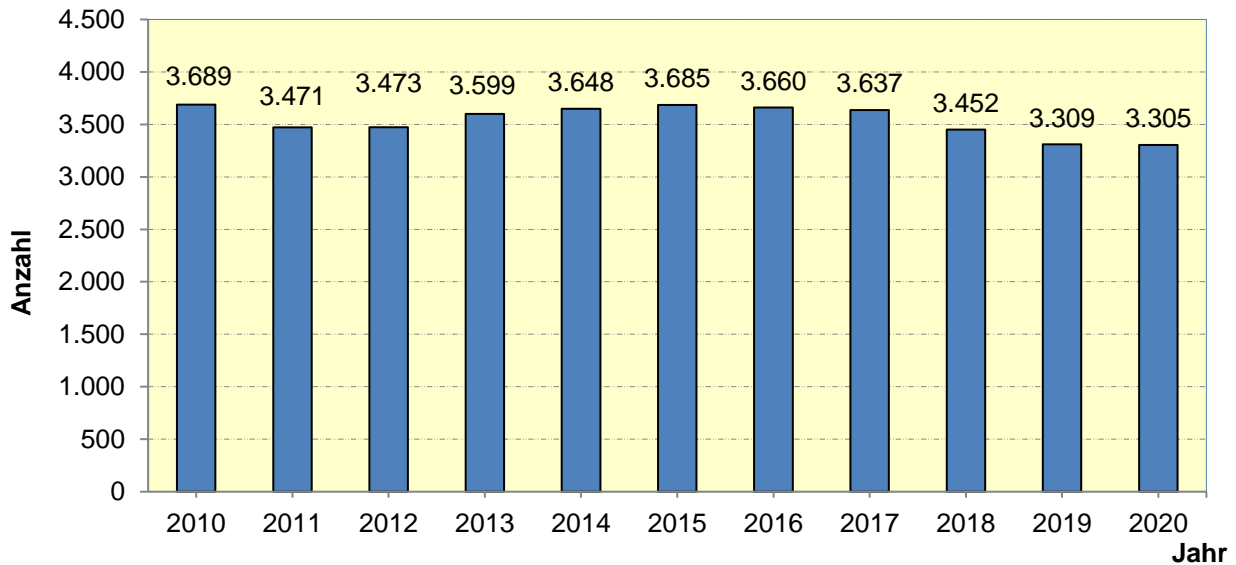


4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

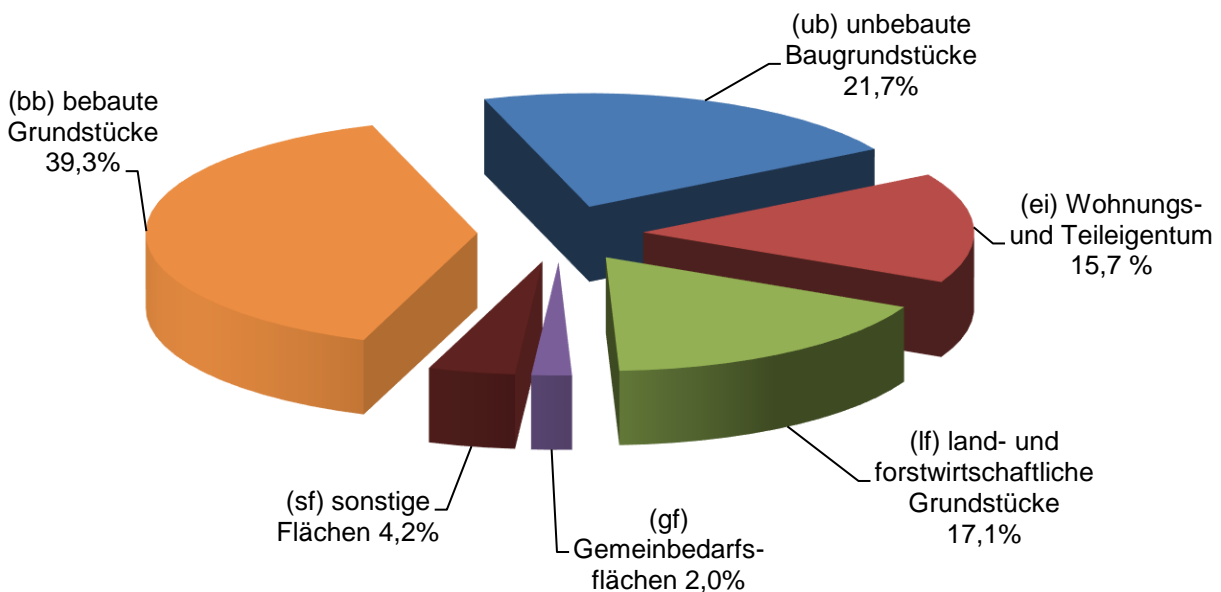
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2020 insgesamt **3.468 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 163 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2010 - 2020

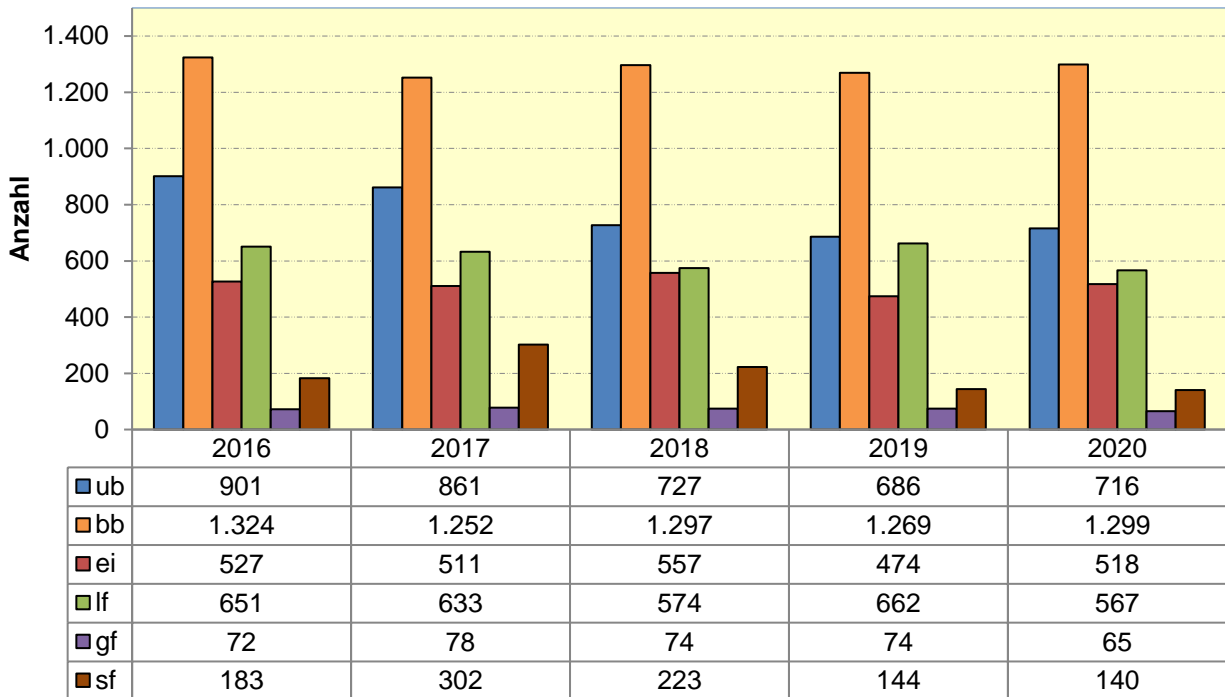


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2020



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2016 - 2020



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



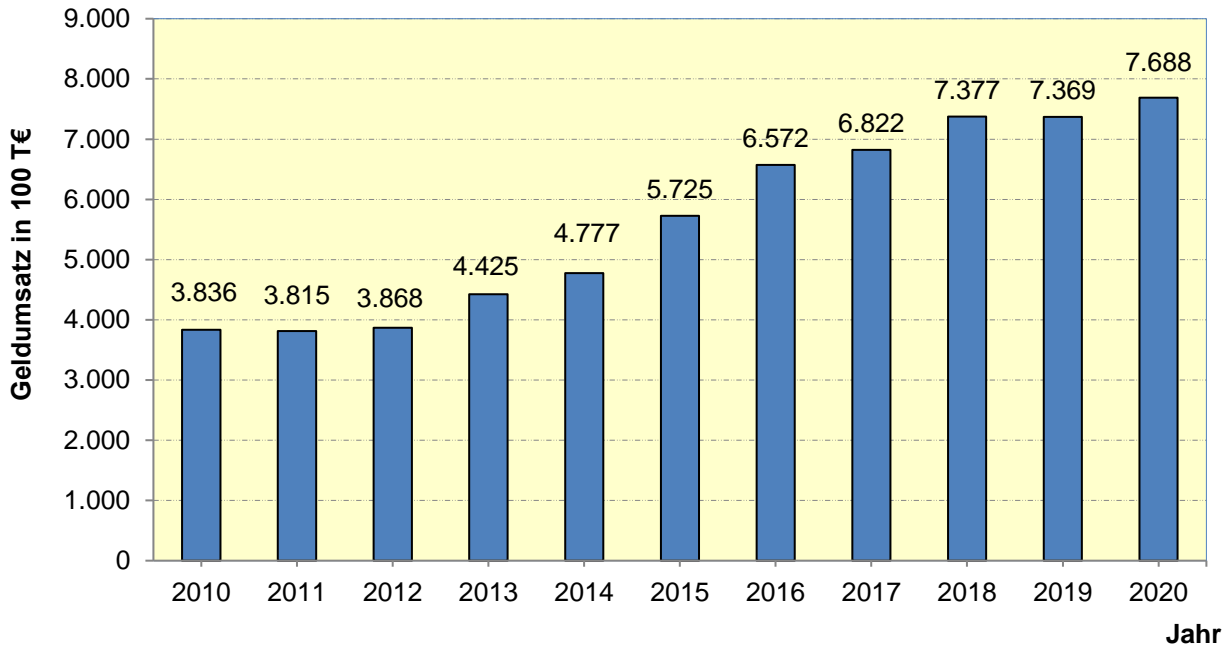
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Kaufverträge						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	25	78	28	0	0	1	132
Michendorf	34	61	34	19	11	4	163
Nuthetal	10	27	45	15	1	1	99
Schwielowsee	45	72	21	12	4	17	171
Seddiner See	8	20	11	7	1	5	52
Stahnsdorf	36	73	71	8	1	0	189
Teltow	55	110	165	4	1	11	346
Werder (Havel)	34	143	84	47	7	13	328
Gesamtsumme	247	584	459	112	26	52	1.480
Anteil in %	16,7	39,5	31,0	7,6	1,8	3,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-8,5	-3,9	9,8	-9,7	-27,8	-10,3	-2,2
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	52	88	8	47	6	9	210
Groß Kreutz (Havel)	44	66	8	34	1	8	161
Beetzsee	21	97	0	33	2	17	170
Kloster Lehnin	82	85	4	55	6	15	247
Wusterwitz	16	40	13	31	0	5	105
Ziesar	25	39	0	36	6	2	108
Bad Belzig	57	65	5	43	8	6	184
Brück	115	78	4	59	6	10	272
Niemegk	10	45	7	39	2	5	108
Treuenbrietzen	30	55	7	42	0	8	142
Wiesenburg/Mark	17	57	3	36	2	3	118
Gesamtsumme	469	715	59	455	39	88	1.825
Anteil in %	25,7	39,2	3,2	24,9	2,1	4,8	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	10,9	8,0	0,0	-15,6	-7,1	10,0	-1,1

4.2 Geldumsatz

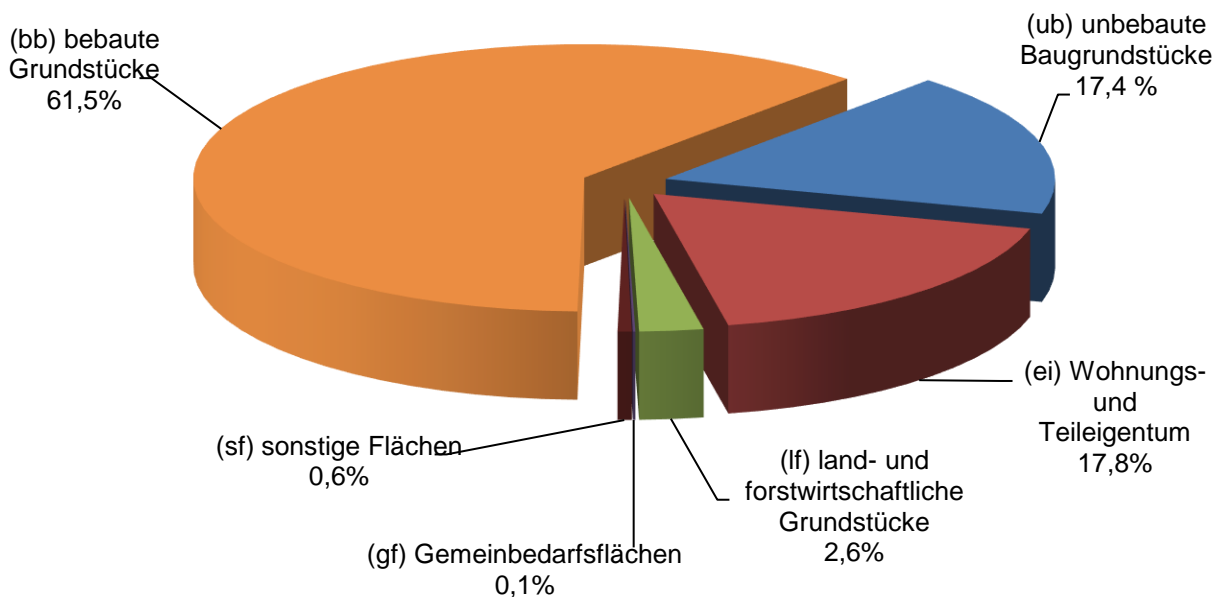
Im Jahr 2020 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **768,8 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 4,3 % gestiegen.

Geldumsätze 2010 - 2020

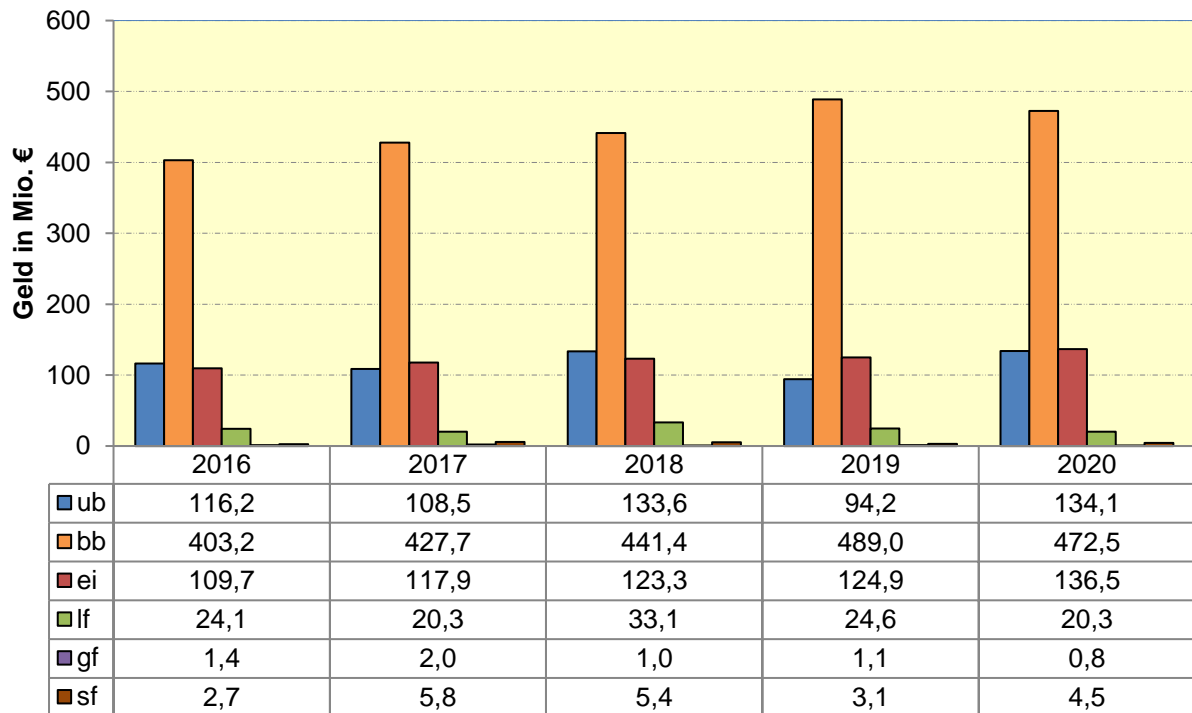


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

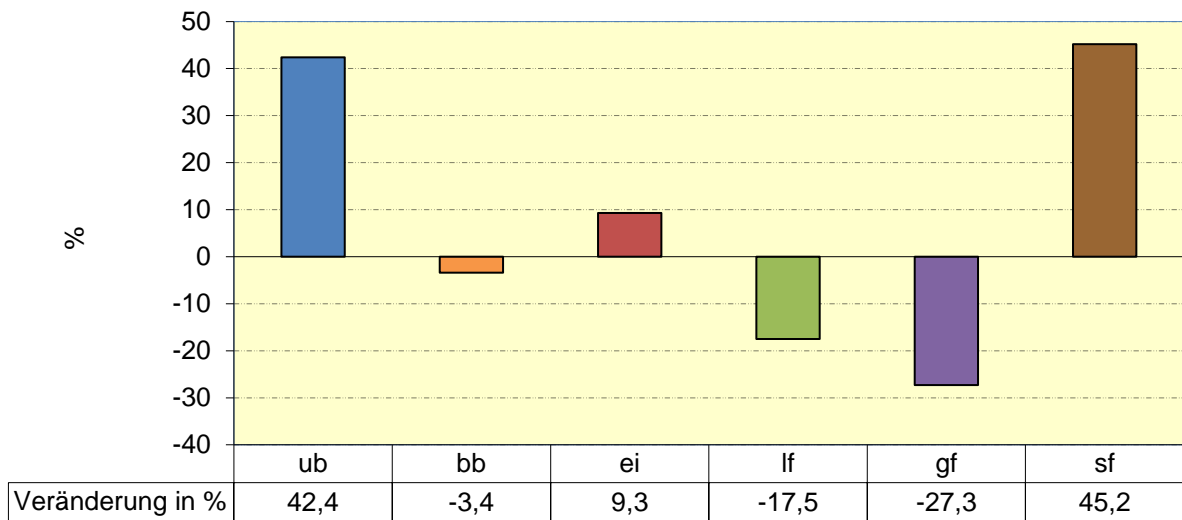
Geldumsatz nach Grundstücksarten 2020



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2016 - 2020



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



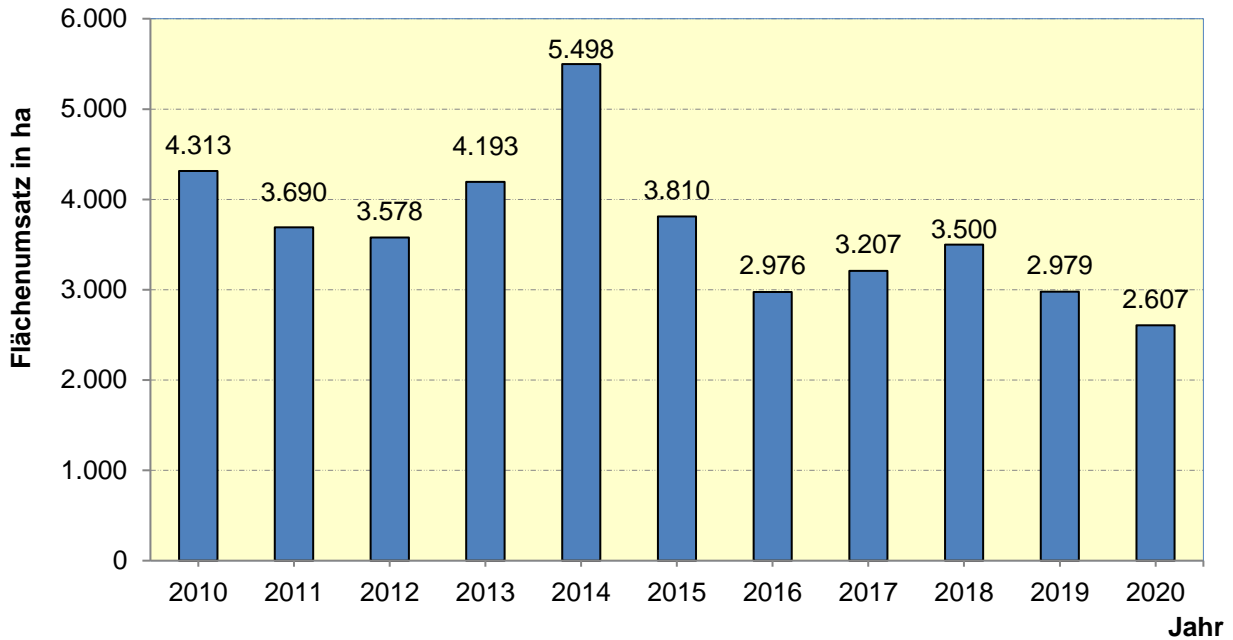
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	22,0	62,8	12,4	0,0	0,0	0,0	97,2
Michendorf	6,0	27,7	7,6	0,3	0,0	0,0	41,6
Nuthetal	5,4	19,4	7,3	0,2	0,0	0,0	32,3
Schwielowsee	8,5	32,8	5,2	0,2	0,1	0,7	47,5
Seddiner See	0,9	7,7	4,8	0,3	0,0	0,2	13,9
Stahnsdorf	11,8	43,7	21,9	2,1	0,0	0,0	79,5
Teltow	36,3	61,7	45,5	0,6	0,0	0,2	144,3
Werder (Havel)	9,0	81,0	23,0	3,3	0,6	0,8	117,7
Gesamtsumme	99,9	336,8	127,7	7,0	0,7	1,9	574,0
Anteil in %	17,4	58,7	22,3	1,2	0,1	0,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	38,1	-6,8	10,3	54,5	50,3	-4,9	3,1
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	7,1	32,0	1,4	1,5	0,0	0,0	42,0
Groß Kreutz (Havel)	3,1	14,3	0,8	0,8	0,0	0,1	19,1
Beetzsee	1,0	17,5	0,0	3,1	0,0	0,6	22,2
Kloster Lehnin	5,7	14,6	0,4	0,8	0,0	0,9	22,4
Wusterwitz	0,7	5,2	2,4	1,0	0,0	0,0	9,3
Ziesar	0,7	4,4	0,0	1,1	0,0	0,0	6,2
Bad Belzig	2,8	11,2	1,6	0,9	0,0	0,0	16,5
Brück	10,9	17,4	0,6	1,3	0,1	0,7	31,0
Niemegk	0,3	5,2	0,5	0,9	0,0	0,0	6,9
Treuenbrietzen	1,8	9,3	0,7	1,2	0,0	0,1	13,1
Wiesenburg/Mark	0,2	4,7	0,4	0,7	0,0	0,1	6,1
Gesamtsumme	34,3	135,8	8,8	13,3	0,1	2,5	194,8
Anteil in %	17,6	69,7	4,5	6,8	0,1	1,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	52,4	6,3	-5,4	-33,8	-83,3	250,0	7,5

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2020 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **2.607 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 12 % gesunken.

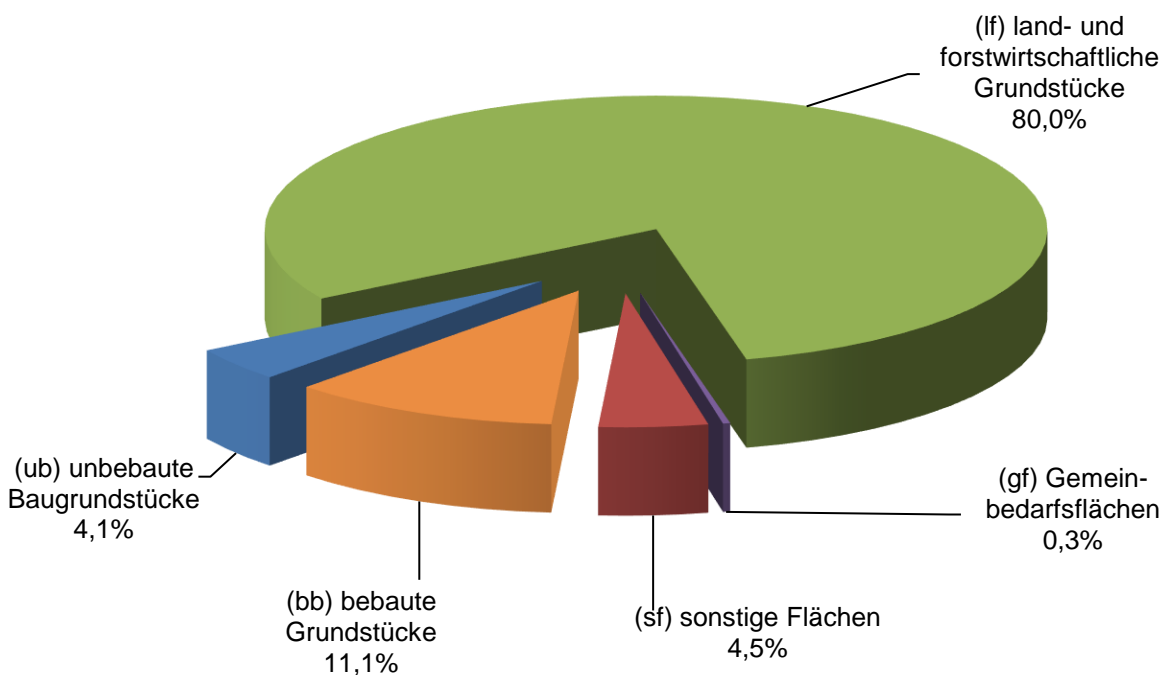
Flächenumsätze 2010 - 2020



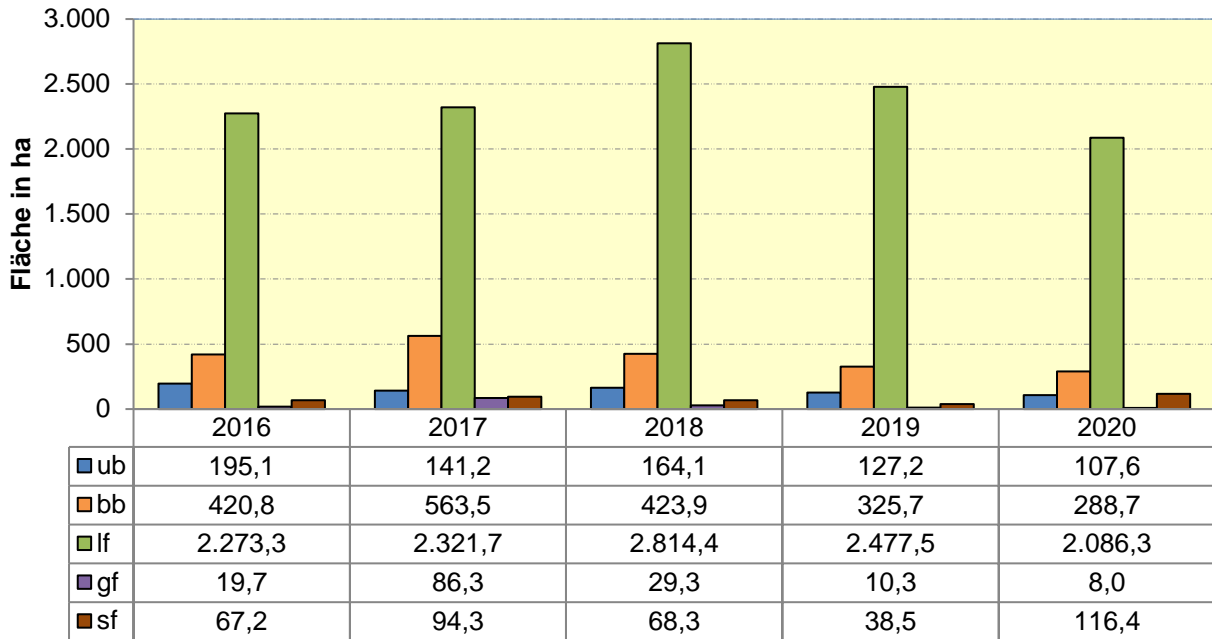
Weitere Auswertungen zu den Teilmarkt Bereichen unbebaute (ub) und bebaute (bb) Grundstücke werden in den folgenden Kapiteln 7 und 8 dargestellt.

4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

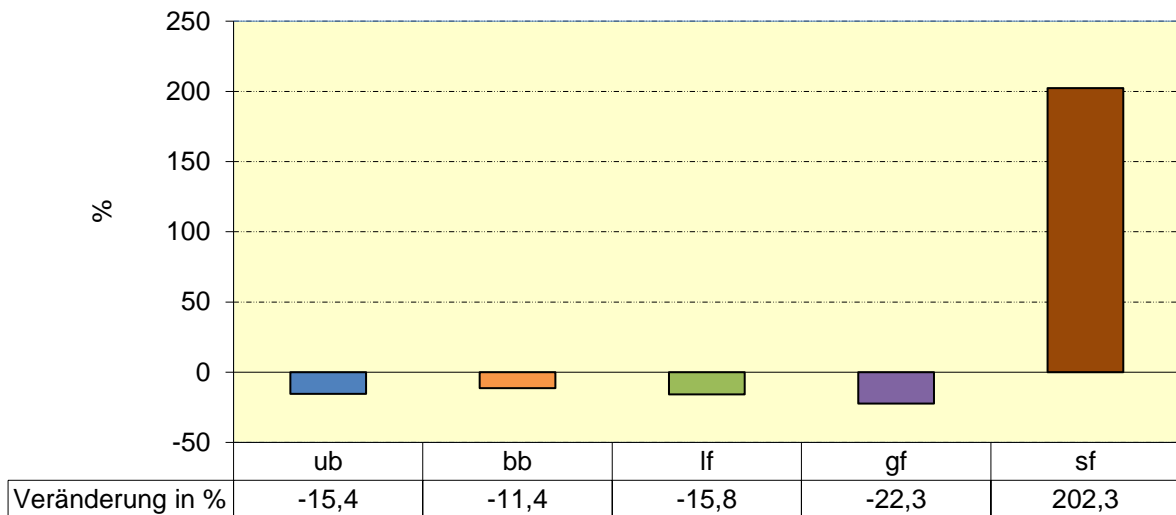
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2020



Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2016 - 2020



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Bereiche	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1.000 m²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	46	62	0	0	0	108
Michendorf	72	100	186	5	16	378
Nuthetal	17	45	77	0	1	140
Schwielowsee	44	79	47	4	14	188
Seddiner See	10	39	270	2	2	324
Stahnsdorf	32	73	112	1	0	217
Teltow	97	79	324	0	8	508
Werder (Havel)	69	635	737	38	74	1.553
Gesamtsumme	385	1.112	1.753	50	116	3.417
Anteil in %	11,3	32,5	51,3	1,5	3,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	13,6	22,9	-35,2	53,1	-27,9	-17,5
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	102	222	2.142	0	7	2.472
Groß Kreutz (Havel)	82	117	4.608	0	11	4.818
Beetzsee	33	114	2.585	1	94	2.908
Kloster Lehnin	94	141	1.125	6	298	1.665
Wusterwitz	35	116	1.197	0	7	1.337
Ziesar	34	94	1.557	13	11	1.703
Bad Belzig	76	234	1.294	7	27	1.638
Brück	163	194	1.462	0	323	2.143
Niemegk	19	142	1.062	1	260	1.485
Treuenbrietzen	32	161	1.373	0	6	1.571
Wiesenburg/Mark	22	165	725	0	2	913
Gesamtsumme	690	1.776	19.110	30	1.047	22.653
Anteil in %	3,0	7,8	84,4	0,1	4,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-26,4	-24,5	-13,4	-60,0	475,9	-11,7

5 Bauland

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

5.1 Allgemeines

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

Grundstücks-/Nutzungsarten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	574	80,2 1,6	695	64,7 6,0	796	59,3 30,0
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	81	11,3 30,6	170	15,8 5,2	382	28,5 185,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0
Gewerbliche Nutzung	40	5,6 8,1	168	15,6 -61,0	144	10,8 -25,7
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0,1 0,0	2	0,2 -100,0	0,10	0,0 -100,0
Sonstige Nutzung	20	2,8 -39,4	41	3,8 9,7	19	1,4 110,4
Gesamtsumme	716	100,0 2,7	1.076	100,0 -16,3	1.341	100,0 41,3

5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Stadt /Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Gemeinde Kleinmachnow	6	310	900
Gemeinde Michendorf	24	80	330
Gemeinde Nuthetal	9	65	340
Gemeinde Seddiner See	6	90	190
Gemeinde Schwielowsee	5	250	330
Gemeinde Stahnsdorf	10	320	660

Stadt /Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Stadt Teltow	9	180	560
Stadt Werder (Havel)	18	65	270
Weiterer Metropolitanraum			
Stadt Beelitz	21	21	220
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	13	45	110
Amt Beetzsee	26	25	100
Gemeinde Kloster Lehnin	18	10	120
Amt Wusterwitz	12	7	125
Amt Ziesar	20	10	55
Stadt Bad Belzig	22	7	160
Amt Brück	20	10	190
Amt Niemegk	23	8	45
Stadt Treuenbrietzen	24	8	120
Gemeinde Wiesenburg/Mark	22	8	35

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indizes erfassen die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei unbebauten Bauflächen im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Bezogen auf das Basisjahr 2010 wird das Marktverhalten für Wohnbauflächen und gemischt genutzter Bauflächen anhand von vergleichbaren Kaufverträgen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, oder anhand von Bodenrichtwerten, ausgewertet. Entsprechend der im Punkt 3.1.3 des Grundstücksmarktberichtes beschriebenen räumlichen Struktur des Landkreises erfolgt die Untersuchung getrennt für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2010 rund 4.870 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

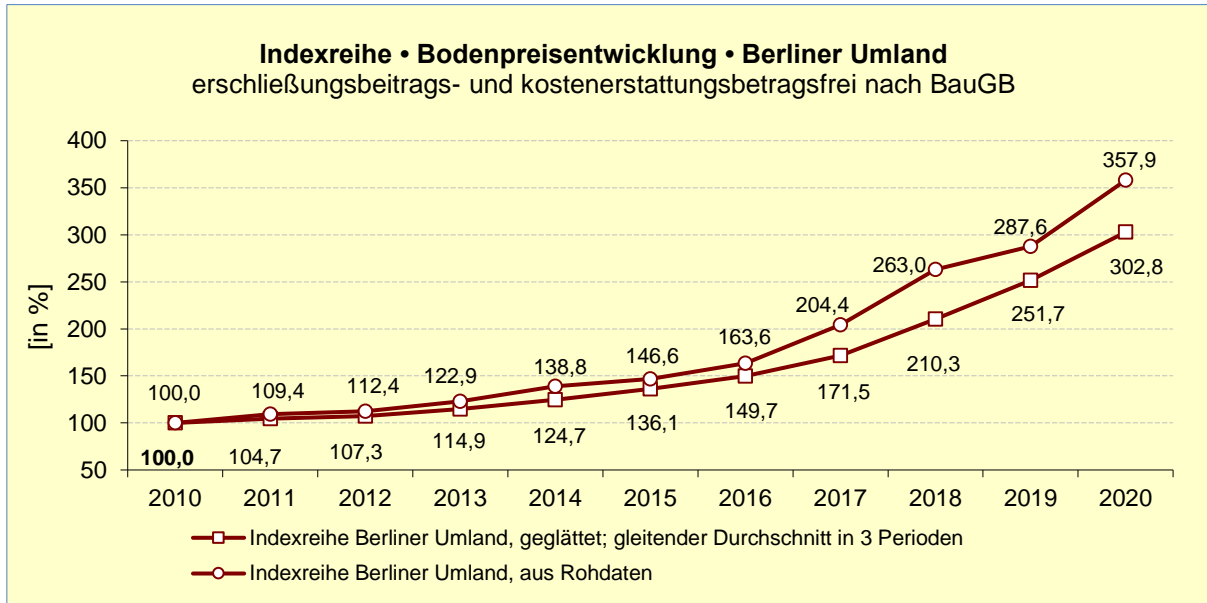
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

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

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

5.2.2.1 Berliner Umland

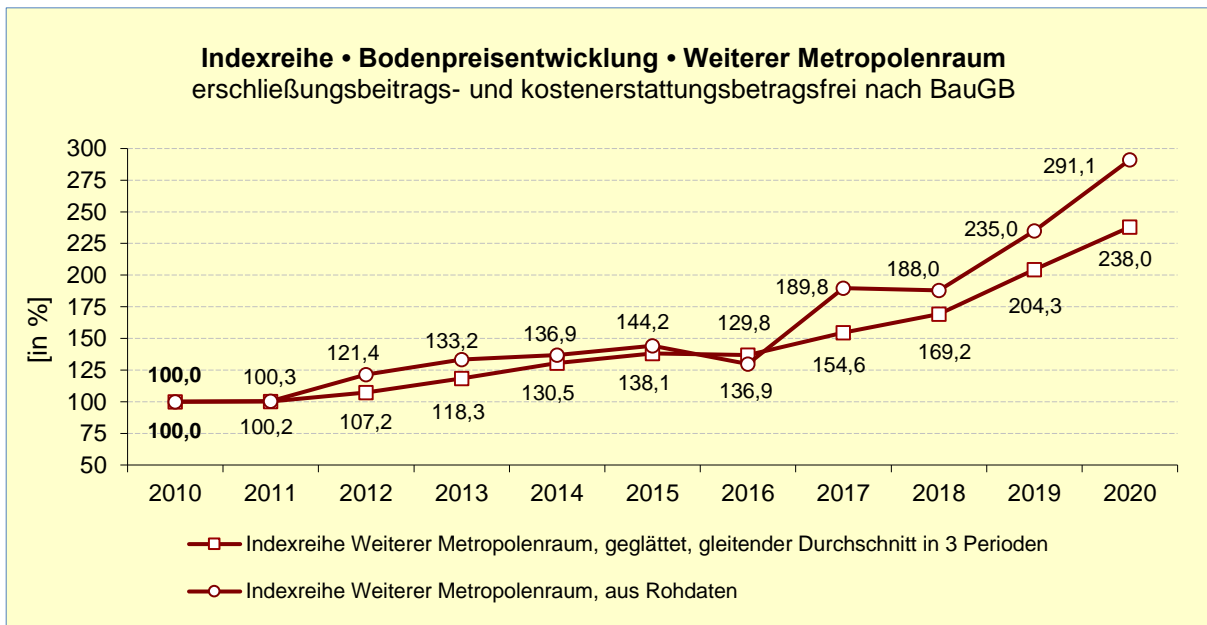


- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 = 100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (2020)

Bodenrichtwertlagen:	86	Ämter/Gemeinden:	8
Kauffälle:	132	Ø Preis:341.367 €
Spanne der Bodenpreise:	von 40 bis 1.020 €/m ²	Ø Fläche:	799 m ²
Spanne der Flächen:	von 300 m ² bis 2.457 m ²		

5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum



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

Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (2019)

Bodenrichtwertlagen:	245	Ämter/Gemeinden:	12
Kauffälle:	241	Ø Preis:	77.516 €
Spanne der Bodenpreise:	von 1 bis 298 €/m ²	Ø Fläche:	934 m ²
Spanne der Flächen:	von 207 m ² bis 2.500 m ²		

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Eine signifikante Korrelation zwischen Bodenpreis und Flächengröße konnte nicht festgestellt werden. Für Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke definiert. Für zurückliegende Stichtage wird auf die Veröffentlichungen der Vorjahre verwiesen, letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2017.

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Kauffälle für den Bau von Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 23 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 15 Kaufverträge den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kaufverträgen handelt es sich um Grundstücke, die sich in Ortslagen befinden. Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen in den Gewerbegebieten wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen veranschaulicht.

Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

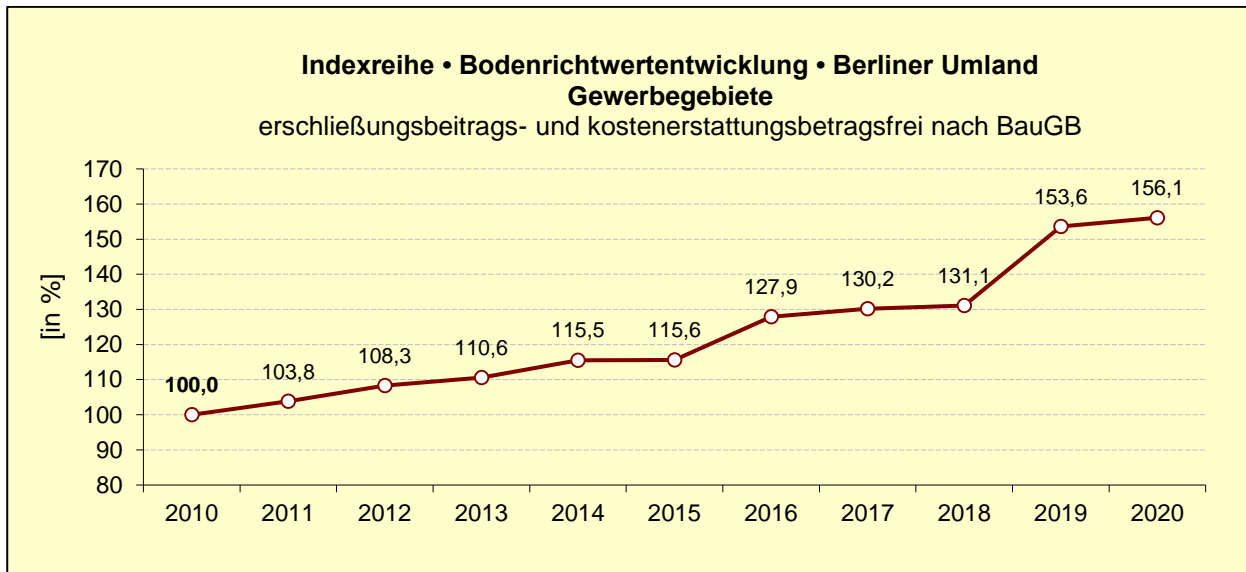
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwert erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Teltow	4	160	520
Caputh, Ferch, Stahnsdorf, Neuseddin, Plötzin, Werder (Havel)	6	18	75
Weiterer Metropolitanraum			
Beelitz, Belzig, Groß Kreutz Brielow, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	10	8	25

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

- im Berliner Umland: von 0,1 bis 0,7 im Mittel 0,4
- im Weiteren Metropolitanraum: von 0,3 bis 0,9 im Mittel 0,5.

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

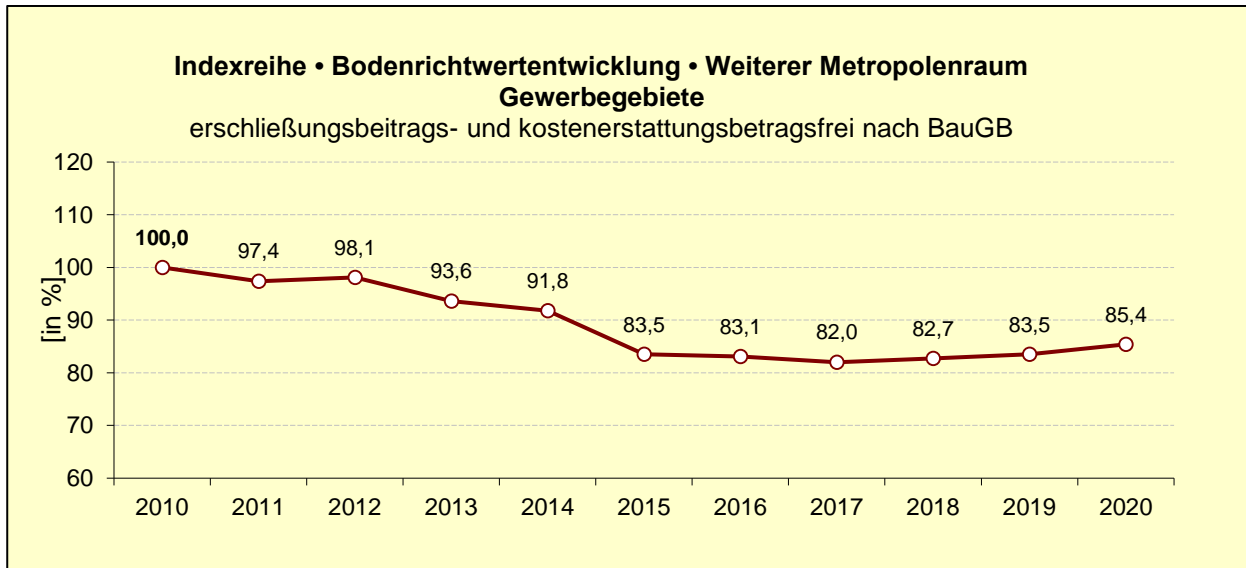
Die nachstehenden Indexreihen beziehen sich auf unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 10
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 18 €/m² bis 520 €/m² (Stichtag 31.12.2020)
 Ämter/Gemeinden: 6



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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 10
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 8 €/m² bis 25 €/m² (Stichtag 31.12.2020)
 Ämter/Gemeinden: 10

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Entwicklungszustand	Anzahl der Verträge	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		Spanne	Durchschnitt	von	bis	
Michendorf						
Rohbauland	6	10,02 - 21	13	8	18	11
Weiterer Metropolitanraum						
Bauerwartung	3	2,00 - 50	19	8	42	20
Rohbauland	6	4,93 - 16	12	6	46	32

5.6 Erbbaurechte

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

In den vorliegenden Verträgen sind bei der Bestellung von Erbbaurechten die anfänglichen Erbbauzinsen mit Bezug auf den Bodenwert vereinbart worden. Alle registrierten Kaufverträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex gekoppelt ist.

Als Erbbaurechtgeber treten vorwiegend Kirchen und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins des Bodenwertes in %
2016				
individuelle Wohnnutzung	3	500 - 820	89 - 96	2,5 - 4,5
2017				
individuelle Wohnnutzung	1	580	99	4,5
2018				
individuelle Wohnnutzung	5	420 - 2.850	98;99	3 - 4,5
2019				
individuelle Wohnnutzung	16	424 - 2.377	99	1* - 4,5
2020				
Erholung (ASB)	3	480 - 752	66	4,5

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

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2020 wurden im Berliner Umland für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) zwei Kaufverträge registriert. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland betragen die Wertverhältnisse 1,3 und 1,6.

Im Landkreis wurden für Wohnbaugrundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) 16 Kaufverträge ausgewertet. Bei diesen Kaufverträgen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,2 (Spanne von 0,6 bis 1,9).

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

5.7.2 Zukäufe

5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung

Unter sogenannten Arrondierungsflächen versteht man 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 Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
baurechtlich notwendig						
Landkreis	26	3	1.084	17	400	88
baurechtlich nicht notwendig						
Landkreis	19	31	970	10	200	70

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

5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung

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

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
Berliner Umland	5	65	260	6	120	66
Weiterer Metropolitanraum	7	26	400	3	101	57

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

Die Nähe und Anbindung einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zur Ortschaft hat der Gutachterausschuss als wertrelevantes Grundstücksmerkmal (Lagekriterium) gesondert betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse der gezahlten Kaufpreise von Grundstücken mit einer Entfernung bis 500 m zur nächst gelegenen Ortschaft werden getrennt nach den Lagemerkmalen mit und ohne direkter Ortsrandlage unter den Punkten 6.2.1.2, 6.2.1.3 sowie 6.3.1.1 und 6.3.1.2 veröffentlicht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

» Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	77	-10,5	69,7	-61,3	5,9	62,7
Weiterer Metropolitanraum	288	-22,8	1.021,1	-29,4	6,0	-55,1
Landkreis	365	-20,5	1.090,8	-32,9	11,9	-30,1

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge					
	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*	übrige Flächen
Berliner Umland	77	50	15	4	8	6
Weiterer Metropolitanraum	288	187	49	47	5	38
Landkreis	365	237	64	51	13	44

* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr um 20 % gesunken. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland sank um 3 %, die von Grünland um 36 % und die der Obstanbauflächen um 32 %. Die Anzahl der Verkäufe von Mischflächen blieb gleich.

Die obigen Tabellen beinhalten 40 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 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 Kaufverträge 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.

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

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	4	0,62 – 0,99	0,77
21 - 30	45	0,42 – 1,42	0,87
31 - 40	29	0,17 – 1,28	0,80
41 - 60	11	0,36 – 1,83	0,85
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	0	-	-
21 - 30	6	0,50 – 1,20	0,74
31 - 40	20	0,28 – 1,00	0,73
41 - 60	4	0,30 – 1,47	0,79
61 - 80	0	-	-

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 Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	5	283 – 2.434 1.117	1,20 – 94,41 24,51
von 2.500 bis 5.000	1	3.810	0,26
von 5.000 bis 10.000	2	6.469 – 7.768 7.118	1,00 – 1,93 1,46
größer 10.000	2	10.770 – 21.370 16.070	0,75 – 2,00 1,38
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	15	271 – 2.450 969	0,63 – 11,09 3,30
von 2.500 bis 5.000	4	2.550 – 4.140 3.183	0,67 – 1,21 0,94
von 5.000 bis 10.000	3	5.247 – 8.873 7.348	0,63 – 2,86 1,56
größer 10.000	6	10.161 – 49.912 19.608	0,62 – 3,74 1,66

6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnaher Agrarflächen die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Agrarflächen in direkter Ortsrandlage), verbleiben im Berliner Umland 16 Kauffälle und im Weiteren Metropolitanraum 39 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 Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	8	601 – 2.168 1.323	0,52 – 12,30 3,50
von 2.500 bis 5.000	4	3.500 – 4.860 4.122	0,72 – 8,00 3,64
von 5.000 bis 10.000	4	5.362 – 9.983 7.581	1,00 – 5,32 2,18
Weiterer Metropolitanraum			
bis 2.500	29	5 – 1.817 800	0,21 – 8,00 1,95
von 2.500 bis 5.000	5	2.588 – 5.000 4.218	0,62 – 1,00 0,83
von 5.000 bis 10.000	5	5.005 – 9.732 7.058	0,47 – 1,00 0,72

6.2.1.4 Obstanbauflächen

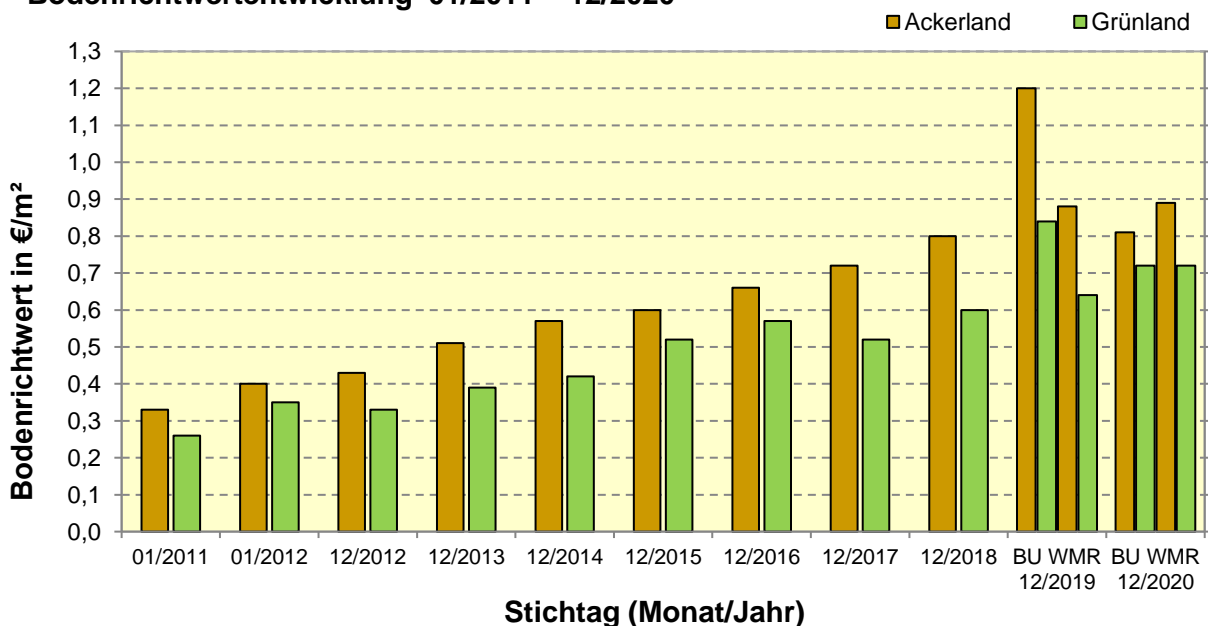
Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Groß Kreutz (Havel), Werder (Havel)	6	2.529 – 21.203 8.633	0,79 – 3,30 1,60

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

6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertentwicklung 01/2011 - 12/2020



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

6.3.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	29	-21,7	24,4	-73,1	0,34	-64,5
Weiterer Metropolitanraum	128	-22,9	538,0	-29,4	4,83	-27,8
Landkreis	157	-22,7	562,4	-34,1	5,17	-32,2

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

6.3.1.1 Waldflächen in direkter Ortsrandlage

Waldflächen in direkter Ortsrandlage sind Flächen, die unmittelbar an die Ortslage angrenzen. Die Auswertung gründet sich auf neun Kaufverträge 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 Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
bis 2.500	3	464 – 1.229 940	10 – 54 25
Weiterer Metropolitanraum			
bis 10.000	6	124 – 8.043 2.700	0,56 – 3,92 1,97

6.3.1.2 Ortsnahe Waldflächen

Für ortsnahe Waldflächen, die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Waldflächen in direkter Ortsrandlage), verbleiben 14 Kauffälle.

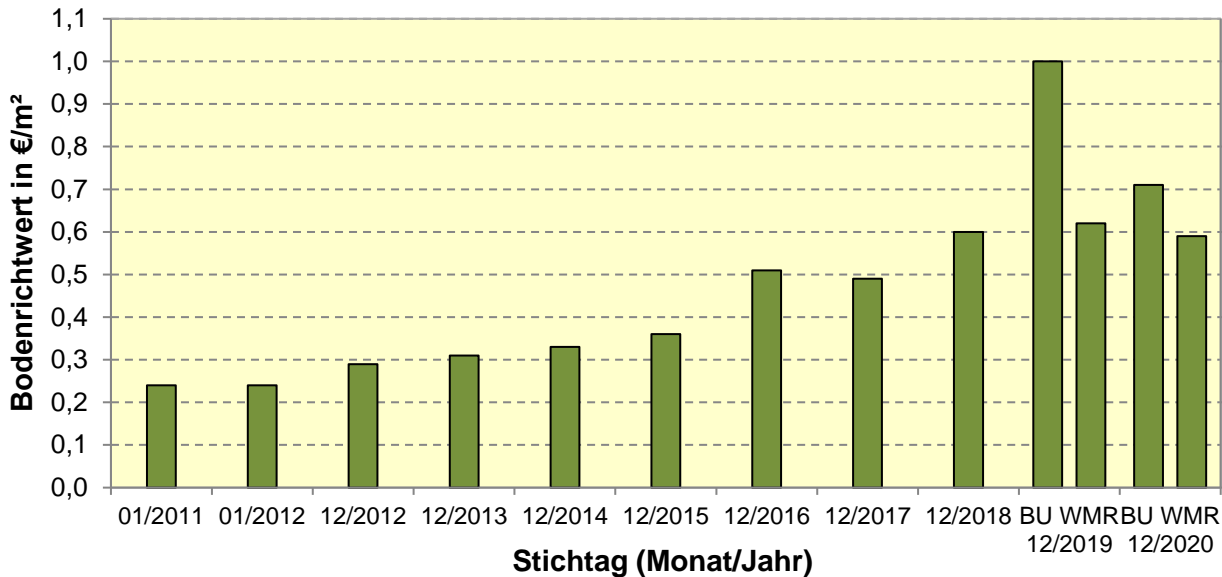
Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlich genutzter Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m² mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis			
bis 25.000	14	15 – 23.573 5.863	0,31 – 4,88 1,43

6.3.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertentwicklung Forsten (mit Aufwuchs) 01/2011 - 12/2020



Ortsnahe Waldflächen nach Punkt 6.3.1.2 wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

7.1.1 Hausgärten

In der nachfolgenden Tabelle sind Kaufpreise für Hausgärten (nicht bebaubare Flächen, die direkt am Baugrundstück des Käufers liegen und im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen sind) dargestellt.

Bodenrichtwert für Wohnbauland in €/m²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
10 – 200	4	35 – 625 431	0,61 – 35 11	14

7.1.2 Klein- und Dauerkleingartenflächen

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Landkreis	10	434 – 1.755 767	8,03 – 21 13

7.1.3 Private Erholungsflächen

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt. Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich. In wenigen Fällen befindet sich ein Gebäude bis 40 m² Grundfläche auf dem Grundstück.

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
alle Lagen	14	402 – 2.595 1.470	3,16 – 94 37
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	13	111 – 2.552 940	3,92 – 55 21

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Ferch, alle Lagen	3	627 – 4.688 1.979	2,08 – 131 79
Weiterer Metropolitanraum			
ohne Wasserlagen	8	304 – 1.325 814	1,00 – 44 24

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum			
ohne Wasserlagen	19	135 – 10.515 2.478	0,62 – 62 16

7.2 Verkehrsflächen

7.2.1 Private Verkehrsflächen

Bei den privaten Verkehrsflächen handelt es sich um Verkehrsflächen, die sich im Eigentum von Privatpersonen oder juristischen Personen befinden.

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
innerorts	7	22 – 1.986 468	0,10 – 168 50
außerorts	6	120 – 2.142 928	1,17 – 4,00 2,16
Weiterer Metropolitanraum			
innerorts	3	51 – 112 82	15 – 40 26
außerorts	13	88 – 12.384 3.005	0,01 – 10 2,20

7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und auch künftig der öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Nutzung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
innerorts			
Straßenflächen	5	43 – 320 139	2,50 – 16,50 6,70
außerorts			
Landesstraße	3	124 – 1.081 506	0,20 – 1,50 0,60
Weiterer Metropolitanraum			
innerorts			
Fußwege	2	8 – 38 23	3,50
Straßenflächen	15	3 – 9.002 1.203	0,67 – 5,80 2,37

7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um Wasserflächen ohne Fischereinutzung.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	3	207 – 4.688 1.979	0,22 – 2,13 0,98

7.4 Private Grünflächen

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

Lage	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Schwielowsee			
direkte Wasserlagen (Zukauf)	2*	172 – 193 183	520
Übrige Gemeinden			
alle Lagen	7	92 – 24.890 5.799	0,94 – 34 13
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	5	101 – 4.996 2.157	0,87 – 49 12

*- Landschaftsschutzgebiet

► Ausgleichsflächen

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	18	20 – 5.035 1.670	0,50 – 4,64 3,36

7.5 landwirtschaftliche Betriebsflächen

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	5	608 – 20.526 7.266	0,50 – 3,55 2,23

7.6 Flächen für Energieanlagen

Es handelt sich sowohl um Flächen in Solarparks als auch um den Flächenerwerb durch verschiedene Energieversorger/Netzwerkbetreiber.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	4	16.766 – 269.012 88.937	2,80 – 5,10 4,35

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:

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

Zur Berechnung der Wohnflächenpreise wird auf die Anlage 5 verwiesen.

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 04. August 2017. Ausführliche Informationen (Hinweise und Berechnungsansatz) sind in der Anlage 6 des Grundstücksmarktberichtes abgebildet.

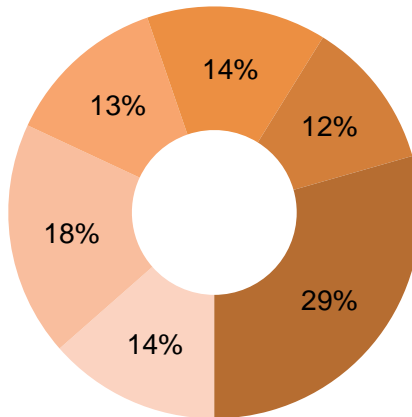
Gebäudearten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	771	59,2 2,0	1.204	41,8 15,8	2.928	62,0 5,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	149	11,5 -6,3	99	3,4 -22,4	726	15,4 73,0
Mehrfamilienhäuser	36	2,8 -18,2	175	6,0 16,3	213	4,5 -62,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	36	2,8 -12,2	84	2,9 -67,4	270	5,7 -56,3
Wochenendhäuser	162	12,5 17,4	599	20,7 29,7	206	4,4 61,1
Bauernhäuser	67	5,2 28,8	277	9,6 -37,5	115	2,4 45,7
Sonstige Gebäude	78	6,0 -4,9	451	15,6 -42,2	266	5,6 -15,7
Gesamtsumme	1.299	100,0 2,1	2.887	100,0 -11,4	4.725	100,0 -3,4

Von den insgesamt 1.299 Kaufverträgen wurden 892 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 46 %,
 Weiterer Metropolenraum 54 %.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

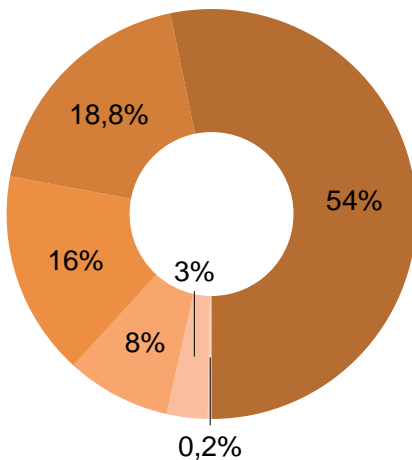


Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 465 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 362 Kaufverträgen bekannt.

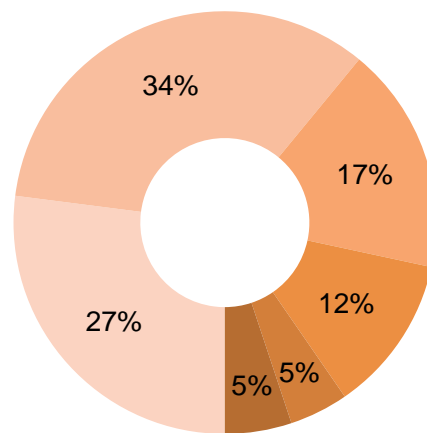
Von den insgesamt 920 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 673 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 673 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 51 %, Weiterer Metropolitanraum 49 %.

Berliner Umland



Weiterer Metropolitanraum



Verteilung der 673 Kaufpreise im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

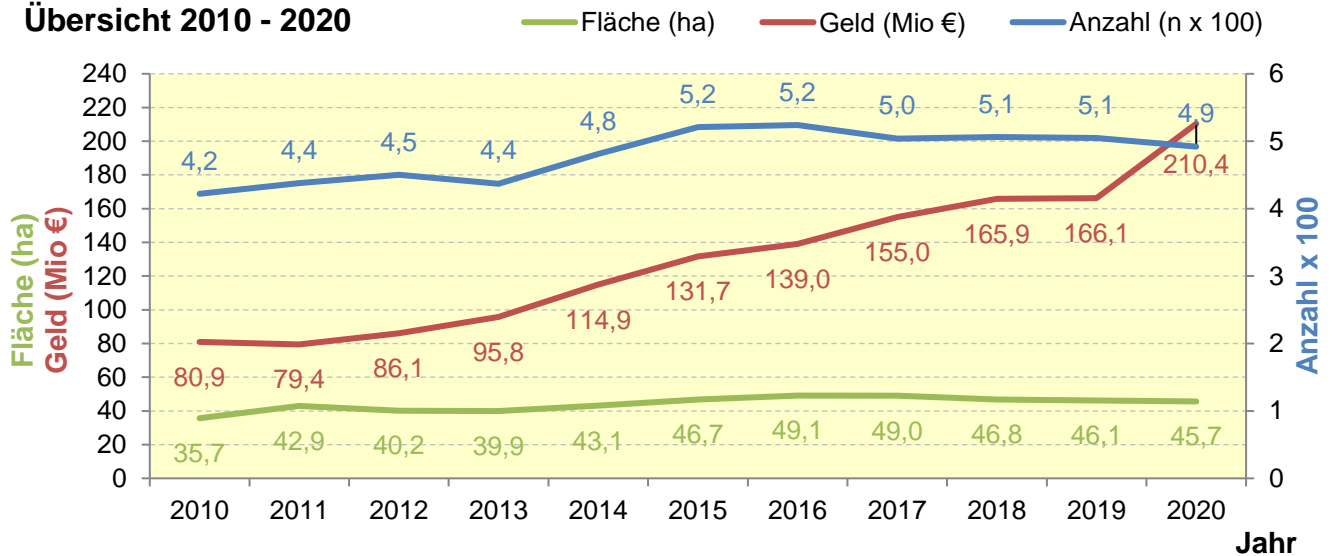
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	251	51,0	625.568	4.587
Weiterer Metropolitanraum	241	49,0	221.454	1.847
Gesamtsumme	492	100,0	427.618	3.241
		-2,6	31,3	29,1

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

Übersicht 2010 - 2020



8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

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

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

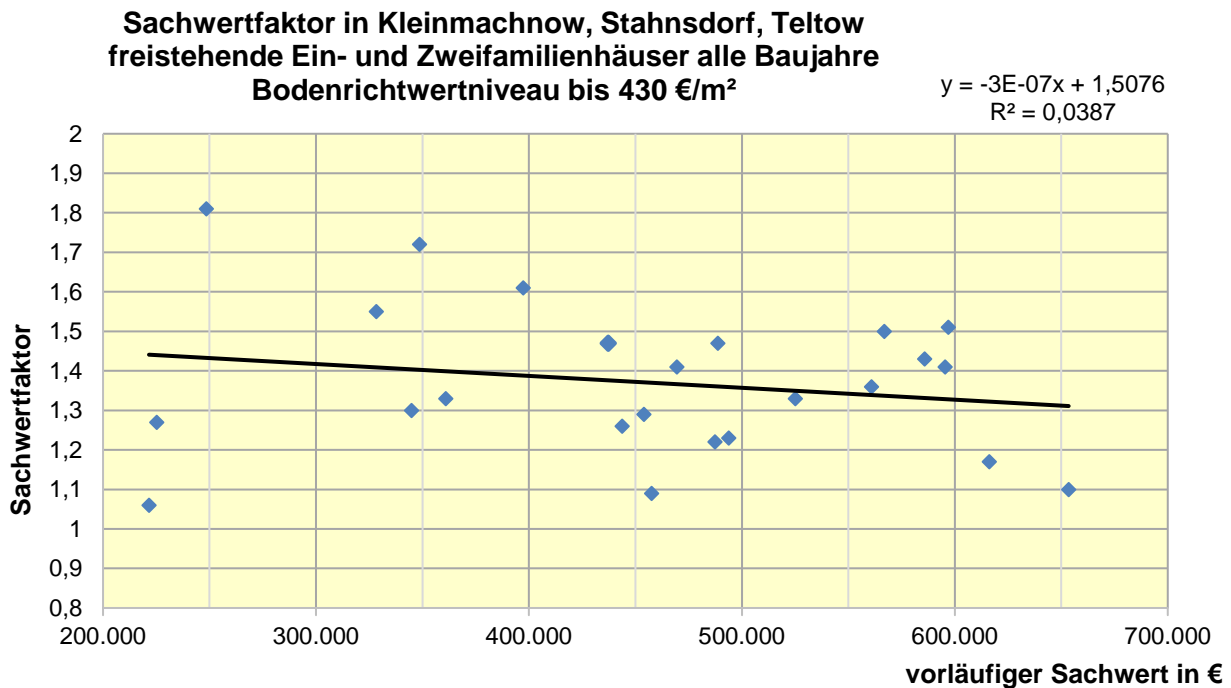
Bei Anwendung der nachstehend abgebildeten Faktoren ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß (R^2) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen.

8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird die folgende Unterteilung vorgenommen. Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch getrennt nach Regionen dargestellt. Die Stichprobe umfasst 61 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

► Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow (Bodenrichtwertniveau bis 430 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	24	
Normierte Kaufpreise	235.000 € - 900.000 €	618.630 €
Bodenrichtwertbereich	300 €/m ² - 430 €/m ²	381 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	400 m ² - 1.220 m ²	654 m ²
Baujahre	1935 - 2016	1991
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 71 Jahre	51 Jahre
Sachwertfaktoren	1,06 - 1,81	1,37
BGF	75 m ² - 420 m ²	245 m ²
Wohnfläche	70 m ² - 225 m ²	131 m ²
Standardstufe	2,1 - 4,3	3,4



► Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow (Bodenrichtwertniveau ab 450 €/m²)

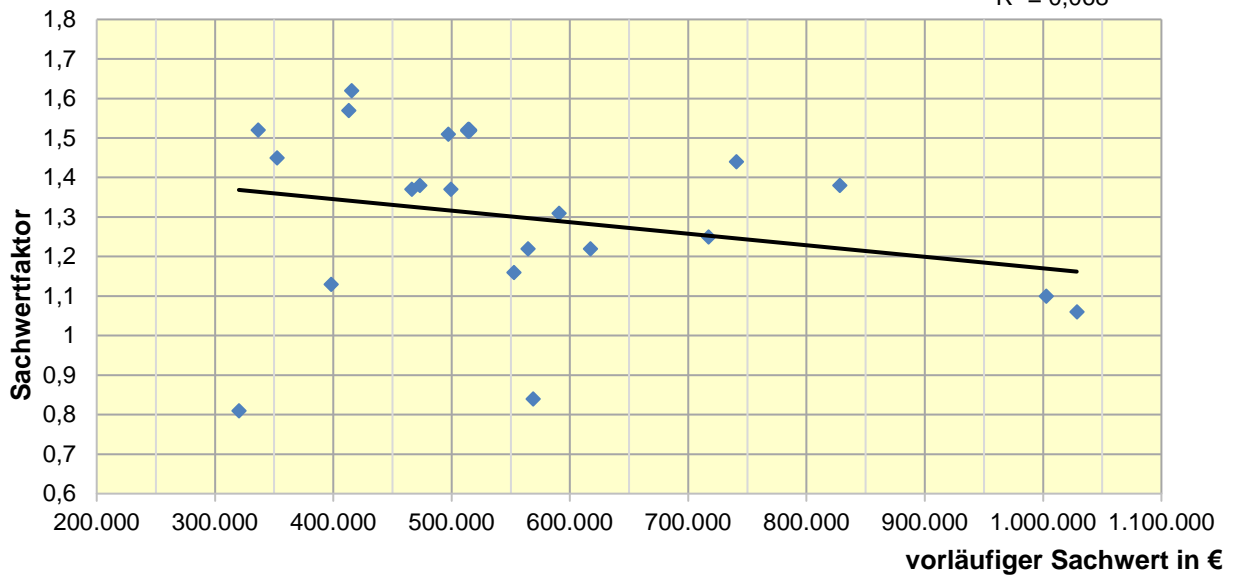
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	21	
Normierte Kaufpreise	260.000 € - 1.140.000 €	723.262 €

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Bodenrichtwertbereich	450 €/m ² - 730 €/m ²	560 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	317 m ² - 1.206 m ²	629 m ²
Baujahre	1932 - 2018	1984
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 78 Jahre	50 Jahre
Sachwertfaktoren	0,81 - 1,62	1,3
BGF	120 m ² - 460 m ²	247 m ²
Wohnfläche	98 m ² - 191 m ²	142 m ²
Standardstufe	2,0 – 5,0	3,4

Sachwertfaktor in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre Bodenrichtwertniveau ab 450 €/m²

$$y = -3E-07x + 1,462$$

$$R^2 = 0,068$$

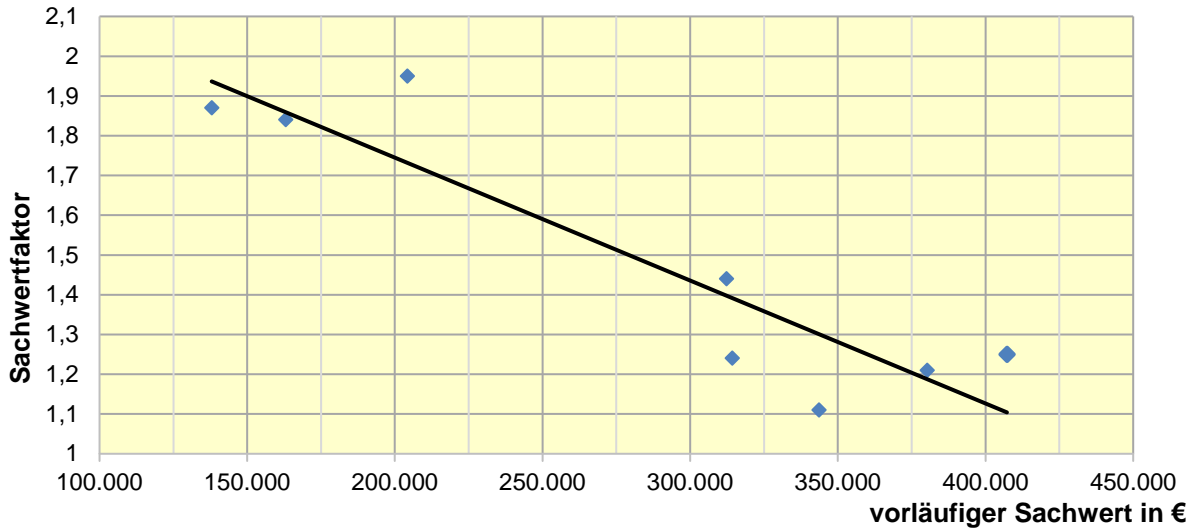


► **Michendorf, Seddiner See, Werder (Havel) Bodenrichtwertniveau bis 200 €/m²**

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	8	
Normierte Kaufpreise	258.000 € - 508.000 €	392.700 €
Bodenrichtwertbereich	70 €/m ² - 200 €/m ²	160 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	564 m ² - 1.275 m ²	799 m ²
Baujahre	1927 - 2012	1983
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 67 Jahre	46 Jahre
Sachwertfaktoren	1,11 - 1,95	1,49
BGF	80 m ² - 369 m ²	216 m ²
Wohnfläche	64 m ² - 150 m ²	121 m ²
Standardstufe	1,8 – 4,0	3,0

Sachwertfaktor in Michendorf, Seddiner See, Werder(Havel)
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre
Bodenrichtwertniveau bis 200 €/m²

$y = -3E-06x + 2,3631$
 $R^2 = 0,8354$

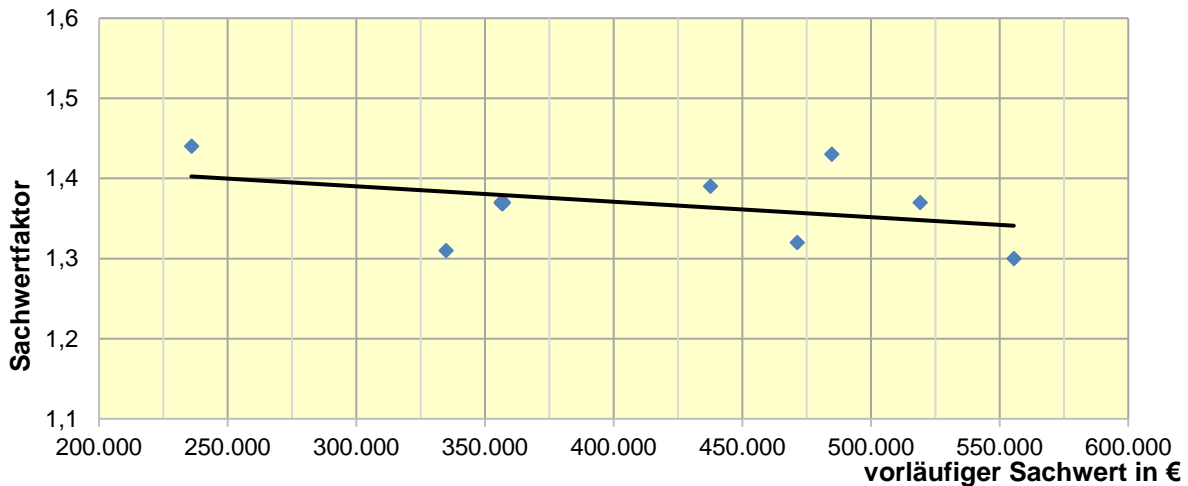


► **Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee**
 Bodenrichtwertniveau von 250 €/m² bis 300 €/m²

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	8	
Normierte Kaufpreise	340.000 € - 720.000 €	599.250 €
Bodenrichtwertbereich	250 €/m ² - 300 €/m ²	271 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	437 m ² - 1.239 m ²	797 m ²
Baujahre	1924 - 2016	1994
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 69 Jahre	52 Jahre
Sachwertfaktoren	1,30- 1,44	1,37
BGF	140 m ² - 335 m ²	235 m ²
Wohnfläche	82 m ² - 200 m ²	145 m ²
Standardstufe	2,2 – 4,0	3,2

Sachwertfaktor in Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre
Bodenrichtwertniveau bis 250 €/m² bis 300 €/m²

$y = -2E-07x + 1,4479$
 $R^2 = 0,1504$



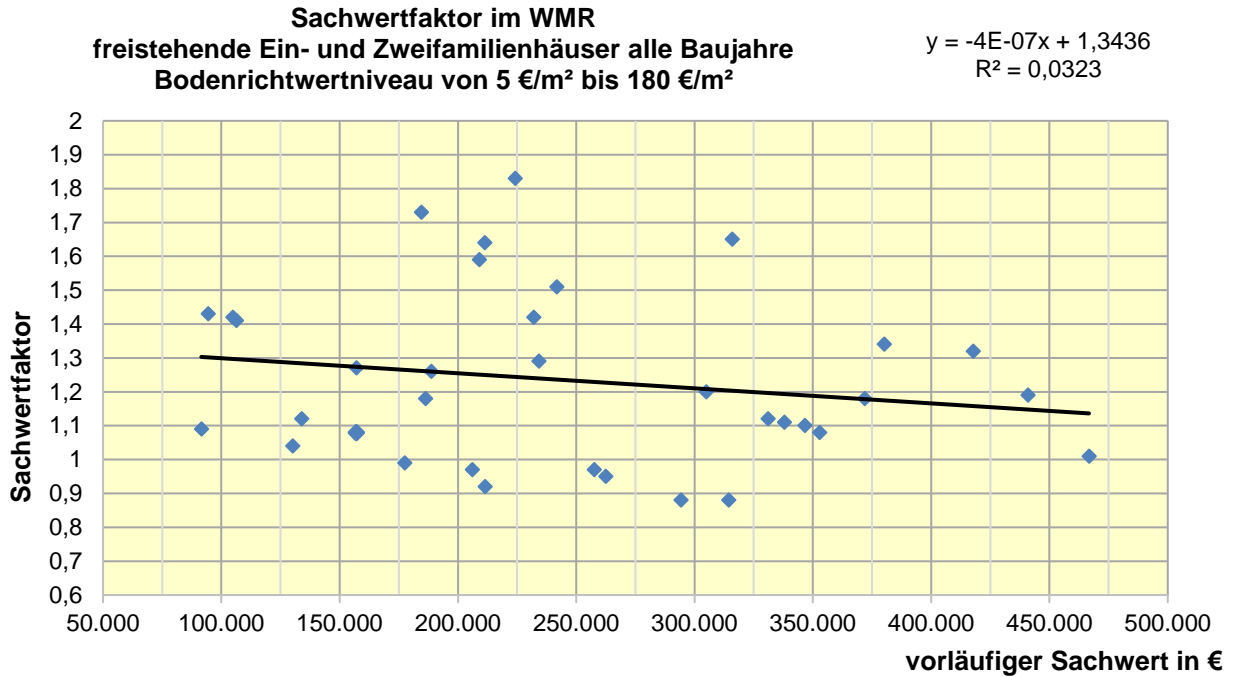
Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)

Berliner Umland				
vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau			
	ohne Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf		Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf	
	bis 200 €/m ²	250 €/m ² - 300 €/m ²	300 €/m ² - 430 €/m ²	450 €/m ² - 730 €/m ²
125.000	1,99			
150.000	1,91			
175.000	1,84			
200.000	1,76			
225.000	1,69	1,40	1,44	
250.000	1,61	1,40	1,43	
275.000	1,54	1,39	1,43	
300.000	1,46	1,39	1,42	1,37
325.000	1,39	1,38	1,41	1,36
350.000	1,31	1,38	1,40	1,36
375.000	1,24	1,37	1,40	1,35
400.000	1,16	1,37	1,39	1,34
425.000	1,09	1,36	1,38	1,33
450.000		1,36	1,37	1,33
475.000		1,35	1,37	1,32
500.000		1,35	1,36	1,31
525.000		1,34	1,35	1,30
550.000		1,34	1,34	1,30
575.000			1,34	1,29
600.000			1,33	1,28
625.000			1,32	1,27
650.000			1,31	1,27
700.000				1,25
750.000				1,24
800.000				1,22
850.000				1,21
900.000				1,19
950.000				1,18
1.000.000				1,16
1.050.000				1,15
Korrelationskoeffizient	0,91	0,39	0,20	0,26

8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

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

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	35	
Normierte Kaufpreise	100.000 € - 550.000 €	301.128 €
Bodenrichtwertbereich	5 €/m ² - 180 €/m ²	76 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	160 m ² - 1.768 m ²	938 m ²
Baujahre	1880 - 2018	1987
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	48 Jahre
Sachwertfaktoren	0,88 - 1,83	1,23
BGF	106 m ² - 384 m ²	225 m ²
Wohnfläche	70 m ² - 174 m ²	124 m ²
Standardstufe	1,9 - 4,0	3,0



Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 5 €/m ² - 180 €/m ²
75.000	1,31
100.000	1,30
125.000	1,29
150.000	1,28
175.000	1,27
200.000	1,26
225.000	1,25
250.000	1,24
275.000	1,23
300.000	1,22
325.000	1,21
350.000	1,20
375.000	1,19
400.000	1,18
425.000	1,17
450.000	1,16
475.000	1,15
Korrelationskoeffizient	0,18

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 209 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

- Berliner Umland - 107 Kaufverträge,
- Weiterer Metropolitanraum - 102 Kaufverträge.

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

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	15	403 – 1.396 791	300.000 – 1.100.000 571.145	64 – 148 113	2.722 – 7.432 5.023
von 1949 bis 1977	1	492	355.000	100	3.550
von 1978 bis 1990	1	790	300.000	103	2.913
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	11	547 – 1.349 856	235.000 – 1.126.000 629.057	87 – 250 135	2.701 – 6.545 4.657
von 1949 bis 1977	1	618	450.000	98	4.592
von 1978 bis 1990	2	820; 1.099	508.000; 595.000	105; 140	3.629; 5.667
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	3	738 – 1.971 1.196	479.000 – 1.080.000 713.000	160 – 200 175	2.903 – 5.400 3.976
von 1978 bis 1990	2	836; 845	620.000; 720.000	165; 170	3.647; 4.364
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	17	400 – 1.239 726	325.000 – 1.185.000 676.576	108 – 300 164	2.372 – 5.648 4.211
von 2001 bis 2010	28	317 – 1.302 635	260.000 – 1.377.000 673.432	70 – 170 143	2.537 – 7.143 4.673
ab 2011	19	411 – 1.080 684	258.000 – 1.100.000 691.421	64 – 263 159	2.713 – 5.841 4.448
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	26	322 – 2.400 1.120	55.000 – 290.000 142.166	60 – 260 124	530 – 2.180 1.196
von 1949 bis 1977	3	443 – 1.184 857	165.000 – 180.000 171.667	88 – 143 120	1.259 – 1.932 1.487
von 1978 bis 1990	4	990 – 1.444 1.205	150.000 – 220.000 192.250	100 – 130 112	1.500 – 1.869 1.718
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	11	410 – 1.400 886	130.000 – 398.000 214.209	120 – 225 167	900 – 1.895 1.278
von 1978 bis 1990	1	1.768	238.000	120	1.983
überwiegend bis umfassend modernisiert					
von 1978 bis 1990	1	1.244	250.000	119	2.101

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	20	380 – 2.195 1.066	79.000 – 1.020.000 347.082	76 – 246 149	681 – 4.146 2.291
Weiterer Metropolitanraum					
von 2001 bis 2010	11	441 – 2.385 1.048	135.000 – 550.000 353.026	70 – 268 133	1.550 – 3.837 2.714
ab 2011	16	324 – 1.903 1.084	170.000 – 749.000 436.061	85 – 256 142	2.000 – 3.833 3.013

►► **Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Caputh					
dem Alter entsprechender Zustand					
≥ 2011	4	637 – 750 695	625.000 – 750.000 709.750	123 – 240 178	3.100 – 5.081 4.195
Kleinmachnow					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	5	515 – 1.206 782	550.000 – 1.100.000 823.600	100 – 148 128	4.737 – 7.432 6.359
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	4	453 – 902 672	683.000 – 1.377.000 974.500	134 – 199 174	4.429 – 6.920 5.532
Michendorf					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	3	500 – 968 739	439.000 – 695.000 527.667	120 – 169 138	3.592 – 4.112 3.788
Stahnsdorf					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	3	697 – 1.220 977	558.626 – 720.000 643.000	105 – 177 131	3.672 – 6.545 5.179
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	6	400 - 795 537	585.000 – 720.000 655.133	120 – 225 154	3.200 – 5.333 4.388
von 2001 bis 2010	6	449 – 966 642	400.000 – 850.000 662.833	105 – 197 145	3.704 – 5.060 4.514
≥ 2011	4	411 – 1.080 689	510.000 – 1.023.000 794.500	100 – 246 167	4.159 – 5.203 4.882

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Teltow					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	3	547 – 576 566	235.000 – 510.000 408.333	87 – 123 109	2.701 – 4.146 3.650
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	3	504 – 844 713	499.000 – 690.000 596.333	118 – 160 142	4.082 – 4.313 4.208
von 2001 bis 2010	11	317 – 884 558	260.000 – 900.000 659.318	99 – 170 137	2.626 – 6.475 4.774
Weiterer Metropolitanraum					
Bensdorf					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	4	322 – 2.400 1.027	81.627 – 135.000 109.700	80 – 160 110	764 – 1.378 1.040
Fichtenwalde					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	3	680 – 1.576 1.054	250.000 – 365.000 297.333	76 – 140 107	2.358 – 3.645 2.870
von 2001 bis 2010	3	731 – 2.385 1.500	470.000 – 550.000 506.667	174 – 268 193	1.866 – 3.406 2.811
Jeserig					
dem Alter entsprechender Zustand					
≥ 2011	3	899 – 1.903 1.397	410.000 – 508.000 464.333	122 – 144 136	3.322 – 3.528 3.403

► **Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	7	600 – 1.268 995	300.000 – 995.000 652.857	106 – 194 141	1.744 – 8.728 4.893
von 1978 bis 1990	1	600	375.000	108	3.472
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	7	375 – 1.460 1.179	25.000 – 180.000 103.754	57 – 142 103	313 – 1.667 1.019
von 1978 bis 1990	1	1.929	93.310	100	933

► **Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
bis 1948	3	854 – 1.064 948	630.000 – 850.000 748.333	106 – 194 157	4.381 – 5.943 4.942

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

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

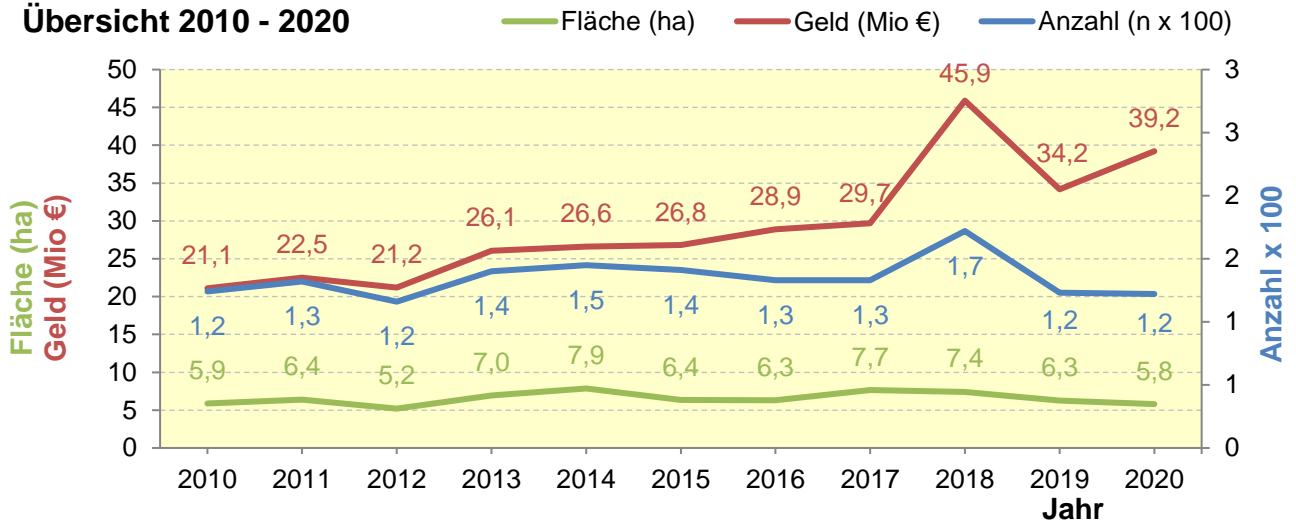
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	70	57,4 - 2,8	435.896 12,4	3.629 10,0
Weiterer Metropolenraum	52	42,6 2,0	166.878 38,3	1.622 54,0
Gesamtsumme	122	100,0 - 0,8	321.233 15,9	2.786 21,1

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

Übersicht 2010 - 2020



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

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

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

Bei Anwendung der nachstehend abgebildeten Faktoren ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß (R^2) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen.

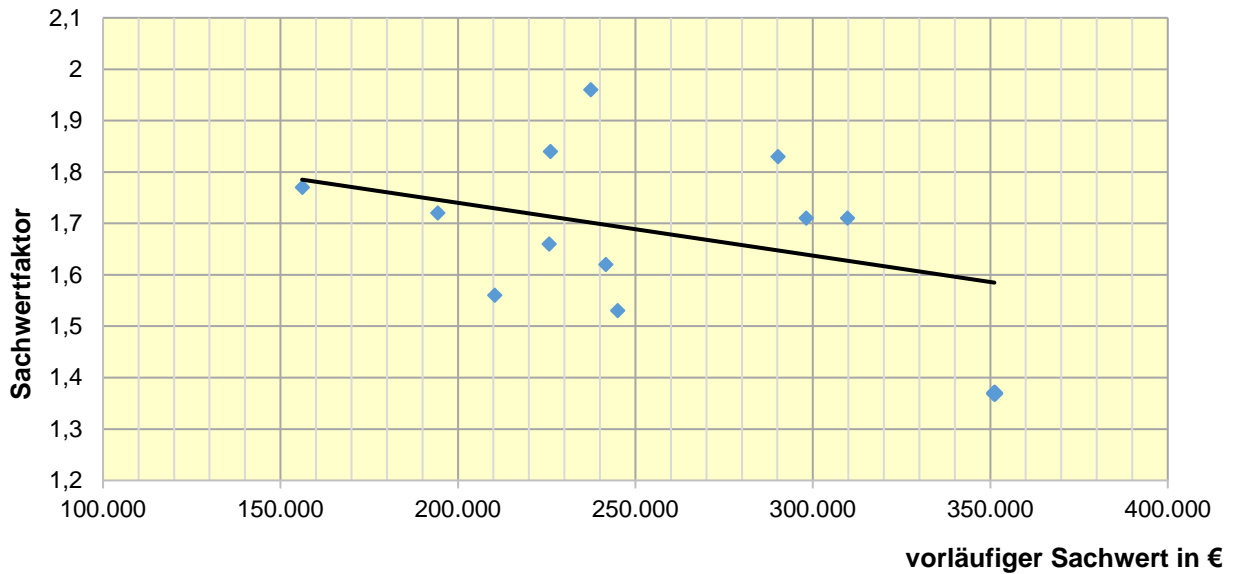
8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	12	
Normierte Kaufpreise	276.000 € - 530.000 €	417.928 €
Bodenrichtwertbereich	170 €/m ² - 730 €/m ²	412 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	159 m ² - 807 m ²	335 m ²
Baujahre	1920- 2007	1986
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 59 Jahre	44 Jahre
Sachwertfaktor	1,37 - 1,96	1,69
BGF	135 m ² - 288 m ²	201 m ²
Wohnfläche	72 m ² - 137 m ²	115 m ²
Standardstufe	1,6 - 3,5	2,8

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

$$y = -1E-06x + 1,9455$$

$$R^2 = 0,1257$$

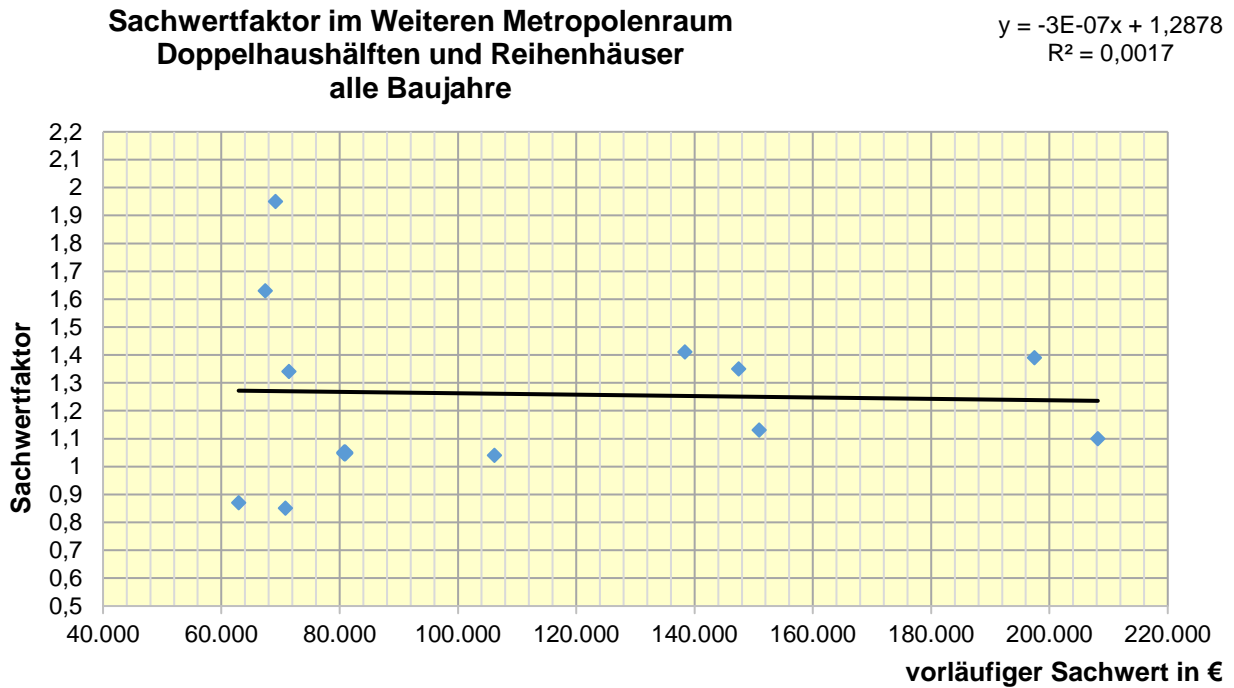


Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 170 €/m ² - 730 €/m ²
150.000	1,80
175.000	1,77
200.000	1,75
225.000	1,72
250.000	1,70
275.000	1,67
300.000	1,65
325.000	1,62
350.000	1,60
Korrelationskoeffizient	0,35

8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2020	
Anzahl	12	
Normierte Kaufpreise	55.000 € - 275.000 €	143.167 €
Bodenrichtwertbereich	5 €/m ² - 100 €/m ²	43 €/m ² (Stichtag 31.12.2019)
Rentierlicher Flächenanteil	292 m ² - 952 m ²	638 m ²
Baujahre	1906 - 1996	1960
Restnutzungsdauer	18 Jahre - 48 Jahre	29 Jahre
Sachwertfaktor	0,85 - 1,95	1,26
BGF	136 m ² - 273 m ²	200 m ²
Wohnfläche	80 m ² - 136 m ²	102 m ²
Standardstufe	1,7 - 3,1	2,3



Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 5 €/m ² - 100 €/m ²
50.000	1,27
75.000	1,27
100.000	1,26
125.000	1,25
150.000	1,24
175.000	1,24
200.000	1,23
225.000	1,22
Korrelationskoeffizient	0,04

8.3.3 Wohnflächenpreise

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

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

8.3.3.1 Reihenhäuser

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2018 bis 2020.

Berliner Umland	60 Kaufverträge
Weiterer Metropolitanraum	12 Kaufverträge

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	159; 247	276.000; 310.000	72; 103	3.010; 3.833
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	15	177 – 422 249	228.000 – 530.000 395.142	94 – 152 125	1.812 – 4.417 3.231
von 2001 bis 2010	5	166 – 362 231	260.000 – 615.000 459.000	92 – 164 125	2.826 – 4.225 3.614
ab 2011	38*	120 – 272 177	271.900 – 343.900 304.014	120 – 134 131	2.108 – 2.618 2.318
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	2	212; 292	89.000; 170.000	83; 136	1.072; 1.250
von 1978 bis 1990	3	254 – 2.173 1.016	85.000 – 155.397 110.132	93 – 120 106	750 – 1.480 1.048
von 1991 bis 2000	7	166 – 317 286	100.000 – 280.000 195.714	91 – 130 112	769 – 2.629 1.777

* davon 36 Kaufverträge in der Gemarkung Michendorf

► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 1991 - 2000	4	159 – 276 199	417.000 – 530.000 444.750	94 – 120 105	4.029 – 4.417 4.222
von 2001 - 2010	4	166 – 362 248	421.000 – 609.000 508.750	118 – 166 134	3.568 – 4.225 3.811
Michendorf					
ab 2011	36	161 – 262 177	271.900 – 339.900 302.654	123 – 134 132	2.108 – 2.557 2.301
Stahnsdorf					
von 1991 - 2000	8	167 – 322 246	250.000 – 466.137 379.892	125 – 152 137	1.812 – 3.453 2.785
Weiterer Metropolitanraum					
Beelitz					
von 1991 - 2000	4	166 – 317 231	160.000 – 280.000 234.000	105 – 130 114	1.455 – 2.629 2.086

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2018 bis 2020.

Berliner Umland - 65 Kaufverträge,
Weiterer Metropolitanraum - 56 Kaufverträge.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	4	328 – 807 624	239.000 – 530.000 397.000	100 – 130 114	2.060 – 5.200 3.520
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	5	363 – 2.047 864	170.000 – 475.000 374.200	100 – 130 112	1.308 – 4.279 3.433
von 1949 bis 1977	1	524	585.000	112	5.223
von 1978 bis 1990	1	364	400.000	130	3.077
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	22	243 – 843 405	160.000 – 800.000 377.500	94 – 238 139	1.280 – 4.072 2.717
von 2001 bis 2010	11	240 – 756 424	310.000 – 760.000 434.136	93 – 180 131	1.722 – 4.810 3.495
ab 2011	21	242 – 762 324	329.900 – 540.000 376.797	138 – 145 139	2.391 – 3.803 2.711
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	13	411 – 1.350 851	27.500 - 160.000 104.038	65 – 140 101	335 – 1.857 1.036
von 1949 bis 1977	5	455 – 974 650	60.000 – 130.000 91.000	80 – 135 103	519 – 1.375 922
von 1978 bis 1990	2	500; 696	159.000; 210.000	110; 115	1.445; 1.826
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	10	186 – 2.253 1.078	43.000 – 258.725 127.033	61 – 150 99	614 – 2.500 1.298
von 1949 bis 1977	1	1.913	159.008	75	2.120
überwiegend bis umfassend modernisiert					
bis 1948	1	1.251	180.000	110	1.636
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	24	275 – 1.582 486	92.000 – 275.000 180.396	97 – 131 117	800 – 2.331 1.543

► **Doppelhaushälften in ausgewählten Orten**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche
dem Alter entsprechender Zustand					
Berliner Umland					
Bergholz-Rehbrücke					
von 1991 bis 2000	3	282 – 531 378	370.000 – 482.000 415.667	97 - 150 128	2.467 – 4.072 3.352
Glindow					
von 1991 bis 2000	3	273 – 428 325	160.000 – 335.000 255.000	125 – 134 128	1.280 – 2.500 1.974
Michendorf					
ab 2011	15	245 – 294 271	329.900 – 350.337 339.662	138	2.391 – 2.539 2.461
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	7	243 – 604 364	353.000 – 573.000 414.000	120 – 175 148	2.169 – 3.581 2.807
Teltow					
von 2001 bis 2010	4	247 – 477 375	385.000 – 494.000 424.125	93 – 166 131	2.319 – 4.215 3.382
Weiterer Metropolitanraum					
Briest					
von 1991 bis 2000	4	369 – 412 398	92.000 – 170.000 134.000	115 – 119 116	800 – 1.453 1.147
Damsdorf					
von 1991 bis 2000	7	508 – 688 575	100.000 – 275.000 208.000	110 – 131 118	833 – 2.331 1.774
Grebs					
von 1991 bis 2000	5	275 – 425 343	100.000 – 266.000 182.200	119 – 130 122	833 – 2.046 1.488

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften, wurden 35 Kaufverträge im Zeitraum von 2018 bis 2020 (davon 9 im Jahr 2020) ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle

auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden. Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 250 €/m², von 100 €/m² bis 249 €/m², von 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	35		
Bodenwert	28 €/m ² - 530 €/m ²	224 €/m ²	0,2 - 5,8 2,6
Wohnfläche	87 m ² - 2250 m ²	143 m ²	
Baujahr	1900 - 2018		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,4 - 49	26,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,47 €/m ² - 15,34 €/m ²	8,10 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	550 €/m ² - 5.055 €/m ²	2.663 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	250 €/m ² - 530 €/m ²	372 €/m ²	0,2 - 5,8 2,1
Wohnfläche	87 m ² - 225 m ²	144 m ²	
Baujahr	1920 - 2008		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 64 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,4 - 49,0	32	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,60 €/m ² - 15,35 €/m ²	9,42 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.778 €/m ² - 5.055 €/m ²	3.499 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	126 €/m ² - 230 €/m ²	176 €/m ²	0,5 - 4,7 2,5
Wohnfläche	103 m ² - 186 m ²	139 m ²	
Baujahr	1920 - 2012		
Restnutzungsdauer	36 Jahre - 66 Jahre	54 Jahre	
Rohetragsfaktor	16,7 - 48,2	30,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,47 €/m ² - 13,67 €/m ²	8,68 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.812 €/m ² - 4.839 €/m ²	2.934 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m ²	50 €/m ²	1,4 - 3,2 2,2
Wohnfläche	120 m ² - 184 m ²	144 m ²	
Baujahr	1935 - 2018		
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 74 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	19,1 - 23,8	22,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,10 €/m ² - 7,30 €/m ²	6,10 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.353 €/m ² - 2.083 €/m ²	1.621 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	18 €/m ² - 48 €/m ²	36 €/m ²	1,0- 5,6 3,9
Wohnfläche	88 m ² - 210 m ²	135 m ²	
Baujahr	1900 - 2000		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 52 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,9 - 21,2	16,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,21 €/m ² - 7,21 €/m ²	5,34 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	550 €/m ² - 1.779 €/m ²	1.057 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	11	2,3
RND	41 - 79	24	2,6
Einzelauswertung - Gebäudeart			
	Anzahl der Kauffälle		
Einfamilienhaus	16		1,9
Reihen- und Doppelhaushälften	11		2,8
Zweifamilienhaus	8		3,4

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für Grundstücke des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise über 50.000 €

Bereich	Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
			Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	15	48,4 7,1	2.358.907 -32,9	2.372 19,5
Weiterer Metropolitanraum	16	51,6 -11,11	490.450 80,5	929 215,5
Gesamtsumme	31	100,0 -3,1	1.394.588 -17,9	1.650 53,6

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser wurden 47 Kaufverträge (davon 17 im Jahr 2020) im Zeitraum von 2018 bis 2020 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 an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 250 €/m², von 100 €/m² bis 249 €/m², von 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
bis 35 Wohneinheiten			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	47		
Bodenwert	10 €/m ² - 450 €/m ²	150 €/m ²	0,8 - 8,6 3,9
Wohnfläche	131 m ² - 1.691 m ²	531 m ²	
Baujahr	1715 - 1999		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 61Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 - 37,8	18,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,40 €/m ² - 12,03 €/m ²	6,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	366 €/m ² - 3.081 €/m ²	1.479 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	270 €/m ² - 450 €/m ²	317 €/m ²	0,8 - 5,9 2,9
Wohnfläche	131 m ² - 858 m ²	371 m ²	
Baujahr	1990 - 1997		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 57 Jahre	49 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,4 - 37,8	23,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,85 €/m ² - 11,96 €/m ²	7,56 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.370 €/m ² - 2.571 €/m ²	2.043 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	14		
Bodenwert	110 €/m ² - 240 €/m ²	170 €/m ²	1,1 - 7,1 3,3
Wohnfläche	242 m ² - 1.125 m ²	642 m ²	
Baujahr	1857 - 1996		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 57 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,7 - 36,8	21,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,40 €/m ² - 12,03 €/m ²	7,36 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	656 €/m ² - 3.082 €/m ²	1.845 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	50 €/m ² - 90 €/m ²	63 €/m ²	2,6 - 6,0 3,9
Wohnfläche	232 m ² - 942 m ²	438 m ²	
Baujahr	1912 - 1997		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 58 Jahre	50Jahre	
Rohetragsfaktor	12,2 - 24,1	18,4	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
bis 35 Wohneinheiten			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,68 €/m ² - 6,61 €/m ²	5,46 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	878 €/m ² - 1.611 €/m ²	1.162 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	10 €/m ² - 47 €/m ²	33 €/m ²	2,6 - 8,6 5,3
Wohn- und Nutzfläche	160 m ² - 1.691 m ²	593 m ²	
Baujahr	1715 - 1999		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 61 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,5 - 17,1	12,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,80 €/m ² - 6,62 €/m ²	5,27 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	366 €/m ² - 1.355 €/m ²	834 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
	RND 20 - 40	12	4,2
	RND 41 - 79	35	3,8

Weiterhin konnten sieben Kaufverträge aus den Jahren von 2018 bis 2020 mit über 35 Wohneinheiten untersucht und ausgewertet werden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
über 35 Wohneinheiten			
2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	60 €/m ² - 310 €/m ²	174 €/m ²	2,3 - 3,5 3,0
Wohnfläche	2.407 m ² - 5.866 m ²	3.946 m ²	
Baujahr	1982 - 1999		
Restnutzungsdauer	54 Jahre - 60 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,4 - 27,8	21,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,10 €/m ² - 7,79 €/m ²	6,34 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.192 €/m ² - 2.199 €/m ²	1.661 €/m ²	

8.4.3 Wohnflächenpreise

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden 2020 insgesamt 31 Kaufverträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bis zu 20 % betragen. Bei den ausgewerteten Kaufverträgen handelt es sich zu 100 % um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

In der nachfolgenden Tabelle werden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab 50.000 € dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschnittl. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschnittl. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittl. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschnittl. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
Berliner Umland					
bis 1948	4 - 6	521 – 2.735	330.000 – 1.200.000	190 – 553	1.158 – 5.405
	7	1.395	825.514	347	2.549
von 1949 bis 1977	3	1.088	575.000	340	1.691
	1				
von 1978 bis 1990	3	1.274	685.000	242	2.831
	1				
von 1991 bis 2000	3 -111	191 – 16.809	285.000 – 23.100.000	131 – 944	1.271 – 2.274
	5	4.102	5.427.000	552	1.946
von 2001 bis 2010	3	1.396	1.200.000	293	4.096
	1				
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3 - 6	354 – 22.823	120.000 – 980.000	122 – 616	446 – 1.033
	13	3.783	313.498	354	909
von 1978 bis 1990	40	1.619	2.870.000	2.407	1.192
	1				
von 1991 bis 2000	6	438; 718	392.500; 462.500	405; 501	923; 969
	2				

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung für die einzelnen Teilbereiche werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittl. normierter Kaufpreis in €	durchschnittl. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	9	30,0 -35,7	1.573.078 -55,5	2.132 7,4
Weiterer Metropolitanraum	21	70,0 16,7	373.215 37,4	897 108,1
Gesamtsumme	30	100,0 -6,3	733.174 -56,8	1.325 23,4

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden sieben Kaufverträge (davon drei im Jahr 2019) im Zeitraum von 2018 bis 2020 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden. Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 250 €/m², von 100 €/m² bis 249 €/m², von 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	48 €/m ² - 310 €/m ²	218 €/m ²	2,3 - 8,3 4,4
Wohn- und Nutzfläche	330 m ² - 8.122 m ²	3.124 m ²	
Baujahr	1890 - 2005		
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 47 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 23,5	15,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m ² - 15,40 €/m ²	12,28 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	702 €/m ² - 3.205 €/m ²	2.095 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	310 €/m ²	310 €/m ²	4,0 - 4,9 4,4
Wohnfläche	4.085 m ² - 8.122 m ²	6.432 m ²	
Baujahr	2001 - 2005		
Restnutzungsdauer	43 Jahre - 47 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,5 - 17,6	16,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	13,70 €/m ² - 15,40 €/m ²	14,52 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2.692 €/m ² - 3.205 €/m ²	2.928 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	115 €/m ² - 230 €/m ²	148 €/m ²	2,3 - 8,3 4,4
Wohn- und Nutzfläche	330 m ² - 1.111 m ²	643 m ²	
Baujahr	1890 - 1994		
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 42 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 23,5	14,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,50 €/m ² - 10,00 €/m ²	7,10 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	702 €/m ² - 2.818 €/m ²	1.470 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	0		

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	0		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		
RND 20 - 40	3		5,1
RND 41 - 59	4		3,9

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 15 Kaufverträge (davon vier im Jahr 2019) im Zeitraum von 2018 bis 2020 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 250 €/m², von 100 €/m² bis 249 €/m², von 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	22 €/m ² - 690 €/m ²	262 €/m ²	2,3 - 10,0 4,8
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² - 1.643 m ²	842 m ²	
Baujahr	1890 - 1997		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 57 Jahre	47 Jahre	
Rohrertragsfaktor	7,1 - 32,3	16,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,72 €/m ² - 12,49 €/m ²	7,42 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	394 €/m ² - 4.837 €/m ²	1.610 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	250 €/m ² - 690 €/m ²	465 €/m ²	2,3 - 5,6 3,6
Wohn- und Nutzfläche	492 m ² - 1.643 m ²	1.119 m ²	
Baujahr	1900 - 1997		
Restnutzungsdauer	49 Jahre - 57 Jahre	55 Jahre	
Rohrertragsfaktor	14,3 - 32,3	21,1	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,00 €/m ² - 12,49 €/m ²	9,20 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.402 €/m ² - 4.837 €/m ²	2.358 €/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	4		
Bodenwert	50 €/m ² - 70 €/m ²	60 €/m ²	2,5 - 6,5 4,2
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² - 1.008 m ²	627 m ²	
Baujahr	1908 - 1993		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 57 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,7 - 20,2	15,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,99 €/m ² - 6,76 €/m ²	6,27 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	929 €/m ² - 1.227 €/m ²	1.099 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	3	
RND	41 - 79	12	
			5,1
			4,7

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Selbstbedienungsmärkte wurden acht Kaufverträge (davon ein Kauffall im Jahr 2019) im Zeitraum von 2018 bis 2020 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	28 €/m ² - 310 €/m ²	111 €/m ²	1,6 - 14,5 8,3
Nutzfläche	455 m ² - 1.925 m ²	1.155 m ²	
Baujahr	1993 - 2006		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 17 Jahre	14 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 - 17,6	9,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,70 €/m ² - 12,05 €/m ²	9,48 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	290 €/m ² - 2.537 €/m ²	1.150 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	0		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	28 €/m ² - 42 €/m ²	34 €/m ²	6,4 - 14,5 10,7
Nutzfläche	455 m ² - 1.925 m ²	1.012 m ²	
Baujahr	1993 - 2006		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 17 Jahre	14 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 9,2	6,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,70 €/m ² - 12,05 €/m ²	8,35 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	290 €/m ² - 1.329 €/m ²	721 €/m ²	

8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	1	750	875.000	550	1.591
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	1	2.498	669.900	605	1.107

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	342; 659	160.000; 534.000	186; 450	356; 2.871
von 1991 bis 2000	3	399 – 2.455 1.166	423.000 – 2.380.000 1.514.333	280 – 852 541	1.511 – 4.837 2.797
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	11	147 – 2.280 830	60.000 – 1.200.000 288.706	146 – 629 358	350 – 1.908 891
von 1949 bis 1977	2	1.419; 1.996	429.000; 443.830	310; 343	1.243; 1.432
von 1978 bis 1990	1	3.433	725.000	780	929
von 1991 bis 2000	1	7.422	300.000	328	915

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle sind Verkaufseinrichtungen wie SB-Märkte, Getränkemarkt bzw. Einkaufseinrichtungen im ländlichen Bereich.

Baujahr	Anzahl der Verträge	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 2001 bis 2010	3	3.024 – 5.705 4.811	530.000 – 4.110.000 2.681.902	395 – 1.620 1.212	1.342 – 2.537 1.994
Weiterer Metropolitanraum					
von 1949 bis 1977	1	6.622	350.000	1.590	220
von 1978 bis 1990	1	1.376	284.000	266	1.068
von 1991 bis 2000	2	5.084; 5.183	330.000; 905.000	657; 943	502; 960
von 2001 bis 2010	1	6.122	224.962	1.063	212

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen und Landhäuser

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
von 1886 bis 1937	3	989 – 1.760 1.289	431.000 – 1.350.000 793.667	186 – 325 278	1.326 – 7.258 3.481

8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	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
von 1700 bis 1938	11	≤ 2.500	33.000 – 175.512 105.897	80 – 270 147	321 – 1.722 773
von 1865 bis 1930	7	> 2.500	70.000 – 239.605 139.676	93 – 164 123	753 – 1.461 1.112

8.6.3 Wochenendhäuser

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche in €/m ²
Berliner Umland	7	Wassernähe ≤ 300 m	350 – 2.104 794	10.000 – 100.000 54.214	238 – 2.128 996
	12	ohne Wasserlage/ -nähe	402 – 3.292 1.042	10.524 – 150.000 58.835	175 – 2.128 882
Weiterer Metropolenraum	1	direkte Wasserlage	2.755	400.000	5.405
	12	Wassernähe ≤ 300 m	410 – 4.754 1.010	5.000 – 120.000 53.558	86 – 1.714 839
	35	ohne Wasserlage/ -nähe	395 – 5.083 1.398	8.000 – 215.000 49.377	190 – 4.057 892

► Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Alt Töplitz	3	Wassernähe ≤ 300m	601 – 949 732	25.000 – 97.500 64.167	472 – 1.455 1.100
Alt Töplitz	3	ohne Wasserlage/ -nähe	653 – 1.072 798	50.000 – 79.500 67.833	633 – 1.939 1.095
Ferch	3		402 – 999 759	10.524 – 60.000 33.508	175 – 1.429 689
Leest	3		435 – 1.277 754	22.000 – 70.000 47.333	400 – 1.207 906
Weiterer Metropolitanraum					
Briest	3	Wassernähe ≤ 300m	475 – 4.754 2.027	25.000 – 80.000 48.333	431 – 1.509 827
Borkheide	4	ohne Wasserlage/ -nähe	678 – 1.686 1.364	40.000 – 215.000 105.000	635 – 4.057 1.741
Borkwalde	4		1.148 – 5.083 2.836	55.000 – 115.000 73.875	740 – 1.591 1.162
Brielow	3		672 – 976 821	15.200 – 75.000 46.733	249 – 1.250 862
Jeserigerhütten	7		395 – 848 546	9.900 – 46.500 29.757	206 – 1.033 628
Niemegk	5		743 – 4.184 1.969	19.000 – 59.900 47.760	404 – 1.498 1.023

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden 518 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 497 Verträge über Wohnungseigentum und 21 über Teileigentum.

Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in

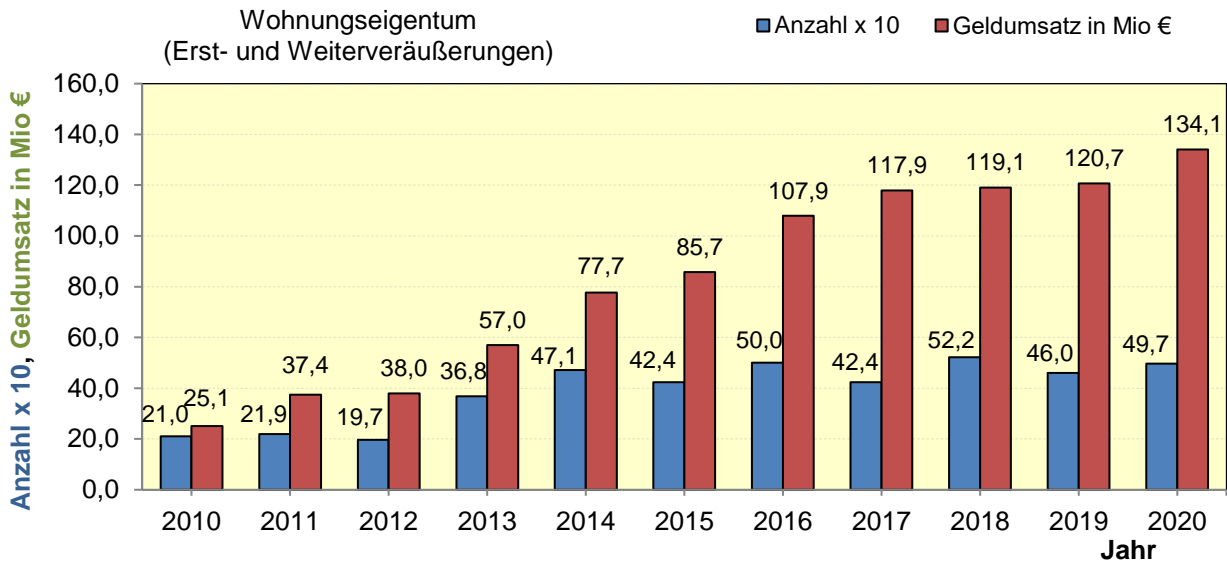
- ▶▶ 170 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 256 Weiterveräußerungen,
- ▶▶ 71 Umwandlung.

Davon sind 24 Kaufverträge mit Erbbaurechten und 1 Zwangsversteigerung.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

Anzahl und Geldumsatz 2010 - 2020



Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in nachfolgender Tabelle für Wohnungseigentum (ohne Unterscheidung der Gebäudearten) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände auf die Höhe des Kaufpreises) mit Angabe von Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr 2019 dargestellt.

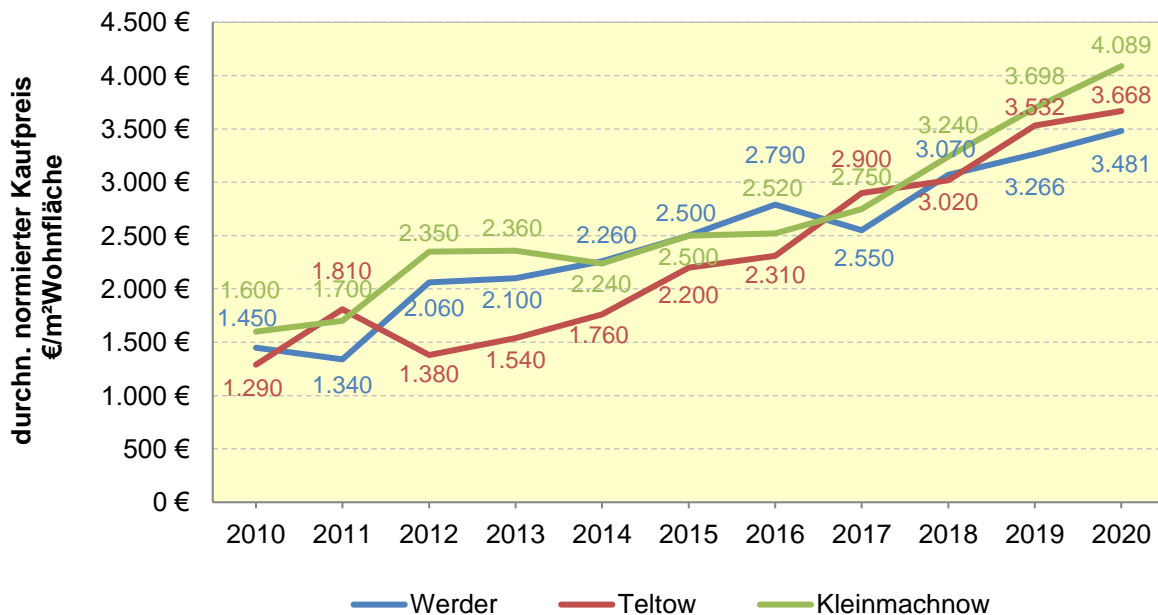
Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	
Berliner Umland	381	90,9 22,5	260.554 -1,0	76	3.369 1,0
Weiterer Metropolitanraum	38	9,1 18,8	116.142 5,4	74	1.498 20,2
Gesamtsumme	419	100 22,2	247.457 -0,6	76	3.200 1,9

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

In der nachfolgenden Tabelle wird die Kaufpreisentwicklung der Jahre 2016 - 2020 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) ohne Unterscheidung der Gebäudearten in ausgewählten Orten dargestellt.

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Werder (Havel)			
2016	112	203.500	2.790
2017	73	191.200	2.550
2018	74	224.200	3.070
2019	121	255.592	3.266
2020	75	278.459	3.481
Teltow			
2016	58	218.600	2.310
2017	127	224.700	2.900
2018	116	228.800	3.020
2019	57	221.480	3.532
2020	158	262.758	3.668
Kleinmachnow			
2016	36	225.500	2.520
2017	19	222.400	2.750
2018	18	338.400	3.240
2019	16	284.754	3.698
2020	20	423.800	4.089

Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise in ausgewählten Orten 2010 - 2020



9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 2,4 Mio. € bzw. ca. 1,7 % vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen ein.

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

Bereich	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz in %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz in %
Berliner Umland	19	90,5	22,0	92,4
Weiterer Metropolitanraum	2	9,5	1,8	7,6
Gesamtsumme	21	100,0	23,8	100,0

9.2 Wohnflächenpreise

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

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

9.2.1 Wohnungseigentum nach Baujahren

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern nach Baujahren unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile für Grund und Boden.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland				
Erstveräußerungen				
ab 2011	111	164.402 - 619.222 326.165	34 -162 82	3.395 - 4.853 4.004
Weiterveräußerungen				
bis 1948*	1	883.000	182	4.852
von 1978 bis 1990	3	90.000 - 158.000 132.667	60 - 62 61	1.500 - 2.548 2.182
von 1991 bis 2000	108	74.000 - 480.000 190.058	32 -135 69	1.587 - 4.286 2.766
von 2001 bis 2010	19	70.541 - 225.000 121.105	38 - 84 57	1.809 - 2.679 2.089
ab 2011	10	203.000 - 535.000 337.071	58 - 107 85	3.132 - 5.000 3.926

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Erst- und Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht				
von 1991 bis 2000	3	128.000 - 227.000 184.000	57 - 77 69	1.662 - 3.456 2.742
Umwandlung				
von 1991 bis 2000	3	137.500 - 299.000 218.500	57- 91 79	1.511 - 3.842 2.892
ab 2011	59	146.887 - 204.024 182.052	40 - 56 50	3.607 - 3.697 3.657
Weiterer Metropolitanraum				
Erstveräußerung				
von 1991 bis 2000	13	133.000 - 199.000 172.615	64 - 94 82	2.078 - 2.117 2.101
Weiterveräußerung				
bis 1948	1	170.000	130	1.308
von 1949 bis 1977	1	41.000	52	788
von 1978 bis 1990	1	23.000	65	354
von 1991 bis 2000	18	16.255 - 146.000 72.356	25 - 90 62	602 - 1.974 1.153

* umgebaut, modernisiert

9.2.2 Wohnungseigentum nach Gemeinden

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Erstveräußerungen					
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	12	206.517 - 254.877 233.333	68 - 84 77	3.033 - 3.050 3.037
	ab 2011	5	405.000 - 484.900 461.920	80 - 114 105	4.210 - 5.062 4.445
Schwielowsee	ab 2011	3	243.500 - 327.100 289.600	53 - 70 61	4.673 - 4.802 4.728
Teltow	ab 2011	67	164.402 - 619.222 337.498	46 - 162 87	3.395 - 4.272 3.914
Werder (Havel)	ab 2011	37	165.000 - 570.000 292.392	34 - 139 72	3.651 - 4.853 4.078
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	10	242.000 - 480.000 362.100	65 - 130 94	3.299 - 5.154 3.926

Stadt / Gemeinde / Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Michendorf	von 1991 bis 2000	22	118.000 - 305.000 162.109	43 - 107 59	1.805 - 2.977 2.789
Nuthetal	von 1991 bis 2000	27	74.000 - 250.000 142.570	32 - 99 57	1.587 - 3.623 2.499
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	6	175.000 - 344.000 236.083	48 - 135 81	2.338 - 3.646 2.995
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	6	140.000 - 320.000 217.833	51 - 83 64	2.333 - 3.855 3.401
	von 2001 bis 2010	18	70.541 - 192.298 115.333	38 - 84 56	1.809 - 2.508 2.056
Teltow	von 1991 bis 2000	15	125.000 - 319.000 225.100	49 - 122 78	1.639 - 4.286 2.934
	ab 2011	4	203.000 - 318.100 271.525	58 - 91 78	3.132 - 3.927 3.515
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	22	99.000 - 310.000 173.567	41 - 135 72	1.918 - 3.008 2.437
	ab 2011	6	265.000 - 535.000 380.770	60 - 107 91	3.272 - 5.000 4.200
Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht					
Kleinmachnow, Seddiner See	von 1991 bis 2000	3	128.000 - 227.000 184.000	57 - 77 69	1.662 - 3.456 2.743
Umwandlung					
Teltow	von 1991 bis 2000	3	137.500 - 299.000 218.500	57 - 91 79	1.511 - 3.842 2.892
	ab 2011	59	146.887 - 204.024 182.052	40 - 56 50	3.607 - 3.697 3.657
Weiterer Metropolitanraum					
Erstveräußerung					
Wusterwitz	von 1991 bis 2000	13	133.000 - 199.000 172.615	64 - 94 82	2.078 - 2.117 2.101
Weiterveräußerungen					
Beelitz, Brück	von 1991 bis 2000	3	77.000 - 125.000 100.633	39 - 90 65	1.389 - 1.974 1.633
Groß Kreuz (Havel)	von 1991 bis 2000	3	65.000 - 146.000 96.833	41 - 85 67	1.074 - 1.718 1.459
Niemegk	von 1991 bis 2000	6	16.255 - 104.000 46.417	25 - 74 50	602 - 1.705 868
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	6	54.000 - 96.000 71.917	58 - 74 69	757 - 1.344 1.044

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 2020 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 8 % von der Gesamtanzahl (39 Kauffälle). Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

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

Bereich	Baujahre	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Reihenhäuser					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	11	175.000 – 385.000 292.790	79 – 123 108	1.620 – 3.208 2.207
	ab 2011	5	470.000 – 520.000 483.000	120 – 160 152	2.938 – 4.333 3.235
Doppelhaushälften					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	5	300.000 – 860.000 512.000	120 – 170 138	2.500 – 5.058 3.576
	ab 2011	7	289.000 – 450.000 404.429	115 – 139 132	2.513 – 3.237 3.034

9.3 Teileigentum

Das Teileigentum umfasst sowohl Erstveräußerungen als auch Weiterveräußerungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern (Baujahr nach 1990) im Berliner Umland.

9.3.1 Gewerberäume

Den Kaufverträgen ist nur selten zu entnehmen welche gewerbliche Nutzung besteht. Die bekannten Nutzungen reichen von Archiv- und Lagerräumen bis zur allgemeinen Beschreibung als Gewerbeeinheit, meist ohne Angabe zur Nutzfläche.

Bereich	Baujahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €	durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	von 1992 bis 1996	4	40.000 – 290.000	208.833

9.3.2 Stellplätze in Tiefgaragen

Bei nachfolgenden Preisen handelt es sich um separates Teileigentum.

Bereich	Baujahr	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €	durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	von 1996 bis 2019	3	14.500	14.500

Des Weiteren können Tiefgaragenstellplätze zusätzliche Anteile von Wohnungs- und Teileigentum sein. Kaufverträgen als Erstveräußerung im Berliner Umland entnehmbare Preisanteile dafür liegen in einer Preisspanne zwischen 5.000 € und 26.500 €.

9.3.3 Kellerräume

Kellerräume werden in der Regel als Sondernutzungsrechte dem Wohnungseigentum zugeordnet und preislich nicht gesondert ausgewiesen.

Bei denjenigen Kauffällen, bei welchen die Kellerräume als separates Teileigentum gebildet wurden, betragen die Preise für Kellerräume durchschnittlich 189 €/m² Nutzfläche.

9.4 Sondernutzungsrechte

Preisanteile für Stellplätze im Freien, die in den Kaufverträgen für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind, liegen in einer Preisspanne zwischen 2.500 € und 13.500 €.

Preisanteile für Gartenflächen sind unbekannt, da diese nicht aus den Kaufverträgen hervorgehen.

9.5 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 179 Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Angabe der Netto-Kaltmiete registriert. Für die Auswertung der Rohertragsfaktoren (Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete) waren davon 171 Kauffälle geeignet.

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

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor	Spanne und durchschn. Miete in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland						
Michendorf	von 1991 bis 2000	17	118.000 – 242.000 147.671	43 – 82 51	21,8 – 37,6 28,2	6,52 – 10,09 8,68
Kleinmachnow, Teltow	von 1991 bis 2000	7	137.500 – 330.000 244.857	79 – 93 88	20,5 – 42,4 29,7	4,03 – 10,18 7,99
Teltow	von 2011 bis 2020	62	146.887 – 360.535 189.286	40 – 96 52	25,3 – 34,6 32,2	3,79 – 9,69 9,27
Nuthetal	von 1991 bis 2000	14	74.000 – 215.000 134.600	32 – 81 55	19,1 – 35,0 25,3	6,31 – 10,65 8,28
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	15	103.000 – 250.000 167.364	42 – 114 69	19,2 – 30,7 25,2	6,58 – 9,31 8,12
	von 2010 bis 2020	3	255.000 – 314.850 285.616	56 – 69 62	30,2 – 42,5 35,4	8,93 – 12,94 11,06
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	3	140.000 – 225.000 180.000	51 – 79 63	27,7 – 33,7 31,5	5,88 – 10,30 8,25
	von 2001 bis 2010	29	70.641 – 254.877 164.269	38 – 84 64	15,2 – 29,6 22,6	6,40 – 11,58 9,06
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz, Brück	von 1991 bis 2000	3	77.000 – 125.000 100.633	39 – 90 65	16,5 – 20,0 17,9	6,45 – 8,20 7,22
Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Niemegek, Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	5	56.000 – 146.000 89.600	61 – 85 74	11,8 – 32,0 19,4	4,46 – 5,95 5,34
Wusterwitz	von 1991 bis 2000	13	133.000 – 199.000 172.615	64 – 94 82	24,4 – 32,9 27,7	5,31 – 7,45 6,47

9.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sind Weiterveräußerungen mit 269 Kaufverträgen (davon 127 im Jahr 2020) im Zeitraum von 2018 bis 2020 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 an Hand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle vorlagen oder auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

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

Der Liegenschaftszinssätze sind in Untersuchungsbereichen gegenüber dem Jahr 2019 überwiegend gesunken.

Auch bei der Untersuchung der Liegenschaftszinssätze nach den Jahren ist ein Rückgang ersichtlich wie schon im Grundstücksmarktbericht 2019, Seite 67 zu ersehen war.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	269		0,3 - 8,3 2,9
Bodenwert	28 €/m ² - 820 €/m ²	273 €/m ²	
Wohnfläche	26 m ² - 136 m ²	62 m ²	
Baujahr	1900 - 2014		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 74 Jahre	60 Jahre	
Rohrertragsfaktor	6,3 - 42,8	25,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 13,97 €/m ²	7,87 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	571 €/m ² - 3.700 €/m ²	2.405 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	62		1,1 - 5,3 2,1
Bodenwert	450 €/m ² - 820 €/m ²	485 €/m ²	
Wohnfläche	40 m ² - 136 m ²	57 m ²	
Baujahr	1995 - 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre - 74 Jahre	71 Jahre	
Rohrertragsfaktor	16,0 - 36,6	31,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	7,53 €/m ² - 10,71 €/m ²	9,35 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.838 €/m ² - 3.697 €/m ²	3.553 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	89		0,8 - 7,7 2,6
Bodenwert	250 €/m ² - 380 €/m ²	310 €/m ²	
Wohnfläche	32 m ² - 93 m ²	62 m ²	
Baujahr	1993 - 2001		
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 63 Jahre	59 Jahre	
Rohrertragsfaktor	15,3 - 42,5	26,1	

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2018 - 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 13,97 €/m ²	8,23 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.205 €/m ² - 3.431 €/m ²	2.509 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	70		
Bodenwert	100 €/m ² - 230 €/m ²	195 €/m ²	2,3 - 6,8 2,7
Wohnfläche	26 m ² - 114 m ²	63 m ²	
Baujahr	1900 - 2001		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 62 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,3 - 42,8	24,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,88 €/m ² - 11,29 €/m ²	7,44 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	812 €/m ² - 3.700 €/m ²	2.150 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	50 €/m ² - 80 €/m ²	63 €/m ²	2,8 - 5,5 4,3
Wohnfläche	39 m ² - 90 m ²	69 m ²	
Baujahr	1971 - 1996		
Restnutzungsdauer	33 Jahre - 61 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3 - 20,8	15,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,08 €/m ² - 8,20 €/m ²	6,66 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	820 €/m ² - 1.974 €/m ²	1.326 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	39		
Bodenwert	28 €/m ² - 49 €/m ²	38 €/m ²	1,5 - 8,3 4,8
Wohn- und Nutzfläche	35 m ² - 120 m ²	69 m ²	
Baujahr	1961 - 1997		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 58 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,8 - 32,1	15,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,04 €/m ² - 9,12 €/m ²	5,77 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	571 €/m ² - 1.718 €/m ²	1.051 €/m ²	
Gesamtauswertung nach Kaufjahren			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		
2018	101		3,2
2019	41		3,4
2020	127		2,4

Ergänzend werden in der nachfolgenden Tabelle die Liegenschaftszinssätze des Jahres 2020 dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	127		
Bodenwert	35 €/m ² - 820 €/m ²	346 €/m ²	0,3 - 7,7 2,4
Wohnfläche	32 m ² - 114 m ²	57 m ²	
Baujahr	1993 - 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre - 74 Jahre	64 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,8 - 42,8	28,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 13,97 €/m ²	8,64 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	757 €/m ² - 3.700 €/m ²	2.914 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m			
Anzahl der Kauffälle	52		
Bodenwert	450 €/m ² - 820 €/m ²	463 €/m ²	1,7 - 2,2 2,1
Wohnfläche	40 m ² - 91 m ²	51 m ²	
Baujahr	1995 - 2014		
Restnutzungsdauer	45 Jahre - 74 Jahre	73 Jahre	
Rohrertragsfaktor	30,7 - 34,7	32,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	8,79 €/m ² - 9,69 €/m ²	9,40 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3.299 €/m ² - 3.697 €/m ²	3.647 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	52		
Bodenwert	250 €/m ² - 370 €/m ²	318 €/m ²	0,8 - 7,7 2,6
Wohnfläche	32 m ² - 93 m ²	58 m ²	
Baujahr	1994 - 2001		
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 61 Jahre	58 Jahre	
Rohrertragsfaktor	15,3 - 42,5	25,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,03 €/m ² - 13,97 €/m ²	8,46 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.511 €/m ² - 3.431 €/m ²	2.532 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	200 €/m ² - 200 €/m ²	200 €/m ²	0,3 - 3,7 2,3
Wohnfläche	42 m ² - 114 m ²	69 m ²	
Baujahr	1994 - 1997		
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 57 Jahre	56 Jahre	
Rohrertragsfaktor	19,3 - 42,8	26,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,58 €/m ² - 9,38 €/m ²	8,01 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.918 €/m ² - 3.700 €/m ²	2.520 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m ² - 80 €/m ²	70 €/m ²	3,1 - 4,4 3,8
Wohn- und Nutzfläche	39 m ² - 90 m ²	65 m ²	
Baujahr	1993 - 1995		
Restnutzungsdauer	53 Jahre - 55 Jahre	54 Jahre	
Rohrertragsfaktor	16,5 - 20,1	18,0	

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung			
Zeitraum 2020			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,45 €/m ² - 8,20 €/m ²	7,22 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.389 €/m ² - 1.974 €/m ²	1.633 €/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	

10 Bodenrichtwerte

10.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen 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 kostenerstattungsbetragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem KAG in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, werden in Abschnitt 10.3 benannt.

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte (Beispiele, Übersichten)

Am 03. und am 04. Februar 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 338 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt. Davon fallen auf:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| – Ortslagen | 291 Bodenrichtwerte, |
| – Wohnparks | 19 Bodenrichtwerte, |
| – Gewerbegebiete | 20 Bodenrichtwerte, |
| – Sondernutzung Erholung | 8 Bodenrichtwerte. |

Für 43 Bodenrichtwertzonen bleibt das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr unverändert.

In 269 Bodenrichtwertzonen wurden die Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 130 €/m² angehoben.

Eine Erhöhung der Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 10 €/m² wurde 154-mal vorgenommen. Hier sind die Steigerungen um 1 % bis zu 16 % zum Vorjahr zu verzeichnen. In 115 Gebieten wurden Bodenrichtwerte um 12 €/m² bis 130 €/m² angehoben.

Hingegen sind zwei Bodenrichtwerte um 1 €/m² bzw. um 20 €/m² gesunken (im Gewerbegebiet Beelitz von 24 €/m² auf 23 €/m² und für Wohnbauflächen in Fichtenwalde von 120 €/m² auf 100 €/m²).

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbau land sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden. Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 310 €/m² und 900 €/m², in Stahnsdorf zwischen 360 €/m² und 660 €/m², in Teltow zwischen 250 €/m² und 560 €/m², in Bergholz-Rehbrücke zwischen 160 €/m² und 340 €/m² und in Werder zwischen 260 €/m² und 350 €/m² für Wohnbauflächen.

Die höchsten absoluten Anhebungen gab es in Michendorf (von 40 €/m² bis 130 €/m²), Teltow (von 20 €/m² bis 130 €/m²), Stahnsdorf (von 40 €/m² bis 110 €/m²), Belzig (von 15 €/m² bis 75 €/m²), Werder (Havel) (von 10 €/m² bis 70 €/m²) und Kleinmachnow (von 10 €/m² bis 40 €/m²), wobei auch einige Gewerbegebiete betroffen sind.

Die höchsten Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten sind in Kleinmachnow und Teltow mit Werten zwischen 160 €/m² und 520 €/m².

In Sondergebieten für die Erholungsnutzung wurden acht Bodenrichtwerte zwischen 30 €/m² und 120 €/m² ermittelt.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 17ff die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitrags- und abgabenfreiem Zustand nach BauGB für Wohn und Mischgebiete dargestellt. Unter Punkt 4.5.1 gibt es eine analoge Übersicht auf Seite 20 für die Gewerbegebiete.

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

Im Berliner Umland beträgt der Bodenrichtwert für Ackerland 0,81 €/m² und im Weiteren Metropolitanraum 0,89 €/m². Für Grünland betragen die Bodenrichtwerte in den beiden Bereichen 0,72 €/m² und für forstwirtschaftliche Flächen 0,71 €/m² und 0,59 €/m².

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

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, Niemege, Treuenbrietzen, Werder (Havel) und Ziesar
Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB
Wiesenburg/Mark

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

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009, 18.10.2017
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016, 14.08.2019
Stadt Niemege	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016, 14.08.2019
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019
Stadt / Gemeinde / Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019

Durch Satzung der Gemeinden wurden bereits folgende Sanierungsgebiete aufgehoben: Brück, Ferch, Görzke, Langerwisch, Pritzerbe und Teltow.

11 Pachten/Mieten

11.1 Pachten

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

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

11.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum

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

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

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

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

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz, WP Alt-Töplitz *	Außenbereich	2016 - 2019	150 - 781 485	1,50 - 9,50 3,68 (4)
	OT Leest	Außenbereich	2016 - 2017	112 - 155 128	2,15 (3)
	OT Glindow	Außenbereich	2017 - 2019	217 - 660 387	2,25 - 4,83 4,17 (5)
	Stadt Werder	Außenbereich	2016	259	1,50 (5)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2016 - 2017	43; 45	1,85 (2)
Gemeinde Sed- diner See	OT Kähnsdorf	Außenbereich	2016	400; 1.200	0,90 (2)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide	OT Gortz*	Außenbereich	2017 - 2019	230 - 400 334	1,50 (3)
	OT Stadt Pritzer- be, GT Kützkow	Außenbereich	2016 - 2018	383 - 1.230 669	0,90 - 1,03 0,91 (9)
Gemeinde Roskow	OT Roskow	Außenbereich	2016 - 2017	366 - 470 411	0,15 (3)

11.1.2 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

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

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

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

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

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder	Innen-/ Außenbereich	2016 - 2019	17 - 2.000 443	0,02 - 2,00 1,01 (12)
Amt Beetzsee Gemeinde Beetzsee,	OT Brielow,	Innen-/ Außenbereich	2017 - 2018	165 - 550 365	0,18 - 1,00 0,30 (11)

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Unbebaute Gartengrundstücke					
Gemeinde Beetzseeheide	OT Ketzür				
Gemeinde Roskow	OT Roskow				
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2016 - 2018	65 - 385 168	0,25 - 0,31 0,30 (8)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2016 - 2018	100 - 300 188	0,18 - 0,30 0,20 (6)

11.1.3 Pachten für Garagenstandflächen

Die in nachstehender Tabelle angegebenen durchschnittlichen Pachten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Pacht in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter. Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre verwiesen.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Pachtdurchschnitt in €/Garagenstandfläche und Jahr (Anzahl)
Garagenstandflächen				
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2019	34	50,02 (1)

11.1.4 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

11.1.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

11.2 Mieten

11.2.1 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

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

parteien. Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen. Die Mietverträge von baulich genutzten Erholungsgrundstücken wurden durch Privatpersonen abgeschlossen.

Die Grundstücke liegen in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Stadt / Gemeinde / Amt Ortsteil Gemeindeteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt Werder (Havel)	OT Glindow	Außenbereich	2017 - 2020	430 - 622 498	2,25 - 4,83 4,17 (5)
	Stadt Werder, OT Petzow	Außenbereich	2017 - 2020	500 - 1.050 708	5,95 - 13,85 8,39 (9)

11.2.2 Mieten für Garagen

Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen durchschnittlichen Mieten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Mietsache der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Mieten in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien. Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil		Anzahl	Flächen- spanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Garagen					
Gemeinde Kleinmachnow		4	13	600	-
Gemeinde Schwielowsee, OT Geltow		40	-	300 - 600	434
Stadt Teltow		1	-	300	-
Stadt Werder		1	-	504	-
Stadt Beelitz, OT Stadt Beelitz		1	-	600	-
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	5	18	360 - 480	432
	OT Schmergow	3	50 - 70 60	307 - 420	362
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Göhlsdorf	1	-	600	-
Stadt Bad Belzig		78	13 - 18 15	240 - 600	286
Stadt Niemegk		11	15 - 25 19	360	-
Stadt Treuenbrietzen		32	31 - 38 34	312 - 672	537

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.

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

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

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Fläche in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr	
Offene Stellplatzflächen					
Gemeinde Kleinmachnow	7	-	300 - 480	403	
Gemeinde Michendorf	43	-	60 - 180	144	
Gemeinde Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke	26	-	143 - 306	196	
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	14	30	240 - 300	249
	OT Ferch	1	-	186	-
	OT Geltow	16	-	240 - 360	248
Gemeinde Stahnsdorf, OT Stahnsdorf	20	-	156 - 1.200	361	
Stadt Teltow	Teltow	12	-	184	-
	OT Ruhlsdorf	4	-	192 - 300	246
Stadt Werder, OT Stadt Werder	20	-	153 - 660	329	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel) OT Groß Kreutz	7	-	240 - 360	334	
Gemeinde Beetzsee, Stadt Havelsee	Pritzerbe	5	-	180	-
	Briest	2	-	180	-
Gemeinde Kloster Lehnin OT Lehnin	32	-	240 - 647	545	
Amt Wusterwitz, Gemeinde Wusterwitz	16	-	240 - 300	295	
Stadt Bad Belzig	10	20	37 - 312	165	
Stadt Niemegek	10	-	180 - 216	201	
Stadt Treuenbrietzen	10	-	120	-	

Stadt / Gemeinde/ Ortsteil	Anzahl	Fläche in m ²	Spanne der Mieten in €/je Nutzung im Jahr	Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr
Tiefgaragenstellplatz				
Gemeinde Kleinmachnow	40	-	360 - 960	617
Gemeinde Michendorf, OT Michendorf	63	-	180 - 480	434
Gemeinde Nuthetal, OT Bergholz-Rehbrücke	12	20	300 - 605	413
Gemeinde Schwielowsee, OT Caputh	1	30	180	-
Stadt Teltow	12	-	491 - 600	500
Stadt Werder (Havel)	121	-	270 - 660	525
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz	8	-	312 - 372	363
Carport				
Gemeinde Kleinmachnow	1	-	600	-
Amt Beetzsee, Gemeinde Roskow, OT Weseram	1	-	180	-

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 Kaufverträgen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kaufalles werden planungsrechtliche Unterlagen sowie ergänzende Daten aus Fragebögen und eventueller Objektbesichtigungen herangezogen.

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

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2020)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



Gebietsstand: 01.01.2011

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

© Landratsamt Potsdam-Mittelmark
FD Strategische Steuerung
18.04.2012

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.117
 Bürgermeister
 Herr Roland Leisegang
 Wiesenburger Straße 6
 14806 Bad Belzig

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

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

Stadt Beelitz

Einwohner: 12.808
 Bürgermeister
 Herr Bernhard Knuth
 Berliner Straße 202
 14547 Beelitz

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

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

Stadt Teltow

Einwohner: 27.083
 Bürgermeister
 Herr Thomas Schmidt
 Marktplatz 1-3
 14513 Teltow

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

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

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.422
 Bürgermeister
 Herr Michael Knappe
 Großstraße 105
 14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 26.664
 Bürgermeisterin
 Frau Manuela Saß
 Eisenbahnstraße 13-14
 14542 Werder (Havel)

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Werder (Havel)	Bliesendorf		Riegelberg 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: 8.740
 Bürgermeister
 Herr Reth Kalsow
 Potsdamer Landstraße 49b
 14550 Groß Kreutz (Havel)

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

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

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.429
 Bürgermeister
 Michael Grubert
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8771301 bis -1304
 Fax 033203 8772999

E-Mail info@kleinmachnow.de
 Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 10.987
 Bürgermeister
 Herr Uwe Brückner
 Lehnin
 Friedensstraße 3
 14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 7307-0
 Fax 03382 7307-62

E-Mail kontakt@lehnin.de
 Internet www.lehnin.de

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 13.276
 Bürgermeister
 Frau Nowka
 Michendorf
 Potsdamer Straße 33
 14552 Michendorf

Tel. 033205 598-0
 Fax 033205 598-50

E-Mail post@michendorf.de
 Internet www.michendorf.de

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 9.051
 Bürgermeisterin
 Frau Ute Hustig
 Bergholz-Rehbrücke
 Arthur-Scheunert- Allee 103
 14558 Nuthetal

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

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

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.752
 Bürgermeisterin
 Frau Kerstin Hoppe
 Ferch
 Potsdamer Platz 9
 14548 Schwielowsee

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

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.508
 Herr Axel Zinke
 Neuseddin
 Kiefernweg 5
 14554 Seddiner See

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

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

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 15.709
 Bürgermeister
 Herr Bernd Albers
 Stahnsdorf
 Annastraße 3
 14532 Stahnsdorf

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

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

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.240
 Bürgermeister
 Herr Marco Beckendorf
 Schlossstraße 1
 14827 Wiesenburg/ Mark

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

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

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.309
 Amtsdirektor
 Herr Guido Müller
 Brielow
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2020

Amt Brück

Einwohner: 11.018
 Amtsdirektor
 Herr Marko Köhler
 Ernst-Thälmann-Straße 59
 14822 Brück/Mark

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

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

Amt Niemeck

Einwohner: 4.618
 Amtsdirektor
 Herr Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemeck

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

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

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.143
 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: 6.107
 Amtsdirektor
 Herr Norbert Bartels
 Mühlentor 15 a
 14793 Ziesar

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


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

Abkürzungen

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

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ² ,
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, - rentierlicher Flächenanteil in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12.2019),
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	- keine
Baupreisindex	- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2010=100; Fachserie 17 Reihe 4 vom Statistischen Bundesamt, Preisindex zum Zeitpunkt der Auswertung
Alterswertminderung	- linear
Außenanlagen	- pauschal 4 % des Gebäudesachwertes
Carports	- ohne Berücksichtigung
Garagen	- pauschal nach Nummer 3.4.Abs. 4 RL SW-BB** 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 Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85, geändert durch Erlass vom 21.03.2018	

Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen

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

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

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

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

Voraussetzung hierfür ist ein Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge im Land Brandenburg. Das aktuelle Modell für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde. Seit 2017 ist dieses Modell Bestandteil der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) und steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 				
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern 				
	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) 				
Wohn- bzw. Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet 				
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: Verwaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	Instandhaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²		85 €	25 €
	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
		Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%		50%	100%
	ab 01.01.2018	3,4 €/m ²		5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
	ab 01.01.2019	3,5 €/m ²		5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²		5,9 €/m ²	11,7 €/m ²

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
	<p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark wendet zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen die Modellansätze und –parameter der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie an.

Die Regressionsanalyse konnte beim Wohnungseigentum - Weiterveräußerung durchgeführt werden, da hier eine ausreichende Anzahl von Liegenschaftszinssätzen (269 Kauffälle) vorlag. Aufgrund der geringen Anzahl in anderen Teilbereichen wurde der Mittelwert ermittelt. Damit kann von keiner statistisch ausreichend gesicherten Abhängigkeit bei den Einflussgrößen ausgegangen werden. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit wurde lediglich beim Wohneigentum festgestellt. Die Unterschiede wurden in der Tabelle auf Seite 71 dargestellt.

Die Ergebnisse der Auswertungen sollen jedoch Orientierungswerte für die Liegenschaftszinssätze in den einzelnen Teilbereichen zum Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer darstellen.

Wie beim OGAA werden für die Auswertung die Kauffälle aus drei Jahren (von 2018 bis 2020) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2019 enthalten.

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Seite 50
- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Seite 52
- Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 56
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) - Seite 57
- Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 58
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung - Seite 70

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

Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung

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

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

Gutachten über die ortsüblich gezahlten Nutzungsentgelte können von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Landkreise und von öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt werden (Adressen der Verbände – siehe 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 8. August 2020 (GVBl. I S. 1728),

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 10 des Gesetzes vom 30. März 2021 (BGBl. I S. 607),

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 Ausgleichsleistungsgesetzes (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 6 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3229)

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 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

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

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

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

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

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

Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch VO vom 21. Januar 2019, (GVBl.II /19, Nr.7)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

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

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

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

Hoheitszeichenverordnung Land - Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg (Hoheitszeichenverordnung - HzV)

vom 20. April 2007 (GVBl.II/07, Nr. 9, S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. August 2013 (GVBl.II/13, Nr. 62)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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 (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

vom 20. September 2011 (BAnz. Nr. 24, S. 597), geändert durch Erlass vom 16. März 2016

(Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern, MI Az.13-584-81)

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

Verwaltungsvorschrift zur 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

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 14. Januar 2020 – Az.: 13-584-30

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 19

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

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

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

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

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

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

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)

vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a vom 6. September 2000), geändert durch ÄndBek. vom 20. März 2019 (BAnz AT 28.03.2019 B2)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr.108a) (Berichtigung vom 1. Juli 2006, BAnz. Nr. 121, S.4798),

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, (BAnz. AT 18.10.2012), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3), bzw. Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz.AT 04.12.2015, B4)

Bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien ist die Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin - Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 Fax: 030 90139-5231	gaa@sensw.berlin.de	www.berlin.de/gutachterausschuss
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt Im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-8585 Fax: 0391 567-8599	gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg a.d. Havel Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-205	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 Fax: 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 608-4299 Fax: 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 40336-181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

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

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 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 -15 Fax : 0331 74 318-30	info@bbik.de	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
LELF - Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachverständigenwesen Neue Chaussee 3 A 14550 Groß Kreutz	Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	kathleen.muench@lelf.brandenburg.de	www.lelf.brandenburg.de

Anschriften der Verbände

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

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
IVD – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e.V. Knesebeckstraße 59-61 10719 Berlin	Tel.: 030 89 73 53 64 Fax: 030 89 73 53 68	info@ivd.berlin.de	www.berlin.ivd.net
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Straße 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	Tel.: 030 213 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