

# **Grundstücksmarktbericht 2020**





## Impressum

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Herausgeber                 | Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>im Landkreis Potsdam-Mittelmark<br>in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark  |
| Geschäftsstelle             | Landkreis Potsdam-Mittelmark<br>beim Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung<br>Potsdamer Straße 18 A<br>14513 Teltow   |
|                             | Postanschrift: Postfach 1138<br>14801 Bad Belzig  |
|                             | E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de<br>Internet: www.gutachterausschuss-bb.de/PM/gmb.htm<br>www.potsdam-mittelmark.de   |
|                             | Auskünfte: Telefon: 03328 318-311 bis -314 u. -323<br>Fax: 03328 318-315  |
|                             | Sprechzeiten: Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr<br>von 13:00 bis 18:00 Uhr<br>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 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a><br>im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a><br>als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses   |
| Gebühr                      | kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument),<br>40,00 € <sup>1</sup> in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern  |
| Titelfoto                   | Teltow<br>Kanadaviertel   |
| Nutzungsbedingungen         | Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.<br><br>Beispiel für den Quellenvermerk:<br>© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a><br><br>Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt. |

---

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 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 <sup>2</sup> Wohnfläche anstatt 1.40   |
| 2021 - 3.0 | 26.05.2021 | S. 26<br>S. 78<br>S. 96                | Wert 0,63 €/m <sup>2</sup> anstatt 9,63 €/m <sup>2</sup> ,<br>Doppelte Maßeinheiten entfernt,<br>Rechtschreibfehler korrigiert              |
| 2021 - 4.0 | 10.06.2021 | S. 41-42<br>S. 55<br>S. 59-60<br>S. 66 | Werte in der Tabelle korrigiert,<br>Werte in der Tabelle korrigiert,<br>Werte in der Tabelle korrigiert,<br>Werte in der Tabelle korrigiert |

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

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Vorsitzender                      | <b>Wilk Mroß</b><br>Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark  |
| stellvertretender Vorsitzender    | <b>Florian Pommer</b><br>Dipl.-Ing. für Geodäsie und Geoinformation, Teamleiter Vermessung und Qualitätsverbesserung im Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark   |
| stellvertretender Vorsitzender    | <b>Andreas Kinner</b><br>Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)  |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Hans-Gerd Becker</b><br>Dipl.-Ing. für Vermessungswesen,<br>Vermessungsdirektor i. R.  |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Matthias Gaebert</b><br>zertifizierter Immobiliengutachter für Markt- und Beleihungswertermittlungen<br>CIS HypZert (F) nach DIN-EN 17024  |
| ehrenamtliche Gutachterin         | <b>Elke Hänicke-Hurlin</b><br>Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam  |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Philipp Krentz</b><br>Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,<br>Immobilienmakler  |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Knut Mollenhauer</b><br>Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam   |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Christoph Pöttinger</b><br>Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,<br>Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen,<br>Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)<br>RICS London, Great Britain |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Johann Graf von Reichenbach</b><br>Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger<br>für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder   |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Steffen Schnoor</b><br>Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft<br>Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)   |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Michael Storandt</b><br>Dipl.-Forst-Ingenieur, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger<br>für Forstwirtschaft und Jagd  |
| ehrenamtliche Gutachterin         | <b>Catrin Schmidt</b><br>Finanzamt Potsdam  |
| ehrenamtlicher Gutachter          | <b>Heinz Schollbach</b><br>Finanzamt Brandenburg  |
| ehrenamtliche stellv. Gutachterin | <b>Maria-Magdalena Kastl</b><br>Finanzamt Potsdam   |
| ehrenamtlicher stellv. Gutachter  | <b>Uwe Kapitza</b><br>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,<br>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 |

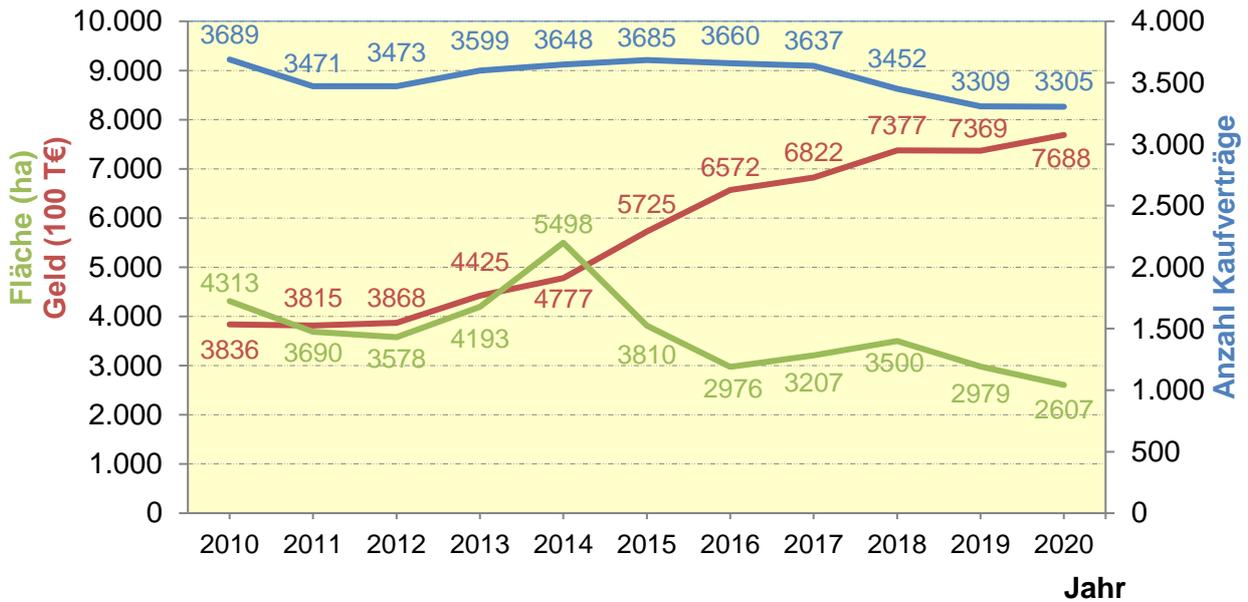


# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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 km<sup>2</sup> 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

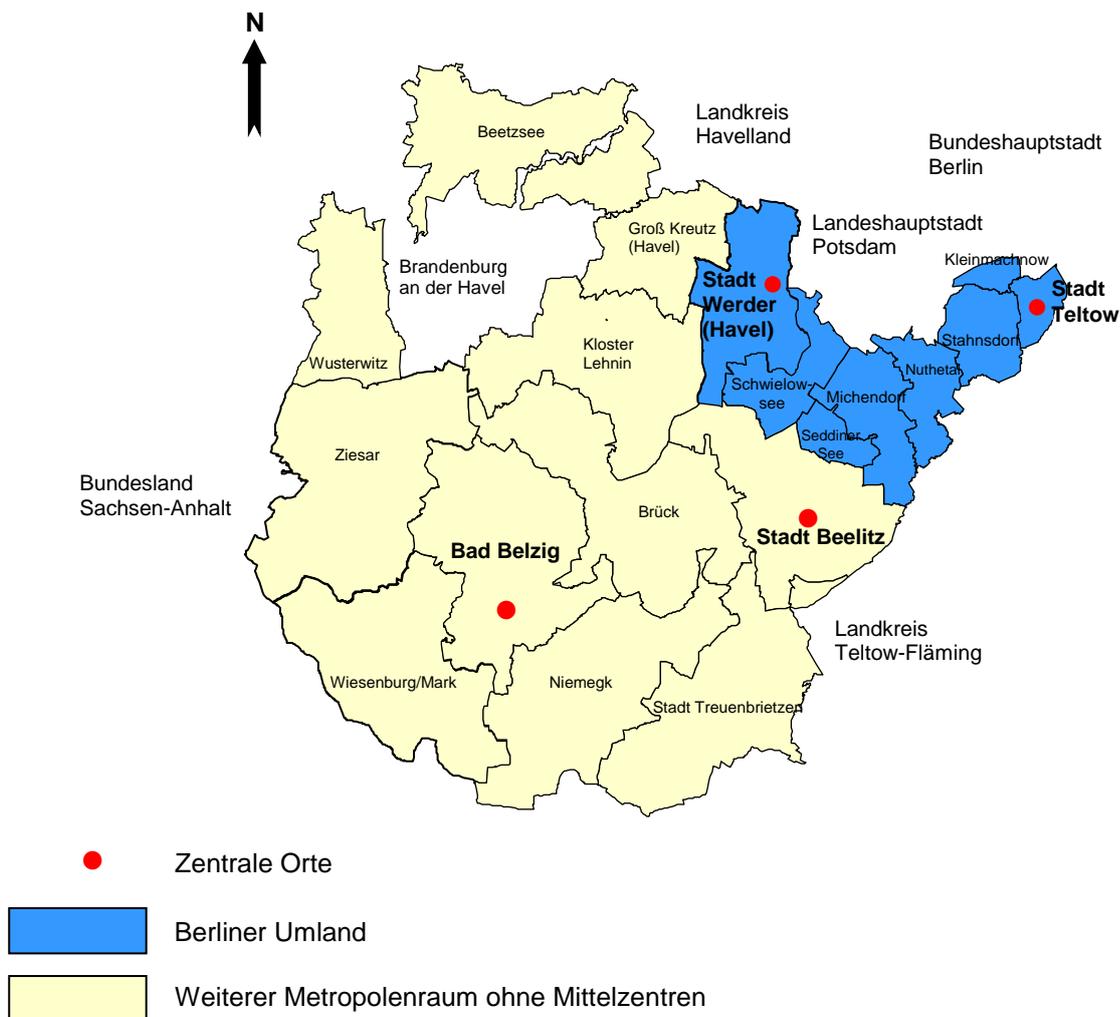
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf diese räumliche Struktur mit den beiden Bereichen.

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.

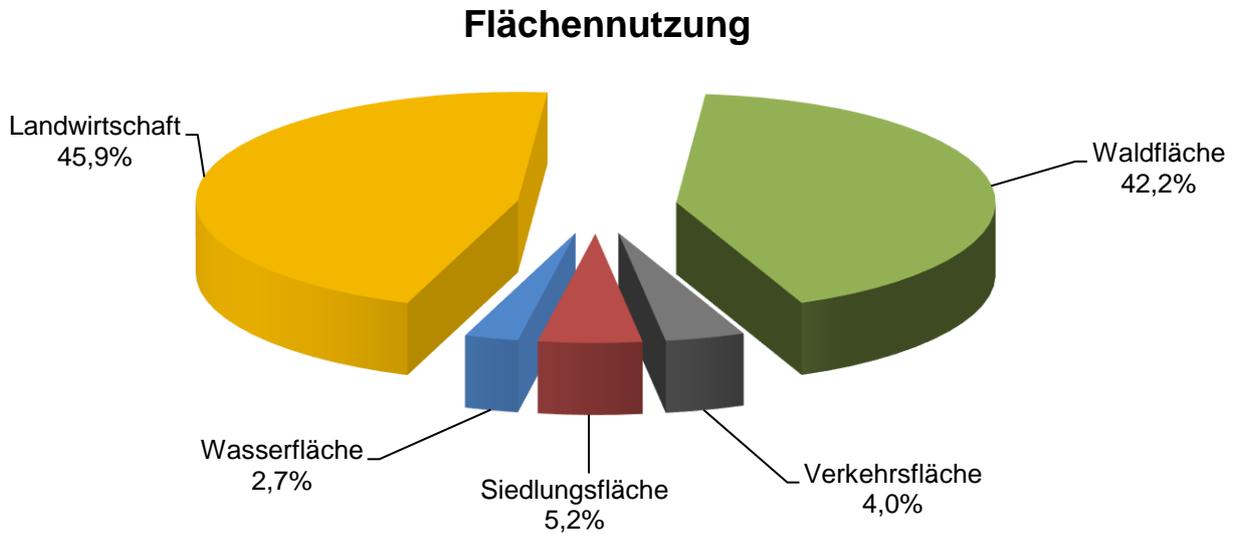
Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

**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

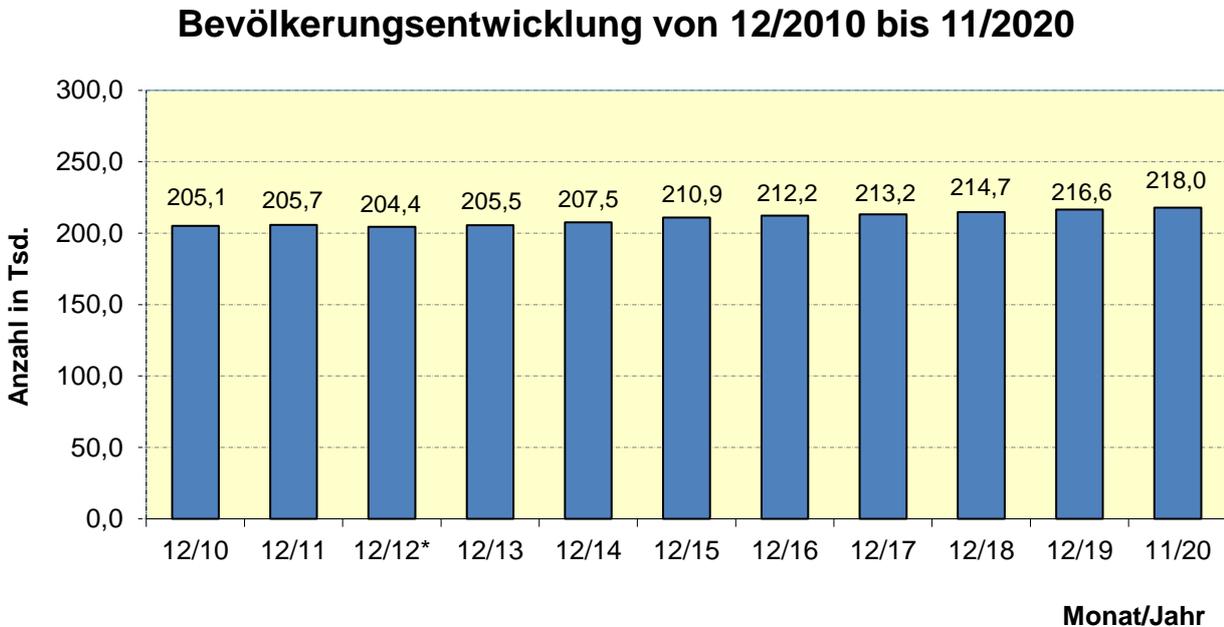
#### 3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



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).

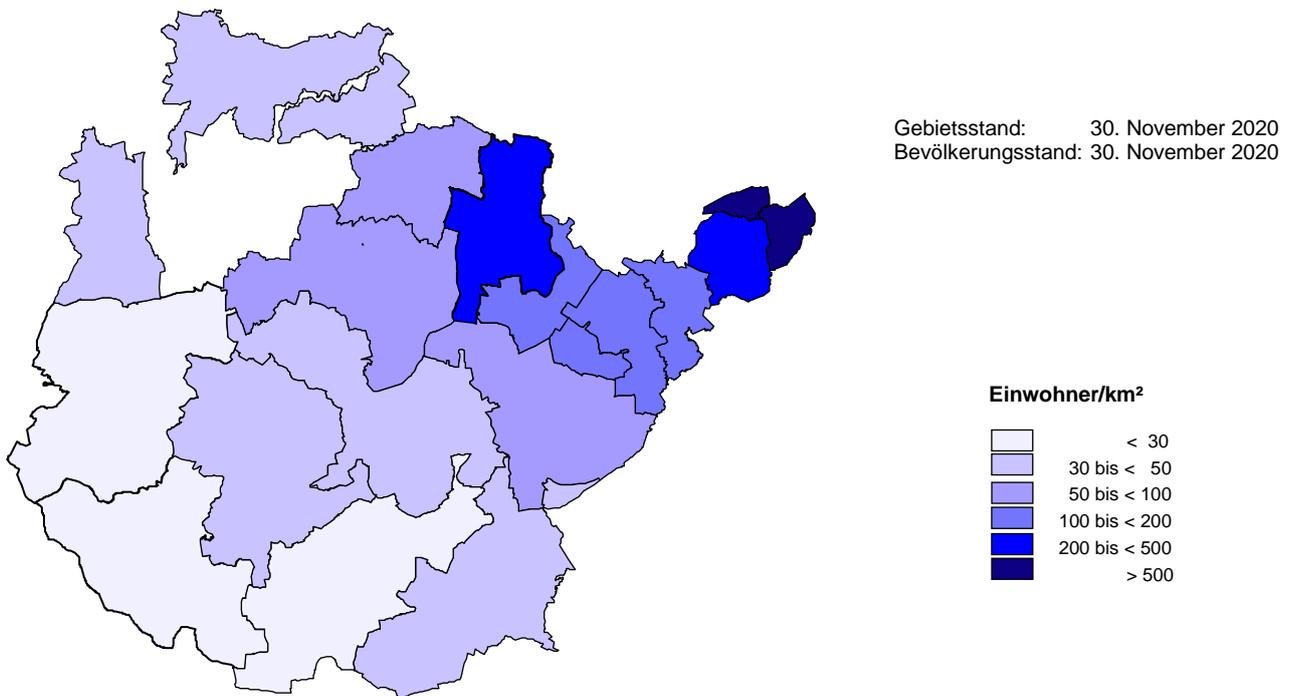
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### 3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

| Stadt/Gemeinde/Amt           | Wohnbevölkerung 11/2020 EW | Veränderungen zu 12/2019 in % | Fläche insgesamt in km <sup>2</sup> | Einwohner je km <sup>2</sup> | 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                       |
| <b>Potsdam-Mittelmark</b>    | <b>217.981</b>             | <b>+ 0,65</b>                 | <b>2592</b>                         | <b>84</b>                    | <b>15</b>                |

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

### Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

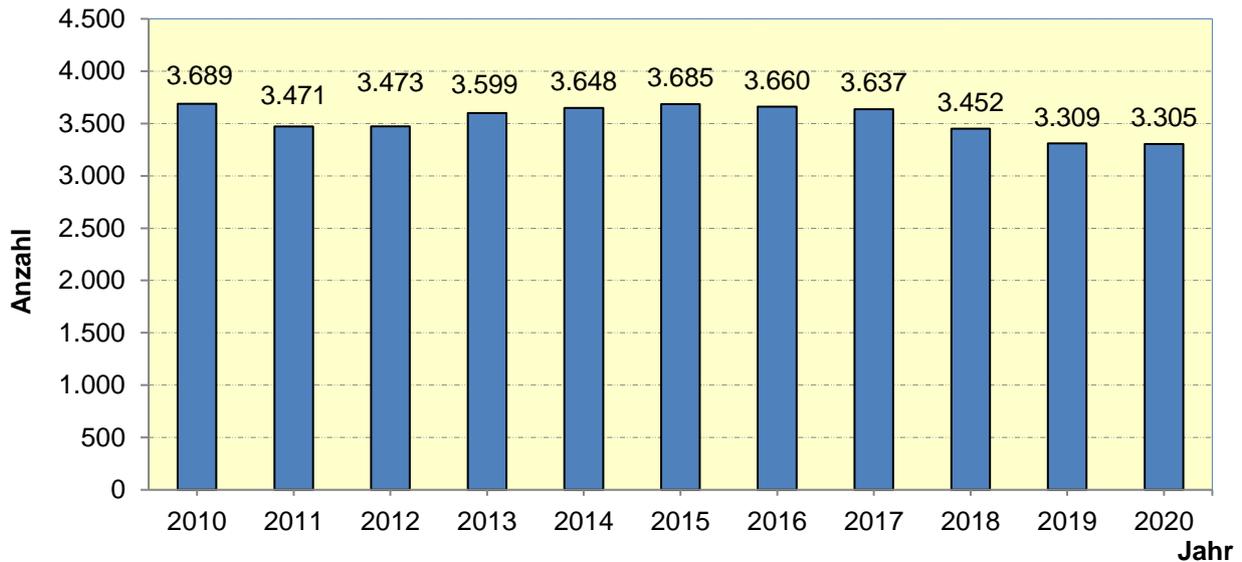


## 4 Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Vertragsvorgänge

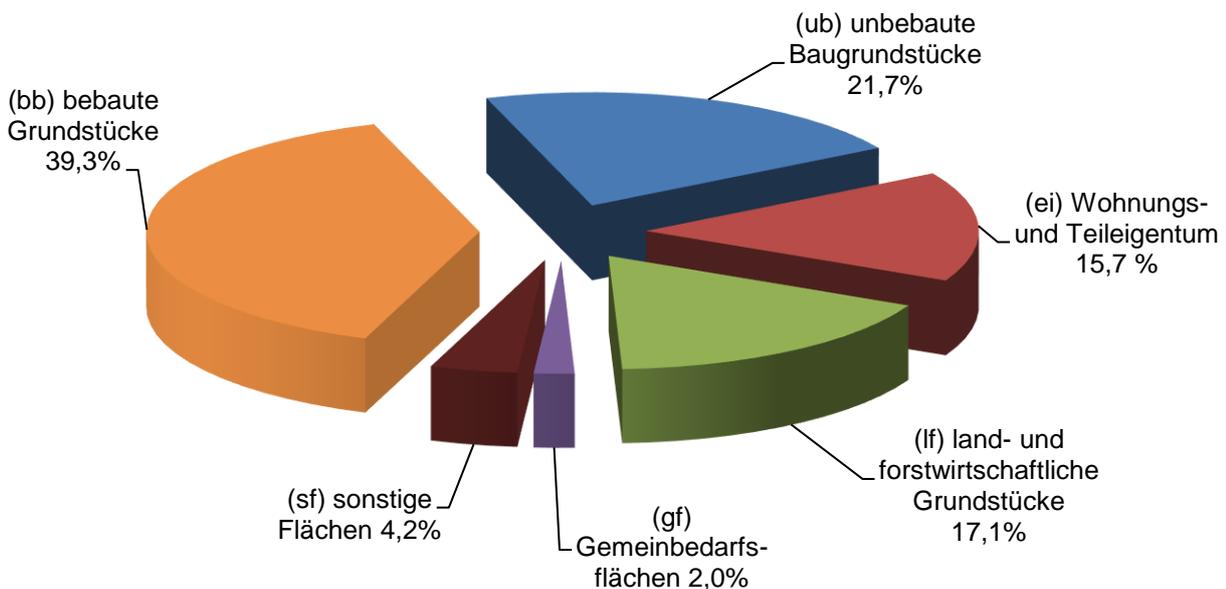
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2020 insgesamt **3.468 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 163 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

**Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2010 - 2020**

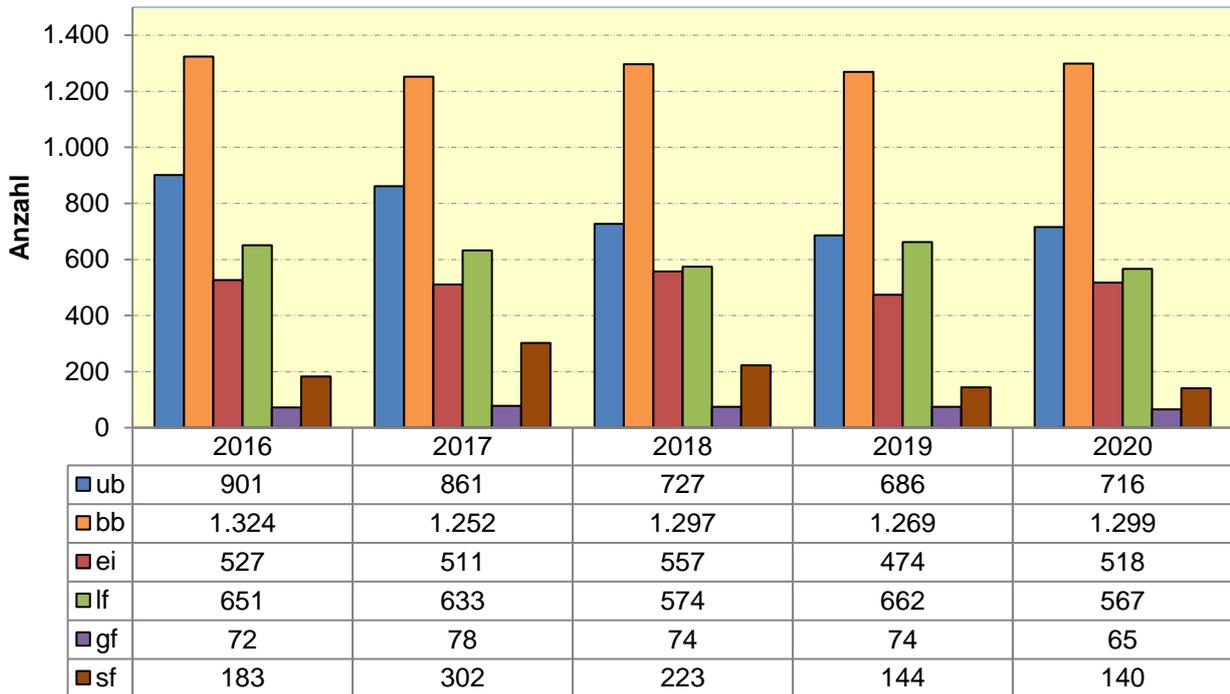


#### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

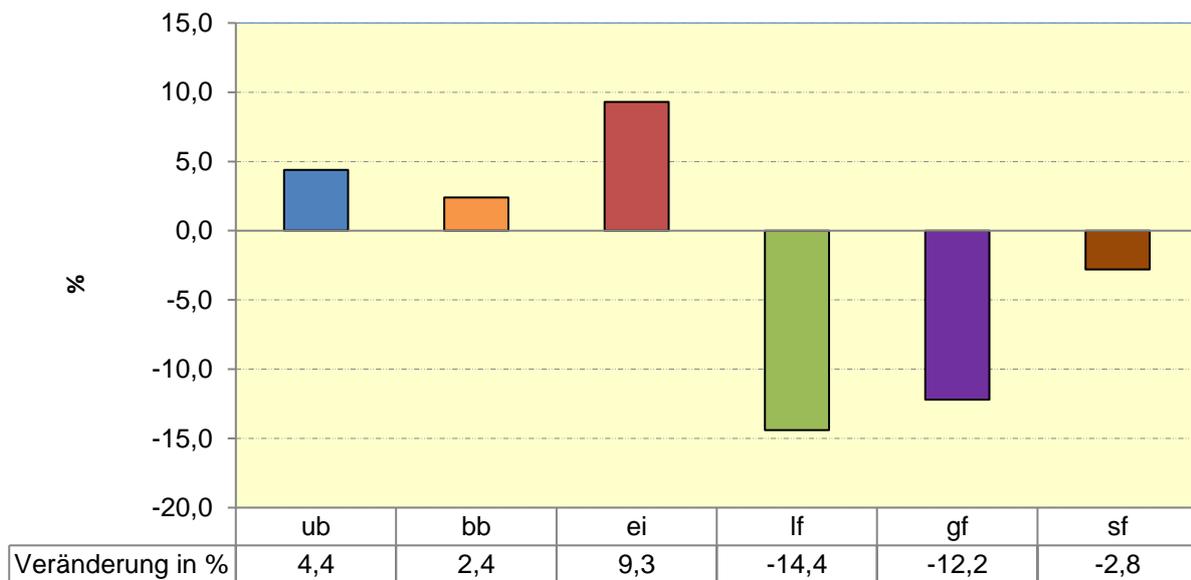
**Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2020**



### Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2016 - 2020



### Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



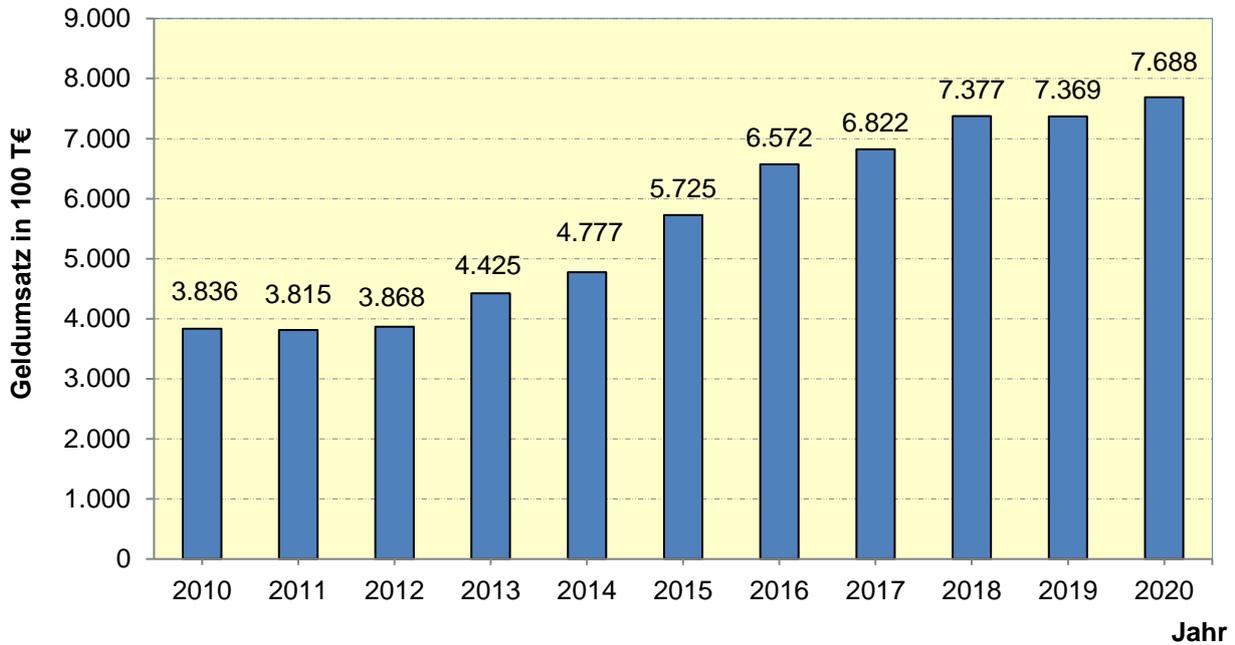
#### 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten             |                         |             |             |              |              |              |              |
|---|-------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bereiche                                      | ub                      | bb          | ei          | lf           | gf           | sf           | Summe        |
|   | Anzahl der Kaufverträge |             |             |              |              |              |              |
| <b>Berliner Umland</b>                        |                         |             |             |              |              |              |              |
| 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          |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>247</b>              | <b>584</b>  | <b>459</b>  | <b>112</b>   | <b>26</b>    | <b>52</b>    | <b>1.480</b> |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>16,7</b>             | <b>39,5</b> | <b>31,0</b> | <b>7,6</b>   | <b>1,8</b>   | <b>3,5</b>   | <b>100,0</b> |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>-8,5</b>             | <b>-3,9</b> | <b>9,8</b>  | <b>-9,7</b>  | <b>-27,8</b> | <b>-10,3</b> | <b>-2,2</b>  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>              |                         |             |             |              |              |              |              |
| 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          |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>469</b>              | <b>715</b>  | <b>59</b>   | <b>455</b>   | <b>39</b>    | <b>88</b>    | <b>1.825</b> |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>25,7</b>             | <b>39,2</b> | <b>3,2</b>  | <b>24,9</b>  | <b>2,1</b>   | <b>4,8</b>   | <b>100,0</b> |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>10,9</b>             | <b>8,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>-15,6</b> | <b>-7,1</b>  | <b>10,0</b>  | <b>-1,1</b>  |

## 4.2 Geldumsatz

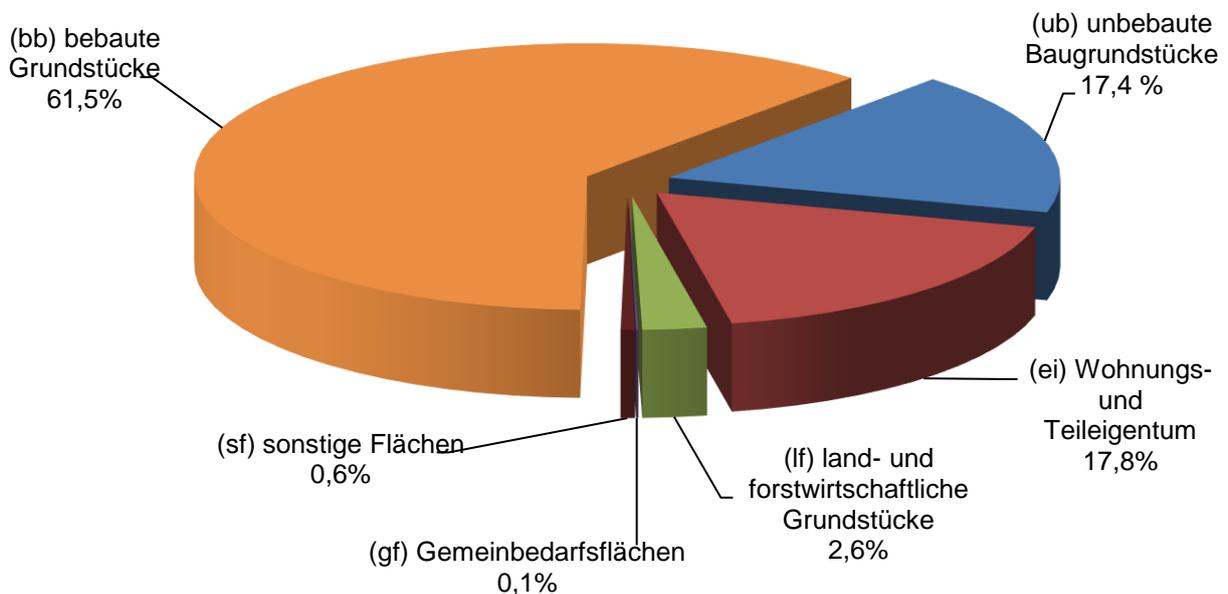
Im Jahr 2020 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **768,8 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 4,3 % gestiegen.

**Geldumsätze 2010 - 2020**

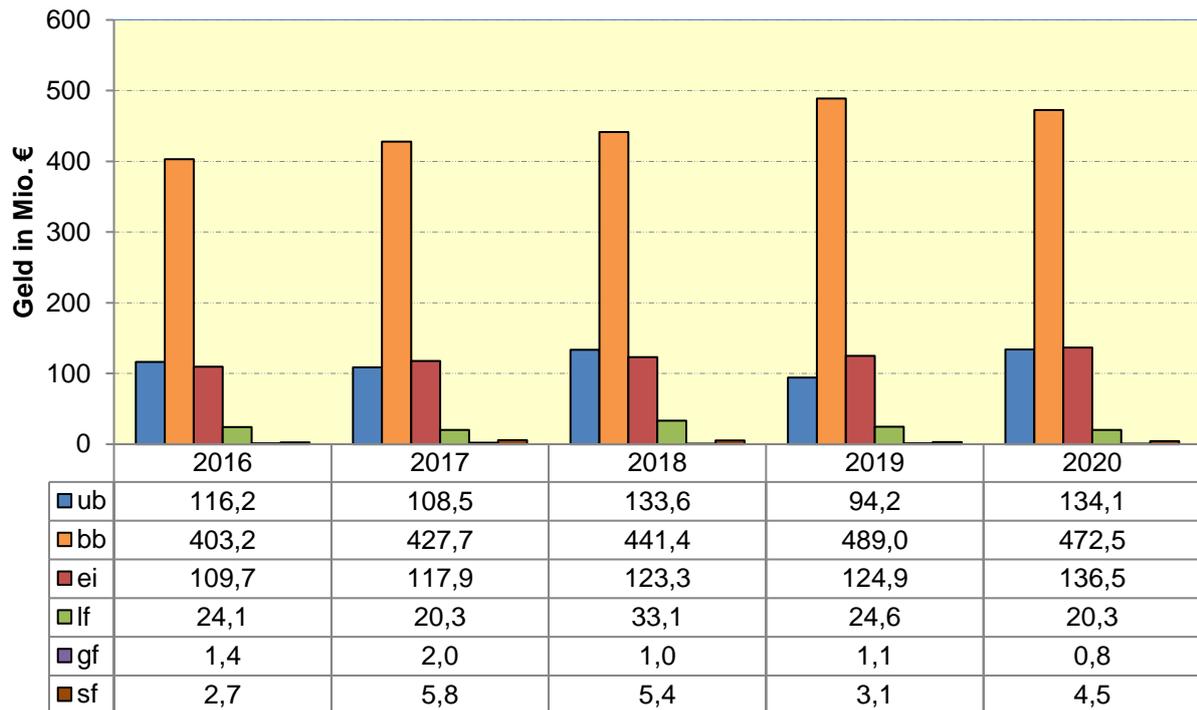


### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

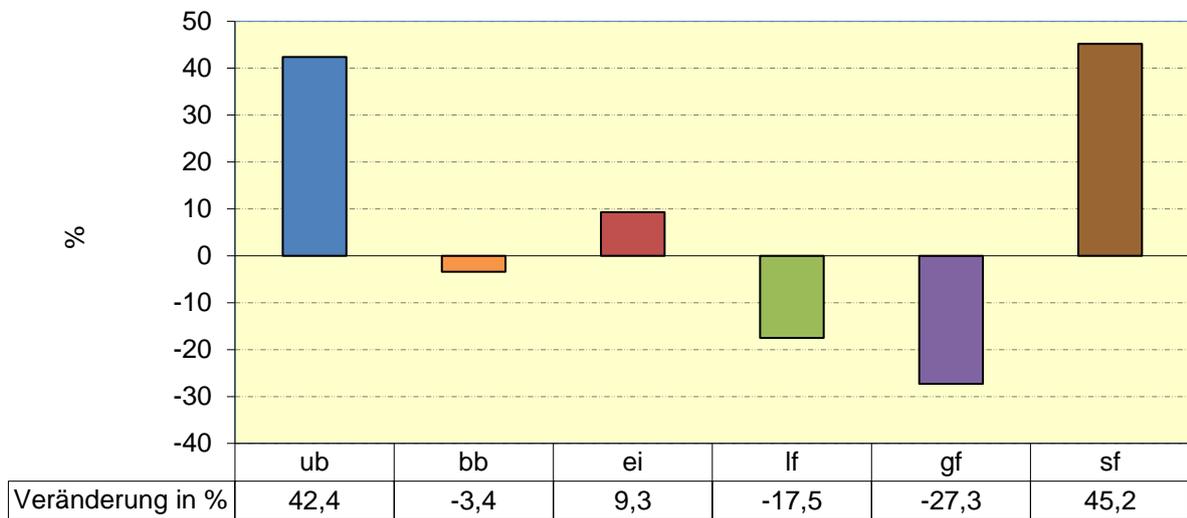
**Geldumsatz nach Grundstücksarten 2020**



### Geldumsätze nach Grundstücksarten 2016 - 2020



### Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



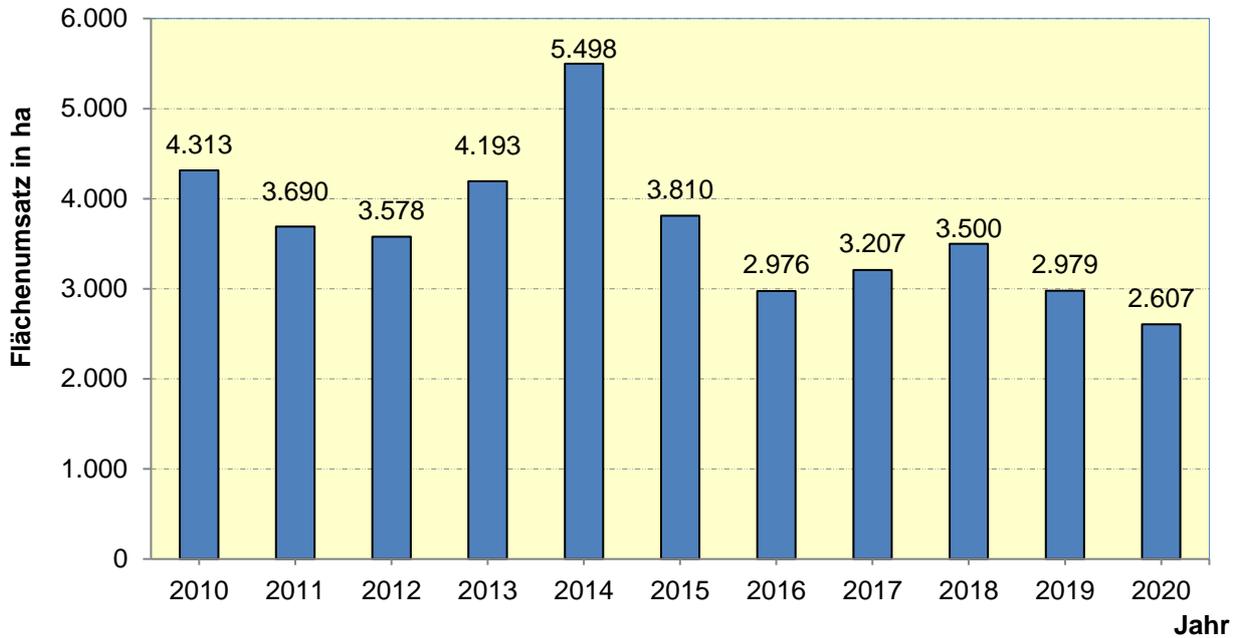
#### 4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten             |                          |              |              |              |              |              |              |
|---|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bereiche                                      | ub                       | bb           | ei           | lf           | gf           | sf           | Summe        |
|   | Geldumsatz (Millionen €) |              |              |              |              |              |              |
| <b>Berliner Umland</b>                        |                          |              |              |              |              |              |              |
| 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        |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>99,9</b>              | <b>336,8</b> | <b>127,7</b> | <b>7,0</b>   | <b>0,7</b>   | <b>1,9</b>   | <b>574,0</b> |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>17,4</b>              | <b>58,7</b>  | <b>22,3</b>  | <b>1,2</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,3</b>   | <b>100,0</b> |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>38,1</b>              | <b>-6,8</b>  | <b>10,3</b>  | <b>54,5</b>  | <b>50,3</b>  | <b>-4,9</b>  | <b>3,1</b>   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>              |                          |              |              |              |              |              |              |
| 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          |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>34,3</b>              | <b>135,8</b> | <b>8,8</b>   | <b>13,3</b>  | <b>0,1</b>   | <b>2,5</b>   | <b>194,8</b> |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>17,6</b>              | <b>69,7</b>  | <b>4,5</b>   | <b>6,8</b>   | <b>0,1</b>   | <b>1,3</b>   | <b>100,0</b> |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>52,4</b>              | <b>6,3</b>   | <b>-5,4</b>  | <b>-33,8</b> | <b>-83,3</b> | <b>250,0</b> | <b>7,5</b>   |

### 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.

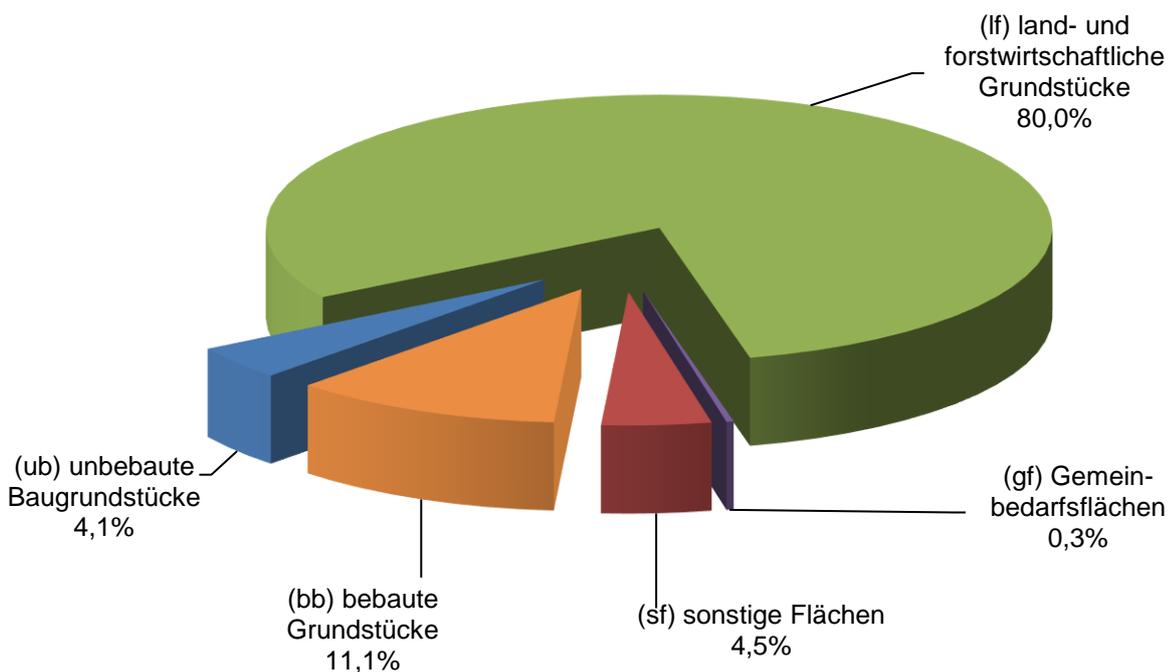
**Flächenumsätze 2010 - 2020**



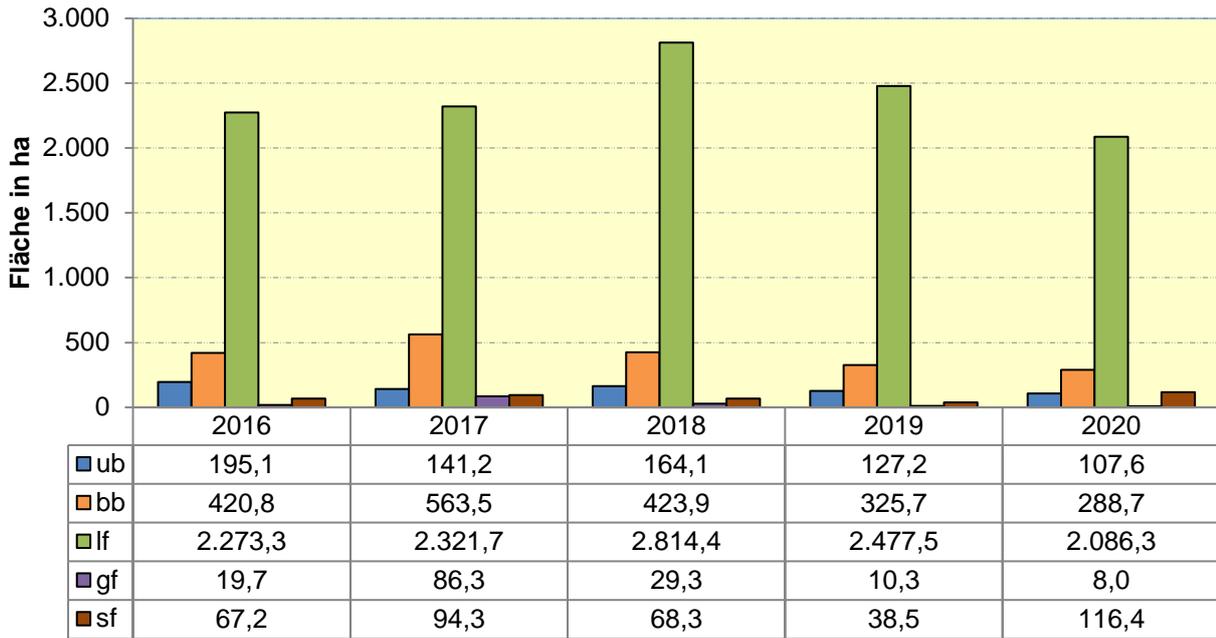
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktbereichen unbebaute (ub) und bebaute (bb) Grundstücke werden in den folgenden Kapiteln 7 und 8 dargestellt.

#### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

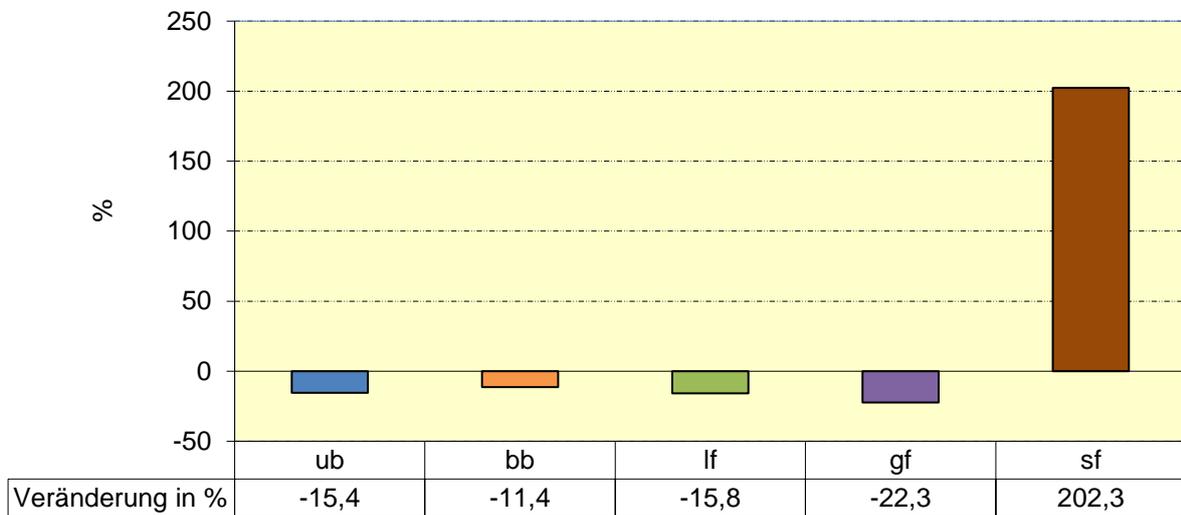
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2020**



### 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) |              |               |              |              |               |
| <b>Berliner Umland</b>                        |                          |              |               |              |              |               |
| 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         |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>385</b>               | <b>1.112</b> | <b>1.753</b>  | <b>50</b>    | <b>116</b>   | <b>3.417</b>  |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>11,3</b>              | <b>32,5</b>  | <b>51,3</b>   | <b>1,5</b>   | <b>3,4</b>   | <b>100,0</b>  |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>13,6</b>              | <b>22,9</b>  | <b>-35,2</b>  | <b>53,1</b>  | <b>-27,9</b> | <b>-17,5</b>  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>              |                          |              |               |              |              |               |
| 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           |
| <b>Gesamtsumme</b>                            | <b>690</b>               | <b>1.776</b> | <b>19.110</b> | <b>30</b>    | <b>1.047</b> | <b>22.653</b> |
| <b>Anteil in %</b>                            | <b>3,0</b>               | <b>7,8</b>   | <b>84,4</b>   | <b>0,1</b>   | <b>4,6</b>   | <b>100,0</b>  |
| <b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>-26,4</b>             | <b>-24,5</b> | <b>-13,4</b>  | <b>-60,0</b> | <b>475,9</b> | <b>-11,7</b>  |

## 5 Bauland

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

### 5.1 Allgemeines

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

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

### 5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

#### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

| Stadt /Gemeinde/Amt    | Anzahl der Bodenrichtwerte | Bodenrichtwertspanne in €/m <sup>2</sup> |     |
|------------------------|----------------------------|--|-----|
|                        |                            | von                                      | bis |
| <b>Berliner Umland</b> |                            |  |     |
| 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 <sup>2</sup> |     |
|----------------------------------|----------------------------|--|-----|
|                                  |                            | von                                      | bis |
| <b>Berliner Umland</b>           |                            |  |     |
| Stadt Teltow                     | 9                          | 180                                      | 560 |
| Stadt Werder (Havel)             | 18                         | 65                                       | 270 |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                            |  |     |
| 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 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

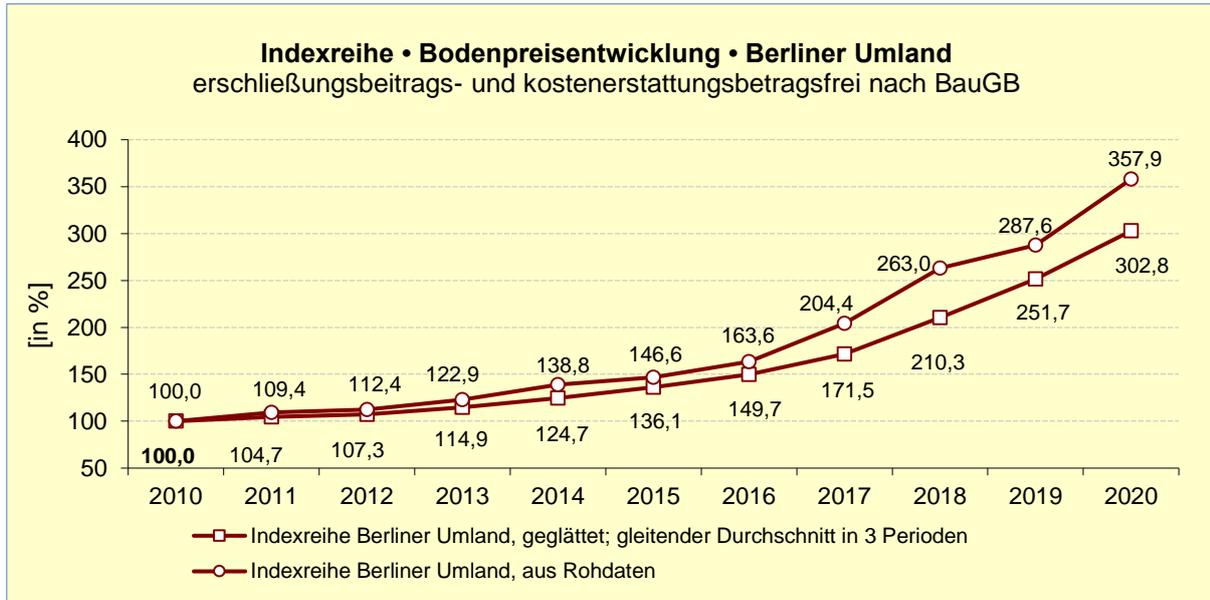
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

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

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

### 5.2.2.1 Berliner Umland

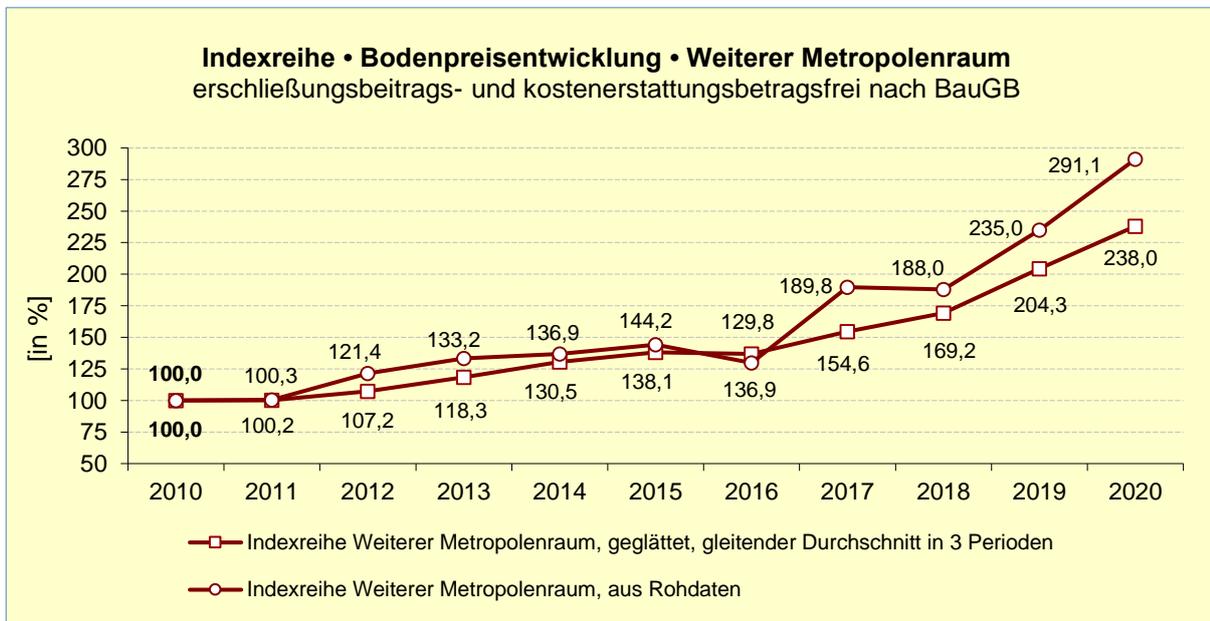


- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 = 100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

#### Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (2020)

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

### 5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum



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

#### Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (2019)

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

### 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 <sup>2</sup> |     |
|---|----------------------------|---|-----|
|   |                            | von   | bis |
| <b>Berliner Umland</b>  |                            |   |     |
| Kleinmachnow, Teltow  | 4                          | 160   | 520 |
| Caputh, Ferch, Stahnsdorf, Neuseddin, Plötzin, Werder (Havel)                             | 6                          | 18  | 75  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>  |                            |   |     |
| 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

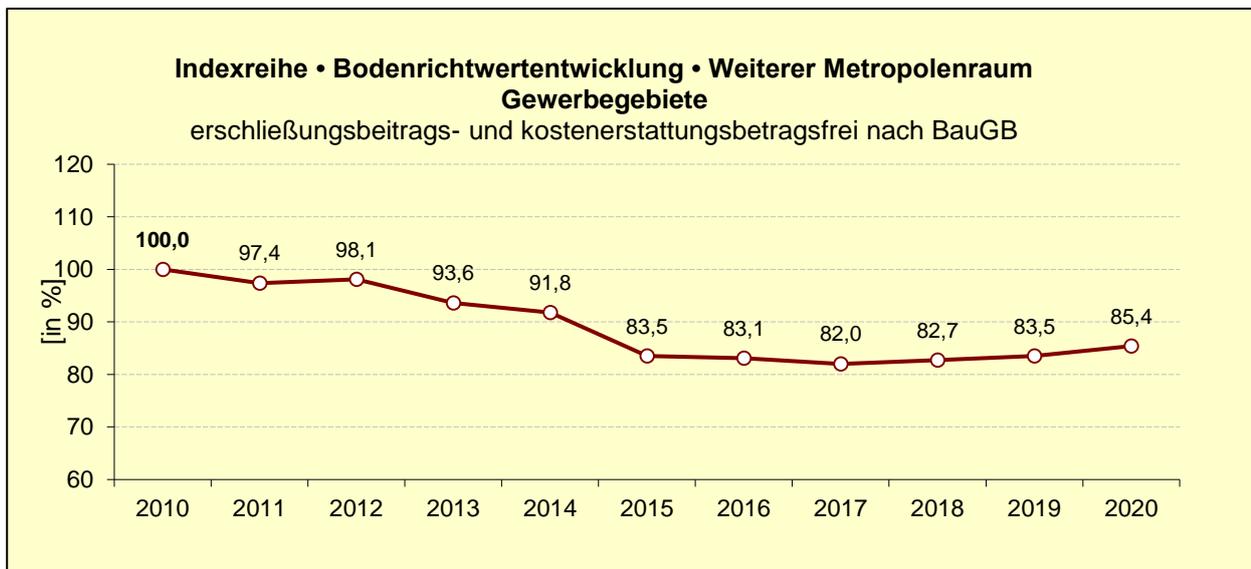
Die nachstehenden Indexreihen beziehen sich auf unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



- 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 €/m<sup>2</sup> bis 520 €/m<sup>2</sup> (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 €/m<sup>2</sup> bis 25 €/m<sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> |              | Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in % |     | Durchschnitt in % |
|----------------------------------|---------------------|----------------------------|--------------|--|-----|-------------------|
|                                  |                     | Spanne                     | Durchschnitt | von                                      | bis |                   |
| <b>Michendorf</b>                |                     |                            |              |  |     |                   |
| Rohbauland                       | 6                   | 10,02 - 21                 | 13           | 8  | 18  | 11                |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |                            |              |  |     |                   |
| 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 <sup>2</sup> | Laufzeit in Jahren | Erbbauzins des Bodenwertes in % |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| <b>2016</b>              |                     |                                 |                    |                                 |
| individuelle Wohnnutzung | 3                   | 500 - 820                       | 89 - 96            | 2,5 - 4,5                       |
| <b>2017</b>              |                     |                                 |                    |                                 |
| individuelle Wohnnutzung | 1                   | 580                             | 99                 | 4,5                             |
| <b>2018</b>              |                     |                                 |                    |                                 |
| individuelle Wohnnutzung | 5                   | 420 - 2.850                     | 98;99              | 3 - 4,5                         |
| <b>2019</b>              |                     |                                 |                    |                                 |
| individuelle Wohnnutzung | 16                  | 424 - 2.377                     | 99                 | 1* - 4,5                        |
| <b>2020</b>              |                     |                                 |                    |                                 |
| 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  $\leq 300$  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 <sup>2</sup> |       | 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<br><br>(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 <sup>2</sup> |     | 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                        |
| <b>Landkreis</b>          | <b>365</b>          | <b>-20,5</b>                 | <b>1.090,8</b>      | <b>-32,9</b>                 | <b>11,9</b>          | <b>-30,1</b>                 |

► 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             |
| <b>Landkreis</b>          | <b>365</b>          | <b>237</b>  | <b>64</b> | <b>51</b>    | <b>13</b>         | <b>44</b>      |

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

| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>             |                     |  |   |
| bis 2.500                          | 8                   | 601 – 2.168<br>1.323                           | 0,52 – 12,30<br>3,50                                |
| von 2.500 bis 5.000                | 4                   | 3.500 – 4.860<br>4.122                         | 0,72 – 8,00<br>3,64                                 |
| von 5.000 bis 10.000               | 4                   | 5.362 – 9.983<br>7.581                         | 1,00 – 5,32<br>2,18                                 |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>   |                     |  |   |
| bis 2.500                          | 29                  | 5 – 1.817<br>800                               | 0,21 – 8,00<br>1,95                                 |
| von 2.500 bis 5.000                | 5                   | 2.588 – 5.000<br>4.218                         | 0,62 – 1,00<br>0,83                                 |
| von 5.000 bis 10.000               | 5                   | 5.005 – 9.732<br>7.058                         | 0,47 – 1,00<br>0,72                                 |

### 6.2.1.4 Obstanbauflächen

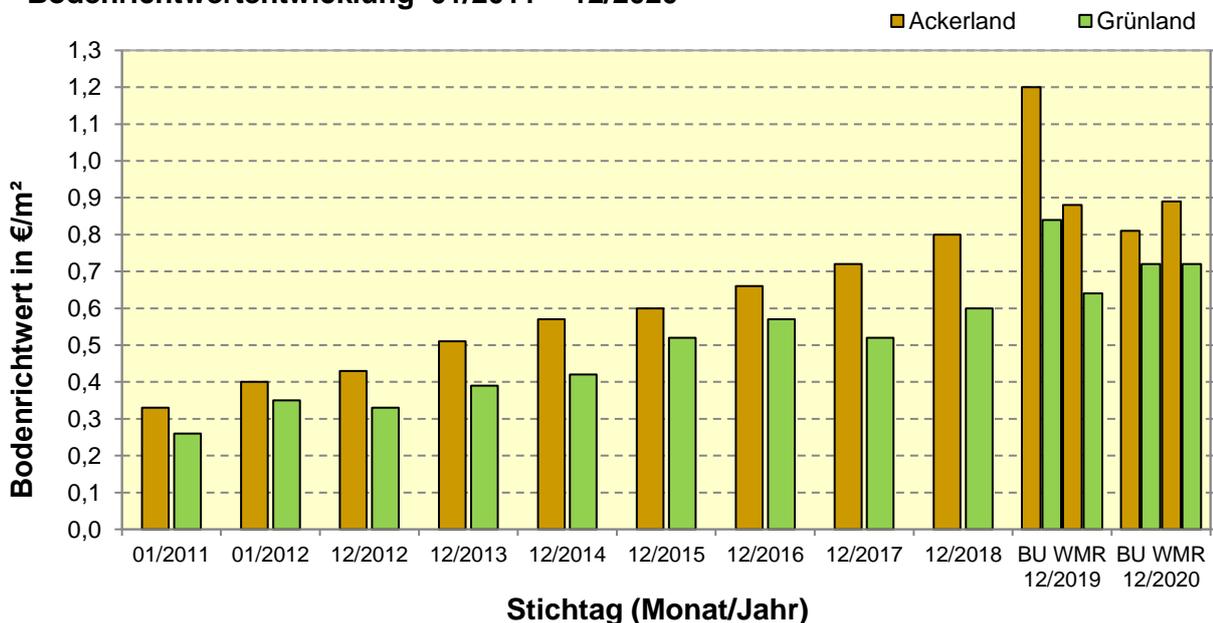
| Stadt/Gemeinde/Amt                     | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|--|---------------------|--|---|
| Groß Kreutz (Havel),<br>Werder (Havel) | 6                   | 2.529 – 21.203<br>8.633                        | 0,79 – 3,30<br>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                        |
| <b>Landkreis</b>          | <b>157</b>          | <b>-22,7</b>                 | <b>562,4</b>        | <b>-34,1</b>                 | <b>5,17</b>          | <b>-32,2</b>                 |

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 <sup>2</sup> | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>             |                     |  |   |
| bis 2.500                          | 3                   | 464 – 1.229<br>940                             | 10 – 54<br>25                                       |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>   |                     |  |   |
| bis 10.000                         | 6                   | 124 – 8.043<br>2.700                           | 0,56 – 3,92<br>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.

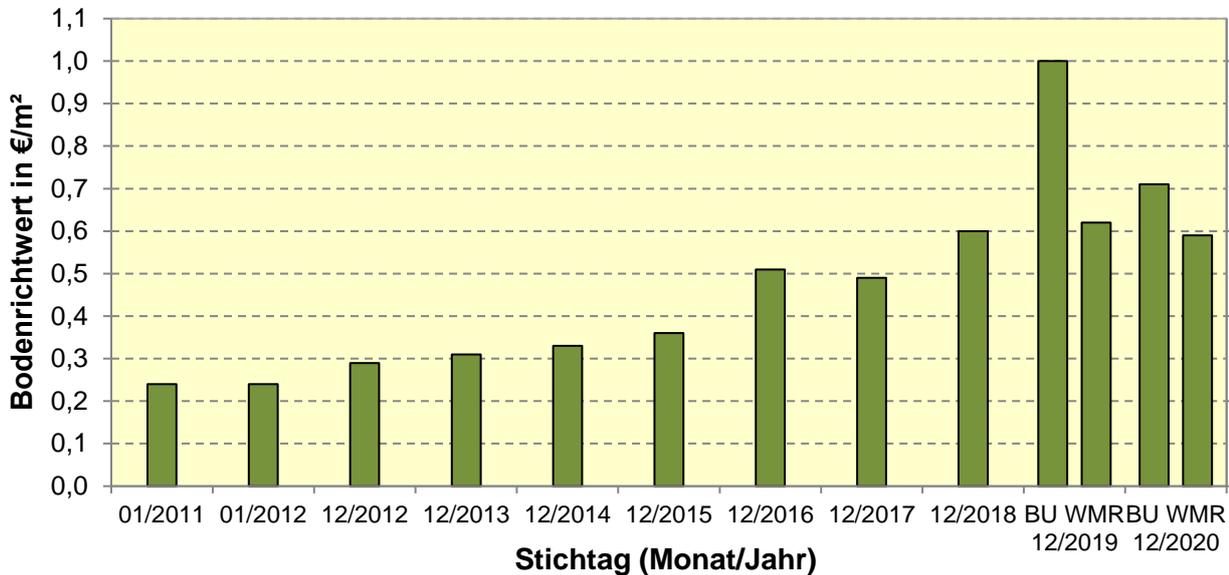
Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte forstwirtschaftlich genutzter Flächen wurden die Kauffälle mit einer Flächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup> mit einbezogen.

| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Landkreis</b>                   |                     |  |   |
| bis 25.000                         | 14                  | 15 – 23.573<br>5.863                           | 0,31 – 4,88<br>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<br>431                    | 0,61 – 35<br>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<br>767                 | 8,03 – 21<br>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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |  |   |
| alle Lagen                       | 14                  | 402 – 2.595<br>1.470                           | 3,16 – 94<br>37                                     |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |  |   |
| alle Lagen                       | 13                  | 111 – 2.552<br>940                             | 3,92 – 55<br>21                                     |

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

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

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

| Lage                             | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |  |   |
| ohne Wasserlagen                 | 19                  | 135 – 10.515<br>2.478                          | 0,62 – 62<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |  |   |
| innerorts                        | 7                   | 22 – 1.986<br>468                              | 0,10 – 168<br>50                                    |
| außerorts                        | 6                   | 120 – 2.142<br>928                             | 1,17 – 4,00<br>2,16                                 |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |  |   |
| innerorts                        | 3                   | 51 – 112<br>82                                 | 15 – 40<br>26                                       |
| außerorts                        | 13                  | 88 – 12.384<br>3.005                           | 0,01 – 10<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |  |   |
| innerorts                        |                     |  |   |
| Straßenflächen                   | 5                   | 43 – 320<br>139                                | 2,50 – 16,50<br>6,70                                |
| außerorts                        |                     |  |   |
| Landesstraße                     | 3                   | 124 – 1.081<br>506                             | 0,20 – 1,50<br>0,60                                 |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |  |   |
| innerorts                        |                     |  |   |
| Fußwege                          | 2                   | 8 – 38<br>23                                   | 3,50  |
| Straßenflächen                   | 15                  | 3 – 9.002<br>1.203                             | 0,67 – 5,80<br>2,37                                 |

## 7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um Wasserflächen ohne Fischereinutzung.

| Bereich                   | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---------------------|--|---|
| Weiterer Metropolitanraum | 3                   | 207 – 4.688<br>1.979                           | 0,22 – 2,13<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---------------------|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |  |   |
| Schwielowsee                     |                     |  |   |
| direkte Wasserlagen (Zukauf)     | 2*                  | 172 – 193<br>183                                   | 520   |
| Übrige Gemeinden                 |                     |  |   |
| alle Lagen                       | 7                   | 92 – 24.890<br>5.799                               | 0,94 – 34<br>13   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |  |   |
| alle Lagen                       | 5                   | 101 – 4.996<br>2.157                               | 0,87 – 49<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|-----------|---------------------|--|---|
| Landkreis | 18                  | 20 – 5.035<br>1.670                                | 0,50 – 4,64<br>3,36                                     |

## 7.5 landwirtschaftliche Betriebsflächen

| Bereich   | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|-----------|---------------------|--|---|
| Landkreis | 5                   | 608 – 20.526<br>7.266                              | 0,50 – 3,55<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---------------------|--|---|
| Weiterer Metropolitanraum | 4                   | 16.766 – 269.012<br>88.937                         | 2,80 – 5,10<br>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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und/oder Nutzfläche),
- ▶▶ Sachwertfaktoren,
- ▶▶ Liegenschaftszinssätze.

Zur Berechnung der Wohnflächenpreise wird auf die Anlage 5 verwiesen.

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

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

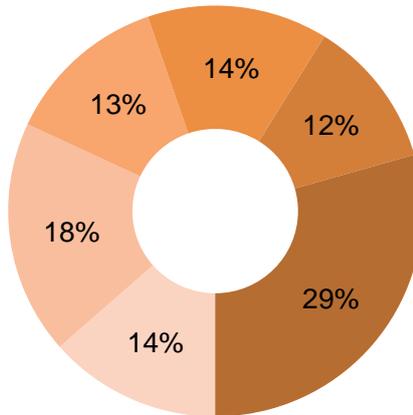
| Gebäudearten                             | Anzahl der Verträge |                           | Flächensummen               |                           | Geldsummen     |                           |
|--|---------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|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

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€

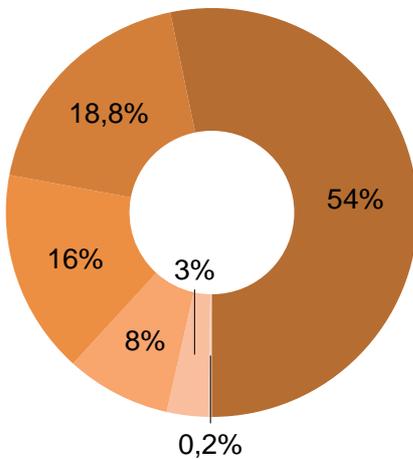


Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 465 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 362 Kaufverträgen bekannt.

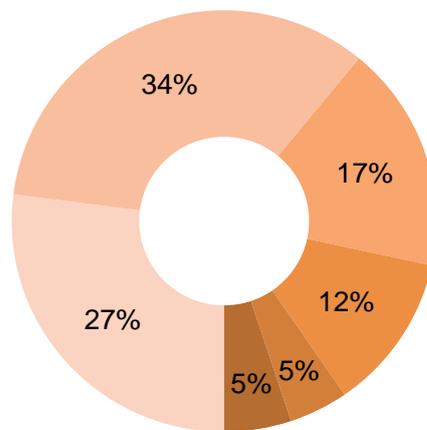
Von den insgesamt 920 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 673 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

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.

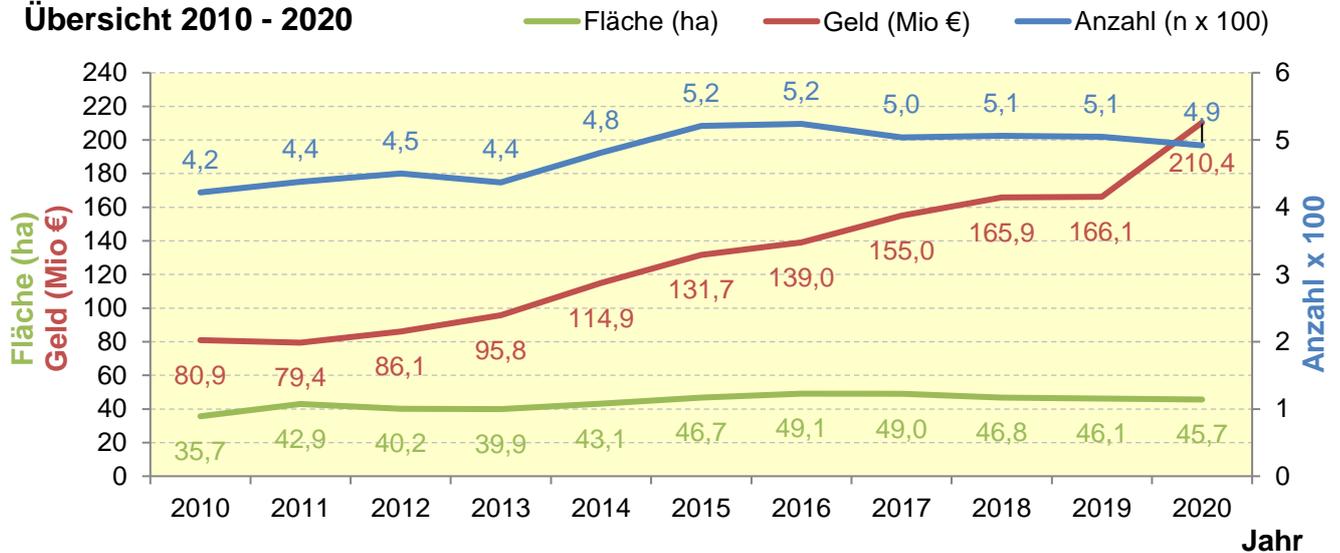
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

| Bereich                   | Anzahl der Verträge |                           | durchschnittlicher normierter Kaufpreis in € | durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> 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  |
| <b>Gesamtsumme</b>        | <b>492</b>          | <b>100,0</b>              | <b>427.618</b>                               | <b>3.241</b>   |
|                           |                     | <b>-2,6</b>               | <b>31,3</b>                                  | <b>29,1</b>  |

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.

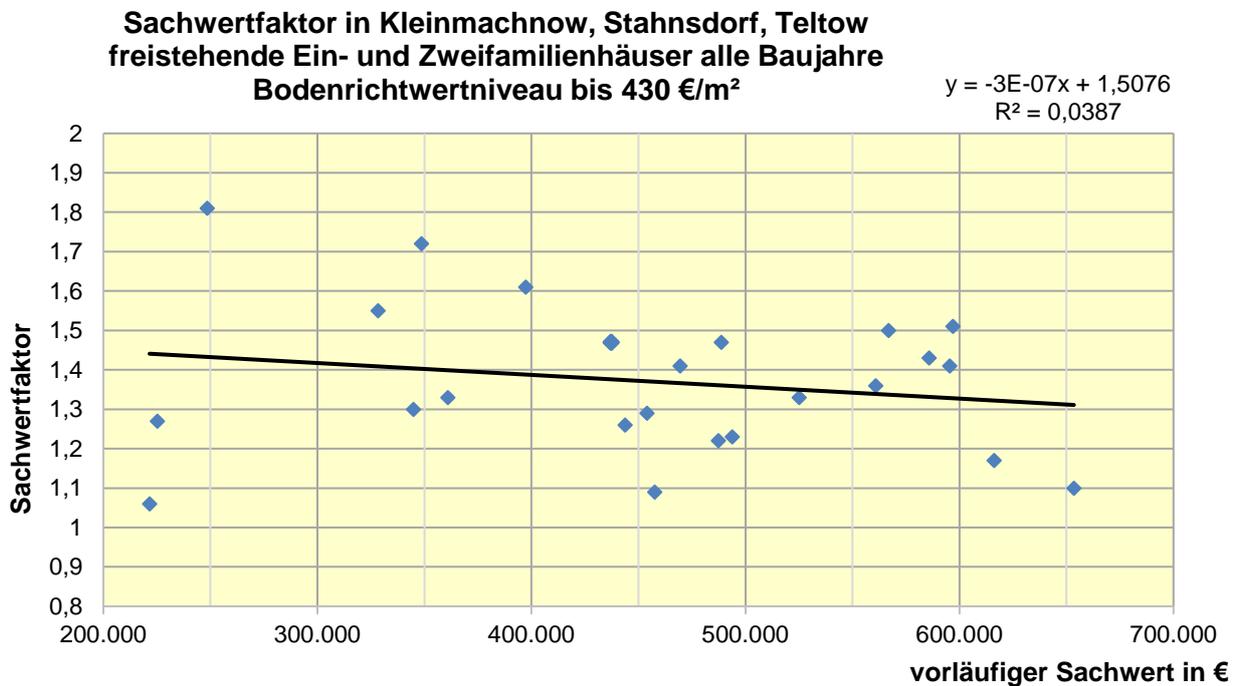
Bei Anwendung der nachstehend abgebildeten Faktoren ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen.

### 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 €/m<sup>2</sup>)

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



#### ► Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow (Bodenrichtwertniveau ab 450 €/m<sup>2</sup>)

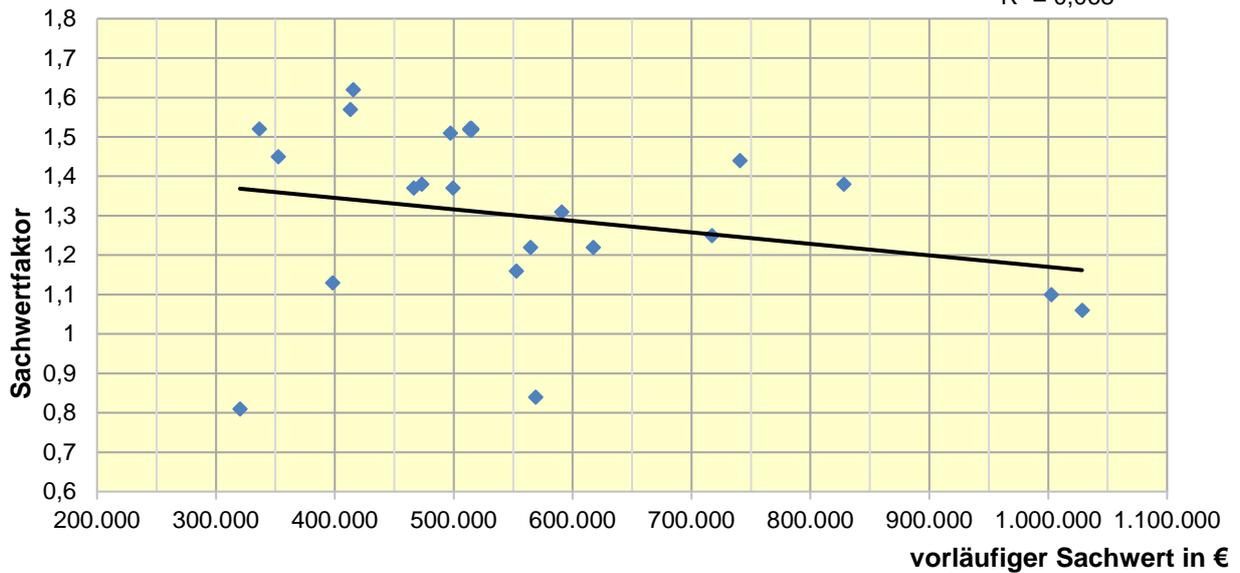
| Merkmale             | Spanne                  | Durchschnitt |
|----------------------|-------------------------|--------------|
| Zeitraum (Jahr)      | 2020                    |              |
| Anzahl               | 21                      |              |
| Normierte Kaufpreise | 260.000 € -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

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

**Sachwertfaktor in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre Bodenrichtwertniveau ab 450 €/m<sup>2</sup>**

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

$$R^2 = 0,068$$

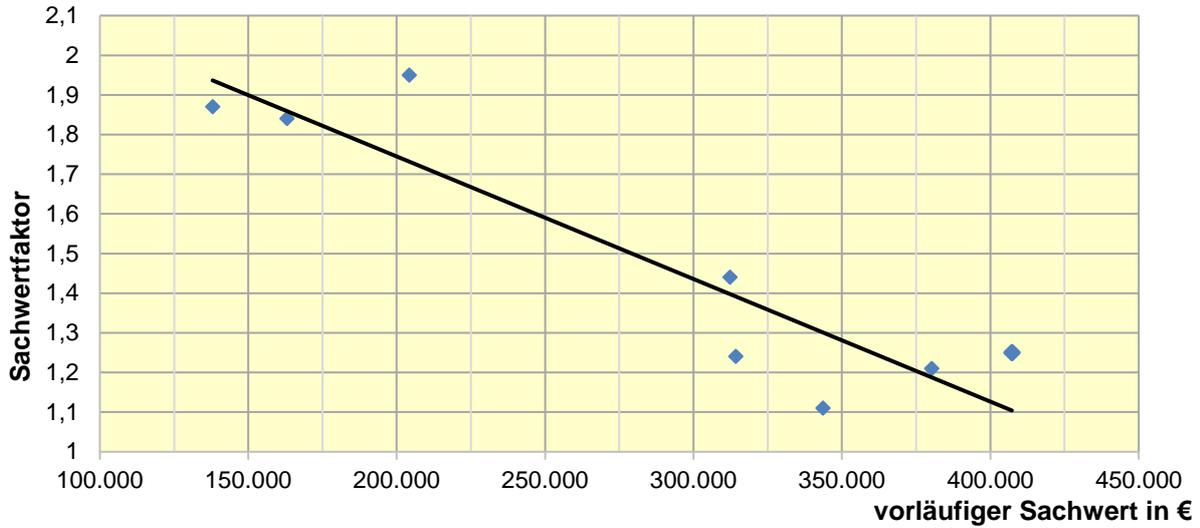


**► Michendorf, Seddiner See, Werder (Havel) Bodenrichtwertniveau bis 200 €/m<sup>2</sup>**

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

**Sachwertfaktor in Michendorf, Seddiner See, Werder(Havel)**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre**  
**Bodenrichtwertniveau bis 200 €/m<sup>2</sup>**

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

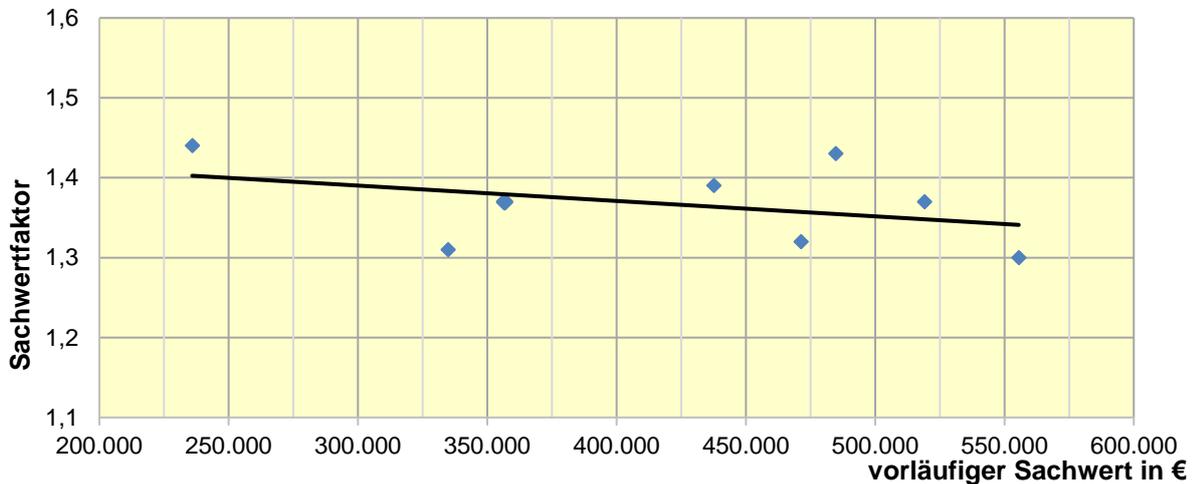


► **Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee**  
 Bodenrichtwertniveau von 250 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>

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

**Sachwertfaktor in Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee**  
**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser alle Baujahre**  
**Bodenrichtwertniveau bis 250 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>**

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



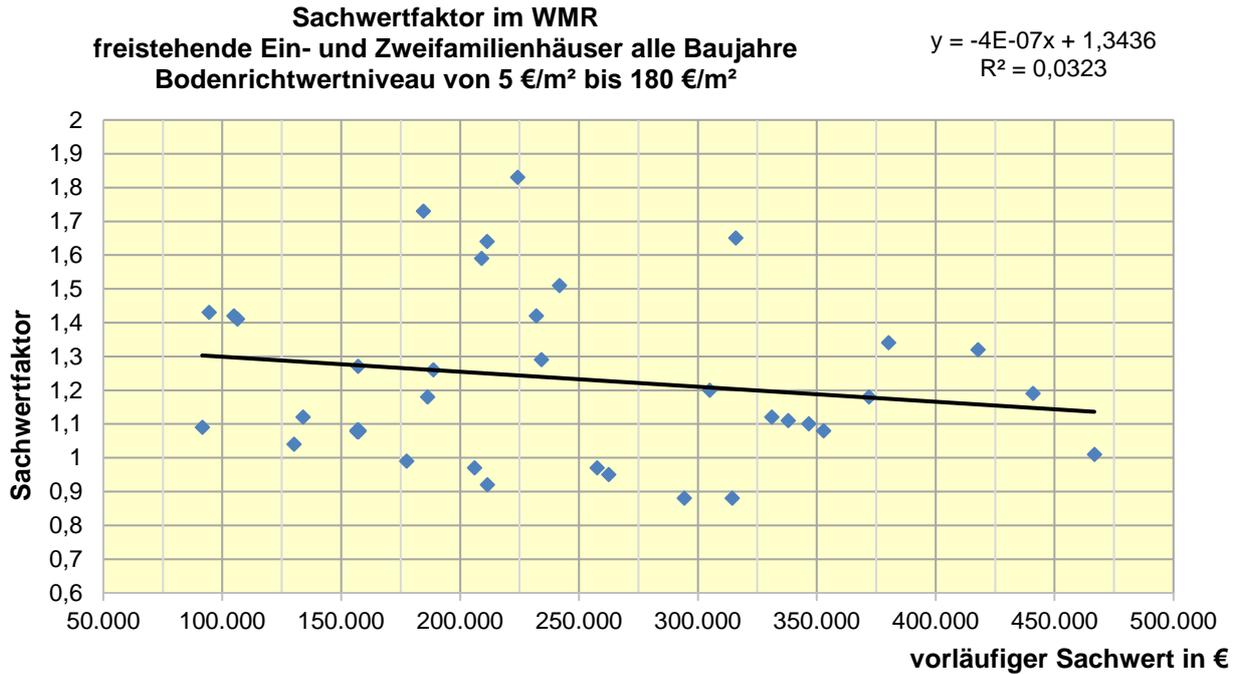
**Übersicht Sachwertfaktoren Berliner Umland (tabellarisch)**

| Berliner Umland              |  |   |   |   |
|------------------------------|--|---|---|---|
| vorläufiger Sachwert<br>in € | Sachwertfaktor für Bodenrichtwertniveau  |   |   |   |
|                              | ohne Kleinmachnow, Teltow,<br>Stahnsdorf |   | Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf            |   |
|                              | bis 200 €/m <sup>2</sup>                 | 250 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup> | 300 €/m <sup>2</sup> - 430 €/m <sup>2</sup> | 450 €/m <sup>2</sup> - 730 €/m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup> | 76 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2019) |
| Rentierlicher Flächenanteil | 160 m <sup>2</sup> - 1.768 m <sup>2</sup> | 938 m <sup>2</sup>                        |
| Baujahre                    | 1880 - 2018                               | 1987                                      |
| Restnutzungsdauer           | 20 Jahre - 73 Jahre                       | 48 Jahre                                  |
| Sachwertfaktoren            | 0,88 - 1,83                               | 1,23                                      |
| BGF                         | 106 m <sup>2</sup> - 384 m <sup>2</sup>   | 225 m <sup>2</sup>                        |
| Wohnfläche                  | 70 m <sup>2</sup> - 174 m <sup>2</sup>    | 124 m <sup>2</sup>                        |
| Standardstufe               | 1,9 - 4,0                                 | 3,0                                       |



**Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)**

| vorläufiger Sachwert<br>in €   | Sachwertfaktor WMR<br>Bodenrichtwertniveau<br>5 €/m <sup>2</sup> - 180 €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|---|
| 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  |
| <b>Korrelationskoeffizient</b> | <b>0,18</b>   |

**8.2.3 Wohnflächenpreise**

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Gebäuden untersucht, bei denen das Baujahr, die Wohnfläche und der Modernisierungsgrad bekannt sind.

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

Die Verteilung der 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

| Baujahr  | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b>                               |                     |   |   |  |  |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 15                  | 403 – 1.396<br>791  | 300.000 – 1.100.000<br>571.145                  | 64 – 148<br>113                                    | 2.722 – 7.432<br>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<br>856  | 235.000 – 1.126.000<br>629.057                  | 87 – 250<br>135                                    | 2.701 – 6.545<br>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<br>1.196                                      | 479.000 – 1.080.000<br>713.000                  | 160 – 200<br>175                                   | 2.903 – 5.400<br>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<br>726  | 325.000 – 1.185.000<br>676.576                  | 108 – 300<br>164                                   | 2.372 – 5.648<br>4.211   |
| von 2001 bis 2010                                    | 28                  | 317 – 1.302<br>635  | 260.000 – 1.377.000<br>673.432                  | 70 – 170<br>143                                    | 2.537 – 7.143<br>4.673   |
| ab 2011  | 19                  | 411 – 1.080<br>684  | 258.000 – 1.100.000<br>691.421                  | 64 – 263<br>159                                    | 2.713 – 5.841<br>4.448   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>                     |                     |   |   |  |  |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 26                  | 322 – 2.400<br>1.120                                      | 55.000 – 290.000<br>142.166                     | 60 – 260<br>124                                    | 530 – 2.180<br>1.196   |
| von 1949 bis 1977                                    | 3                   | 443 – 1.184<br>857  | 165.000 – 180.000<br>171.667                    | 88 – 143<br>120                                    | 1.259 – 1.932<br>1.487   |
| von 1978 bis 1990                                    | 4                   | 990 – 1.444<br>1.205                                      | 150.000 – 220.000<br>192.250                    | 100 – 130<br>112                                   | 1.500 – 1.869<br>1.718   |
| mittlerer Modernisierungszustand                     |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 11                  | 410 – 1.400<br>886  | 130.000 – 398.000<br>214.209                    | 120 – 225<br>167                                   | 900 – 1.895<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|----------------------------------|---------------------|---|---|--|--|
| dem Alter entsprechender Zustand |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                | 20                  | 380 – 2.195<br>1.066                                      | 79.000 – 1.020.000<br>347.082                   | 76 – 246<br>149                                    | 681 – 4.146<br>2.291   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |   |   |  |  |
| von 2001 bis 2010                | 11                  | 441 – 2.385<br>1.048                                      | 135.000 – 550.000<br>353.026                    | 70 – 268<br>133                                    | 1.550 – 3.837<br>2.714   |
| ab 2011                          | 16                  | 324 – 1.903<br>1.084                                      | 170.000 – 749.000<br>436.061                    | 85 – 256<br>142                                    | 2.000 – 3.833<br>3.013   |

►► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

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

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

► **Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand**

| Baujahr                          | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|----------------------------------|---------------------|---|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |   |   |  |  |
| bis 1948                         | 7                   | 600 – 1.268<br>995  | 300.000 – 995.000<br>652.857                    | 106 – 194<br>141                                   | 1.744 – 8.728<br>4.893   |
| von 1978 bis 1990                | 1                   | 600   | 375.000   | 108  | 3.472  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |   |   |  |  |
| bis 1948                         | 7                   | 375 – 1.460<br>1.179                                      | 25.000 – 180.000<br>103.754                     | 57 – 142<br>103                                    | 313 – 1.667<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|------------------------|---------------------|---|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b> |                     |   |   |  |  |
| Kleinmachnow           |                     |   |   |  |  |
| bis 1948               | 3                   | 854 – 1.064<br>948  | 630.000 – 850.000<br>748.333                    | 106 – 194<br>157                                   | 4.381 – 5.943<br>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.

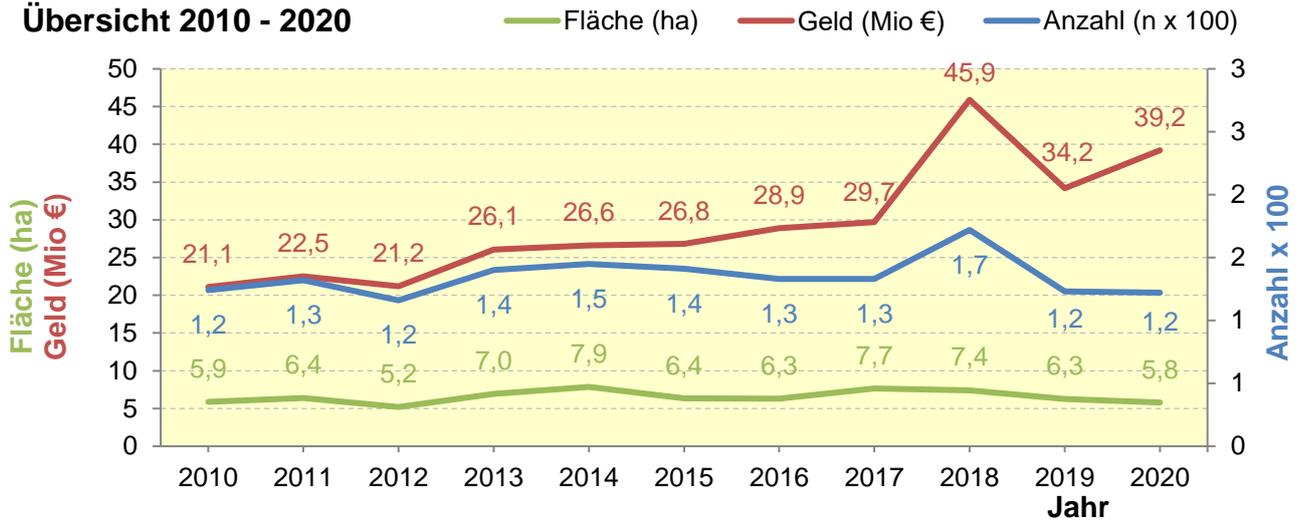
#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2019 verglichen.

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

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.

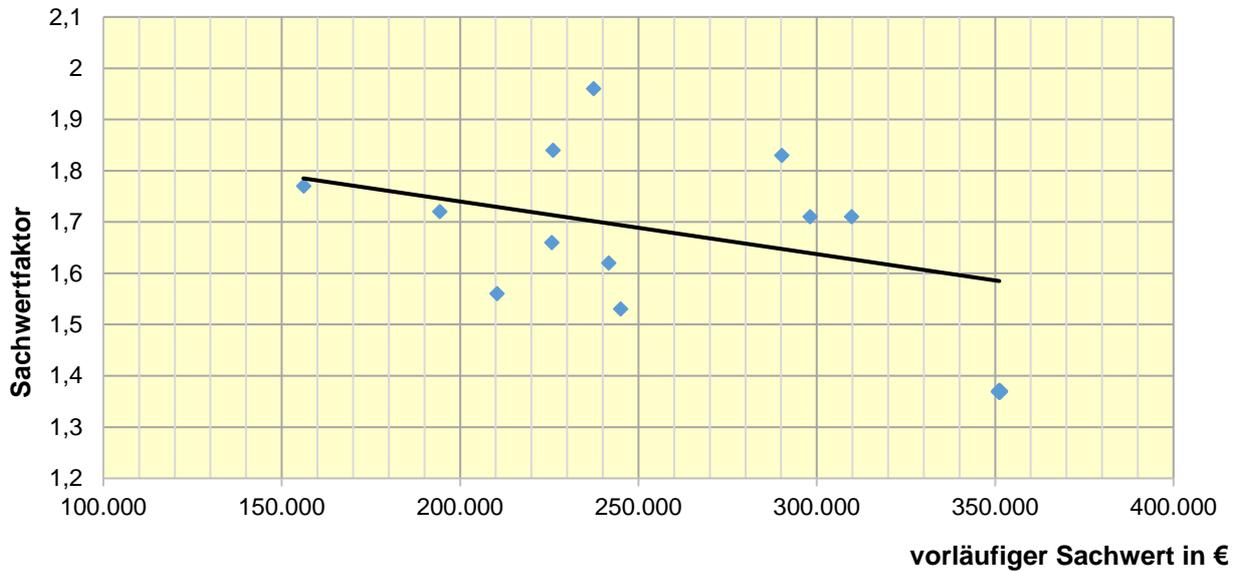
#### 8.3.2.1 Berliner Umland

| Merkmale                    | Spanne                                      | Durchschnitt                               |
|-----------------------------|---|--|
| Zeitraum (Jahr)             | 2020  |  |
| Anzahl                      | 12  |  |
| Normierte Kaufpreise        | 276.000 € - 530.000 €                       | 417.928 €                                  |
| Bodenrichtwertbereich       | 170 €/m <sup>2</sup> - 730 €/m <sup>2</sup> | 412 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2019) |
| Rentierlicher Flächenanteil | 159 m <sup>2</sup> - 807 m <sup>2</sup>     | 335 m <sup>2</sup>                         |
| Baujahre                    | 1920- 2007                                  | 1986                                       |
| Restnutzungsdauer           | 22 Jahre - 59 Jahre                         | 44 Jahre                                   |
| Sachwertfaktor              | 1,37 - 1,96                                 | 1,69                                       |
| BGF                         | 135 m <sup>2</sup> - 288 m <sup>2</sup>     | 201 m <sup>2</sup>                         |
| Wohnfläche                  | 72 m <sup>2</sup> - 137 m <sup>2</sup>      | 115 m <sup>2</sup>                         |
| 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<br>in €   | Sachwertfaktor BU                           |
|--------------------------------|---|
|                                | Bodenrichtwertniveau                        |
|                                | 170 €/m <sup>2</sup> - 730 €/m <sup>2</sup> |
| 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  |
| <b>Korrelationskoeffizient</b> | <b>0,35</b>                                 |

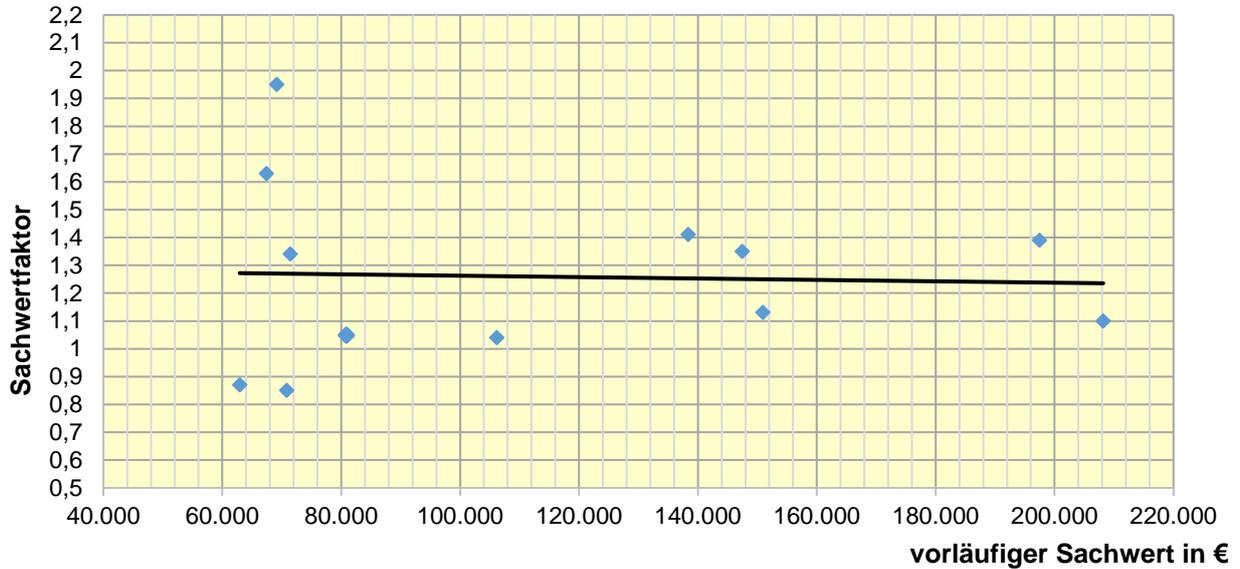
**8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum**

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

**Sachwertfaktor im Weiteren Metropolitanraum  
Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
alle Baujahre**

$$y = -3E-07x + 1,2878$$

$$R^2 = 0,0017$$



**Übersicht Sachwertfaktoren Weiterer Metropolitanraum (tabellarisch)**

| vorläufiger Sachwert<br>in €   | Sachwertfaktor WMR  |
|--------------------------------|---|
|                                | Bodenrichtwertniveau<br>5 €/m <sup>2</sup> - 100 €/m <sup>2</sup> |
| 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  |
| <b>Korrelationskoeffizient</b> | <b>0,04</b>   |

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

**8.3.3.1 Reihenhäuser**

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

\* davon 36 Kaufverträge in der Gemarkung Michendorf

### ► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

| Baujahr                          | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|----------------------------------|---------------------|---|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |   |   |  |  |
| <b>Kleinmachnow</b>              |                     |   |   |  |  |
| von 1991 - 2000                  | 4                   | 159 – 276<br>199  | 417.000 – 530.000<br>444.750                    | 94 – 120<br>105                                    | 4.029 – 4.417<br>4.222   |
| von 2001 - 2010                  | 4                   | 166 – 362<br>248  | 421.000 – 609.000<br>508.750                    | 118 – 166<br>134                                   | 3.568 – 4.225<br>3.811   |
| <b>Michendorf</b>                |                     |   |   |  |  |
| ab 2011                          | 36                  | 161 – 262<br>177  | 271.900 – 339.900<br>302.654                    | 123 – 134<br>132                                   | 2.108 – 2.557<br>2.301   |
| <b>Stahnsdorf</b>                |                     |   |   |  |  |
| von 1991 - 2000                  | 8                   | 167 – 322<br>246  | 250.000 – 466.137<br>379.892                    | 125 – 152<br>137                                   | 1.812 – 3.453<br>2.785   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |   |   |  |  |
| <b>Beelitz</b>                   |                     |   |   |  |  |
| von 1991 - 2000                  | 4                   | 166 – 317<br>231  | 160.000 – 280.000<br>234.000                    | 105 – 130<br>114                                   | 1.455 – 2.629<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|--|---------------------|---|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b>                               |                     |   |   |  |  |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 4                   | 328 – 807<br>624  | 239.000 – 530.000<br>397.000                    | 100 – 130<br>114                                   | 2.060 – 5.200<br>3.520   |
| mittlerer Modernisierungsgrad                        |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 5                   | 363 – 2.047<br>864  | 170.000 – 475.000<br>374.200                    | 100 – 130<br>112                                   | 1.308 – 4.279<br>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<br>405  | 160.000 – 800.000<br>377.500                    | 94 – 238<br>139                                    | 1.280 – 4.072<br>2.717   |
| von 2001 bis 2010                                    | 11                  | 240 – 756<br>424  | 310.000 – 760.000<br>434.136                    | 93 – 180<br>131                                    | 1.722 – 4.810<br>3.495   |
| ab 2011  | 21                  | 242 – 762<br>324  | 329.900 – 540.000<br>376.797                    | 138 – 145<br>139                                   | 2.391 – 3.803<br>2.711   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>                     |                     |   |   |  |  |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |                     |   |   |  |  |
| bis 1948   | 13                  | 411 – 1.350<br>851  | 27.500 - 160.000<br>104.038                     | 65 – 140<br>101                                    | 335 – 1.857<br>1.036   |
| von 1949 bis 1977                                    | 5                   | 455 – 974<br>650  | 60.000 – 130.000<br>91.000                      | 80 – 135<br>103                                    | 519 – 1.375<br>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<br>1.078                                      | 43.000 – 258.725<br>127.033                     | 61 – 150<br>99                                     | 614 – 2.500<br>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<br>486  | 92.000 – 275.000<br>180.396                     | 97 – 131<br>117                                    | 800 – 2.331<br>1.543   |

### ► Doppelhaushälften in ausgewählten Orten

| Baujahr                                 | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|---|---------------------|---|---|--|--|
| <b>dem Alter entsprechender Zustand</b> |                     |   |   |  |  |
| <b>Berliner Umland</b>                  |                     |   |   |  |  |
| <b>Bergholz-Rehbrücke</b>               |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 3                   | 282 – 531<br>378  | 370.000 – 482.000<br>415.667                    | 97 - 150<br>128                                    | 2.467 – 4.072<br>3.352   |
| <b>Glindow</b>                          |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 3                   | 273 – 428<br>325  | 160.000 – 335.000<br>255.000                    | 125 – 134<br>128                                   | 1.280 – 2.500<br>1.974   |
| <b>Michendorf</b>                       |                     |   |   |  |  |
| ab 2011                                 | 15                  | 245 – 294<br>271  | 329.900 – 350.337<br>339.662                    | 138  | 2.391 – 2.539<br>2.461   |
| <b>Stahnsdorf</b>                       |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 7                   | 243 – 604<br>364  | 353.000 – 573.000<br>414.000                    | 120 – 175<br>148                                   | 2.169 – 3.581<br>2.807   |
| <b>Teltow</b>                           |                     |   |   |  |  |
| von 2001 bis 2010                       | 4                   | 247 – 477<br>375  | 385.000 – 494.000<br>424.125                    | 93 – 166<br>131                                    | 2.319 – 4.215<br>3.382   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>        |                     |   |   |  |  |
| <b>Briest</b>                           |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 4                   | 369 – 412<br>398  | 92.000 – 170.000<br>134.000                     | 115 – 119<br>116                                   | 800 – 1.453<br>1.147   |
| <b>Damsdorf</b>                         |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 7                   | 508 – 688<br>575  | 100.000 – 275.000<br>208.000                    | 110 – 131<br>118                                   | 833 – 2.331<br>1.774   |
| <b>Grebs</b>                            |                     |   |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                       | 5                   | 275 – 425<br>343  | 100.000 – 266.000<br>182.200                    | 119 – 130<br>122                                   | 833 – 2.046<br>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 m<sup>2</sup> vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle

auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden. Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 250 €/m<sup>2</sup>, von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

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

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

| <b>Bereich</b>            | <b>Verträge</b> |  | <b>durchschn.<br/>normierter<br/>Kaufpreis<br/>in €</b> | <b>durchschn.<br/>normierter<br/>Kaufpreis<br/>in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |
|---------------------------|-----------------|--|---|--|
|                           | <b>Anzahl</b>   | <b>Anteil am Gesamtumsatz<br/>%</b>      |   |  |
|                           |                 | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr<br/>%</b> | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr<br/>%</b>                | <b>Veränderung<br/>zum Vorjahr<br/>%</b>   |
| Berliner Umland           | 15              | 48,4<br>7,1                              | 2.358.907<br>-32,9                                      | 2.372<br>19,5  |
| Weiterer Metropolitanraum | 16              | 51,6<br>-11,11                           | 490.450<br>80,5   | 929<br>215,5   |
| <b>Gesamtsumme</b>        | <b>31</b>       | <b>100,0</b><br><b>-3,1</b>              | <b>1.394.588</b><br><b>-17,9</b>                        | <b>1.650</b><br><b>53,6</b>  |

### 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 €/m<sup>2</sup>, von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

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

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

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

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

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

## 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 €/m<sup>2</sup>, von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

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

| <b>Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude</b>         |                      |                   |  |
|--|----------------------|-------------------|--|
| <b>Zeitraum 2018 - 2020</b>  |                      |                   |  |
| <b>Merkmale</b>  | <b>Spanne</b>        | <b>Mittelwert</b> | <b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b> |
| <b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b> |                      |                   |  |
| Anzahl der Kauffälle   | 0                    |                   |  |
| <b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>                  |                      |                   |  |
| Jahre  | Anzahl der Kauffälle |                   |  |
| RND 20 - 40  | 3                    |                   | <b>5,1</b>   |
| RND 41 - 59  | 4                    |                   | <b>3,9</b>   |

### 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 €/m<sup>2</sup>, von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

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

| <b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>                                   |   |                        |  |
|---|---|------------------------|--|
| <b>Zeitraum 2018 - 2020</b>   |   |                        |  |
| <b>Merkmale</b>   | <b>Spanne</b>                                   | <b>Mittelwert</b>      | <b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b> |
| monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                  | 6,00 €/m <sup>2</sup> - 12,49 €/m <sup>2</sup>  | 9,20 €/m <sup>2</sup>  |  |
| KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)                        | 1.402 €/m <sup>2</sup> - 4.837 €/m <sup>2</sup> | 2.358 €/m <sup>2</sup> |  |
| <b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup></b> |   |                        |  |
| Anzahl der Kauffälle  | 2   |                        |  |
| <b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>   |   |                        |  |
| Anzahl der Kauffälle  | 4   |                        |  |
| Bodenwert   | 50 €/m <sup>2</sup> - 70 €/m <sup>2</sup>       | 60 €/m <sup>2</sup>    | 2,5 - 6,5<br><b>4,2</b>                              |
| Wohn- und Nutzfläche  | 165 m <sup>2</sup> - 1.008 m <sup>2</sup>       | 627 m <sup>2</sup>     |  |
| Baujahr   | 1908 - 1993                                     |                        |  |
| Restnutzungsdauer   | 24 Jahre - 57 Jahre                             | 41 Jahre               |  |
| Rohetragsfaktor   | 11,7 - 20,2                                     | 15,0                   |  |
| monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)                       | 4,99 €/m <sup>2</sup> - 6,76 €/m <sup>2</sup>   | 6,27 €/m <sup>2</sup>  |  |
| KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)                        | 929 €/m <sup>2</sup> - 1.227 €/m <sup>2</sup>   | 1.099 €/m <sup>2</sup> |  |
| <b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>                        |   |                        |  |
| Anzahl der Kauffälle  | 2   |                        |  |
| <b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>   |   |                        |  |
|   | Jahre   | Anzahl der Kauffälle   |  |
| RND   | 20 - 40   | 3                      |  |
| RND   | 41 - 79   | 12                     |  |
|   |   |                        | <b>5,1</b>   |
|   |   |                        | <b>4,7</b>   |

### 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.

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

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

### 8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise

#### 8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

| <b>Baujahr</b>                   | <b>Anzahl der Verträge</b> | <b>Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €</b> | <b>Spanne und durchschn. Nutzfläche in m<sup>2</sup></b> | <b>Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Nutzfläche</b> |
|----------------------------------|----------------------------|---|--|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                            |   |  |  |   |
| bis 1948                         | 1                          | 750   | 875.000  | 550  | 1.591   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                            |   |  |  |   |
| 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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche |
|----------------------------------|---------------------|---|---|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |   |   |  |   |
| bis 1948                         | 2                   | 342; 659  | 160.000; 534.000                                | 186; 450   | 356; 2.871  |
| von 1991 bis 2000                | 3                   | 399 – 2.455<br>1.166                                      | 423.000 – 2.380.000<br>1.514.333                | 280 – 852<br>541   | 1.511 – 4.837<br>2.797  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |   |   |  |   |
| bis 1948                         | 11                  | 147 – 2.280<br>830  | 60.000 – 1.200.000<br>288.706                   | 146 – 629<br>358   | 350 – 1.908<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche |
|----------------------------------|---------------------|---|---|--|---|
| <b>Berliner Umland</b>           |                     |   |   |  |   |
| von 2001 bis 2010                | 3                   | 3.024 – 5.705<br>4.811                                    | 530.000 – 4.110.000<br>2.681.902                | 395 – 1.620<br>1.212                               | 1.342 – 2.537<br>1.994  |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b> |                     |   |   |  |   |
| 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 | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis | Spanne und durchschn. Wohnfläche | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|-------------------|---------------------|---|--|----------------------------------|---|
|                   |                     | in m <sup>2</sup>                       | in €                                       | in m <sup>2</sup>                |   |
| von 1886 bis 1937 | 3                   | 989 – 1.760<br>1.289                    | 431.000 – 1.350.000<br>793.667             | 186 – 325<br>278                 | 1.326 – 7.258<br>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 | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis | Spanne und durchschn. Wohnfläche | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------|-------------------|--|----------------------------------|--|
|                   |                     | in m <sup>2</sup> | in €                                       | in m <sup>2</sup>                |  |
| von 1700 bis 1938 | 11                  | ≤ 2.500           | 33.000 – 175.512<br>105.897                | 80 – 270<br>147                  | 321 – 1.722<br>773   |
| von 1865 bis 1930 | 7                   | > 2.500           | 70.000 – 239.605<br>139.676                | 93 – 164<br>123                  | 753 – 1.461<br>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 | Spanne und durchschn. Kaufpreis | Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäudegrundfläche |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|---|---------------------------------|---|
|                         |                     |                       | in m <sup>2</sup>                       | in €                            | in €/m <sup>2</sup>                                 |
| Berliner Umland         | 7                   | Wassernähe ≤ 300 m    | 350 – 2.104<br>794                      | 10.000 – 100.000<br>54.214      | 238 – 2.128<br>996                                  |
|                         | 12                  | ohne Wasserlage/-nähe | 402 – 3.292<br>1.042                    | 10.524 – 150.000<br>58.835      | 175 – 2.128<br>882                                  |
| Weiterer Metropolenraum | 1                   | direkte Wasserlage    | 2.755                                   | 400.000                         | 5.405   |
|                         | 12                  | Wassernähe ≤ 300 m    | 410 – 4.754<br>1.010                    | 5.000 – 120.000<br>53.558       | 86 – 1.714<br>839                                   |
|                         | 35                  | ohne Wasserlage/-nähe | 395 – 5.083<br>1.398                    | 8.000 – 215.000<br>49.377       | 190 – 4.057<br>892                                  |

► Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen

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

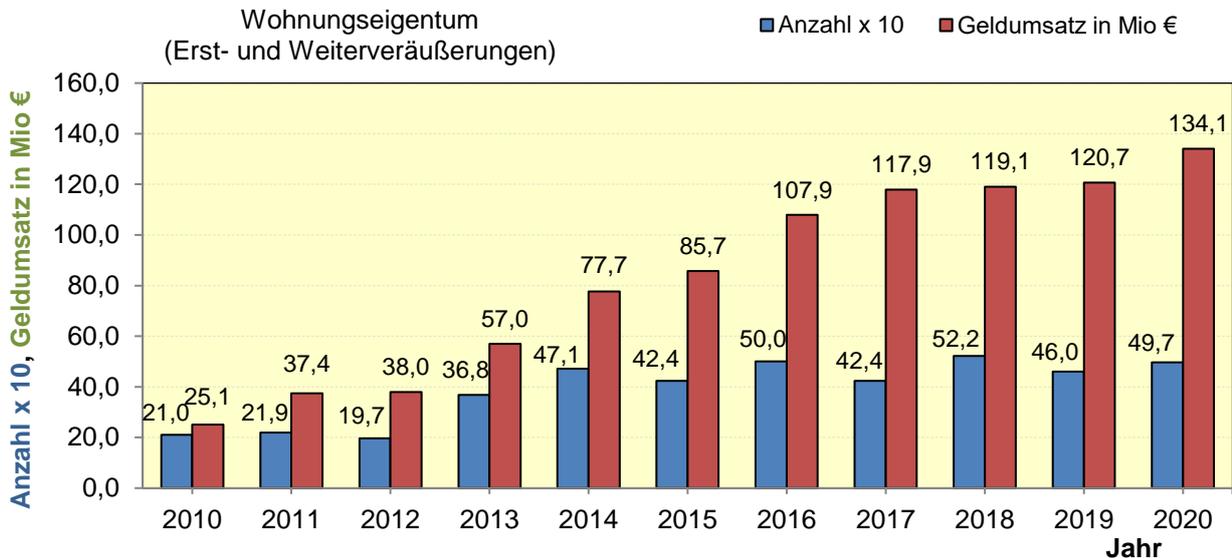
- ▶▶ 170 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 256 Weiterveräußerungen,
- ▶▶ 71 Umwandlung.

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.

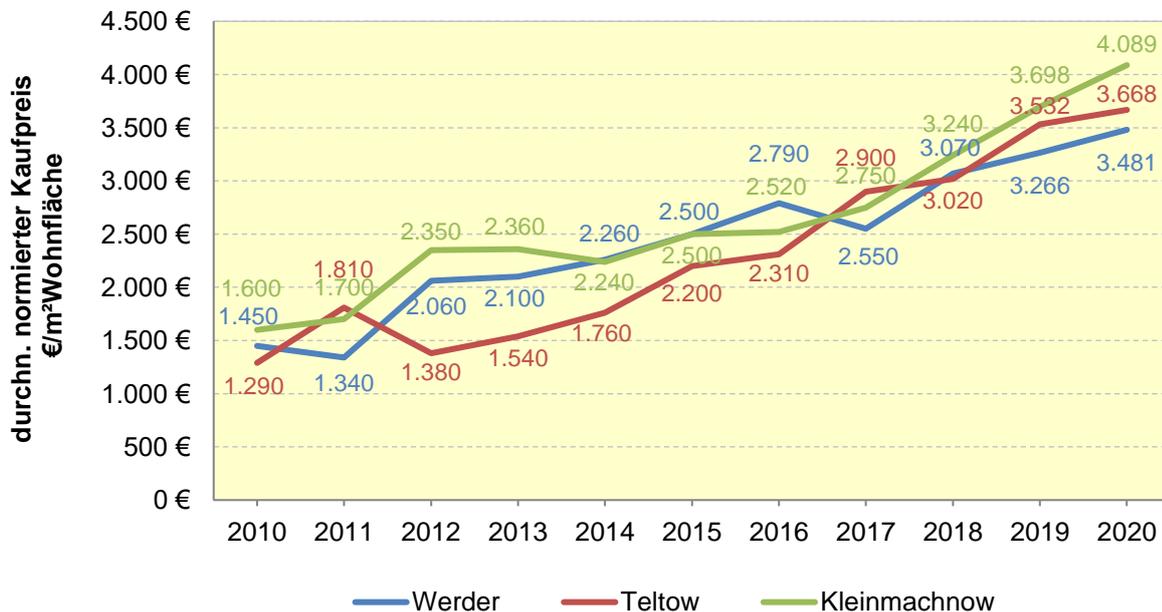
| Bereich                   | Anzahl der Verträge |                           | durchschn. normierter Kaufpreis in € | durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | durchschn. normierter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|---|--|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

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 <sup>2</sup> Wohnfläche |
|-----------------------|---------------------|--|--|
| <b>Werder (Havel)</b> |                     |  |  |
| 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  |
| <b>Teltow</b>         |                     |  |  |
| 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  |
| <b>Kleinmachnow</b>   |                     |  |  |
| 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                         |
| <b>Gesamtsumme</b>        | <b>21</b>           | <b>100,0</b>                | <b>23,8</b>      | <b>100,0</b>                |

## 9.2 Wohnflächenpreise

Der Wohnflächenpreis ist der durchschnittlich normierte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

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

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

| Baujahr   | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------|---|--|--|
| Erst- und Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht |                     |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                                     | 3                   | 128.000 - 227.000<br>184.000                    | 57 - 77<br>69                                      | 1.662 - 3.456<br>2.742   |
| Umwandlung  |                     |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                                     | 3                   | 137.500 - 299.000<br>218.500                    | 57- 91<br>79                                       | 1.511 - 3.842<br>2.892   |
| ab 2011   | 59                  | 146.887 - 204.024<br>182.052                    | 40 - 56<br>50                                      | 3.607 - 3.697<br>3.657   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>                      |                     |   |  |  |
| Erstveräußerung                                       |                     |   |  |  |
| von 1991 bis 2000                                     | 13                  | 133.000 - 199.000<br>172.615                    | 64 - 94<br>82                                      | 2.078 - 2.117<br>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<br>72.356                      | 25 - 90<br>62                                      | 602 - 1.974<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> |
|------------------------|-------------------|---------------------|---|--|--|
| <b>Berliner Umland</b> |                   |                     |   |  |  |
| Erstveräußerungen      |                   |                     |   |  |  |
| Stahnsdorf             | von 1991 bis 2000 | 12                  | 206.517 - 254.877<br>233.333                    | 68 - 84<br>77                                      | 3.033 - 3.050<br>3.037   |
|                        | ab 2011           | 5                   | 405.000 - 484.900<br>461.920                    | 80 - 114<br>105                                    | 4.210 - 5.062<br>4.445   |
| Schwielowsee           | ab 2011           | 3                   | 243.500 - 327.100<br>289.600                    | 53 - 70<br>61                                      | 4.673 - 4.802<br>4.728   |
| Teltow                 | ab 2011           | 67                  | 164.402 - 619.222<br>337.498                    | 46 - 162<br>87                                     | 3.395 - 4.272<br>3.914   |
| Werder (Havel)         | ab 2011           | 37                  | 165.000 - 570.000<br>292.392                    | 34 - 139<br>72                                     | 3.651 - 4.853<br>4.078   |
| Weiterveräußerungen    |                   |                     |   |  |  |
| Kleinmachnow           | von 1991 bis 2000 | 10                  | 242.000 - 480.000<br>362.100                    | 65 - 130<br>94                                     | 3.299 - 5.154<br>3.926   |

| Stadt / Gemeinde / Amt                      | Baujahr           | Anzahl der Verträge | Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> |
|---|-------------------|---------------------|---|---|--|
| Michendorf                                  | von 1991 bis 2000 | 22                  | 118.000 - 305.000<br>162.109                            | 43 - 107<br>59  | 1.805 - 2.977<br>2.789   |
| Nuthetal                                    | von 1991 bis 2000 | 27                  | 74.000 - 250.000<br>142.570                             | 32 - 99<br>57   | 1.587 - 3.623<br>2.499   |
| Schwielowsee                                | von 1991 bis 2000 | 6                   | 175.000 - 344.000<br>236.083                            | 48 - 135<br>81  | 2.338 - 3.646<br>2.995   |
| Stahnsdorf                                  | von 1991 bis 2000 | 6                   | 140.000 - 320.000<br>217.833                            | 51 - 83<br>64   | 2.333 - 3.855<br>3.401   |
|   | von 2001 bis 2010 | 18                  | 70.541 - 192.298<br>115.333                             | 38 - 84<br>56   | 1.809 - 2.508<br>2.056   |
| Teltow                                      | von 1991 bis 2000 | 15                  | 125.000 - 319.000<br>225.100                            | 49 - 122<br>78  | 1.639 - 4.286<br>2.934   |
|   | ab 2011           | 4                   | 203.000 - 318.100<br>271.525                            | 58 - 91<br>78   | 3.132 - 3.927<br>3.515   |
| Werder (Havel)                              | von 1991 bis 2000 | 22                  | 99.000 - 310.000<br>173.567                             | 41 - 135<br>72  | 1.918 - 3.008<br>2.437   |
|   | ab 2011           | 6                   | 265.000 - 535.000<br>380.770                            | 60 - 107<br>91  | 3.272 - 5.000<br>4.200   |
| Weiterveräußerungen mit Wohnungserbbaurecht |                   |                     |   |   |  |
| Kleinmachnow, Seddiner See                  | von 1991 bis 2000 | 3                   | 128.000 - 227.000<br>184.000                            | 57 - 77<br>69   | 1.662 - 3.456<br>2.743   |
| Umwandlung                                  |                   |                     |   |   |  |
| Teltow                                      | von 1991 bis 2000 | 3                   | 137.500 - 299.000<br>218.500                            | 57 - 91<br>79   | 1.511 - 3.842<br>2.892   |
|   | ab 2011           | 59                  | 146.887 - 204.024<br>182.052                            | 40 - 56<br>50   | 3.607 - 3.697<br>3.657   |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>            |                   |                     |   |   |  |
| Erstveräußerung                             |                   |                     |   |   |  |
| Wusterwitz                                  | von 1991 bis 2000 | 13                  | 133.000 - 199.000<br>172.615                            | 64 - 94<br>82   | 2.078 - 2.117<br>2.101   |
| Weiterveräußerungen                         |                   |                     |   |   |  |
| Beelitz, Brück                              | von 1991 bis 2000 | 3                   | 77.000 - 125.000<br>100.633                             | 39 - 90<br>65   | 1.389 - 1.974<br>1.633   |
| Groß Kreuz (Havel)                          | von 1991 bis 2000 | 3                   | 65.000 - 146.000<br>96.833                              | 41 - 85<br>67   | 1.074 - 1.718<br>1.459   |
| Niemegk                                     | von 1991 bis 2000 | 6                   | 16.255 - 104.000<br>46.417                              | 25 - 74<br>50   | 602 - 1.705<br>868   |
| Treuenbrietzen                              | von 1991 bis 2000 | 6                   | 54.000 - 96.000<br>71.917                               | 58 - 74<br>69   | 757 - 1.344<br>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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschnittlicher normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-------------------|---------------------|---|---|---|
| <b>Reihenhäuser</b>      |                   |                     |   |   |   |
| Berliner Umland          | von 1991 bis 2000 | 11                  | 175.000 – 385.000<br>292.790                            | 79 – 123<br>108   | 1.620 – 3.208<br>2.207  |
|                          | ab 2011           | 5                   | 470.000 – 520.000<br>483.000                            | 120 – 160<br>152  | 2.938 – 4.333<br>3.235  |
| <b>Doppelhaushälften</b> |                   |                     |   |   |   |
| Berliner Umland          | von 1991 bis 2000 | 5                   | 300.000 – 860.000<br>512.000                            | 120 – 170<br>138  | 2.500 – 5.058<br>3.576  |
|                          | ab 2011           | 7                   | 289.000 – 450.000<br>404.429                            | 115 – 139<br>132  | 2.513 – 3.237<br>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 Gewerbeinheit, 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 €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor | Spanne und durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche |
|---|-------------------|---------------------|---|--|--|--|
| <b>Berliner Umland</b>  |                   |                     |   |  |  |  |
| Michendorf  | von 1991 bis 2000 | 17                  | 118.000 – 242.000<br>147.671                    | 43 – 82<br>51                                      | 21,8 – 37,6<br>28,2                    | 6,52 – 10,09<br>8,68                                       |
| Kleinmachnow, Teltow  | von 1991 bis 2000 | 7                   | 137.500 – 330.000<br>244.857                    | 79 – 93<br>88                                      | 20,5 – 42,4<br>29,7                    | 4,03 – 10,18<br>7,99                                       |
| Teltow  | von 2011 bis 2020 | 62                  | 146.887 – 360.535<br>189.286                    | 40 – 96<br>52                                      | 25,3 – 34,6<br>32,2                    | 3,79 – 9,69<br>9,27  |
| Nuthetal  | von 1991 bis 2000 | 14                  | 74.000 – 215.000<br>134.600                     | 32 – 81<br>55                                      | 19,1 – 35,0<br>25,3                    | 6,31 – 10,65<br>8,28                                       |
| Werder (Havel)  | von 1991 bis 2000 | 15                  | 103.000 – 250.000<br>167.364                    | 42 – 114<br>69                                     | 19,2 – 30,7<br>25,2                    | 6,58 – 9,31<br>8,12  |
|   | von 2010 bis 2020 | 3                   | 255.000 – 314.850<br>285.616                    | 56 – 69<br>62                                      | 30,2 – 42,5<br>35,4                    | 8,93 – 12,94<br>11,06                                      |
| Stahnsdorf  | von 1991 bis 2000 | 3                   | 140.000 – 225.000<br>180.000                    | 51 – 79<br>63                                      | 27,7 – 33,7<br>31,5                    | 5,88 – 10,30<br>8,25                                       |
|   | von 2001 bis 2010 | 29                  | 70.641 – 254.877<br>164.269                     | 38 – 84<br>64                                      | 15,2 – 29,6<br>22,6                    | 6,40 – 11,58<br>9,06                                       |
| <b>Weiterer Metropolitanraum</b>                              |                   |                     |   |  |  |  |
| Beelitz, Brück  | von 1991 bis 2000 | 3                   | 77.000 – 125.000<br>100.633                     | 39 – 90<br>65                                      | 16,5 – 20,0<br>17,9                    | 6,45 – 8,20<br>7,22  |
| Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Niemegek, Treuenbrietzen | von 1991 bis 2000 | 5                   | 56.000 – 146.000<br>89.600                      | 61 – 85<br>74                                      | 11,8 – 32,0<br>19,4                    | 4,46 – 5,95<br>5,34  |
| Wusterwitz  | von 1991 bis 2000 | 13                  | 133.000 – 199.000<br>172.615                    | 64 – 94<br>82                                      | 24,4 – 32,9<br>27,7                    | 5,31 – 7,45<br>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 €/m<sup>2</sup>, von 250 €/m<sup>2</sup> bis 399 €/m<sup>2</sup>, von 100 €/m<sup>2</sup> bis 249 €/m<sup>2</sup>, von 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> (nur Weiterer Metropolenraum) 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.

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

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

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

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

| <b>Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung</b> |   |                        |  |
|--|---|------------------------|--|
| <b>Zeitraum 2020</b>   |   |                        |  |
| <b>Merkmale</b>  | <b>Spanne</b>                                   | <b>Mittelwert</b>      | <b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b> |
| monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                     | 6,45 €/m <sup>2</sup> - 8,20 €/m <sup>2</sup>   | 7,22 €/m <sup>2</sup>  |  |
| KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)                           | 1.389 €/m <sup>2</sup> - 1.974 €/m <sup>2</sup> | 1.633 €/m <sup>2</sup> |  |
| <b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>                           |   |                        |  |
| Anzahl der Kauffälle   | 5   |                        |  |
| Bodenwert  | 35 €/m <sup>2</sup> - 44 €/m <sup>2</sup>       | 39 €/m <sup>2</sup>    | 0,7 - 6,1<br><b>3,6</b>                              |
| Wohn- und Nutzfläche   | 61 m <sup>2</sup> - 85 m <sup>2</sup>           | 74 m <sup>2</sup>      |  |
| Baujahr  | 1995 - 1996                                     |                        |  |
| Restnutzungsdauer  | 55 Jahre - 56 Jahre                             | 56 Jahre               |  |
| Rohertragsfaktor   | 11,8 - 32,1                                     | 19,5                   |  |
| monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                     | 4,46 €/m <sup>2</sup> - 5,95 €/m <sup>2</sup>   | 5,34 €/m <sup>2</sup>  |  |
| KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)                           | 757 €/m <sup>2</sup> - 1.718 €/m <sup>2</sup>   | 1.220 €/m <sup>2</sup> |  |

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 31. Dezember gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) in der jeweils gültigen Fassung auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des 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 bebauten Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere 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 €/m<sup>2</sup> bis 130 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Eine Erhöhung der Bodenrichtwerte um 1 €/m<sup>2</sup> bis 10 €/m<sup>2</sup> wurde 154-mal vorgenommen. Hier sind die Steigerungen um 1 % bis zu 16 % zum Vorjahr zu verzeichnen. In 115 Gebieten wurden Bodenrichtwerte um 12 €/m<sup>2</sup> bis 130 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Hingegen sind zwei Bodenrichtwerte um 1 €/m<sup>2</sup> bzw. um 20 €/m<sup>2</sup> gesunken (im Gewerbegebiet Beelitz von 24 €/m<sup>2</sup> auf 23 €/m<sup>2</sup> und für Wohnbauflächen in Fichtenwalde von 120 €/m<sup>2</sup> auf 100 €/m<sup>2</sup>).

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden. Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 310 €/m<sup>2</sup> und 900 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf zwischen 360 €/m<sup>2</sup> und 660 €/m<sup>2</sup>, in Teltow zwischen 250 €/m<sup>2</sup> und 560 €/m<sup>2</sup>, in Bergholz-Rehbrücke zwischen 160 €/m<sup>2</sup> und 340 €/m<sup>2</sup> und in Werder zwischen 260 €/m<sup>2</sup> und 350 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

Die höchsten absoluten Anhebungen gab es in Michendorf (von 40 €/m<sup>2</sup> bis 130 €/m<sup>2</sup>), Teltow (von 20 €/m<sup>2</sup> bis 130 €/m<sup>2</sup>), Stahnsdorf (von 40 €/m<sup>2</sup> bis 110 €/m<sup>2</sup>), Belzig (von 15 €/m<sup>2</sup> bis 75 €/m<sup>2</sup>), Werder (Havel) (von 10 €/m<sup>2</sup> bis 70 €/m<sup>2</sup>) und Kleinmachnow (von 10 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>), wobei auch einige Gewerbegebiete betroffen sind.

Die höchsten Bodenrichtwerte in Gewerbegebieten sind in Kleinmachnow und Teltow mit Werten zwischen 160 €/m<sup>2</sup> und 520 €/m<sup>2</sup>.

In Sondergebieten für die Erholungsnutzung wurden acht Bodenrichtwerte zwischen 30 €/m<sup>2</sup> und 120 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 17ff die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand nach BauGB 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 €/m<sup>2</sup> und im Weiteren Metropolitanraum 0,89 €/m<sup>2</sup>. Für Grünland betragen die Bodenrichtwerte in den beiden Bereichen 0,72 €/m<sup>2</sup> und für forstwirtschaftliche Flächen 0,71 €/m<sup>2</sup> und 0,59 €/m<sup>2</sup>.

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:

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

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

| Stadt / Gemeinde / Ortsteil | Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag   |
|-----------------------------|--|
| Ortsteil 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<br>Ortsteil<br>Gemeindeteil |                                     | Lage                    | Vertrags-<br>abschluss<br><br>Jahr | Flächenspanne<br>Durchschnitt<br><br>in m <sup>2</sup> | Spanne der Pachten<br>Durchschnitt<br><br>in €/m <sup>2</sup> und Jahr<br>(Anzahl) |
|--|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|--|
| <b>Baulich genutzte Erholungsgrundstücke</b>       |                                     |                         |                                    |  |  |
| Stadt Werder<br>(Havel)                            | OT Töplitz,<br>WP Alt-Töplitz *     | Außenbereich            | 2016 - 2019                        | 150 - 781<br>485                                       | 1,50 - 9,50<br>3,68 (4)  |
|  | OT Leest                            | Außenbereich            | 2016 - 2017                        | 112 - 155<br>128                                       | 2,15 (3)   |
|  | OT Glindow                          | Außenbereich            | 2017 - 2019                        | 217 - 660<br>387                                       | 2,25 - 4,83<br>4,17 (5)  |
|  | Stadt Werder                        | Außenbereich            | 2016                               | 259  | 1,50 (5)   |
| Stadt Bad Belzig                                   | Stadt Bad Belzig                    | Innen-/<br>Außenbereich | 2016 - 2017                        | 43; 45   | 1,85 (2)   |
| Gemeinde Sed-<br>diner See                         | OT Kähnsdorf                        | Außenbereich            | 2016                               | 400; 1.200   | 0,90 (2)   |
| Amt Beetzsee,<br>Gemeinde<br>Beetzseeheide         | OT Gortz*                           | Außenbereich            | 2017 - 2019                        | 230 - 400<br>334                                       | 1,50 (3)   |
|  | OT Stadt Pritzer-<br>be, GT Kützkow | Außenbereich            | 2016 - 2018                        | 383 - 1.230<br>669                                     | 0,90 - 1,03<br>0,91 (9)  |
| Gemeinde<br>Roskow                                 | OT Roskow                           | Außenbereich            | 2016 - 2017                        | 366 - 470<br>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<br>Ortsteil    |              | Lage                    | Vertrags-<br>abschluss<br><br>Jahr | Flächenspanne<br>Durchschnitt<br><br>in m <sup>2</sup> | Spanne der Pachten<br>Durchschnitt<br><br>in €/m <sup>2</sup> und Jahr<br>(Anzahl) |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------------------|--|--|
| <b>Unbebaute Gartengrundstücke</b>    |              |                         |                                    |  |  |
| Stadt Werder<br>(Havel)               | Stadt Werder | Innen-/<br>Außenbereich | 2016 - 2019                        | 17 - 2.000<br>443                                      | 0,02 - 2,00<br>1,01 (12)   |
| Amt Beetzsee<br>Gemeinde<br>Beetzsee, | OT Brielow,  | Innen-/<br>Außenbereich | 2017 - 2018                        | 165 - 550<br>365                                       | 0,18 - 1,00<br>0,30 (11)   |

| Stadt / Gemeinde / Amt<br>Ortsteil |                     | Lage                    | Vertrags-<br>abschluss<br><br>Jahr | Flächenspanne<br>Durchschnitt<br><br>in m <sup>2</sup> | Spanne der Pachten<br>Durchschnitt<br><br>in €/m <sup>2</sup> und Jahr<br>(Anzahl) |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------------|--|--|
| <b>Unbebaute Gartengrundstücke</b> |                     |                         |                                    |  |  |
| Gemeinde<br>Beetzseeheide          | OT Ketzür           |                         |                                    |  |  |
| Gemeinde<br>Roskow                 | OT Roskow           |                         |                                    |  |  |
| Stadt<br>Bad Belzig                | Stadt Bad<br>Belzig | Innen-/<br>Außenbereich | 2016 - 2018                        | 65 - 385<br>168  | 0,25 - 0,31<br>0,30 (8)  |
|                                    | Ortsteile           | Innen-/<br>Außenbereich | 2016 - 2018                        | 100 - 300<br>188                                       | 0,18 - 0,30<br>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/<br>Ortsteil | Lage         | Vertrags-<br>abschluss<br><br>Jahr | Flächenspanne<br>Durchschnitt<br><br>in m <sup>2</sup> | Pachtdurchschnitt<br>in<br>€/Garagenstandfläche<br>und Jahr<br>(Anzahl) |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|--|---|
| <b>Garagenstandflächen</b>    |              |                                    |  |   |
| 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<br>Ortsteil<br>Gemeindeteil |                            | Lage         | Vertrags-<br>abschluss<br><br>Jahr | Flächenspanne<br>Durchschnitt<br><br>in m <sup>2</sup> | Spanne der Mieten<br>Durchschnitt<br>in €/m <sup>2</sup> und Jahr<br>(Anzahl) |
|--|----------------------------|--------------|------------------------------------|--|---|
| <b>Baulich genutzte Erholungsgrundstücke</b>       |                            |              |                                    |  |   |
| Stadt Werder<br>(Havel)                            | OT Glindow                 | Außenbereich | 2017 - 2020                        | 430 - 622<br>498                                       | 2,25 - 4,83<br>4,17 (5)   |
|  | Stadt Werder,<br>OT Petzow | Außenbereich | 2017 - 2020                        | 500 - 1.050<br>708                                     | 5,95 - 13,85<br>8,39 (9)  |

### 11.2.2 Mieten für Garagen

Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen durchschnittlichen Mieten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Mietaufschlag 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/<br>Ortsteil       |              | Anzahl | Flächen-<br>spanne<br>Durchschnitt<br>in m <sup>2</sup> | Spanne der<br>Mieten<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr | Durchschnitt<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr |
|-------------------------------------|--------------|--------|---|--|--|
| <b>Garagen</b>                      |              |        |   |  |  |
| Gemeinde Kleinmachnow               |              | 4      | 13  | 600  | -  |
| Gemeinde Schwielowsee,<br>OT Geltow |              | 40     | -   | 300 - 600  | 434  |
| Stadt Teltow                        |              | 1      | -   | 300  | -  |
| Stadt Werder                        |              | 1      | -   | 504  | -  |
| Stadt Beelitz,<br>OT Stadt Beelitz  |              | 1      | -   | 600  | -  |
| Gemeinde<br>Groß Kreutz<br>(Havel)  | OT Götz      | 5      | 18  | 360 - 480  | 432  |
|                                     | OT Schmergow | 3      | 50 - 70<br>60   | 307 - 420  | 362  |
| Gemeinde<br>Kloster Lehnin          | OT Göhlsdorf | 1      | -   | 600  | -  |
| Stadt Bad Belzig                    |              | 78     | 13 - 18<br>15   | 240 - 600  | 286  |
| Stadt Niemegk                       |              | 11     | 15 - 25<br>19   | 360  | -  |
| Stadt Treuenbrietzen                |              | 32     | 31 - 38<br>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/<br>Ortsteil                  | Anzahl       | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Spanne der<br>Mieten<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr | Durchschnitt<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr |     |
|--|--------------|-----------------------------|--|--|-----|
| <b>Offene Stellplatzflächen</b>                |              |                             |  |  |     |
| Gemeinde Kleinmachnow                          | 7            | -                           | 300 - 480  | 403  |     |
| Gemeinde Michendorf                            | 43           | -                           | 60 - 180   | 144  |     |
| Gemeinde Nuthetal,<br>OT Bergholz-Rehbrücke    | 26           | -                           | 143 - 306  | 196  |     |
| Gemeinde<br>Schwielowsee                       | OT Caputh    | 14                          | 30   | 240 - 300                                  | 249 |
|  | OT Ferch     | 1                           | -  | 186  | -   |
|  | OT Geltow    | 16                          | -  | 240 - 360                                  | 248 |
| Gemeinde Stahnsdorf,<br>OT Stahnsdorf          | 20           | -                           | 156 - 1.200  | 361  |     |
| Stadt Teltow                                   | Teltow       | 12                          | -  | 184  | -   |
|  | OT Ruhlsdorf | 4                           | -  | 192 - 300                                  | 246 |
| Stadt Werder,<br>OT Stadt Werder               | 20           | -                           | 153 - 660  | 329  |     |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel)<br>OT Groß Kreutz | 7            | -                           | 240 - 360  | 334  |     |
| Gemeinde<br>Beetzsee,<br>Stadt Havelsee        | Pritzerbe    | 5                           | -  | 180  | -   |
|  | Briest       | 2                           | -  | 180  | -   |
| Gemeinde Kloster Lehnin<br>OT Lehnin           | 32           | -                           | 240 - 647  | 545  |     |
| Amt Wusterwitz,<br>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/<br>Ortsteil                | Anzahl | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Spanne der<br>Mieten<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr | Durchschnitt<br>in €/je Nutzung<br>im Jahr |
|--|--------|-----------------------------|--|--|
| <b>Tiefgaragenstellplatz</b>                 |        |                             |  |  |
| Gemeinde Kleinmachnow                        | 40     | -                           | 360 - 960  | 617  |
| Gemeinde Michendorf,<br>OT Michendorf        | 63     | -                           | 180 - 480  | 434  |
| Gemeinde Nuthetal,<br>OT Bergholz-Rehbrücke  | 12     | 20                          | 300 - 605  | 413  |
| Gemeinde Schwielowsee,<br>OT Caputh          | 1      | 30                          | 180  | -  |
| Stadt Teltow                                 | 12     | -                           | 491 - 600  | 500  |
| Stadt Werder (Havel)                         | 121    | -                           | 270 - 660  | 525  |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel),<br>OT Götz     | 8      | -                           | 312 - 372  | 363  |
| <b>Carport</b>                               |        |                             |  |  |
| Gemeinde Kleinmachnow                        | 1      | -                           | 600  | -  |
| Amt Beetzsee, Gemeinde Roskow,<br>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



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

## Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

### Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.117  
 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 |                                      | Lüdenhof, Tiefbrunnen | Berliner Siedlung, Treuenbrietzen Süd, |
|                      | Bardenitz                            | Klausdorf, Pechüle,   |  |
|                      | Brachwitz                            |                       |  |
|                      | Dietersdorf                          |                       |  |
|                      | Feldheim                             | Schwabeck             | Schwabeck Gasthof                      |
|                      | Frohnsdorf                           |                       |  |
|                      | Lobbese                              | Pflügkuff, Zeuden     |  |
|                      | Lühsdorf                             |                       |  |
|                      | Marzahna                             | Schmögelsdorf         |  |
|                      | Niebel                               |                       |  |
|                      | Niebelhorst                          |                       |  |
| Rietz                | Neu Rietz, Rietz-Ausbau, Rietz Bucht |                       |  |

### Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 26.664  
 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) |             |   | Riegelberg          |
|                      | Bliesendorf |   | Resau               |
|                      | Derwitz     |   |                     |
|                      | Glindow     |   | Elisabethhöhe       |
|                      | Kemnitz     |   | Kolonie Zern        |
|                      | Petzow      |   | Löcknitz            |
|                      | Phöben      |   |                     |
|                      | Plötzin     |   | Neuplötzin, Plessow |
| Töplitz              |             | Alt-Töplitz, Göttin, Leest, Neu-Töplitz, Eichholz |                     |

### Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.740  
 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](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
 Internet [www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de)

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

**Amt Beetzsee**

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

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

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

**Amt Brück**

Einwohner: 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,<br>Lucksfleiß, Müggenburg, | Königsberg, Pernitz                     |
| Linthe      | Alt Bork            |   |   |
|             | Deutsch Bork        |   |   |
|             | Linthe              |   |   |
| Planebruch  | Cammer              |   | Tornow                                  |
|             | Damelang-Freienthal | Damelang<br>Freienthal                            | Hackenhausen<br>Forsthaus Johannesheide |
|             | Oberjünne           |   |   |
| Stadt Brück |                     | Gömnigk, Stromtal, Trebitz,<br>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<br>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<br>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 <sup>2</sup>   | Quadratmeter                                   |
| Mio. €           | Millionen Euro                                 |
| Ø                | Durchschnitt                                   |
| OGAA             | Oberer Gutachterausschuss                      |
| OT               | Ortsteil                                       |
| PM               | Potsdam-Mittelmark                             |
| RL               | Richtlinie                                     |
| RND              | Restnutzungsdauer                              |
| sf               | Sonstige Flächen                               |
| SW               | Sachwert                                       |
| ub               | unbebaute Grundstücke                          |
| VO               | Verordnung                                     |
| WE               | Wohneinheiten                                  |
| WMR              | Weiterer Metropolitanraum                      |
| ZFH              | Zweifamilienhaus                               |
| %                | Prozent  |
| €/m <sup>2</sup> | Euro pro Quadratmeter                          |
| <                | kleiner  |
| >                | größer   |
| ≤                | kleiner gleich                                 |
| ≥                | größer gleich                                  |

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

## Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

| <b>Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren</b>  |   |
|--|---|
| Die <b>Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:   |   |
| SW-Faktor  | = normierter KP ± boG / vorläufiger SW  |
|  normierter KP  | = normierter Kaufpreis  |
| boG  | = besondere objektspezifische Gegebenheiten   |
| vorläufiger SW   | = vorläufiger Sachwert  |
| <b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>   |   |
| Normierter KP  | - ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse<br>- bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen |
| Größe der Grundstücke  | - bis 2.500 m <sup>2</sup> ,  |
| Bodenwertanteil  | - nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung,<br>- rentierlicher Flächenanteil in m <sup>2</sup> x Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (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<br>- 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<br>- Balkone / Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche<br>- Vordächer im üblichen Umfang<br>- 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

| <b>Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum</b>  |  |
|---|--|
| Die <b>Ermittlung von Wohnflächenpreisen</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:  |  |
| Gebädefaktor  | = $PREINO \pm boG / WOFL$  |
|  PREINO  | = normierter Kaufpreis   |
| boG   | = besondere objektspezifische Gegebenheiten  |
| WOFL  | = Wohnfläche   |
| <b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum</b>     |  |
| Bezugsgröße   | - €/m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>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<br>- bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) |
| Garagen/Carports  | - Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz  |
| Größe der Grundstücke   | - 150 m <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup> , bei Wohnungseigentum ohne Flächeneinschränkung   |
| Wohnflächenermittlung   | - aus unterschiedlichen Quellen (z. B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)  |
| Zeitraum der Stichprobe   | - 1 Jahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern,<br>- 3 Jahre bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften,<br>- 1 Jahr bei Wohnungseigentum  |
| <b>wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen</b>  |  |
| Baujahr   | - nach Baujahresklassen<br>bis 1948<br>von 1949 bis 1977<br>von 1978 bis 1990<br>von 1991 bis 2000<br>von 2001 bis 2010<br>ab 2011   |
| Lage  | - Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum<br>- ausgewählte Gemeinden  |
| Modernisierungszustand  | - gemäß Anlage 4 SW-RL*<br>- 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 |   |                              |   |  |
|---|---|------------------------------|---|--|
| <b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul>   |                              |   |  |
| <b>Grundstücksarten</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern</li> </ul> |                              |   |  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</li> <li>- sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)</li> </ul>  |                              |   |  |
| <b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet</li> </ul>  |                              |   |  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>   | entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:<br><b>Verwaltungskosten:</b>   |                              |   |  |
|   | <b>Wohnnutzung</b>  |                              | <b>Garagen bzw. Stellplätze</b>         | <b>gewerbliche Nutzung</b>                               |
| <b>Zeitraum</b>   | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH  | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Garagen- oder Einstellplatz |  |
| ab 01.01.2018   | 288 €   | 344 €                        | 38 €                                    |  |
| ab 01.01.2019   | 295 €   | 353 €                        | 39 €                                    |  |
| ab 01.01.2020   | 299 €   | 357 €                        | 39 €                                    | 3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages |
|   | <b>Instandhaltungskosten:</b>   |                              |   |  |
|   | <b>Wohnnutzung</b>  |                              | <b>Garagen bzw. Stellplätze</b>         |  |
| <b>Zeitraum</b>   | jährlich je Wohnfläche  |                              | jährlich je Garagenstellplatz           | jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)         |
| ab 01.01.2018   | 11,3 €/m <sup>2</sup>   |                              | 85 €                                    | 25 €   |
| ab 01.01.2019   | 11,6 €/m <sup>2</sup>   |                              | 87 €                                    | 26 €   |
| ab 01.01.2020   | 11,7 €/m <sup>2</sup>   |                              | 89 €                                    | 27 €   |
|   | <b>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</b>   |                              |   |  |
| <b>Zeitraum</b>   | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.   | SB-Verbrauchermärkte u. ä.   | Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.           |  |
| Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung                    | 30%   | 50%                          | 100%                                    |  |
| ab 01.01.2018   | 3,4 €/m <sup>2</sup>  | 5,7 €/m <sup>2</sup>         | 11,3 €/m <sup>2</sup>                   |  |
| ab 01.01.2019   | 3,5 €/m <sup>2</sup>  | 5,8 €/m <sup>2</sup>         | 11,6 €/m <sup>2</sup>                   |  |
| ab 01.01.2020   | 3,5 €/m <sup>2</sup>  | 5,9 €/m <sup>2</sup>         | 11,7 €/m <sup>2</sup>                   |  |

| <b>Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen</b> |  |
|--|--|
|  | <p><b>Mietausfallwagnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung <span style="float: right;">2 %</span></li> <li>- für gewerbliche Nutzung <span style="float: right;">4 %</span></li> </ul>  |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: <span style="float: right;">80 Jahre</span></li> <li>- reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): <span style="float: right;">60 Jahre</span></li> <li>- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): <span style="float: right;">30 Jahre</span></li> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: <span style="float: right;">60 bis 80 Jahre ( nach Anlage 3 SW-RL)</span></li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser <span style="float: right;">80 Jahre</span></li> </ul> |
| <b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>                           | <p>RND = GND – Gebäudealter<br/>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"> <li>- nur Objekte mit einer RND <span style="float: right;">≥ 20 Jahren</span></li> <li>- bei Verbrauchermärkten RND <span style="float: right;">≥ 10 Jahren</span></li> </ul>   |
| <b>Bodenwert</b>   | - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.  |
| <b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>  | - Miete ≥2,00 €/m <sup>2</sup> monatlich   |
| <b>Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)</b>                             | - Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage  |
| <b>Auswertezeitraum</b>  | - max. 3 Jahre   |
| <b>Ableitungsmethode</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen</li> <li>- bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetischer Mittelwert</li> </ul>  |
| <b>Ausreißer</b>   | - Objekte, die das 2,5 fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße unter- und überschritten haben.   |

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 – WoFIV)

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<br>- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin -<br>Fehrbelliner Platz 1<br>10707 Berlin                                   | Tel.: 030 90139-5239<br>Fax: 030 90139-5231  | gaa@sensw.berlin.de                      | www.berlin.de/gutachterausschuss |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt<br>Im Landesamt für Vermessung und Geoinformation<br>Sachsen-Anhalt<br>Otto-von Guericke-Straße 15<br>39104 Magdeburg                           | Tel.: 0391 567-8585<br>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<br>Stadtverwaltung Brandenburg a.d. Havel<br>Kataster- und Vermessungsamt<br>Klosterstraße 14<br>14770 Brandenburg a.d. Havel | Tel.: 03381 586-203<br>Fax: 03381 586-205    | gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de  | www.gutachterausschuss-bb.de     |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam<br>Landeshauptstadt Potsdam<br>FB Kataster und Vermessung<br>Friedrich-Ebert-Straße 79/81<br>14469 Potsdam                                   | Tel.: 0331 289-3182<br>Fax: 0331 28984-3183  | gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de    | www.gutachterausschuss-bb.de     |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming<br>Am Nuthefließ 2<br>14943 Luckenwalde   | Tel.: 03371 608-4299<br>Fax: 03371 608-9221  | gutachterausschuss@teltow-flaeming.de    | www.gutachterausschuss-bb.de     |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland<br>Waldemardamm 3<br>14641 Nauen   | Tel.: 03321 4036-181<br>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<br>Kurfürstenstraße 52<br>14467 Potsdam   | Tel.: 0331 27 591-0<br>Fax: 0331 27 59 111             | info@ak-brandenburg.de              | www.ak-brandenburg.de   |
| Brandenburgische Ingenieurkammer K.d.ö.R.<br>Schlaatzweg 1<br>14473 Potsdam  | Tel: 0331 74 318-10<br>bis -15<br>Fax : 0331 74 318-30 | info@bbik.de                        | www.bbik.de             |
| IHK - Industrie- und Handelskammer Potsdam<br>Breite Straße 2a-c<br>14467 Potsdam  | Tel.: 0331 27 86-0<br>Fax: 0331 27 86 111              | info@ihk-potsdam.de                 | www.ihk-potsdam.de      |
| LELF - Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung<br>Sachverständigenwesen<br>Neue Chaussee 3 A<br>14550 Groß Kreutz | Tel. 033207 53-023<br>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.<br>Knesebeckstraße 59-61<br>10719 Berlin                | Tel.: 030 89 73 53 64<br>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.<br>Nauener Straße 70<br>14612 Falkensee                    | Tel.: 03322 / 4226441<br>Fax: 03322 / 4226442 | vorstand@lsw-brandenburg.de    | www.lsw-brandenburg.de |
| RDM – Ring Deutscher Makler<br>Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter<br>Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.<br>Potsdamer Straße 143<br>10783 Berlin | Tel.: 030 213 20 89<br>Fax: 030 216 36 29     | info@rdm-berlin-brandenburg.de | www.rdm-bb.de          |
| VVS – Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V.<br>Berlin und Brandenburg<br>Ahornallee 30<br>14050 Berlin   | Tel.: 030 53 65 09-50<br>Fax: 030 53 65 09-51 | mail@vvs-ev.de                 | www.vvs-ev.de          |