Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark

LAND BRANDENBURG

Grundstücksmarktbericht 2023

PM

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark		
Geschäftsstelle	Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow		
	Postanschrift:	Postfach 1138 14801 Bad Belzig	
	E-Mail: Internet:	GAA@potsdam-mittelmark.de www.gutachterausschuss.brandenburg.de www.potsdam-mittelmark.de	
	Auskünfte:	Telefon: Fax:	03328 318-311 bis -314 u. -323 03328 318-315
	Sprechzeiten:	Dienstag oder nach Terminvereinbarung	von 09:00 bis 12:00 Uhr von 13:00 bis 18:00 Uhr
Berichtszeitraum	vom 01.01.2023 bis 31.12.2023		
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle abgeschlossenen Kauffälle mit Vertragsdaten zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 ausgewertet, welche bis zum 28.02.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen waren.		
Datum der Veröffentlichung	April 2024		
Bezug	als PDF-Dokument unter www.gutachterausschuss.brandenburg.de im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses		
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren (als pdf-Dokument), 46,00 €[1] in gedruckter Form, bei der Geschäftsstelle anzufordern		
Titelfoto	Burg Ziesar Quelle: Landkreis Potsdam-Mittelmark		

Nutzungsbedingungen

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss.brandenburg.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

[1] entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52), den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 17. April 2024 beschlossen.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2023 – 1.0	17.04.2024		Erstveröffentlichung

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorsitzender	**Wilk Mroß** Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Fachdienstleiter Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	**Florian Pommer** Dipl.-Ing. für Geodäsie und Geoinformation, Teamleiter Vermessung und Qualitätsverbesserung im Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
ehrenamtlicher Gutachter	**Hans-Gerd Becker** Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Berater für Land Governance und Land Management, Vermessungsdirektor i.R.
ehrenamtlicher Gutachter	**Matthias Gaebert** Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F
ehrenamtliche Gutachterin	**Elke Hänicke-Hurlin** Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	**Andreas Kinner** Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung und Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtlicher Gutachter	**Philipp Krentz** Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	**Knut Mollenhauer** Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	**Christoph Pötinger** Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen
ehrenamtlicher Gutachter	**Johann Graf von Reichenbach** Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	**Steffen Schnoor** Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtlicher Gutachter	**Michael Storandt** Dipl.-Forst-Ingenieur, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagd
ehrenamtliche Gutachterin	**Bettina Streich** Dipl.-Ing. (FH) Bausachverständige, Dipl.-SV für Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken
ehrenamtliche Gutachterin	**Maria-Magdalena Kastl** Finanzamt Potsdam
stellv. ehrenamtliche Gutachterin	**Janine Herzbach** Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	**Leroy Michael Brüggenkamp** Finanzamt Brandenburg
stellv. ehrenamtliche Gutachterin	**Sylvia Zander** 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 Strukturdaten ... 5
3.2.1 Übersicht der Flächennutzung ... 5
3.2.2 Bevölkerungsstand ... 6
3.2.3 Statistische Daten ... 6

4 Übersicht über die Umsätze ... 7
4.1 Vertragsvorgänge ... 7
4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten ... 8
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen ... 10
4.2 Geldumsatz ... 11
4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten ... 11
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen ... 13
4.3 Flächenumsatz ... 14
4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten ... 14
4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen ... 16

5 Bauland ... 17
5.1 Allgemeines ... 17
5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ... 18
5.2.1 Preisniveau ... 18
5.2.2 Bodenpreisindexreihen ... 19
5.2.2.1 Berliner Umland ... 20
5.2.2.2 Weiterer Metropolenraum ... 20
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten ... 21
5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) ... 21
5.4 Bauland für Gewerbe ... 21
5.4.1 Preisniveau ... 21
5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete ... 22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland ... 23
5.6 Erbbaurechte ... 24
5.7 Sonderauswertungen ... 24
5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe ... 25
5.7.2 Zukäufe ... 25
5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung ... 25
5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung ... 26
5.7.3 Flächen für Energieanlagen ... 26

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ... 27
6.1 Allgemeines ... 27
6.2 Landwirtschaftsflächen ... 28
6.2.1 Preisniveau ... 28
6.2.1.1 Acker- und Grünland ... 28
6.2.1.2 Agrarflächen in direkter Ortsrandlage ... 29
6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen ... 30
6.2.1.4 Ortsferne Agrarflächen ... 30
6.2.1.5 Obstanbauflächen ... 31
6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte ... 31
6.3 Forstwirtschaftsflächen ... 32

6.3.1 Preisniveau ... 32
6.3.1.1 Forstwirtschaftsflächen in direkter Ortsrandlage ... 32
6.3.1.2 Ortsnahe Forstwirtschaftsflächen ... 33
6.3.1.3 Ortsferne Forstwirtschaftsflächen ... 33

7 Sonstige unbebaute Grundstücke ... 34
7.1 Garten- und Erholungsflächen ... 34
7.1.1 Klein- und Dauerkleingartenflächen ... 34
7.1.2 Private Erholungsflächen ... 35
7.2 Verkehrsflächen ... 35
7.2.1 Private Verkehrsflächen ... 35
7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen ... 35
7.3 Wasserflächen ... 36
7.4 Private Grünflächen ... 36

8 Bebaute Grundstücke ... 38
8.1 Allgemeines ... 38
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 40
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung ... 40
8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 41
8.2.2.1 Berliner Umland ... 41
8.2.2.2 Weiterer Metropolenraum ... 43
8.2.3 Wohnflächenpreise ... 44
8.2.4 Liegenschaftszinssätze ... 47
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften ... 47
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung ... 47
8.3.2.1 Berliner Umland ... 48
8.3.2.2 Weiterer Metropolenraum ... 49
8.3.3 Wohnflächenpreise ... 50
8.3.3.1 Reihenhäuser ... 50
8.3.3.2 Doppelhaushälften ... 52
8.3.4 Liegenschaftszinssätze ... 53
8.4 Mehrfamilienhäuser ... 56
8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung ... 56
8.4.2 Liegenschaftszinssätze ... 57
8.4.3 Wohnflächenpreise ... 60
8.5 Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen ... 61
8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung ... 61
8.5.2 Liegenschaftszinssätze ... 61
8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude ... 61
8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser ... 62
8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen ... 64
8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise ... 65
8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude ... 65
8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser ... 66
8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen ... 66
8.6 Sonstige ... 66
8.6.1 Villen und Landhäuser ... 66
8.6.2 Drei- und Vierseithöfe ... 67
8.6.3 Wochenendhäuser ... 67

9 Wohnungs- und Teileigentum ... 69
9.1 Preisniveau, Preisentwicklung ... 70
9.1.1 Wohnungseigentum ... 70
9.1.2 Teileigentum ... 71
9.2 Wohnflächenpreise ... 72
9.2.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ... 72
9.2.2 Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen ... 74
9.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums ... 74

9.3 Teileigentum ... 74
9.3.1 Stellplätze ... 75
9.3.2 Sondernutzungsrechte für Stellplätze ... 75
9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum ... 75
9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum ... 76
9.5.1 Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern ... 76
9.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums ... 79

10 Bodenrichtwerte ... 80
10.1 Gesetzlicher Auftrag ... 80
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte ... 80
10.3 Besondere Bodenrichtwerte ... 82

11 Pachten/Mieten ... 83
11.1 Pachten ... 83
11.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum ... 83
11.1.2 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke ... 83
11.1.3 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ... 84
11.1.4 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen ... 84
11.2 Mieten ... 84
11.2.1 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke ... 84
11.2.2 Mieten für Garagen ... 85
11.2.3 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports ... 85
11.2.4 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte ... 86

12 Aufgaben des Gutachterausschusses ... 87
12.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben ... 87
12.2 Die Kaufpreissammlung ... 87

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2023) ... 88

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen ... 89

Abkürzungen ... 96

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren ... 97

Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen ... 98

Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen ... 99

Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung ... 103

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften ... 104

Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ... 106

Anschriften von Behörden, Verbänden und Körperschaften des öffentlichen Rechts ... 107

Abbildungsverzeichnis ... 108

Tabellenverzeichnis ... 108

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die wesentlichen Daten des Grundstücksmarktes werden im vorliegenden Abschnitt für den Landkreis komprimiert zusammengestellt. Grundlage der Auswertung sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach § 195 BauGB übermittelten Urkunden (Kauffälle). Es ist hier darauf hinzuweisen, dass dieser Bericht mit dem Jahr 2023 abschließt und dementsprechend keine Prognosen für das Jahr 2024 enthält.

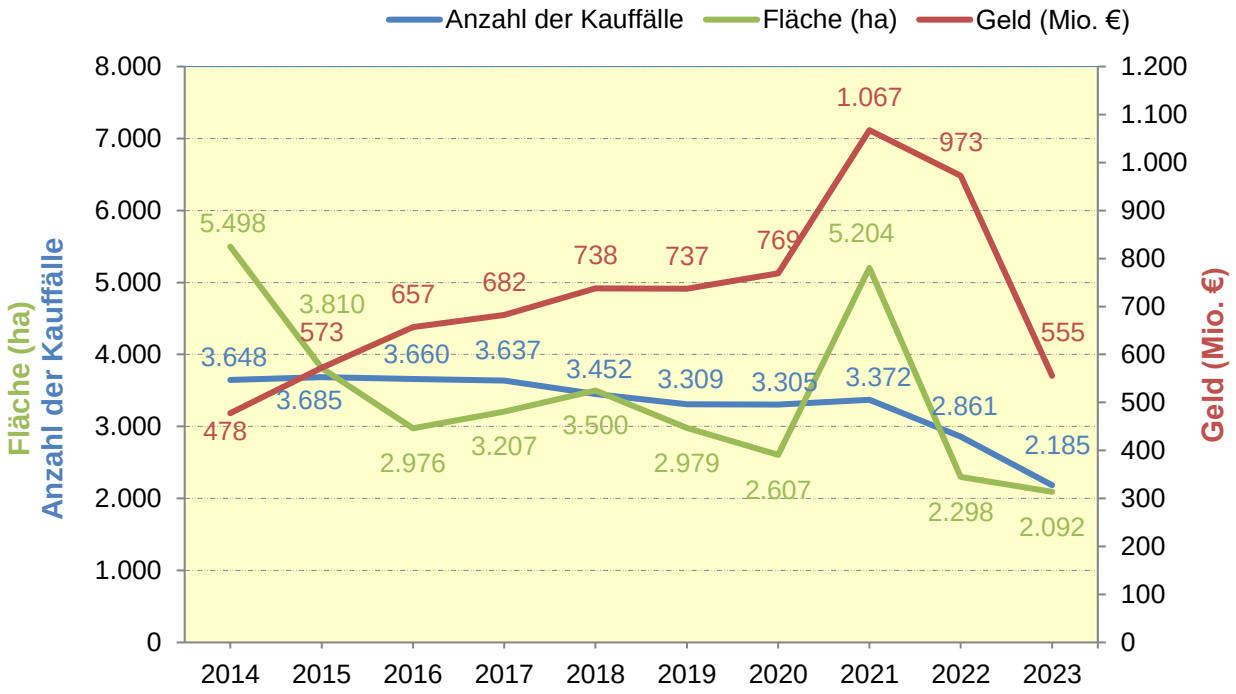


Abb. 1 Umsatzzahlen im Landkreis - Anzahl, Fläche und Geld 2014 – 2023

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

Tab. 1 Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2023 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll die Allgemeinheit und insbesondere die Beteiligten am Grundstücksmarkt in die Lage versetzen, den Grundstücksmarkt besser beurteilen zu können.

Die vorliegenden Daten veranschaulichen die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte. Sie bieten eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Die hier vorgelegten Daten stellen keine Bewertung von Einzelgrundstücken dar, sie kennzeichnen nur durchschnittliche Tendenzen für eine Vielzahl von Grundstücken. Für konkrete Wertermittlungen von Einzelgrundstücken sollten Sachverständige in Anspruch genommen werden.

Der Bericht liefert zum einen die Gesamtumsatzzahlen, zum anderen werden unter den jeweiligen Gliederungspunkten (siehe S. 13 ff.) das Preisniveau und die Preisentwicklungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Darunter ist ein wirtschaftlich vernünftiges und marktgerechtes Handeln nach den Regeln von Angebot und Nachfrage (freier Grundstücksmarkt) zu verstehen.

Des Weiteren werden im Grundstücksmarktbericht die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 12 Gutachterausschussverordnung (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.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Administrativ gehört der Landkreis Potsdam-Mittelmark zum Land Brandenburg und ist in fünf Ämter, 14 amtsfreie Gemeinden bzw. Städte und 24 amtsangehörige Gemeinden gegliedert. Der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Stadt Bad Belzig.

Im nordöstlichen Bereich grenzt der Landkreis Potsdam-Mittelmark an die Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundeshauptstadt Berlin, im nordwestlichen Teil an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil grenzt der Landkreis an das Bundesland Sachsen-Anhalt (siehe Seite 5). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

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

Mit seiner Fläche von 2.592 km^2 ist der Landkreis der zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 223.724 Einwohnern der bevölkerungsreichste, wobei die Bevölkerungsdichte zwischen den einzelnen Gebieten des Landkreises sehr inhomogen ist (siehe Punkt 3.2.3, Abb.6).

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte und den Verkehrsanbindungen beeinflusst. Deshalb sollen hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

Das Kreisgebiet ist durch die Bundesautobahnen 2, 9, 10 sowie 115 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen 1, 2, 102, 107 und 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie die

Bundeswasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte).

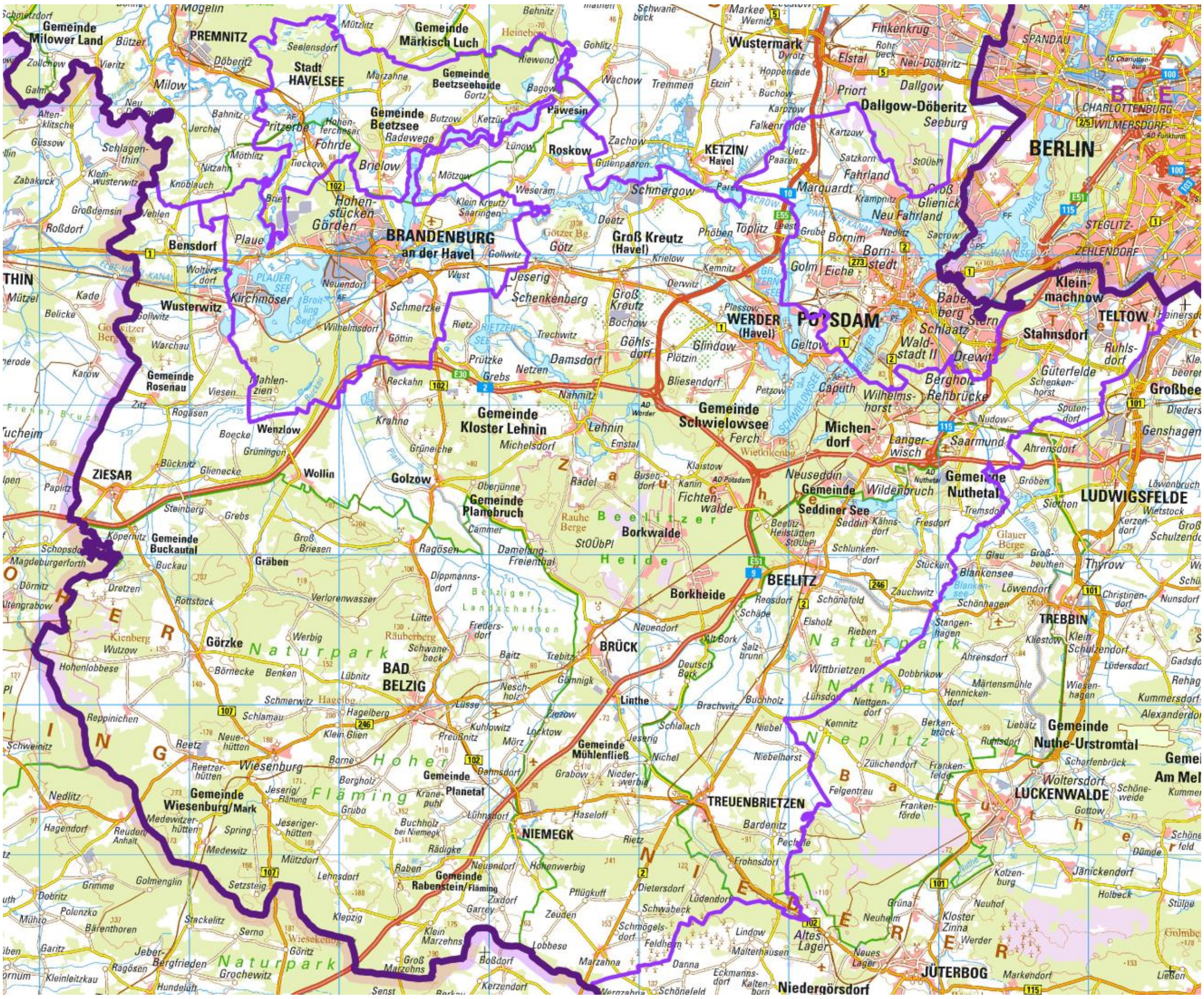


Abb. 2 Digitale Topographische Landeskarte 1:250 000

Normalausgabe (Ausgabe 2022, Auszug unmaßstäblich, verkleinert) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)

3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten

Anzahl der Ämter	5
Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte	14
Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden	24
Fläche des Landkreises (in ha)	259.203
Anzahl der Flurstücke	326.938
Anzahl der Grundakten (Grundbücher)	131.633

Stand 31.12.2023

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

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

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

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

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

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

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 Metropolenraum (WMR).

Die gemeindescharfe räumliche Abgrenzung orientiert sich dabei an den textlichen Festlegungen unter III 1 Z1.1 (Seite 17 - 20 des LEP HR).

Danach ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark in zwei Strukturräume gegliedert:

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolenraum

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.

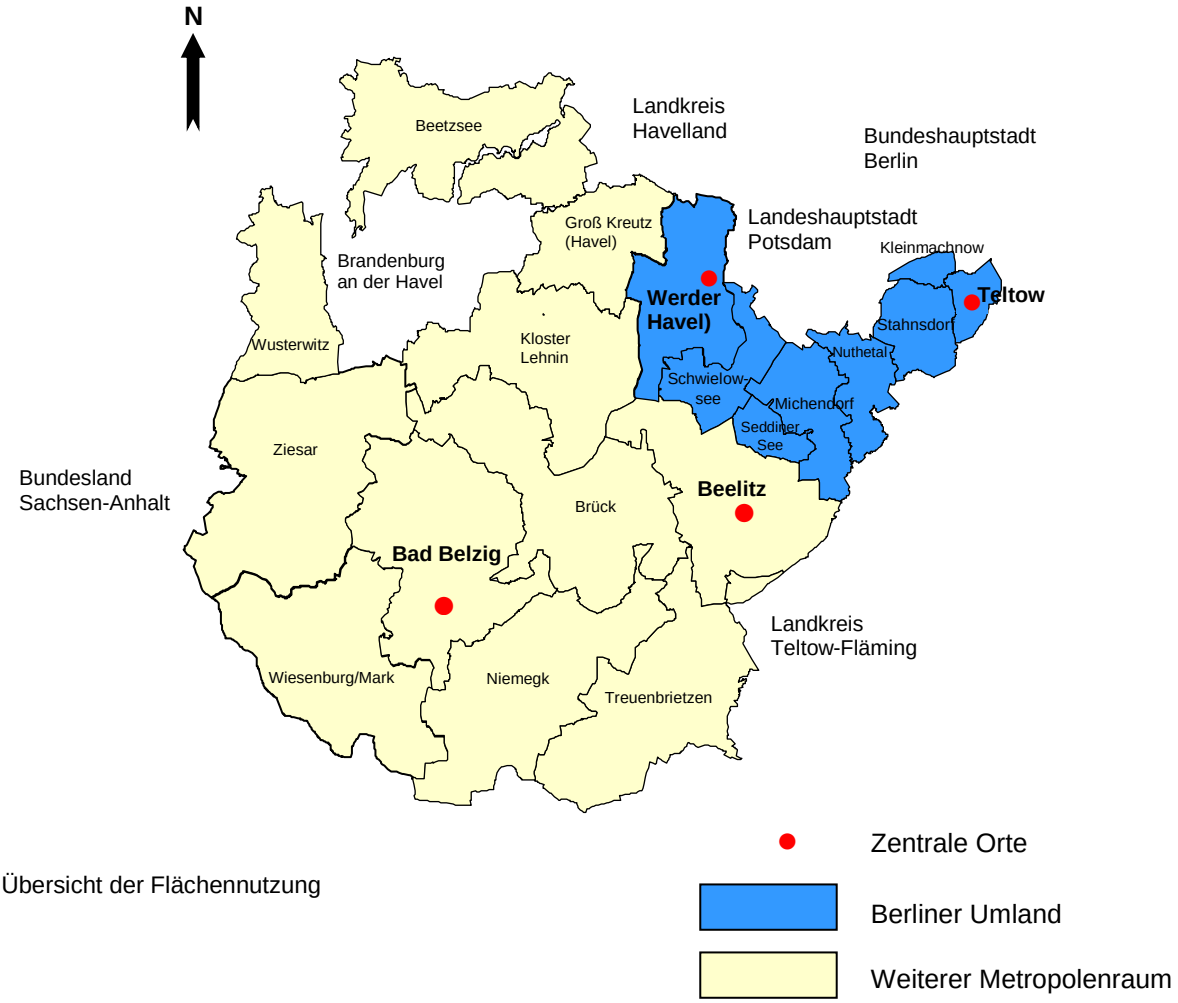


Abb. 3 Übersicht der Flächennutzung

3.2 Strukturdaten

3.2.1 Übersicht der Flächennutzung

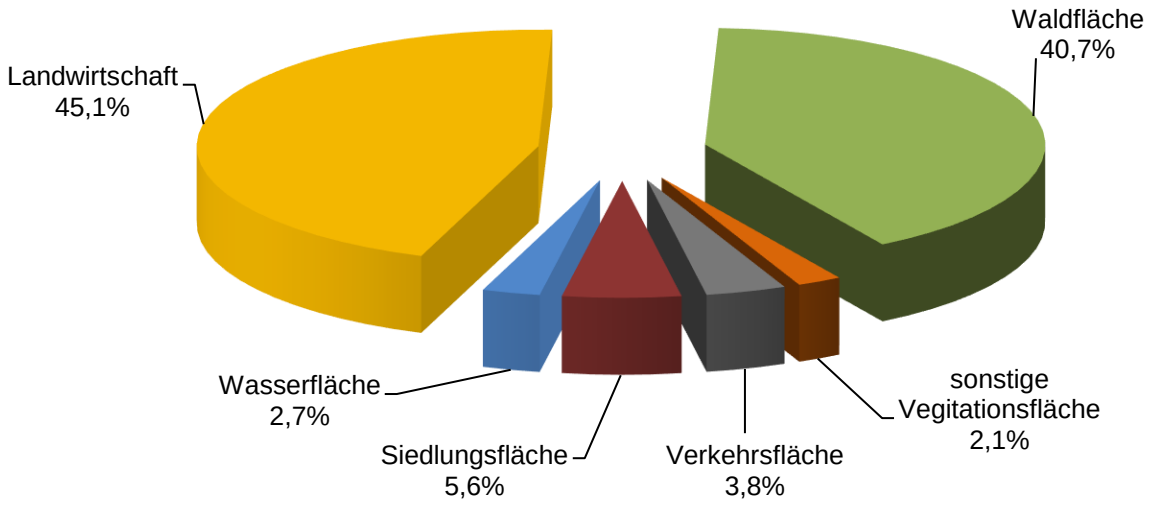


Abb. 4 Übersicht der Flächennutzung

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31.12.2022 nach Art der tatsächlichen Nutzung (AV 3-j/22)

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

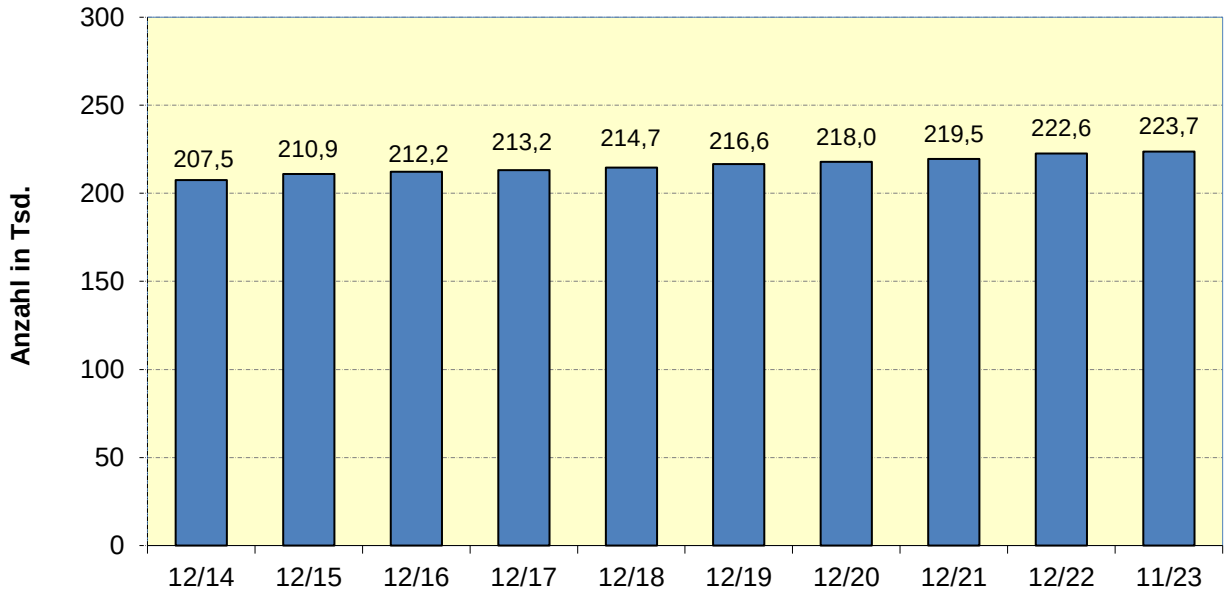


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2014 – 2023

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.3 Statistische Daten

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohn-bevölkerung 11/2023 in EW	Veränderungen zu 12/2021 in %	Fläche insgesamt in km²	Einwohner je km²	Kauffälle je 1.000 EW
Bad Belzig	11.236	+ 0,57	236	48	9
Beelitz	13.763	+ 4,12	181	76	13
Beetzsee	8.384	+ 0,13	204	41	12
Brück	11.959	+ 1,33	233	51	18
Groß Kreutz (Havel)	8.999	+ 0,57	99	91	11
Kleinmachnow	20.189	- 0,75	12	1.695	4
Kloster Lehnin	11.373	+ 0,49	201	57	12
Michendorf	13.993	+ 1,07	69	204	7
Niemegk	4.690	- 0,51	226	21	17
Nuthetal	9.283	+ 2,34	48	193	11
Schwielowsee	10.912	- 0,38	58	187	10
Seddiner See	4.831	+ 1,05	24	201	7
Stahnsdorf	16.263	+ 0,37	50	329	7
Teltow	27.895	+ 0,71	22	1.292	4
Treuenbrietzen	7.434	- 1,17	212	35	16
Werder (Havel)	26.992	- 0,17	117	230	8
Wiesenburg/Mark	4.262	+ 0,21	220	19	23
Wusterwitz	5.173	- 0,90	108	48	14
Ziesar	6.093	- 0,10	272	22	21
Potsdam-Mittelmark	**223.724**	**+ 0,52**	**2592**	**86**	**10**

Tab. 2 Statistische Daten zu Bevölkerung, Fläche und Anzahl der Kauffälle

Quelle Einwohner (EW): Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.11.2023 (Gebietsstand vom 30.11.2023)

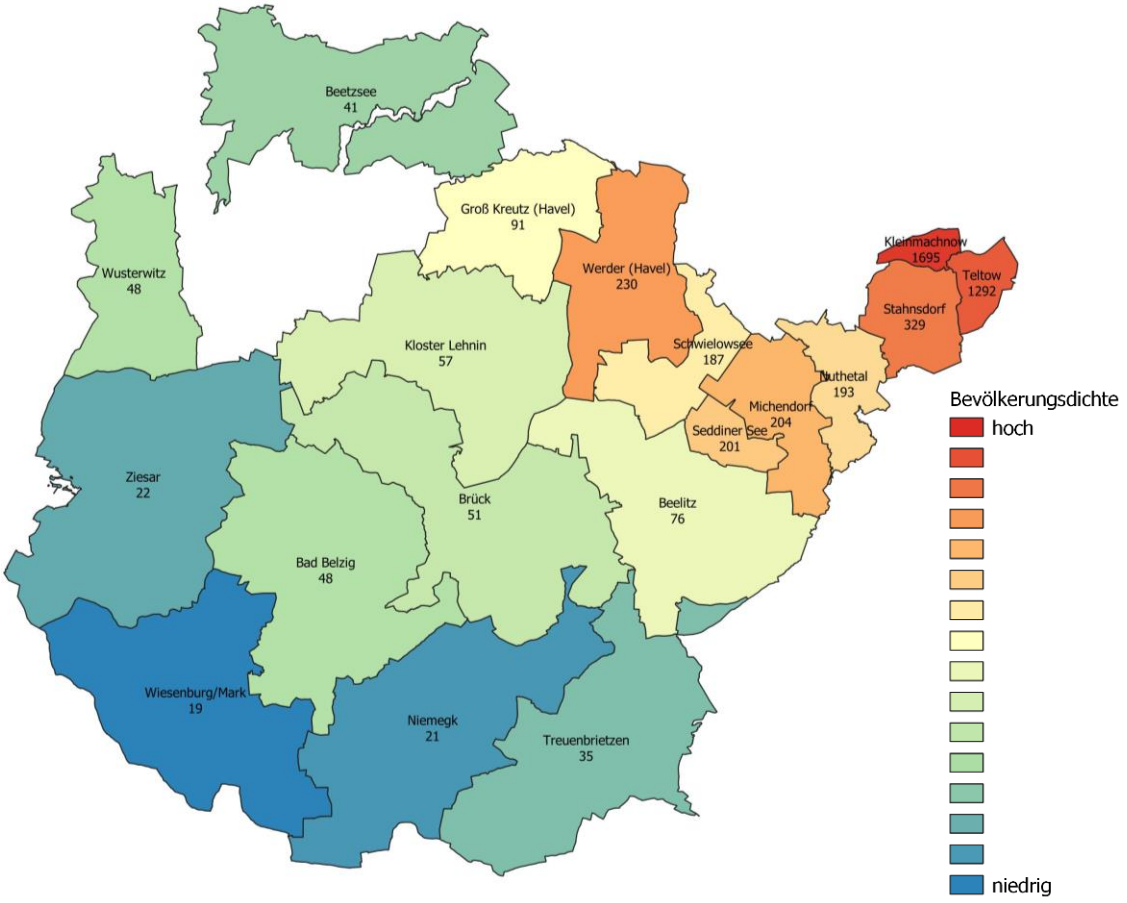


Abb. 6 Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner je km², Stand: 30.11.2023

4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2023 Urkunden mit insgesamt **2.256** Vertragsvorgängen eingegangen. Darunter befinden sich 71 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden. Somit stehen für die weiteren Auswertungen 2.185 Kauffälle zur Verfügung. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um 24 % gesunken.

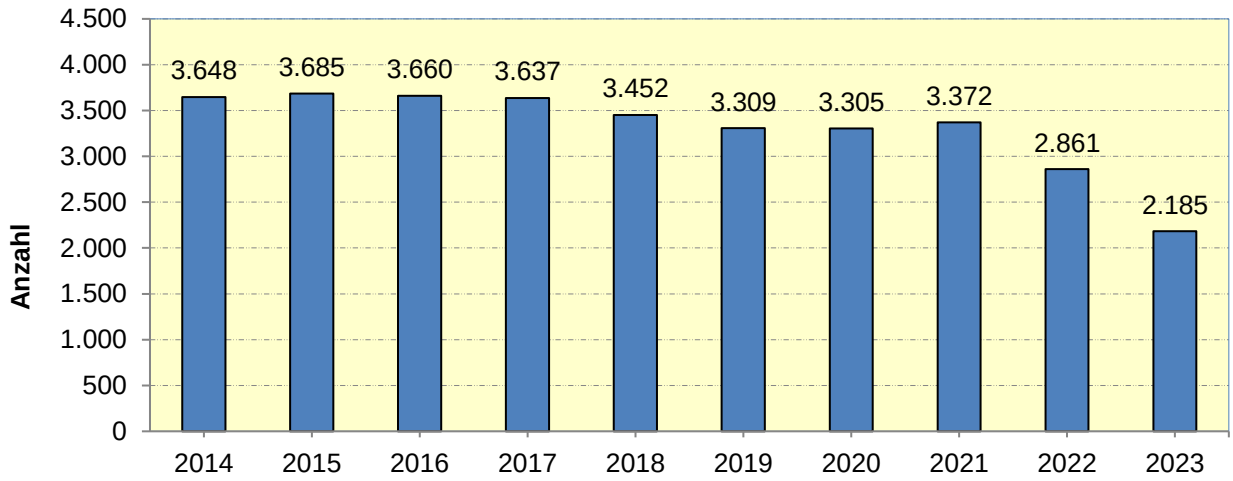


Abb. 7 Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge

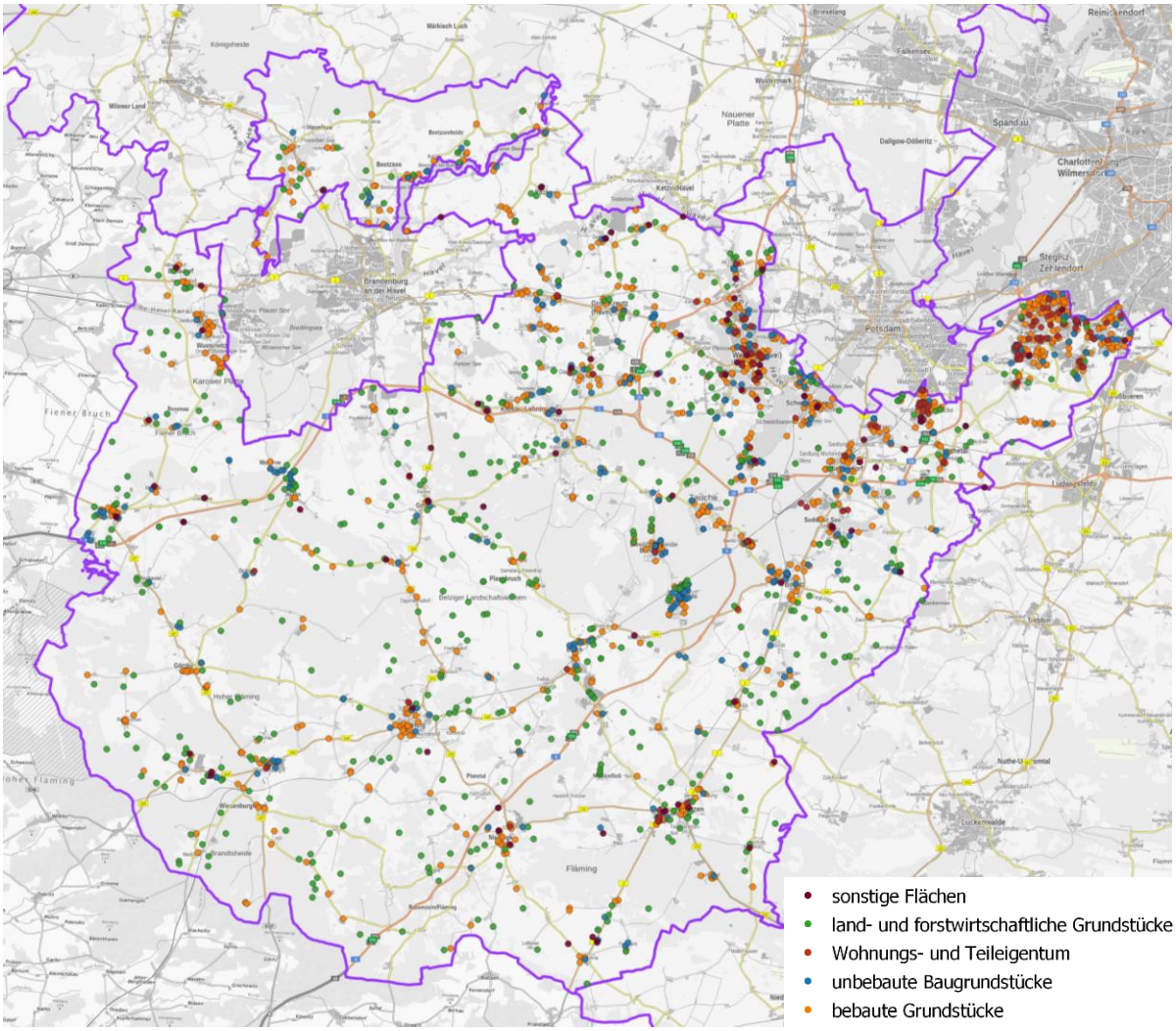


Abb. 8 Verteilung aller Kauffälle im Landkreis

4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

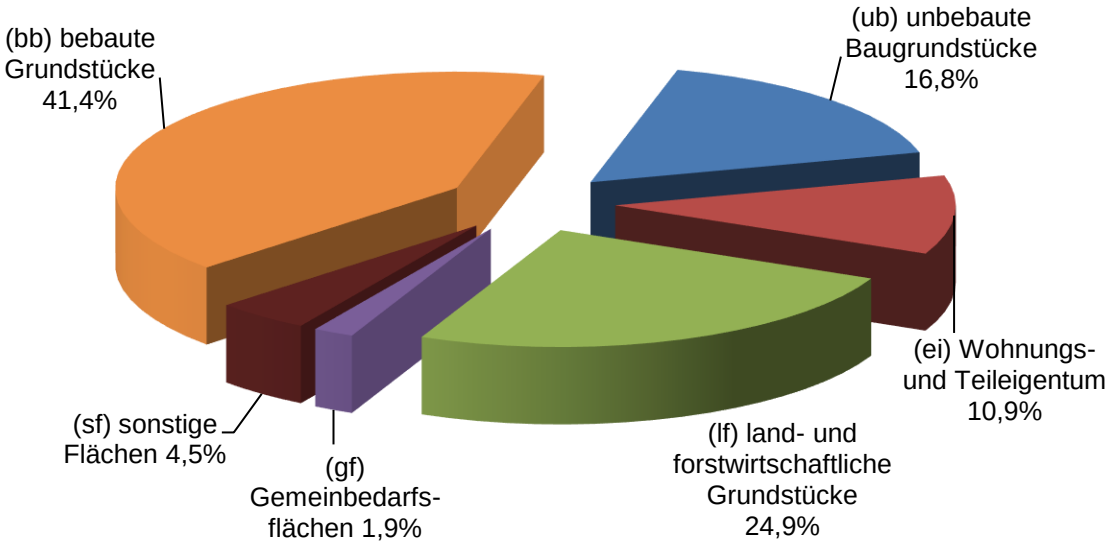
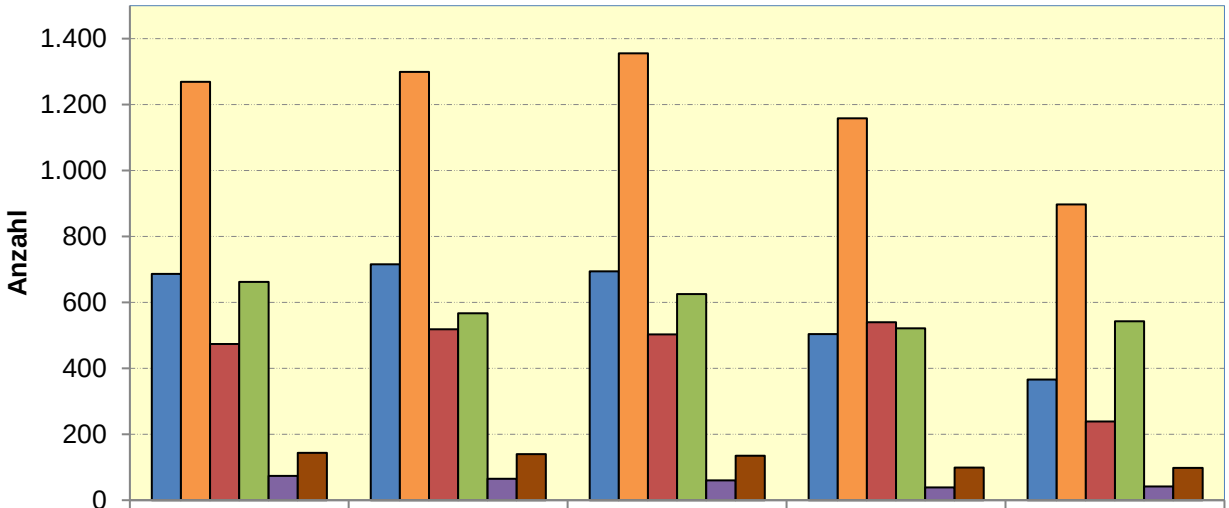
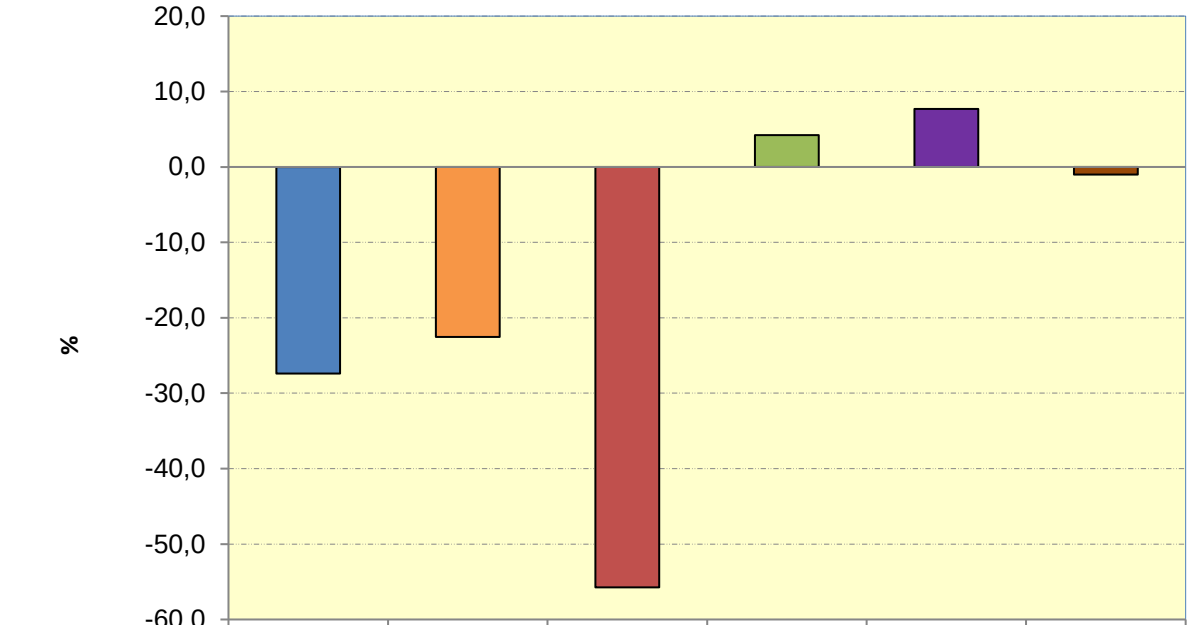


Abb. 9 Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten im Jahr 2023



	2019	2020	2021	2022	2023
ub	686	716	694	504	366
bb	1.269	1.299	1.355	1.158	897
ei	474	518	503	540	239
lf	662	567	625	521	543
gf	74	65	60	39	42
sf	144	140	135	99	98

Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten 2019 - 2023



	ub	bb	ei	lf	gf	sf
Veränderung in %	-27,4	-22,5	-55,7	4,2	7,7	-1,0

Abb. 11 Anzahl der Kauffälle, Veränderungen zum Vorjahr in %

4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Stadt/Gemeinde/Amt	**ub**	**bb**	**ei**	**lf**	**gf**	**sf**	**Summe**
	Anzahl der Kauffälle						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	6	57	16	2	0	1	82
Michendorf	22	39	9	12	5	6	93
Nuthetal	13	34	28	19	0	7	101
Schwielowsee	26	52	4	14	3	6	105
Seddiner See	2	13	2	13	0	3	33
Stahnsdorf	12	56	31	5	0	2	106
Teltow	16	51	27	4	0	1	99
Werder (Havel)	29	75	64	35	1	14	218
Gesamtsumme	**126**	**377**	**181**	**104**	**9**	**40**	**837**
Anteil in %	**15,1**	**45,0**	**21,6**	**12,4**	**1,1**	**4,8**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-28,0**	**-28,6**	**-54,6**	**-7,1**	**-47,1**	**-7,0**	**-34,3**
Weiterer Metropolenraum							
Bad Belzig	10	42	2	40	1	3	98
Beelitz	33	74	25	41	7	3	183
Beetzsee	13	55	0	28	4	4	104
Brück	65	66	4	75	3	7	220
Groß Kreutz (Havel)	20	42	7	23	3	6	101
Kloster Lehnin	23	58	5	45	3	5	139
Niemegk	4	29	1	38	2	5	79
Treuenbrietzen	15	40	11	40	3	11	120
Wiesenburg/Mark	10	37	2	45	3	3	100
Wusterwitz	6	41	0	24	0	4	75
Ziesar	41	36	1	40	4	7	129
Gesamtsumme	**240**	**520**	**58**	**439**	**33**	**58**	**1.348**
Anteil in %	**17,8**	**38,6**	**4,3**	**32,6**	**2,4**	**4,3**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-26,6**	**-17,3**	**59,2**	**6,8**	**-37,5**	**0,0**	**-15,3**

Tab. 3 Anzahl der Kauffälle nach Strukturräumen und Grundstücksarten

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2023 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **555,4** Millionen Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 42,9 % gesunken.

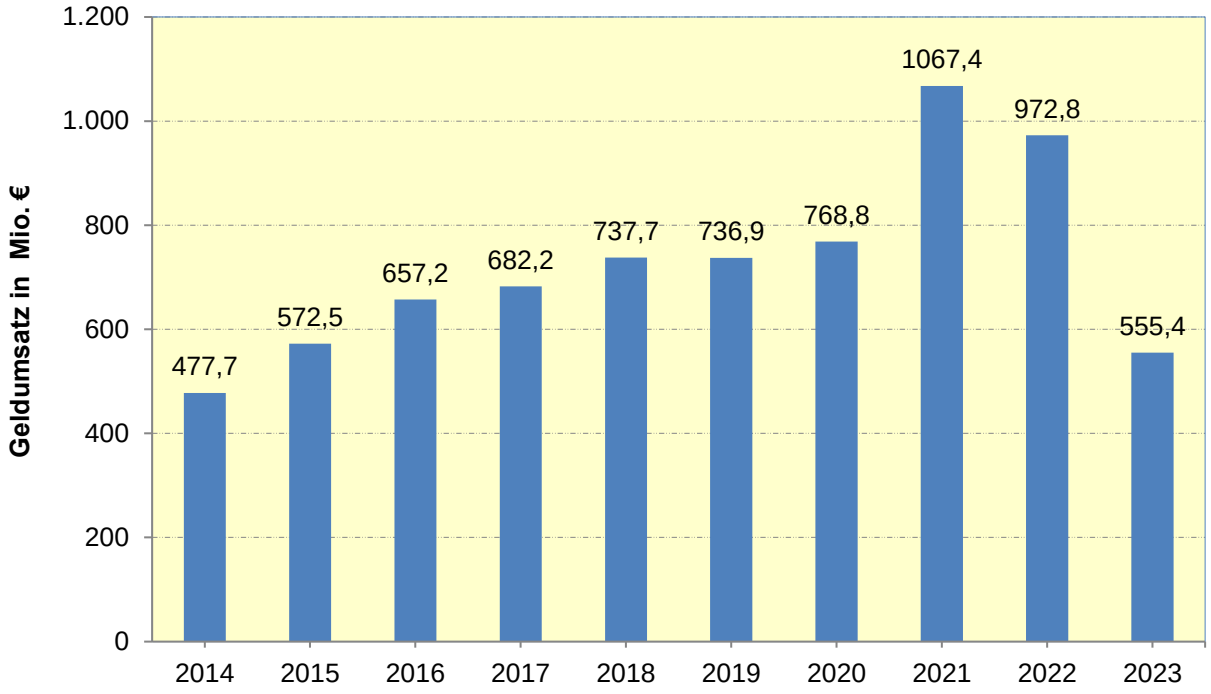


Abb. 12 Geldumsätze 2014 – 2023

4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

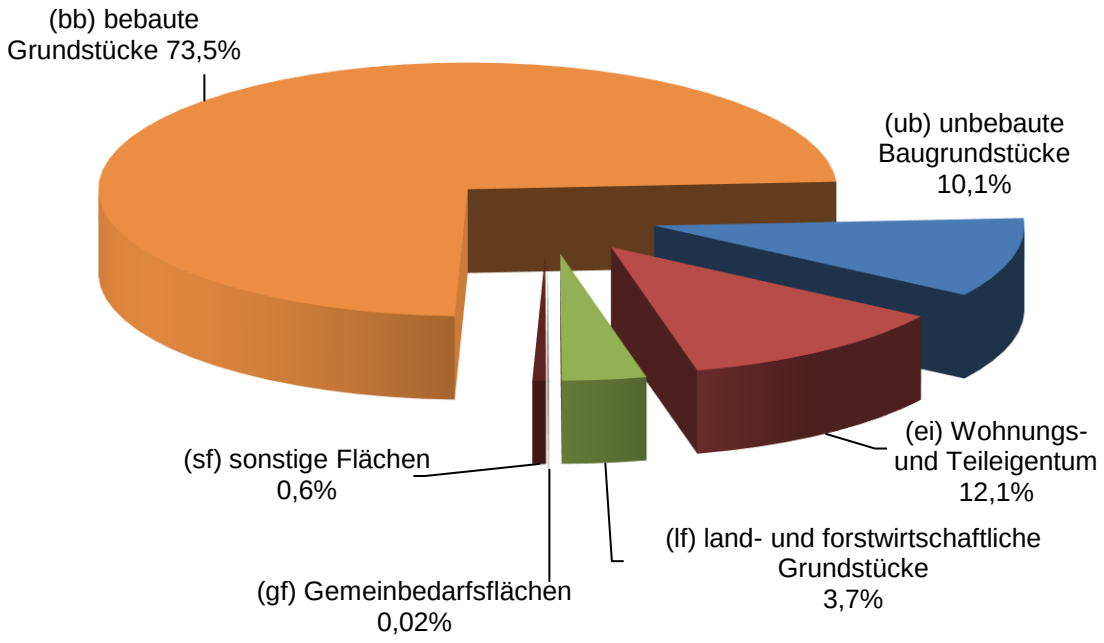
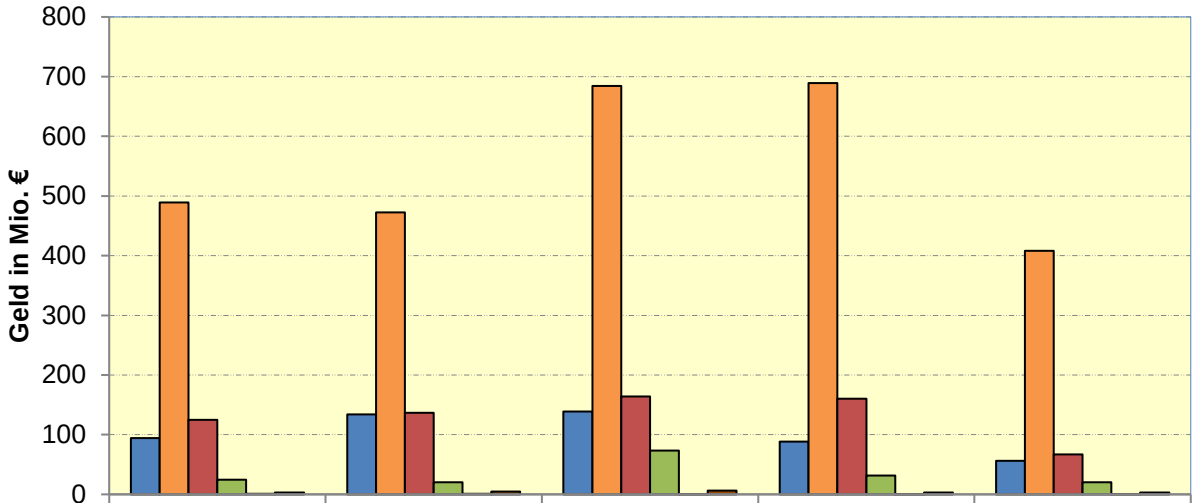


Abb. 13 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2023



	2019	2020	2021	2022	2023
ub	94,2	134,1	138,9	88,4	56,3
bb	489,0	472,5	684,2	689,2	408,2
ei	124,9	136,5	164,3	160,3	67,0
lf	24,6	20,3	73,3	31,7	20,5
gf	1,1	0,8	0,5	0,3	0,1
sf	3,1	4,5	6,2	2,9	3,3

Abb. 14 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023

	ub	bb	ei	lf	gf	sf
Veränderung in %	-36,3	-40,8	-58,2	-35,3	-66,7	13,8

Abb. 15 Geldumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %

4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Stadt/Gemeinde/Amt	**ub**	**bb**	**ei**	**lf**	**gf**	**sf**	**Summe**
	Geldumsatz (Mio. €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	2,3	52,2	9,5	0,2	0,0	0,1	64,3
Michendorf	5,0	37,2	2,8	0,2	0,0	0,1	45,3
Nuthetal	1,4	14,3	8,1	0,5	0,0	0,1	24,4
Schwielowsee	4,3	26,0	1,2	0,3	0,0	0,4	32,2
Seddiner See	0,2	7,8	0,4	0,2	0,0	0,6	9,2
Stahnsdorf	3,8	47,9	12,3	0,0	0,0	0,3	64,3
Teltow	6,9	34,4	7,1	0,5	0,0	0,0	48,9
Werder (Havel)	11,7	35,7	15,1	1,2	0,0	0,5	64,2
Gesamtsumme	**35,6**	**255,5**	**56,5**	**3,1**	**0,0**	**2,1**	**352,8**
Anteil in %	**10,1**	**72,4**	**16,0**	**0,9**	**0,0**	**0,6**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-22,0**	**-50.3**	**-55,7**	**-18,7**	**-95,3**	**-9,3**	**-49,1**
Weiterer Metropolenraum							
Bad Belzig	2,4	8,9	0,3	3,8	0,0	0,6	16,0
Beelitz	3,4	50,0	5,9	2,3	0,0	0,0	61,6
Beetzsee	0,4	11,0	0,0	0,6	0,1	0,1	12,2
Brück	5,9	22,4	0,7	1,2	0,0	0,0	30,2
Groß Kreutz (Havel)	1,0	12,1	0,8	0,6	0,0	0,0	14,5
Kloster Lehnin	2,4	11,6	0,9	1,0	0,0	0,0	15,9
Niemegk	0,1	5,7	0,1	0,9	0,0	0,0	6,8
Treuenbrietzen	0,5	10,3	0,9	1,5	0,0	0,4	13,6
Wiesenburg/Mark	0,4	7,9	0,8	2,3	0,0	0,1	11,5
Wusterwitz	0,5	7,6	0,0	0,9	0,0	0,0	9,0
Ziesar	3,6	5,1	0,1	2,3	0,0	0,2	11,3
Gesamtsumme	**20,6**	**152,6**	**10,5**	**17,4**	**0,1**	**1,4**	**202,6**
Anteil in %	**10,2**	**75,3**	**5,2**	**8,6**	**0,1**	**0,6**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-50,3**	**-12,2**	**-68,0**	**-36,8**	**453,4**	**-17,8**	**-27,0**

Tab. 4 Geldumsätze nach Strukturräumen und Grundstücksarten

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2023 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **2.092 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um ca. 9 % gesunken.

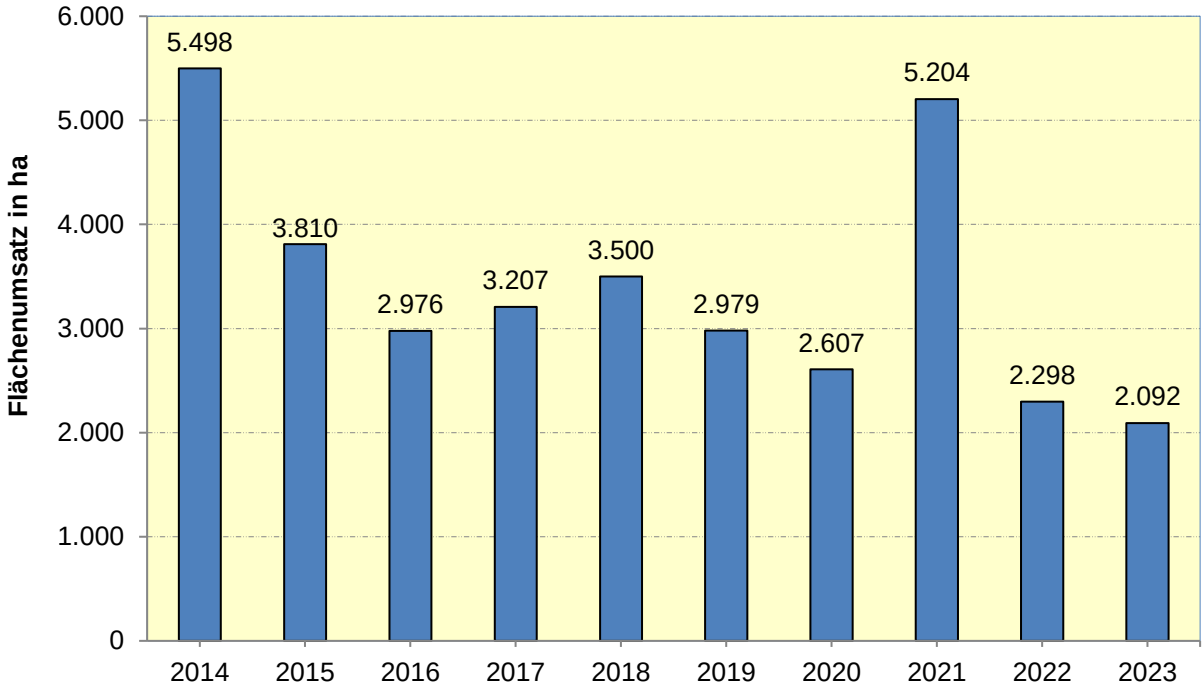


Abb. 16 Flächenumsätze 2014 – 2023

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

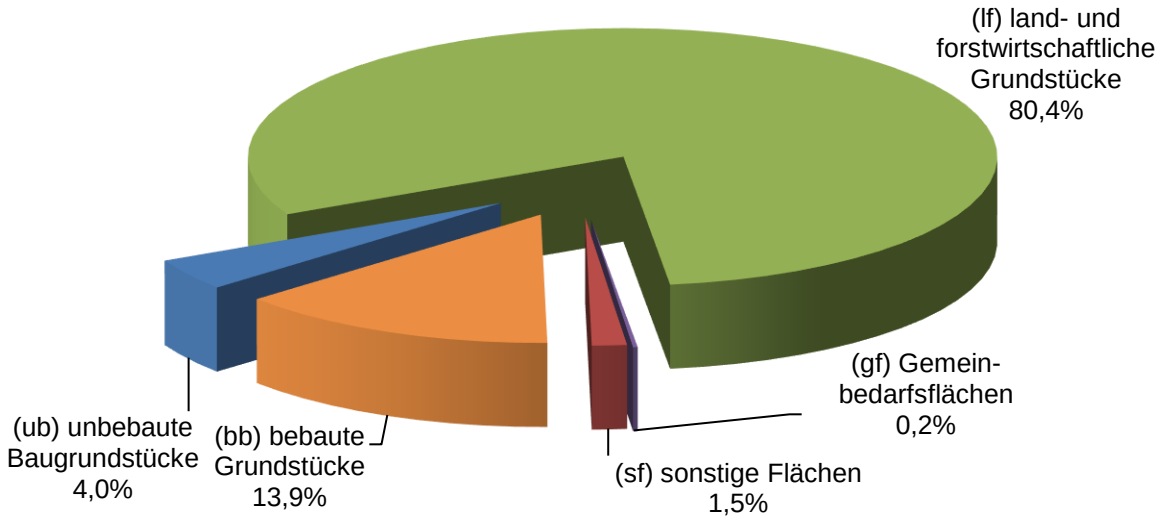
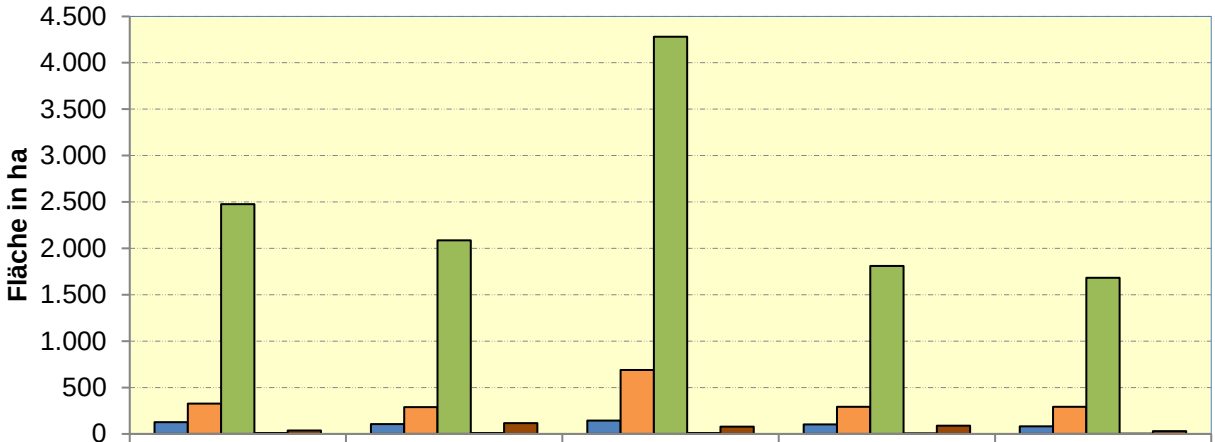
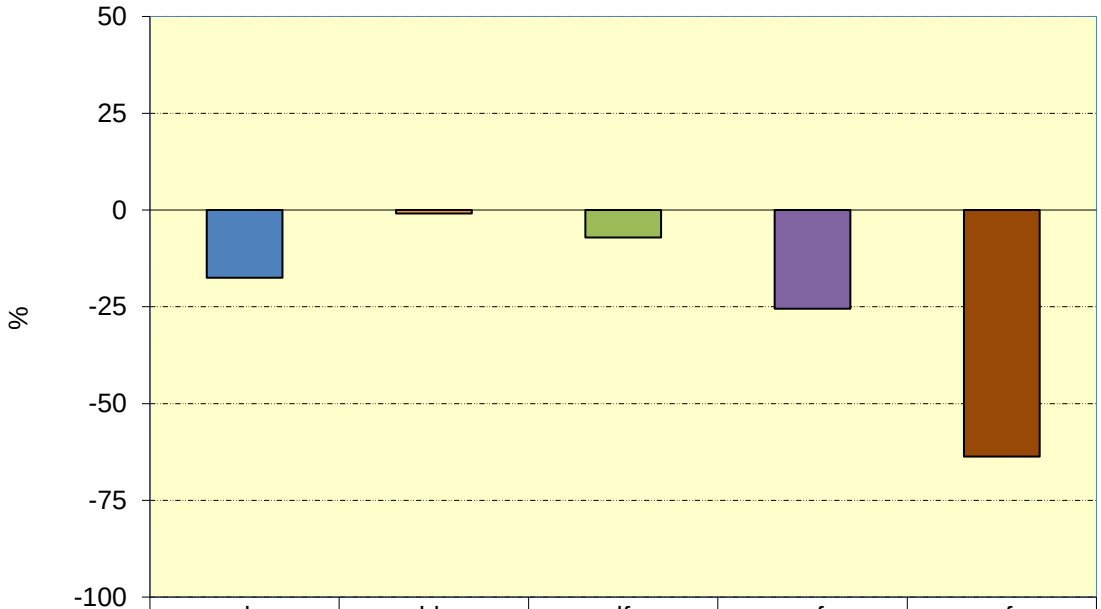


Abb. 17 Flächenumsatz nach Grundstücksarten



	2019	2020	2021	2022	2023
ub	127,2	107,6	145,1	100,9	83,2
bb	325,7	288,7	690,6	293,8	291,1
lf	2.477,5	2.086,3	4.281,5	1.810,7	1.682,6
gf	10,3	8,0	8,0	4,7	3,5
sf	38,5	116,4	79,0	87,5	31,8

Abb. 18 Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023



	ub	bb	lf	gf	sf
Veränderung in %	-17,5	-0,9	-7,1	-25,5	-63,7

Abb. 19 Flächenumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %

4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Stadt/Gemeinde/Amt	**ub**	**bb**	**lf**	**gf**	**sf**	**Summe**
	Flächenumsatz (1.000 m²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	5	38	6	0	1	50
Michendorf	23	662	85	3	13	786
Nuthetal	9	38	370	0	33	450
Schwielowsee	20	45	128	0	5	198
Seddiner See	1	15	22	0	6	44
Stahnsdorf	11	53	15	0	21	100
Teltow	42	43	37	0	1	123
Werder (Havel)	49	186	623	0	34	892
Gesamtsumme	**160**	**1.080**	**1.286**	**3**	**114**	**2.643**
Anteil in %	**6,0**	**40,9**	**48,7**	**0,1**	**4,3**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-21,8**	**10,3**	**-30,4**	**-89,3**	**-69,2**	**-23,0**
Weiterer Metropolenraum						
Bad Belzig	111	169	2.505	0	25	2.810
Beelitz	26	208	2.634	3	8	2.879
Beetzsee	7	101	632	4	48	792
Brück	100	277	1.451	1	21	1.850
Groß Kreutz (Havel)	14	190	329	2	5	540
Kloster Lehnin	31	117	800	2	11	961
Niemegk	1	192	987	12	2	1.194
Treuenbrietzen	44	81	1.361	5	54	1.545
Wiesenburg/Mark	21	366	1.908	2	3	2.300
Wusterwitz	15	69	1.040	0	7	1.131
Ziesar	302	61	1.893	1	19	2.276
Gesamtsumme	**672**	**1.831**	**15.540**	**32**	**203**	**18.278**
Anteil in %	**3,7**	**10,0**	**85,0**	**0,2**	**1,1**	**100**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	**-7,2**	**-6,6**	**-4,7**	**66,1**	**-65,6**	**-6,7**

Tab. 5 Flächenumsatz nach Strukturräumen und Grundstücksarten

5 Bauland

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

5.1 Allgemeines

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

Grundstücks-/ Nutzungsarten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m²	Anteil %	Geld Mio. €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	258	70,5	247	29,7	35,8	63,6
		-29,1		-26,6		-40,2
gemischt genutzte Grundstücke und Geschosswohnungsbau	41	11,2	33	4,0	6,9	12,3
		-19,6		-11,5		8,1
Geschäftliche und gewerbliche Nutzung	39	10,7	407	48,9	8,4	14,9
		-18,8		-17,2		-52,1
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0,3	2	0,3	0,005	0,0
		0,0		-83,2		-96,9
Sonstige Nutzung	27	7,4	142	17,1	5,2	9,2
		-28,9		189,5		58,5
Gesamtsumme	**366**	**100,0**	**831**	**100,0**	**56,3**	**100,0**
		-27,1		**-10,4**		**-35,3**

Tab. 6 Bauland Umsatzzahlen 2023 nach Nutzungsarten

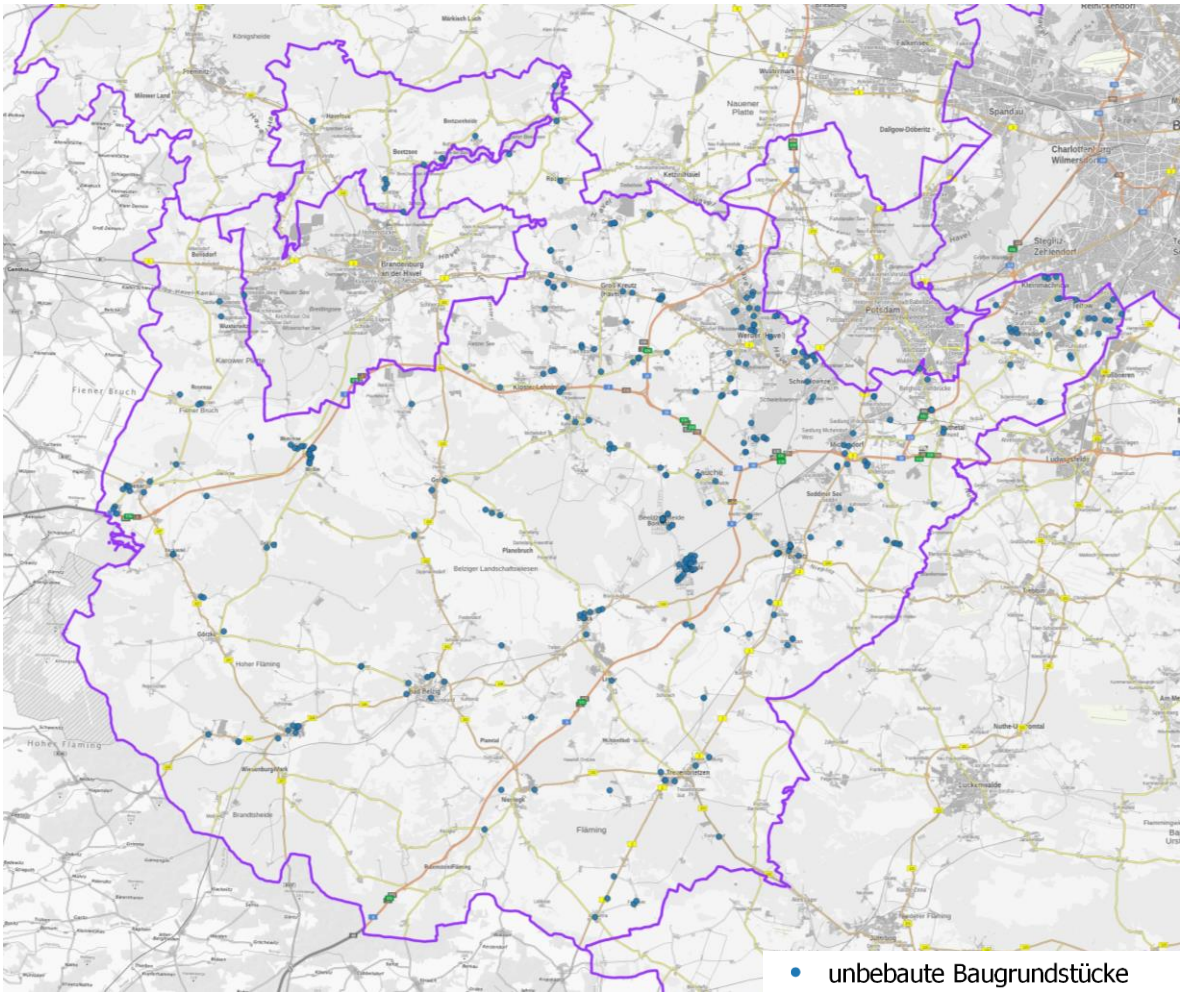


Abb. 20 Verteilung der Kauffälle von unbebauten Baulandflächen im Landkreis

5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

5.2.1 Preisniveau

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

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²
Berliner Umland		
Kleinmachnow	450 – 1.250 (7)	500 (1)
Michendorf	150 – 370 (16)	130 – 170 (5)
Nuthetal	80 – 450 (9)	60 – 190 (3)
Schwielowsee	350 – 550 (4)	170 – 200 (3)
Seddiner See	120 – 260 (5)	75 – 130 (8)
Stahnsdorf	80 – 750 (11)	250 (1)
Teltow	380 – 700 (8)	280 (1)
Werder (Havel)	90 – 600 (18)	30 – 200 (6)

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²
Weiterer Metropolenraum		
Bad Belzig	20 – 300 (23)	10 – 120 (12)
Beelitz	25 – 340 (24)	27 – 220 (12)
Beetzsee	20 – 130 (27)	20 – 80 (14)
Brück	20 – 260 (19)	15 – 125 (19)
Groß Kreutz (Havel)	50 – 190 (13)	35 – 90 (4)
Kloster Lehnin	20 – 180 (17)	30 – 120 (9)
Niemegk	15 – 50 (23)	10 (2)
Treuenbrietzen	15 – 170 (23)	15 – 90 (4)
Wiesenburg/Mark	12 – 110 (21)	10 (9)
Wusterwitz	10 – 140 (13)	10 – 60 (4)
Ziesar	15 – 80 (22)	15, 50 (2)

Tab. 7 Bodenrichtwerte von Wohn- und Mischbauflächen

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

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

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2010 rund 5.660 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

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

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

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

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

5.2.2.1 Berliner Umland

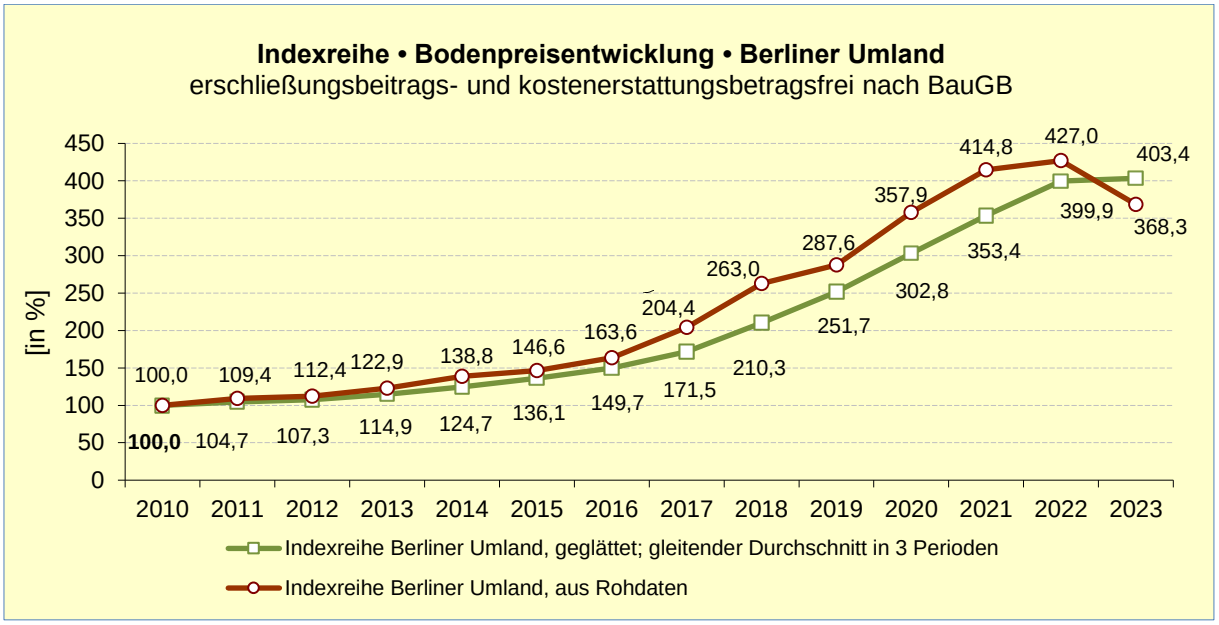


Abb. 21 Bodenpreisindexreihe Wohn-und Mischgebiete Berliner Umland

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (01.01.2024)

Bodenrichtwertzonen: 79	
Kauffälle: 60	Ämter/Gemeinden: 8
Spanne der Bodenpreise: ..... von 60 bis 870 €/m²	Ø Preis: ..... .290.642 €
Spanne der Flächen: ..... von 188 m² bis 2.146 m²	Ø Fläche: ..... 793 m²

5.2.2.2 Weiterer Metropolenraum

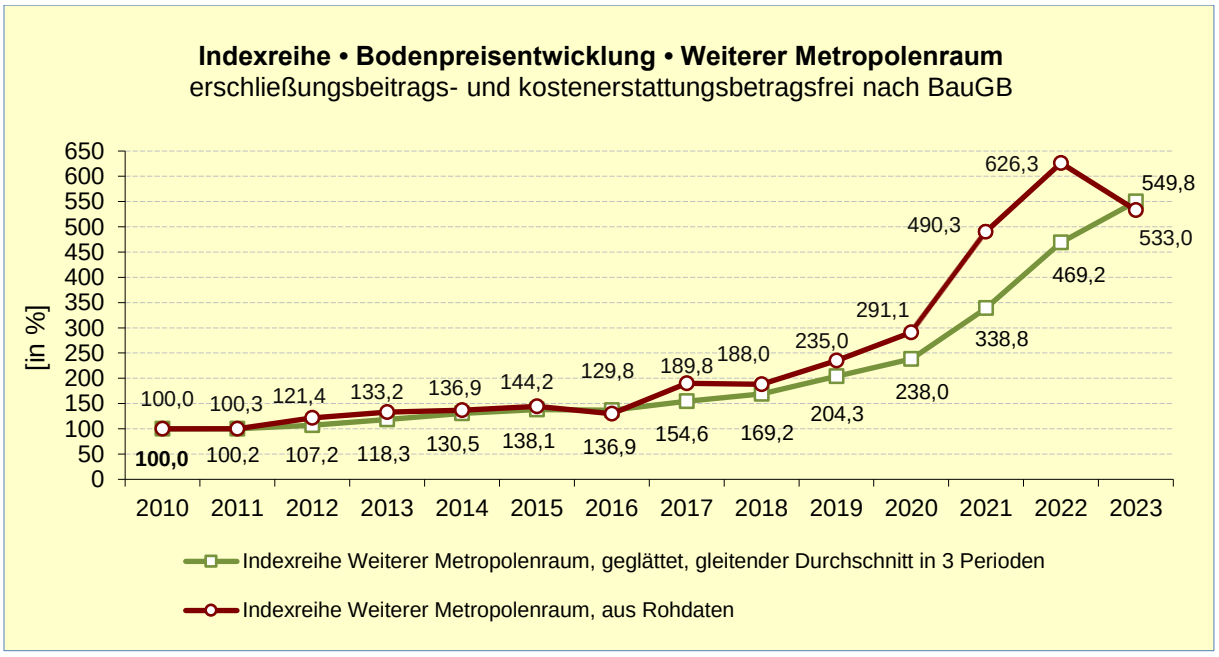


Abb. 22 Bodenpreisindexreihe Wohn-und Mischgebiete Weiterer Metropolenraum

Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolenraum (01.01.2024)

Bodenrichtwertzonen: 225	
Kauffälle: 78	Ämter/Gemeinden: 12
Spanne der Bodenpreise: ..... von 7 bis 355 €/m²	Ø Preis: ..... 123.367 €
Spanne der Flächen: ..... von 270 m² bis 2.435 m²	Ø Fläche: ..... 861 m²

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zählen nach § 19 ImmoWertV auch Umrechnungskoeffizienten, die der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke dienen. Wertunterschiede können sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Die Umrechnungskoeffizienten sind aus geeigneten Kaufpreisen abzuleiten.

Eine signifikante Korrelation zwischen Bodenpreis und Flächengröße konnte für das Berichtsjahr nicht festgestellt werden (letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2017).

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

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2023 wurden drei Kauffälle für den Bau von Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Die Kauffälle befinden sich in den Stadtbereichen Brück und Werder (Havel). Es wurden Kaufpreise vom 0,6-fachen bis zum 2,7-fachen, im Mittel das 1,7-fache des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2023 gezahlt.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von insgesamt 39 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 22 Kauffälle den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kauffällen handelt es sich um Grundstücke, die sich in Ortslagen befinden. Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen sowie die Anzahl der Bodenrichtwertzonen (BRWZ), getrennt nach planungsrechtlicher Lage im Innenbereich und Außenbereich, veranschaulicht (zur Definition und Funktion der Bodenrichtwerte siehe Punkt 10).

Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²
Berliner Umland		
Kleinmachnow	190 – 520 (3)	-
Michendorf	60 (2)	150 (1)
Nuthetal	50; 200 (2)	30 (1)
Schwielowsee	50; 70 (2)	-
Seddiner See	40; 50 (2)	-
Stahnsdorf	60 – 180 (5)	-
Teltow	80; 250 (2)	-
Werder (Havel)	50 – 70 (3)	20 – 70 (5)
Weiterer Metropolenraum		
Bad Belzig	10; 20 (2)	10 (2)
Beelitz	15; 23 (2)	10 (4)
Beetzsee	25 (1)	10 – 15 (9)
Brück	20 – 100 (5)	10; 20 (2)
Groß Kreutz (Havel)	10 – 25 (5)	10 (3)
Kloster Lehnin	15 – 85 (6)	10 – 25 (4)
Niemegk	20 (1)	10 (2)

Stadt /Gemeinde/Amt	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m²
Treuenbrietzen	10; 15 (2)	10 (2)
Wiesenburg/Mark	10 (2)	10 (1)
Wusterwitz	-	10 (1)
Ziesar	10; 15 (2)	10 (3)

Tab. 8 Bodenrichtwertübersicht von Gewerbebauflächen nach Strukturräumen

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

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

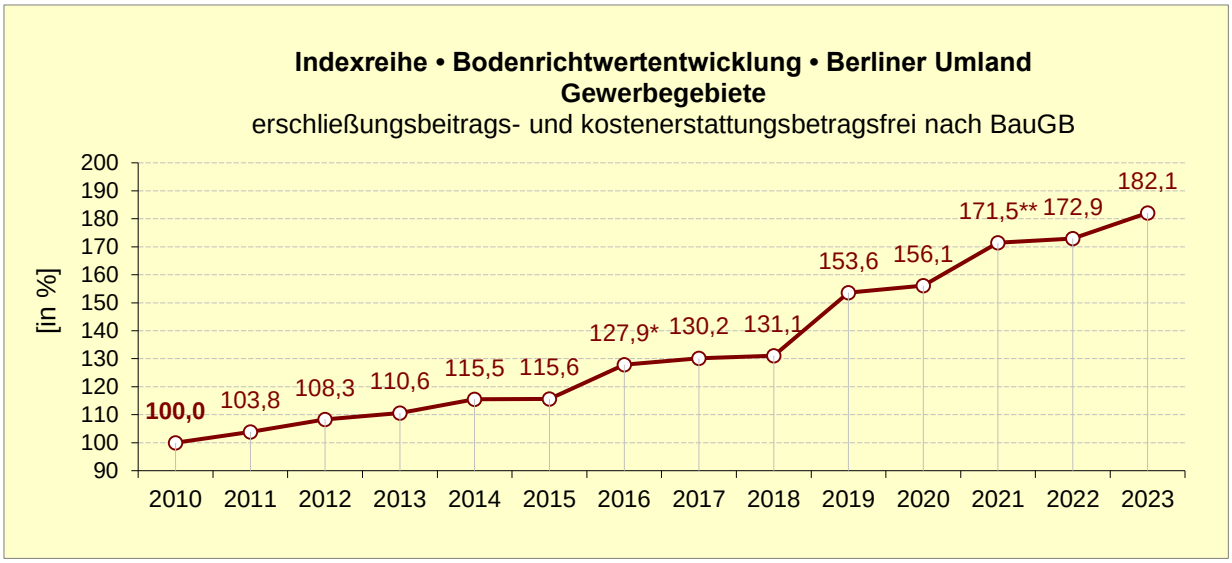


Abb. 23 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland

* der Index für das Jahr 2016 wurde gegenüber der Veröffentlichung aus den Jahren 2017 und 2018 korrigiert
** der Index für das Jahr 2021 wurde gegenüber der Veröffentlichung aus dem Vorjahr korrigiert

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 21
Spanne der Bodenrichtwerte:.....von 40 €/m² bis 520 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
Ämter/Gemeinden: 8

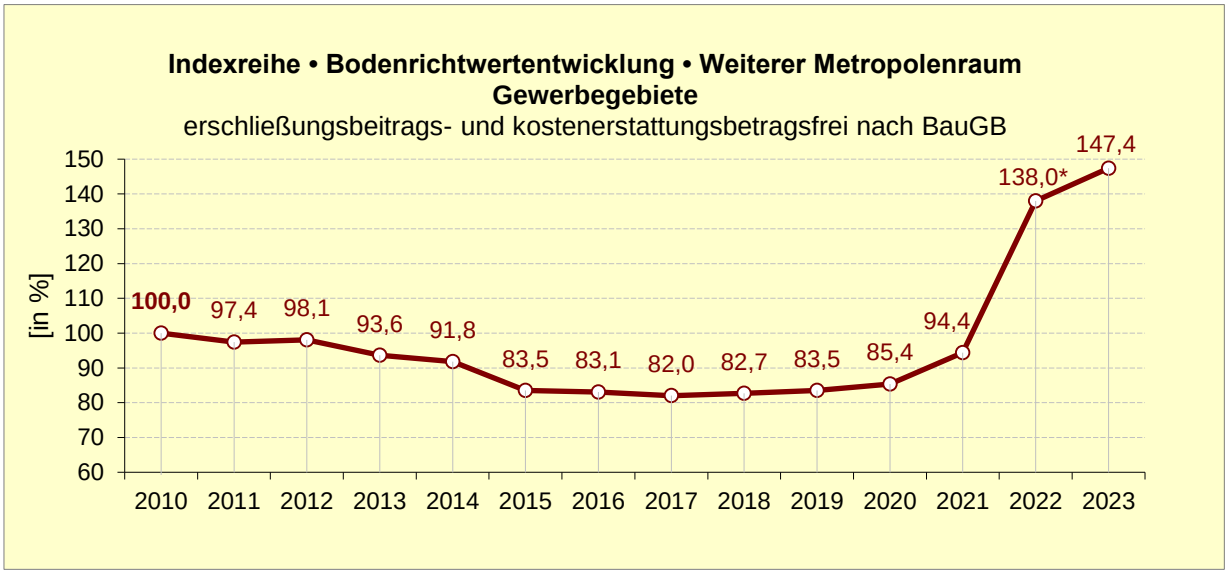


Abb. 24 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolenraum

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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolenraum

Bodenrichtwerte: 27
Spanne der Bodenrichtwerte:.....von 10 €/m² bis 100 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
Ämter/Gemeinden: 10

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind gem. § 3 Abs. 3 ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die im Berichtsjahr verkauften Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke erworben worden.

Nachstehende Preise sind bereits in der Tabelle unter Abschnitt 5.1 enthalten.

Entwicklungszustand	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		Spanne	Durchschnitt	von	bis	Durchschnitt
Berliner Umland						
Bauerwartung	3	62 – 87	78	8	62	31
Rohbauland	5	50 – 174	103	15	58	37
Weiterer Metropolenraum						
Bauerwartung	22	1,00 – 52	17	1	37	16
Rohbauland	25	2,00 – 208	32	13	185	74

Tab. 9 Kaufpreise für Bauerwartungs- und Rohbauland nach Strukturräumen

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

5.6 Erbbaurechte

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

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

Als Erbbaurechtgeber treten vorwiegend Kirchen und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne in m²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins des Bodenwertes in %
2019				
individuelle Wohnnutzung	16	424 – 2.377	99	1* – 4,5
2020				
Erholung (ASB)	3	480 – 752	66	4,5
2021				
individuelle Wohnnutzung	3	590 – 1.828	99	4 – 4,5
2022				
individuelle Wohnnutzung	1	1.265	99	4,5
Gemeinbedarf	1	3.471	60	4,0
2023				
individuelle Wohnnutzung	1	673	99	4,5
Erholung	1	434	52	1,8
Gewerbe	1	1.020	99	3,5

Tab. 10 Übersicht Erbbauzinsen nach Nutzungsart 2019 – 2023

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

ASB – Außenbereich

5.7 Sonderauswertungen

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

können. Für einzelne Sachverhalte werden im Folgenden Erkenntnisse aus den getätigten Käufen in aggregierter Form dargestellt.

5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert Faktor		
			von	bis	Durchschnitt
Landkreis	4	direkte Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen)	1,4	2,7	1,8
	4	Wassernähe ≤ 300 m	1,0	1,3	1,1

Tab. 11 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

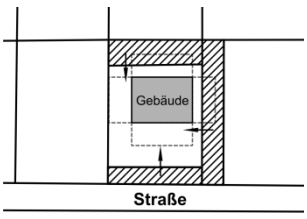
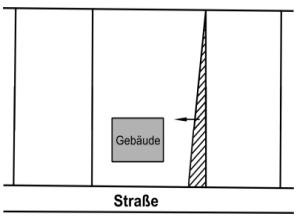
5.7.2 Zukäufe

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.

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksgröße in m²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
baurechtlich notwendig						
Berliner Umland	9	25	252	25	100	66
Weiterer Metropolenraum	18	11	542	12	155	81
baurechtlich nicht notwendig						
Berliner Umland	3	4	401	84	119	104
Weiterer Metropolenraum	8	17	303	15	110	51

Tab. 12 Kaufpreise Zukäufe (Arrondierung)

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

Tab. 13 Form- und Lagebeispiele bei Zukäufen (Arrondierung)

5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung

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

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

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Grundstücksgröße in m²		Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		
		von	bis	von	bis	Durchschnitt
Weiterer Metropolenraum	7	10	346	35	115	84

Tab. 14 Kaufpreise Zukäufe ohne Arrondierung

5.7.3 Flächen für Energieanlagen

Es handelt sich hierbei um Flächen in Solar- und Windparks mit vorhandenem Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan.

Vertraglich geht nicht hervor, inwieweit eine standortbezogene Entschädigung im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Weiterer Metropolenraum	5	1.560 – 22.500 12.723	1,18 – 8,90 3,08

Tab. 15 Flächen für Energieanlagen

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

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

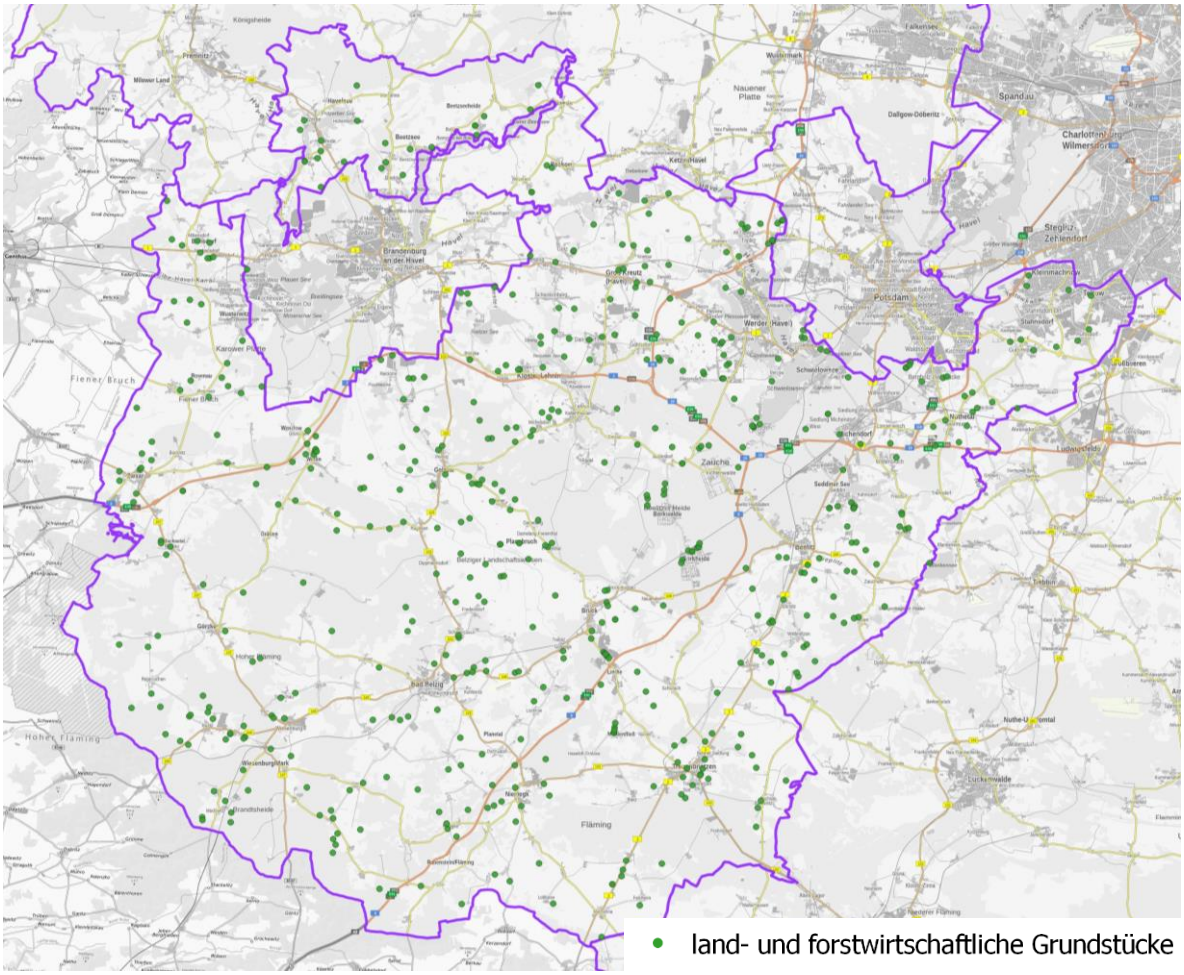


Abb. 25 Verteilung aller Kauffälle für land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis

6.2 Landwirtschaftsflächen

6.2.1 Preisniveau

⏩ Umsatzzahlen

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	56	-26,3	66,9	-36,2	1,25	-53,2
Weiterer Metropolenraum	250	15,2	575,0	45,5	7,63	58,0
Landkreis	**306**	**4,4**	**641,9**	**28,4**	**8,88**	**18,4**

Tab. 16 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der landwirtschaftlichen Flächen

⏩ Anzahl nach Nutzungsarten

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*
Berliner Umland	56	35	9	4	8
Weiterer Metropolenraum	250	139	60	42	9
Landkreis	**306**	**174**	**69**	**46**	**17**

Tab. 17 Anzahl der Kauffälle nach Nutzungsarten landwirtschaftlicher Flächen

* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Kauffälle ist verglichen mit dem Vorjahr um 4,4 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle von Ackerland stieg um 6,1 % und beim Grünland um 21,1 %. Die Anzahl bei Obstanbauflächen stieg um 112,5 % und die der Mischflächen sank dagegen um 28,1 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 23 Kauffälle über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01. Januar 2024 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Bodengüte.

Beim Ackerland überwiegen als Bodenarten anlehmige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial. Typische Bodenzustandsstufen sind III bis V mit Ackerzahlen zwischen 20 und 40.

Als repräsentativ werden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aufgeführt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht mit direkter Ortsrandlage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab 2.500 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

Kauffälle mit besonderen bekannten rechtlichen Belastungen oder begünstigte Flächenverkäufe, z.B. nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG), wurden nicht mit in die Untersuchungen einbezogen.

Ackerland			
Ackerzahl	**Anzahl der Kauffälle**	**Kaufpreisspanne in €/m²**	**durchschnitt. Kaufpreis in €/m²**
bis 20	6	0,36 – 1,50	0,91
21 - 30	47	0,44 – 1,73	1,11
31 - 40	26	0,31 – 1,50	1,08
41 - 60	4	1,00 – 1,70	1,23
61 - 80	-	-	-

Tab. 18 Kaufpreise nach Ackerzahlen

Grünland			
Grünlandzahl	**Anzahl der Kauffälle**	**Kaufpreisspanne in €/m²**	**durchschnitt. Kaufpreis in €/m²**
bis 20	1	0,85	0,85
21 - 30	8	0,67 – 2,02	1,08
31 - 40	23	0,26 – 1,54	0,90
41 - 60	3	0,64 – 1,42	1,09
61 - 80	-	-	-

Tab. 19 Kaufpreise nach Grünlandzahlen

6.2.1.2 Agrarflächen in direkter Ortsrandlage

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

Grundstücksgröße in m²	**Anzahl der Kauffälle**	**Spanne und durchschn. Fläche in m²**	**Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²**
Berliner Umland			
von 5.000 bis 10.000	2	5.574 – 7.080 6.327	0,90 – 4,10 2,50
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	1	196	2,00
von 2.500 bis 5.000	2	3.698 – 4.350 4.024	1,15 – 24 13
von 5.000 bis 10.000	4	6.992 – 9.700 8.231	0,81 – 6,00 2,79
über 10.000	1	25.640	1,10

Tab. 20 Kaufpreise von Agrarflächen in direkter Ortsrandlage

6.2.1.3 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnahe Agrarflächen, die bis zu ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Agrarflächen in direkter Ortsrandlage), verbleiben im Berliner Umland 12 Kauffälle und im Weiteren Metropolenraum 42 Kauffälle.

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

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
bis 2.500	2	402 – 1.659 1.030	1,00 – 1,35 1,18
von 2.500 bis 5.000	2	2.650 – 4.207 3.428	1,50 – 2,02 1,76
von 5.000 bis 10.000	4	6.230 – 7.930 7.098	1,51 – 3,50 2,24
größer 10.000	4	10.329 – 47.910 20.884	0,94 – 7,50 2,24
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	11	540 – 2.200 1.416	0,93 – 4,09 1,69
von 2.500 bis 5.000	7	2.511 – 4.900 3.578	0,40 – 1,53 1,02
von 5.000 bis 10.000	9	5.579 – 9.993 7.561	0,17 – 1,51 1,06
größer 10.000	15	10.573 – 101.022 40.307	0,81 – 2,43 1,15

Tab. 21 Kaufpreise von ortsnahen Agrarflächen

6.2.1.4 Ortsferne Agrarflächen

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

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	1.677	2,09
von 2.500 bis 5.000	5	2.630 – 4.170 3.250	0,69 – 1,90 1,23
von 5.000 bis 10.000	5	5.084 – 7.910 6.224	0,98 – 1,31 1,13
größer 10.000	4	14.150 – 33.455 20.031	0,36 – 1,41 0,75

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	7	486 – 2.220 1.100	0,34 – 6,00 1,62
von 2.500 bis 5.000	19	2.517 – 4.835 3.554	0,24 – 1,50 0,98
von 5.000 bis 10.000	17	5.077 – 9.860 6.921	0,32 – 1,73 1,01
größer 10.000	55	10.126 – 233.074 42.688	0,26 – 1,72 1,01

Tab. 22 Kaufpreise von ortsfernen Agrarflächen

6.2.1.5 Obstanbauflächen

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Werder (Havel)	9	4.542 – 19.534 9.219	0,48 – 2,27 1,26

Tab. 23 Kaufpreise von Obstanbauflächen

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

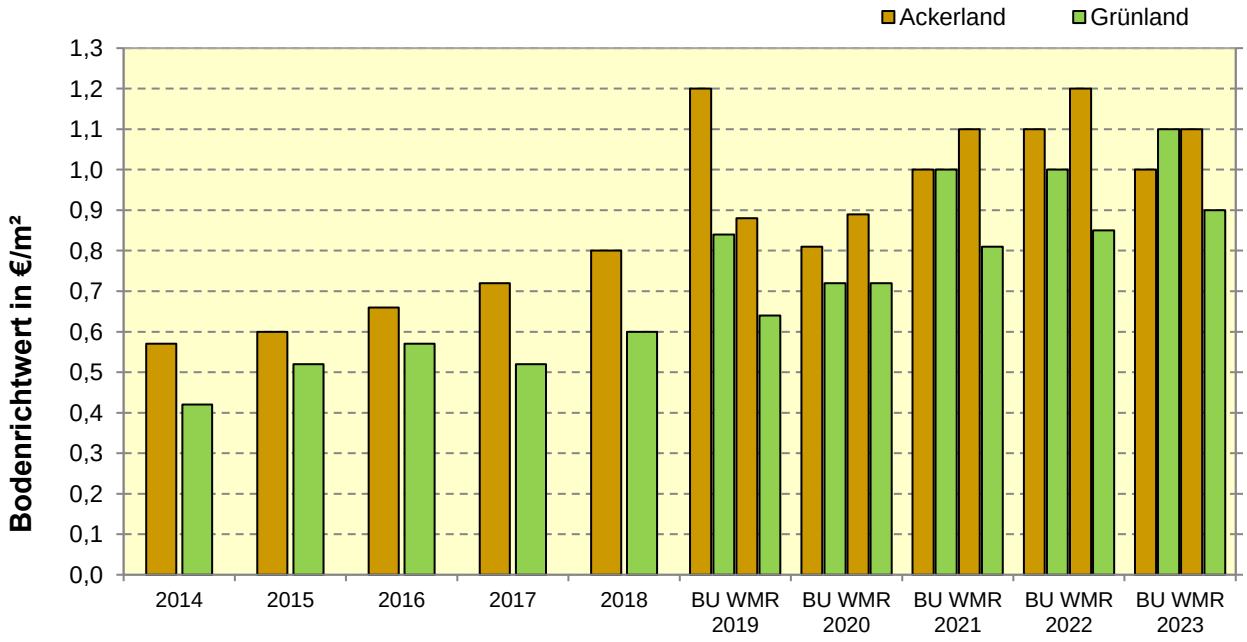


Abb. 26 Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

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 Forstwirtschaftsflächen

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

6.3.1 Preisniveau

⏩ Umsatzzahlen

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächen-umsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geld-umsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	43	55,6	32,7	-44,4	1,35	90,1
Weiterer Metropolenraum	126	-13,1	262,4	-69,5	2,13	-88,8
Landkreis	**169**	**-2,3**	**295,1**	**-67,9**	**3,48**	**-82,3**

Tab. 24 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der forstwirtschaftlichen Flächen

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

6.3.1.1 Forstwirtschaftsflächen in direkter Ortsrandlage

Die Auswertung gründet sich auf sechs Kauffälle von Grundstücken in direkter Ortsrandlage (unmittelbar an die Ortslage angrenzend). Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden diese Kauffälle nicht mit einbezogen.

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
größer 2.500	1	5.511	5,08
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	2	504 – 1.460 982	7,67 – 10 8,96
größer 2.500	3	2.529 – 16.691 7.886	0,50 – 7,89 4,38

Tab. 25 Kaufpreise von Forstwirtschaftsflächen in direkter Ortsrandlage

6.3.1.2 Ortsnahe Forstwirtschaftsflächen

Im Berichtsjahr wurden 17 Kauffälle ortsnaher Forstwirtschaftsflächen registriert. Es handelt sich hierbei um Flächen die bis ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen (ohne Forstwirtschaftsflächen in direkter Ortsrandlage).

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

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
bis 2.500	1	2.173	0,34
größer 10.000	3	14.219 – 36.493 23.623	0,75 – 4,22 2,04
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	1	1.487	3,43
von 2.500 bis 10.000	7	2.577 – 9.670 5.865	0,27 – 8,84 2,12
von 10.000 bis 100.000	5	10.790 – 65.703 29.871	0,65 – 1,60 0,93

Tab. 26 Kaufpreise von ortsnahen Forstwirtschaftsflächen

6.3.1.3 Ortsferne Forstwirtschaftsflächen

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

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
bis 2.500	9	992 – 2.487 1.852	0,34 – 4,91 2,20
von 2.500 bis 10.000	3	3.979 – 4.317 4.167	1,00 – 2,64 1,99
von 10.000 bis 100.000	7	10.646 – 52.103 25.484	0,22 – 4,22 1,40
Weiterer Metropolenraum			
bis 2.500	9	135 – 2.190 1.155	0,14 – 3,43 1,42
von 2.500 bis 10.000	17	2.577 – 9.730 7.306	0,25 – 1,20 0,66
von 10.000 bis 100.000	40	10.266 – 71.224 29.317	0,22 – 1,14 0,64
größer 100.000	2	116.798 – 196.780 156.789	0,27 – 0,56 0,42

Tab. 27 Kaufpreise von ortsfernen Forstwirtschaftsflächen

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

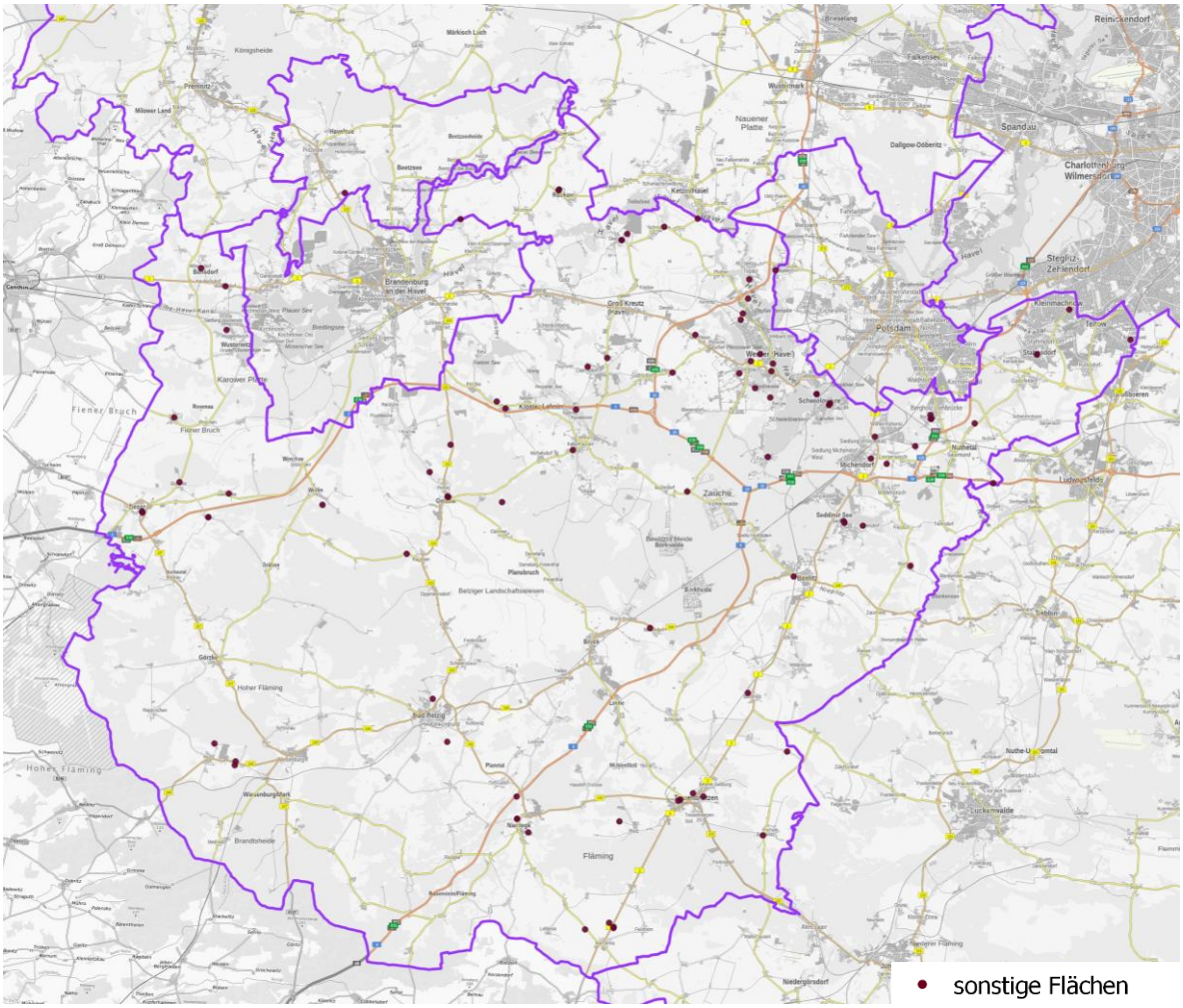


Abb. 27 Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis

7.1 Garten- und Erholungsflächen

7.1.1 Klein- und Dauerkleingartenflächen

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Nuthetal, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)	7	382 – 1.155 731	12 – 22 15
übergroße Fläche			
Stahnsdorf	1	20.737	13

Tab. 28 Kaufpreise von Klein- und Dauerkleingartenflächen

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

7.1.2 Private Erholungsflächen

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

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
Seddiner See, Schwielowsee	3	500 – 2.815 996	23 – 45 39
Werder (Havel)	7	3.011 – 4.815 3.704	4,15 – 20 14
Weiterer Metropolenraum			
Kloster Lehnin	2	945 – 1.794 1.370	11 – 17 14
Beelitz, Brück	5	880 – 2.500 1.548	8,95 – 23 16
Treuenbrietzen	3	540 – 1.100 767	2,50 – 4,09 3,43

Tab. 29 Kaufpreise von privaten Erholungsflächen

7.2 Verkehrsflächen

7.2.1 Private Verkehrsflächen

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
Schwielowsee, Werder (Havel)	3	21 – 430 293	14 – 94 67
Weiterer Metropolenraum			
Beetzsee, Groß Kreutz (Havel)	2	73 – 629 351	6,85 – 10 8,51

Tab. 30 Kaufpreise von privaten Verkehrsflächen

7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
innerorts			
Straße	6	9 – 302 116	2,49 – 12 6,56
außerorts			
Straße	1	2118	2,50
Weiterer Metropolenraum			
innerorts			
Fußweg	3	6 – 136 54	3,00 – 10 5,33
Radweg	1	301	1,50
Straße	12	8 – 1.043 293	1,44 – 10 4,57
Kreisstraße	1	15	0,80
außerorts			
Radweg	2	321 – 1.043 682	0,62 – 0,88 0,75

Tab. 31 Kaufpreise von öffentlichen Verkehrsflächen

7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Seen und private Gräben.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Seen			
Beetzsee	1	25.430	0,33
Gräben			
Niemegk, Groß Kreutz (Havel)	5	161 – 1.179 403	0,14 – 0,96 0,63

Tab. 32 Kaufpreise von Wasserflächen

7.4 Private Grünflächen

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
Seddiner See, Schwielowsee	3	1.719 – 4.296 2.630	26 – 133* 80
Michendorf, Werder (Havel)	12	99 – 8.225 2.821	0,81 – 100* 23

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Weiterer Metropolenraum			
Beelitz, Brück	6	72 – 6.925 2.242	1,00 – 10 3,50
Kloster Lehnin	2	112 – 4.530 2.321	5,52 – 11 8,26
Bad Belzig, Wusterwitz, Ziesar	6	144 – 8.146 2.330	1,00 – 12 4,80
Niemegk, Treuenbrietzen	7	41 – 1.214 566	1,00 – 11 2,99

Tab. 33 Kaufpreise von privaten Grünflächen

*Die hohen Kaufpreise beziehen sich auf Wasserlagen

⏩ Ausgleichsflächen

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
Kloster Lehnin	1	4.335	6,67

Tab. 34 Kaufpreise von Ausgleichsflächen

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

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

Im Einzelnen werden dargestellt:

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

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgte entsprechend der Vorgaben der ImmoWertV und der VV EW-SW.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV vom 14.07.2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Anpassung eines ermittelten Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen (nach linearer Regression). Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist zum einen auf die Modellkonformität zu achten und zum anderen ist kritisches Augenmerk auf das Bestimmtheitsmaß (R2) in Verbindung mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle zu legen. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die statistische Aussagekraft der nachstehend aufgeführten Sachwertfaktoren aufgrund niedriger Bestimmtheitsmaße tlw. schwach (<0,3) bzw. sehr gering (<0,2) ist. Gleichwohl hält er es aus Transparenzgründen für geboten, diese Faktoren zu publizieren.

Nach § 13 der GAV hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Daten sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten zählen nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV u.a. Pkt. 4 Liegenschaftszinssätze (LIZI); dies sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs.2 ImmoWertV).

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

Gebäudearten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m²	Anteil %	Geld Mio. €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	518	57,8 -21,8	893	30,7 -30,2	228,3	55,9 -31,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	143	15,9 -14,4	105	3,6 19,0	52,5	12,9 -26,0
Mehrfamilienhäuser	28	3,1 -14,4	59	2,0 19,0	36,0	8,8 -26,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	21	2,3 -28,2	49	1,7 -25,1	27,7	6,8 -49,8
Wochenendhäuser	96	10,7 -19,3	141	4,9 -1,3	10,2	2,5 -33,2

Gebäudearten	Anzahl der Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil %	Fläche 1.000 m²	Anteil %	Geld Mio. €	Anteil %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Bauernhäuser	31	3,5 -35,4	147	5,0 -59,6	8,0	2,0 -28,1
Sonstige Gebäude	60	6,7 -32,6	1.517	52,1 65,2	45,4	11,1 -62,9
Gesamtsumme	**897**	100,0 **-22,5**	**2.911**	100,0 **-1,0**	**408,2**	100,0 **-40,7**

Tab. 35 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für bebaute Grundstücke nach Gebäudearten

Von den 897 registrierten Kauffälle waren 594 für Auswertungszwecke geeignet. Das Baujahr ist bei 375 Kauffällen und die Wohnfläche bei 305 Kauffällen bekannt.

Die auswertungsgeeigneten Kauffälle verteilen sich auf die Strukturräume:

Berliner Umland	46 %,
Weiterer Metropolenraum	54 %.

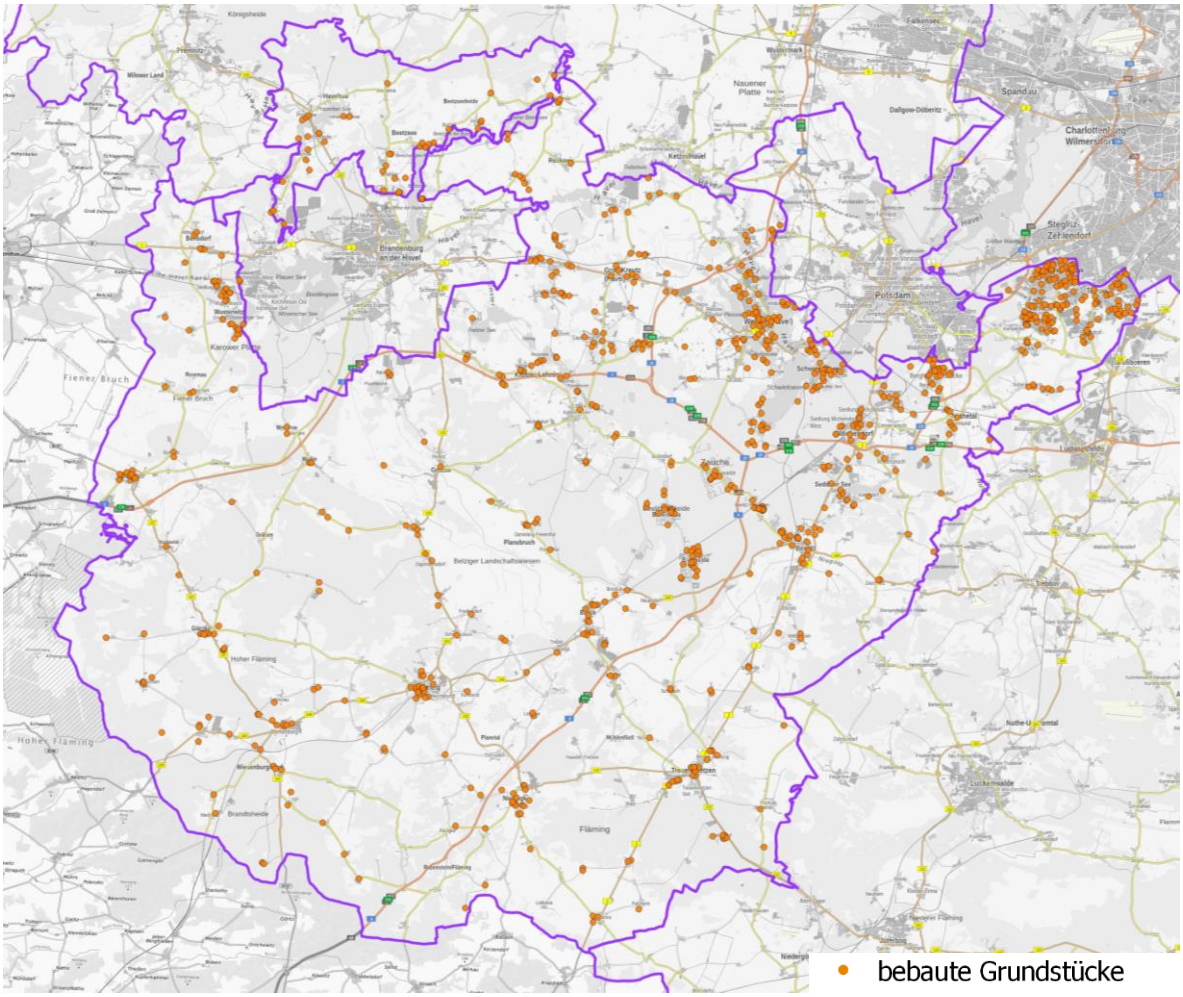


Abb. 28 Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 661 Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften registriert; hiervon sind 471 für Auswertungszwecke geeignet.

Diese 471 Kauffälle verteilen sich auf die Strukturräume: Berliner Umland 48 %,
Weiterer Metropolenraum 52 %.

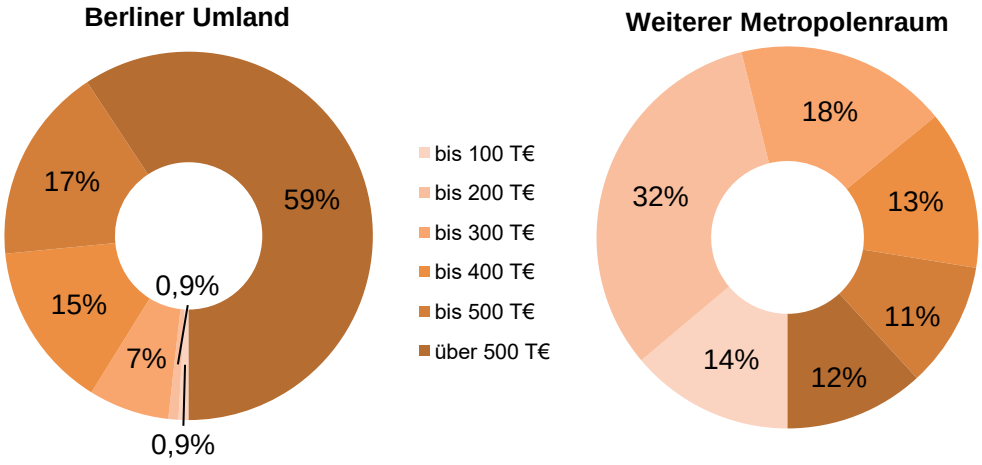


Abb. 29 Verteilung der Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Strukturräumen

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie des Modernisierungs- und Sanierungszustandes, da diese Merkmale bei den meisten Kauffällen nicht bekannt sind.

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	169	50,5	682.977	4.767
		-24,6	-13,0	-18,3
Weiterer Metropolenraum	166	49,5	271.770	2.237
		-20,9	-10,5	-14,2
Gesamtsumme	**335**	**100,0**	**479.215**	**3.516**
		-22,8	**-13,2**	**-15,3**

Tab. 36 Preisentwicklung zum Vorjahr von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

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

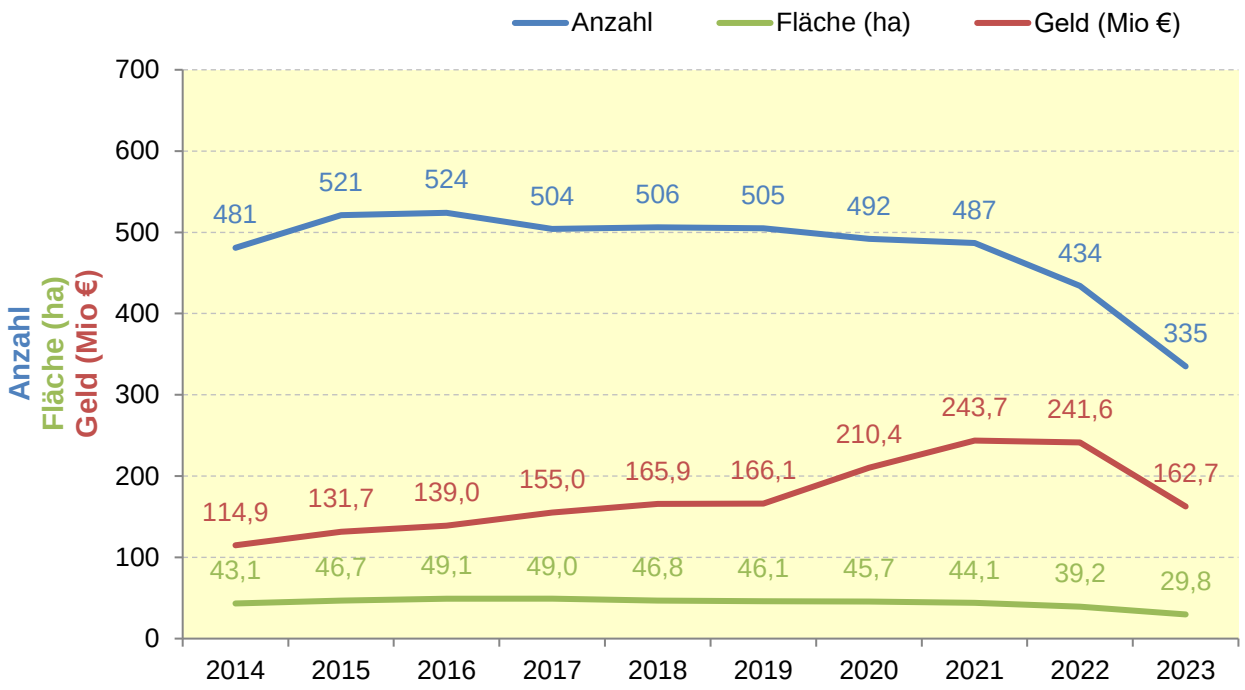


Abb. 30 EFH und ZFH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023

8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss keine signifikante Korrelation zur Höhe des Bodenrichtwertes fest ($R^2 = 0{,}0251$). Deshalb wird auf eine Unterteilung in zwei Bodenwertbereiche verzichtet. Die Ergebnisse werden nachfolgend tabellarisch und grafisch dargestellt. Die Stichprobe umfasst 36 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

⏩ **Berliner Umland** (Bodenrichtwertniveau von 150 €/m² bis 1.200 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2023	
Anzahl	36	
Normierte Kaufpreise	265.000 € – 995.000 €	574.662 €
Bodenrichtwertbereich	150 €/m² – 1.200 €/m²	488 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
Rentierlicher Flächenanteil	282 m² – 1.139 m²	651 m²
Baujahre	1889 – 2020	1977
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 77 Jahre	50 Jahre
Sachwertfaktoren	0,73 – 1,47	1,11
BGF	103 m² – 367 m²	216 m²
Wohnfläche	60 m² – 180 m²	128 m²
Standardstufe	1,7 – 4,2	2,9

Tab. 37 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SW-Faktor BRW

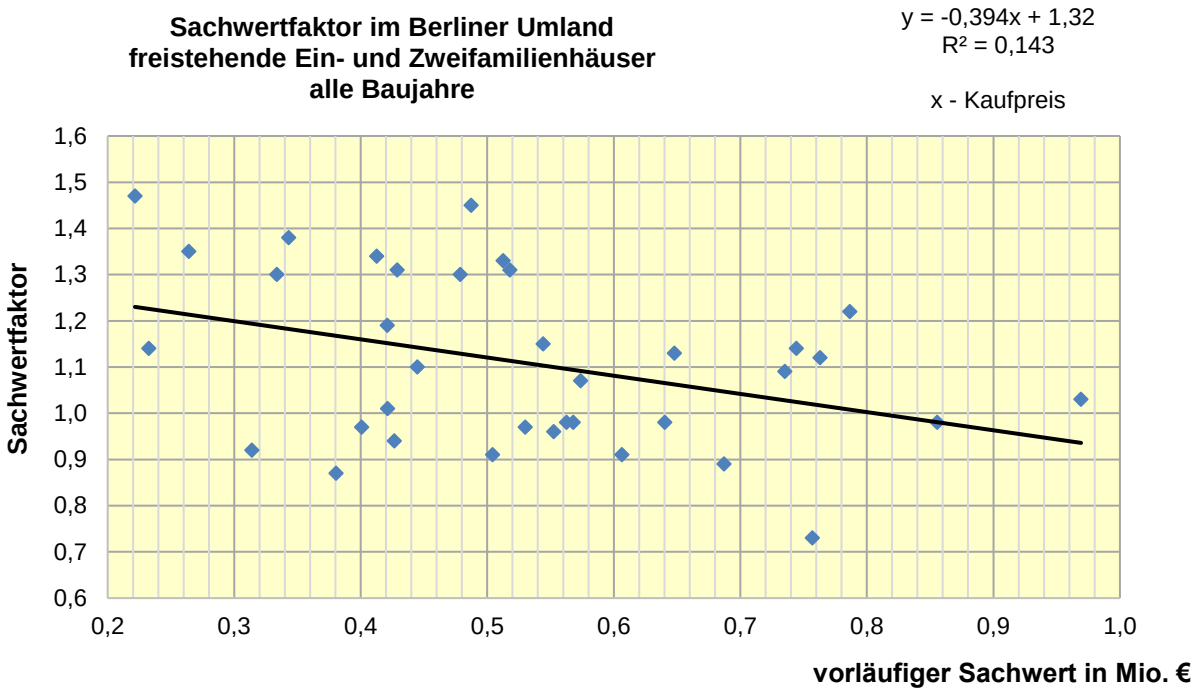


Abb. 31 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im BU BRW-Niveau von 150 bis 1.200 €/m²

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 150 €/m² - 1.200 €/m²
220.000	1,23
250.000	1,22
300.000	1,20
350.000	1,18
400.000	1,16
450.000	1,14
500.000	1,12
550.000	1,10
600.000	1,08
650.000	1,06
700.000	1,04
750.000	1,02
800.000	1,00
850.000	0,99
900.000	0,97
950.000	0,95
970.000	0,94
Korrelationskoeffizient	**0,378**
Bestimmtheitsmaß	**0,143**

Tab. 38 EFH und ZFH für SW-Faktoren im BU

8.2.2.2 Weiterer Metropolenraum

Für den Weiteren Metropolenraum stellt der Gutachterausschuss die Ergebnisse tabellarisch und grafisch dar. Die Stichprobe umfasst 37 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

- **WMR** (Bodenrichtwertniveau von 12 €/m² bis 300 €/m²)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2023	
Anzahl	35	
Normierte Kaufpreise	60.000 € – 595.000 €	291.433 €
Bodenrichtwertbereich	12 €/m² – 300 €/m²	130 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
Rentierlicher Flächenanteil	370 m² – 1.925 m²	791 m²
Baujahre	1865 – 2020	1977
Restnutzungsdauer	19 Jahre – 77 Jahre	47 Jahre
Sachwertfaktoren	0,64 – 1,44	0,98
BGF	96 m² – 408 m²	277 m²
Wohnfläche	76 m² – 280 m²	128 m²
Standardstufe	1,3 – 4,0	2,8

Tab. 39 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR

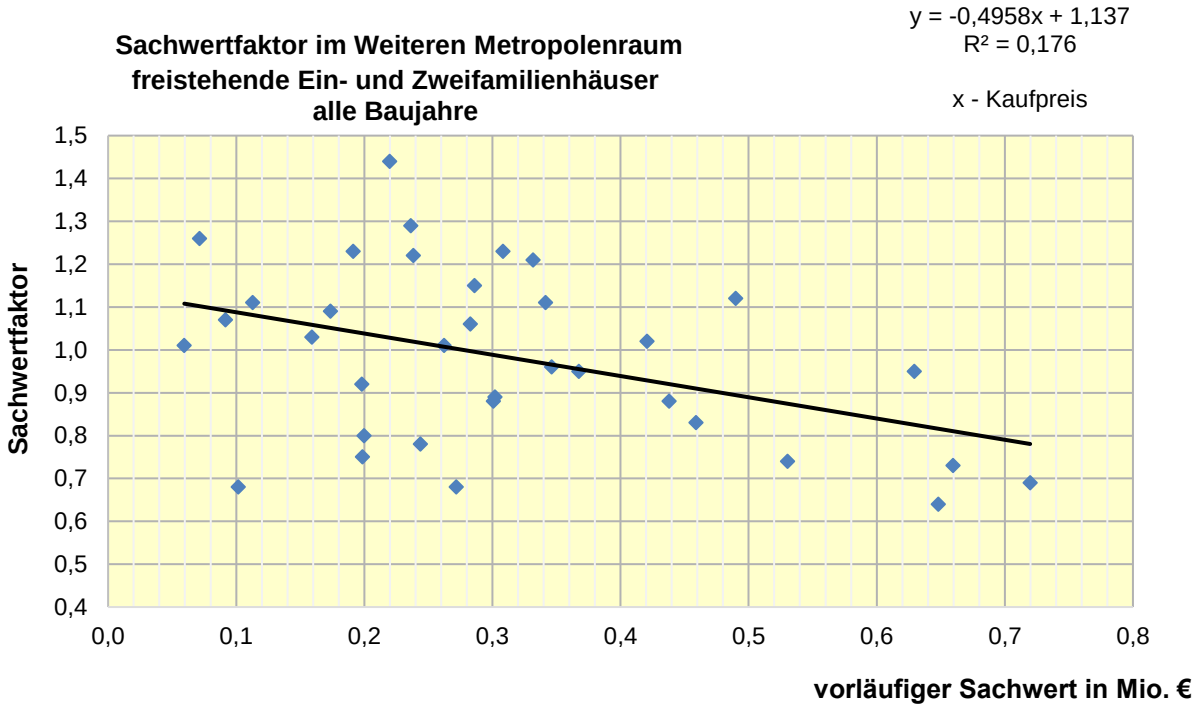


Abb. 32 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR BRW-Niveau von 12 bis 300 €/m²

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 12 €/m² - 300 €/m²
60.000	1,11
100.000	1,09
150.000	1,06
200.000	1,04
250.000	1,01
300.000	0,99
350.000	0,96
400.000	0,94
450.000	0,91

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 12 €/m² - 300 €/m²
500.000	0,89
550.000	0,86
600.000	0,84
650.000	0,81
700.000	0,79
720.000	0,78
Korrelationskoeffizient	**0,419**
Bestimmtheitsmaß	**0,176**

Tab. 40 Tabelle EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR

8.2.3 Wohnflächenpreise

⏩ mit Grundstücksgrößen bis 2.500 m² in Ortslagen

Die Verteilung der 170 aufgeführten Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 87 Kauffälle,
Weiterer Metropolenraum - 83 Kauffälle.

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

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

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	471	500.000	105	4.762
von 1978 bis 1990	1	1.139	550.000	138	3.986
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	14	310 – 1.130 706	290.000 – 1.182.000 549.643	60 – 210 123	2.458 – 6.650 4.440
von 1949 bis 1977	3	497 – 1.155 775	396.000 – 490.000 428.333	110 – 200 147	1.995 – 3.769 3.121
von 1978 bis 1990	2	870 – 899 884	399.603 – 646.000 522.802	90 – 100 95	4.440 – 6.460 5.450
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	10	282 – 1.367 831	230.800 – 1.351.000 748.290	105 – 180 143	1.533 – 8.042 5.218
von 1978 bis 1990	1	1.099	600.000	140	4.286
überwiegend modernisiert					
bis 1948	5	216 – 636 436	239.000 – 470.000 364.332	82 – 214 133	1.853 – 4.024 2.919

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	15	289 – 2.060 820	356.000 – 1.030.000 632.233	92 – 272 140	2.967 – 6.898 4.611
von 2001 bis 2010	14	367 – 938 570	450.000 – 1.450.000 784.214	87 – 210 138	4.245 – 7.623 5.525
von 2011 bis 2020	19	357 – 2.202 718	500.000 – 1.150.000 729.798	102 – 215 149	3.436 – 6.060 4.959
ab 2021	2	518 – 310 414	399.000 – 895.000 647.000	122 – 123 122	3.270 – 7.276 5.273
Weiterer Metropolenraum					
nicht modernisiert					
bis 1948	2	1.057 – 1.463 1.260	80.000 – 285.000 182.500	100 – 104 102	800 – 2.740 1.770
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	19	337 – 1.354 858	30.000 – 220.000 117.884	70 – 218 124	253 – 2.143 1.010
von 1949 bis 1977	4	830 – 1.876 1.254	129.000 – 210.000 171.000	92 – 150 126	956 – 1.685 1.378
von 1978 bis 1990	6	434 – 2.434 1.497	147.982 – 316.168 272.790	95 – 155 128	1.138 – 3.328 2.204
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	9	178 – 2.343 1.188	129.000 – 569.203 254.114	90 – 204 139	878 – 2.904 1.810
von 1949 bis 1977	3	638 – 1.320 1.038	139.506 – 254.726 186.077	76 – 120 104	1.163 – 2.215 1.845
überwiegend modernisiert					
bis 1948	1	1.340	363.840	78	4.665
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	15	405 – 1.176 865	186.000 – 550.000 364.470	107 – 280 148	1.469 – 4.583 2.593
von 2001 bis 2010	10	479 – 1.375 802	190.000 – 429.000 312.418	77 – 176 115	2.000 – 3.488 2.757
von 2011 bis 2020	9	413 – 1.359 784	265.000 – 595.000 442.933	101 – 181 128	2.500 – 4.386 3.484
ab 2021	5	372 – 978 678	613.000 – 747.000 709.960	131 – 148 140	4.679 – 5.450 5.070

Tab. 41 Wohnflächenpreise EFH und ZFH nach Strukturräumen

⏩ Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
Teltow					
bis 1948	4	568 – 756 660	399.000 – 512.000 475.250	60 – 113 100	4.248 – 6.650 4.996
Mittlerer Modernisierungsgrad					
Kleinmachnow					
bis 1948	4	607 – 860 815	937.900 – 1.351.000 1.092.725	119 – 168 146	7.031 – 8.042 7.498
entsprechend dem Alter					
Geltow					
von 1991 bis 2000	3	488 – 1.002 705	510.000 – 682.500 622.833	98 – 151 125	4.080 – 6.898 5.166
Kleinmachnow					
von 2001 - 2010	3	535 – 800 632	1.200.000 – 2.301.000 1.632.000	183 – 200 191	6.316 – 11.505 8.481
Stahnsdorf					
von 2001 - 2010	4	367 – 732 559	554.000 – 855.000 717.000	100 – 161 129	4.763 – 6.734 5.587
von 2011 - 2020	4	403 – 701 525	625.000 – 850.000 715.500	116 – 143 130	4.735 – 5.944 5.471
Teltow					
von 1991 bis 2000	3	289 – 845 659	560.000 – 835.000 731.667	114 – 180 156	4.444 – 4.912 4.709
von 2001 - 2010	3	226 – 621 485	549.000 – 1.450.000 864.667	87 – 210 143	4.474 – 6.905 5.896
Weiterer Metropolenraum					
Mittlerer Modernisierungsgrad					
Belzig					
bis 1948	3	230 – 2.343 1.155	199.000 – 398.000 278.699	102 – 204 157	1.213 – 2.344 1.836
Wusterwitz					
bis 1948	3	896 – 1.501 1.159	147.386 – 235.000 190.795	90 – 138 108	1.377 – 2.448 1.821
entsprechend dem Alter					
Beelitz					
ab 2021	5	372 – 978 678	613.000 – 747.000 709.960	131 – 148 140	4.679 – 5.450 5.070
Fichtenwalde					
von 1991 bis 2000	3	770 – 1.116 938	385.000 – 550.000 471.667	107 – 134 120	3.582 – 4.583 3.921

Tab. 42 Wohnflächenpreise EFH und ZFH in ausgewählten Orten

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Für Vergleichswertermittlungen nach § 25 Abs. 1 ImmoWertV wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 100 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Vorjahres verglichen.

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		durchschnittlich normierter Kaufpreis in €	durchschnittlich normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	48	40,3 -27,3	511.690 -17,6	3.892 -22,9
Weiterer Metropolenraum	71*	59,7 +6,0	277.958 -9,0	2.743 -3,6
Gesamtsumme	**119**	**100,0 -10,5**	**372.236 -19,4**	**3.141 -19,3**

Tab. 43 Preisentwicklung zum Vorjahr für RH und DHH

* davon 19 in Beelitz-Heilstätten im Bebauungsplan „Wohnquartier“

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

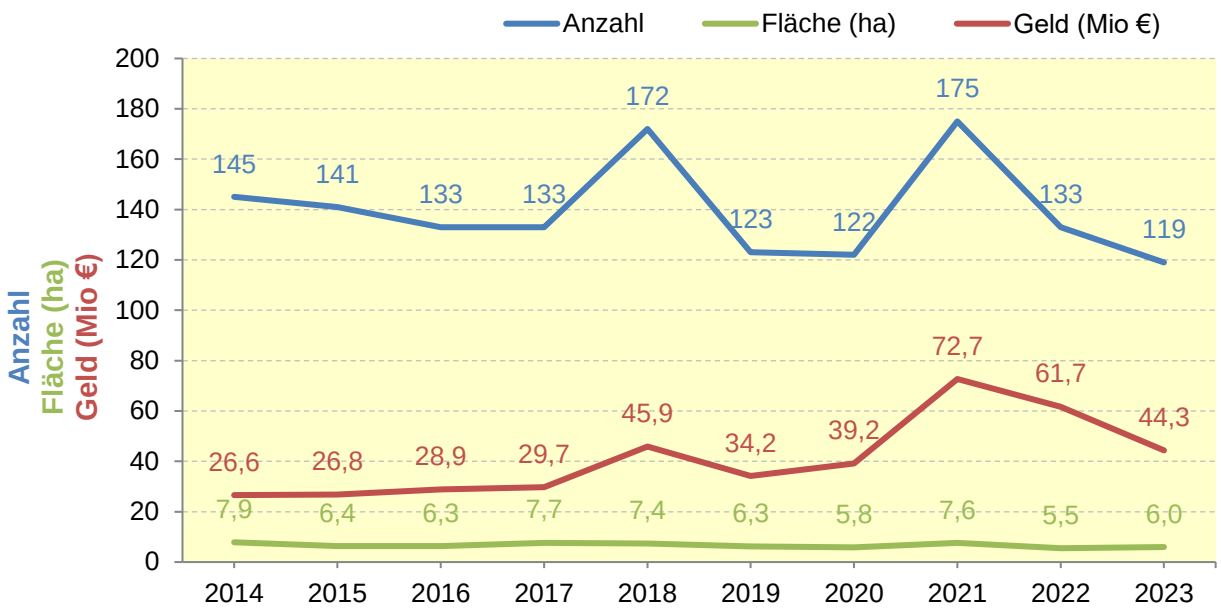


Abb. 33 RH und DHH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023

8.3.2.1 Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2023	
Anzahl	12	
Normierte Kaufpreise	320.000 € – 595.000 €	457.333 €
Bodenrichtwertbereich	230 €/m² – 650 €/m²	471 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
Rentierlicher Flächenanteil	169 m² – 633 m²	373 m²
Baujahre	1931 – 2014	1986
Restnutzungsdauer	21 – 71 Jahre	49 Jahre
Sachwertfaktor	0,95 – 1,70	1,30
BGF	156 m² – 276 m²	225 m²
Wohnfläche	106 m² – 161 m²	123 m²
Standardstufe	2,0 – 3,7	2,7

Tab 47 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SW-Faktoren im BU

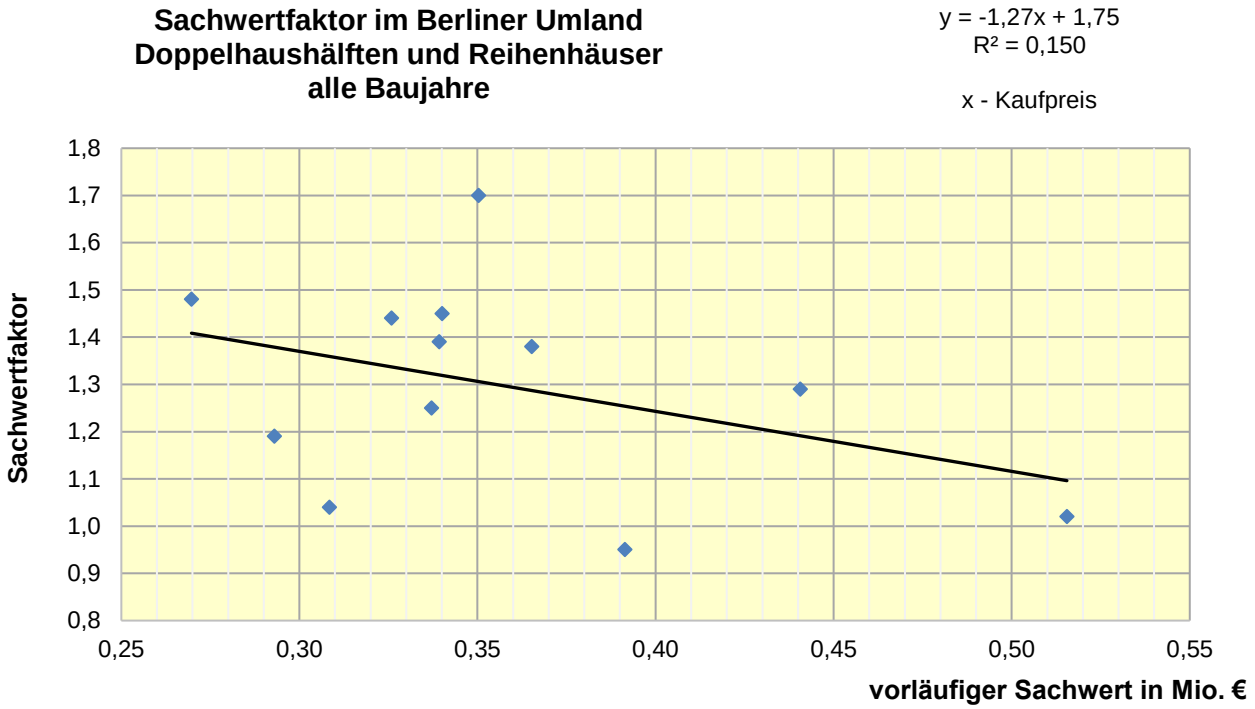


Abb. 34 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im BU

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 230 €/m² - 650 €/m²
270.000	1,41
300.000	1,37
350.000	1,31
400.000	1,24
450.000	1,18
500.000	1,12
520.000	1,09
Korrelationskoeffizient	**0,387**
Bestimmtheitsmaß	**0,150**

Tab. 44 Tabelle RH und DHH für SW- Faktoren im BU

8.3.2.2 Weiterer Metropolenraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2023	
Anzahl	9	
Normierte Kaufpreise	110.000 € – 335.000 €	288.045 €
Bodenrichtwertbereich	25 €/m² – 180 €/m²	107 €/m² (Stichtag 01.01.2023)
Rentierlicher Flächenanteil	214 m² – 947 m²	570 m²
Baujahre	1912 – 1998	1965
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 55 Jahre	40 Jahre
Sachwertfaktor	0,60 – 1,70	1,21
BGF	130 m² – 321 m²	191 m²
Wohnfläche	77 m² – 153 m²	110 m²
Standardstufe	2,1 – 3,0	2,7

Tab. 45 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SW-Faktoren im WMR

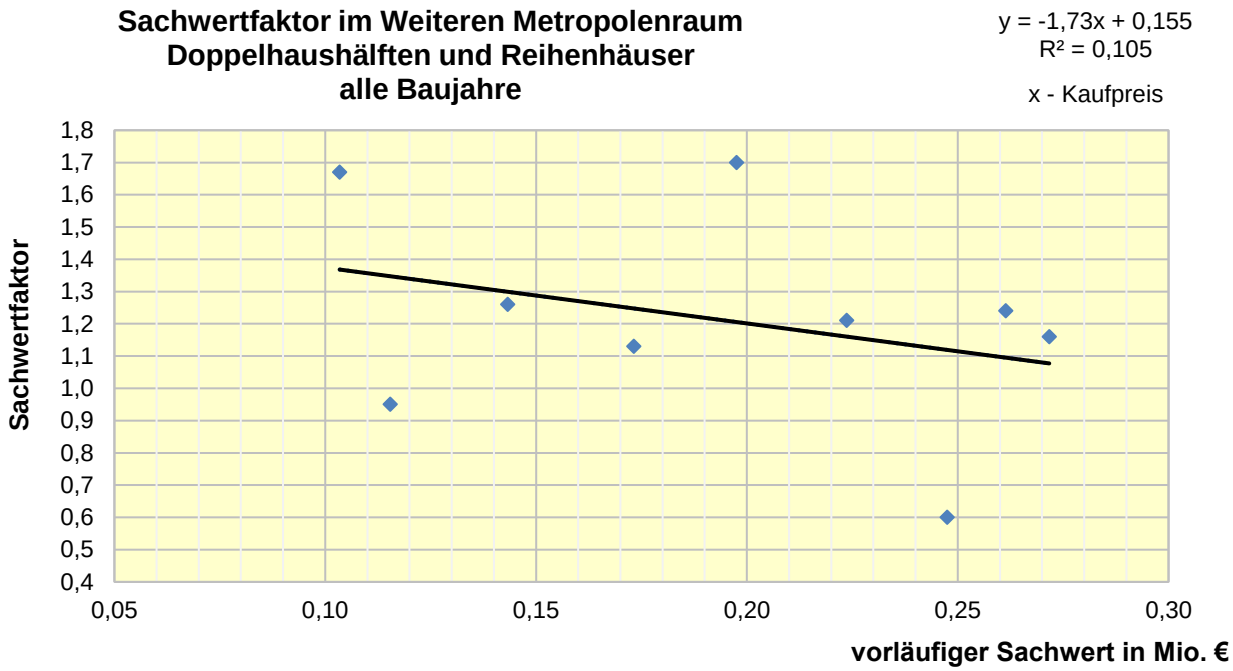


Abb. 35 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im WMR

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 25 €/m² - 180 €/m²
100.000	1,38
125.000	1,33
150.000	1,29
175.000	1,25
200.000	1,20
225.000	1,16
250.000	1,12
275.000	1,07
Korrelationskoeffizient	**0,324**
Bestimmtheitsmaß	**0,105**

Tab. 46 RH und DHH für SW-Faktoren im WMR

8.3.3 Wohnflächenpreise

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

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

8.3.3.1 Reihenhäuser

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2022 bis 2023. Die Verteilung der 55 aufgeführten Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland	23 Kauffälle,
Weiterer Metropolenraum	32 Kauffälle.

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in €/m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	2	400 – 633 516	470.000 – 550.000 510.000	102 – 106 104	4.434 – 5.392 4.913
von 1978 bis 1990	1	341	370.000	120	3.083
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	9	172 – 394 254	355.000 – 695.000 531.556	85 – 138 114	2.731 – 7.473 4.887
von 2001 bis 2010	3	174 – 308 251	335.000 – 605.000 490.000	105 – 117 111	3.045 – 5.171 4.421
von 2011 - 2020	1	482	710.000	131	5.420
ab 2021	7	157 – 279 201	565.000 – 960.000 668.060	120 – 166 136	3.404 – 7.007 4.938
Weiterer Metropolenraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	1	298	25.000	90	278
mittlerer Modernisierungsgrad					
von 1978 bis 1990	1	273	60.000	113	531
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	5	174 – 293 223	180.000 – 399.250 296.650	99 – 140 121	1.714 – 3.030 2.466
ab 2021	25*	169 – 391 251	414.000 – 599.000 480.866	101 – 133 115	3.711 – 4.903 4.183

Tab. 47 Reihenhäuser Wohnflächenpreise nach Strukturräumen

*alle Kauffälle in der Gemarkung Beelitz

⏩ Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 1991 bis 2000	4	241 – 394 310	570.000 – 695.000 650.000	85 – 120 100	5.458 – 7.473 6.609
Teltow					
ab 2021	6	157 – 253 188	573.419 – 960.000 685.237	120 – 137 132	4.745 – 7.007 5.194

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Weiterer Metropolenraum					
dem Alter entsprechend					
Beelitz					
ab 2021	25	169 – 391 251	414.000 – 599.000 480.866	101 – 133 115	3.711 – 4.903 4.183

Tab. 48 Reihenhäuser Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Die Verteilung der 52 aufgeführten Kauffälle stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland 19 Kauffälle,
Weiterer Metropolenraum 33 Kauffälle.

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	1	801	350.000	114	3.070
von 1978 bis 1990	1	583	416.500	100	4.165
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	1	423	620.000	132	4.697
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	7	228 – 349 337	320.000 – 570.000 442.429	121 – 161 130	2.645 – 3.969 3.394
von 2001 bis 2010	2	226 – 535 380	595.000 – 935.000 765.000	133 – 159 146	4.474 – 5.805 5.139
von 2011 bis 2020	2	314 – 481 398	480.000 – 526.000 503.000	110 – 137 124	3.504 – 4.782 4.143
ab 2021	5	273 – 481 324	480.000 – 680.000 567.200	110 – 175 145	3.276 – 4.782 3.982
Weiterer Metropolenraum					
nicht modernisiert					
bis 1948	1	1.269	160.000	84	1.905
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	10	271 – 1.700 749	65.000 – 172.500 126.083	65 – 153 101	833 – 1.789 1.274
von 1949 bis 1977	1	1.728	195.408	77	2.538
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	5	214 – 1.364 825	120.000 – 432.925 224.486	90 – 180 124	1.314 – 2.405 1.753

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
überwiegend modernisiert					
bis 1948	2	905 – 1.751 1.328	125.000 – 415.000 270.000	95 – 110 102	1.300 – 3.764 2.532
dem Alter entsprechend					
von 1991 bis 2000	4	303 – 439 377	270.000 – 335.000 311.250	98 – 124 113	2.328 – 3.316 2.774
ab 2021	10*	261 – 552 356	499.000 – 669.000 595.000	120 – 138 128	4.158 – 5.227 4.640

Tab. 49 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise nach Strukturräumen

* alle Kauffälle in der Gemarkung Beelitz

⏩ Doppelhaushälften in ausgewählten Orten

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kauf-preis/ Wohnfläche in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland					
dem Alter entsprechend					
Stahnsdorf					
bis 2021	3	373 – 277 275	570.000 – 680.000 610.000	130 – 175 160	3.276 – 4.462 3.875
Weiterer Metropolenraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
Treuenbrietzen					
bis 1948	4	547 – 947 729	130.000 – 149.000 136.000	82 – 153 107	974 – 1.646 1.337
dem Alter entsprechend					
Beelitz					
ab 2021	10	261 – 552 356	499.000 – 669.000 595.707	120 – 138 128	4.158 – 5.227 4.640

Tab. 50 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften, wurden 27 Kauffälle von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2021 bis 2023 (davon 6 Kauffälle im Jahr 2023) ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Es wurden nur Kauffälle bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² in die Untersuchung einbezogen, bei denen der Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises

beträgt. Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen, Gebäudeart, Strukturraum, Baujahresklassen und Kaufjahr vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	27		
Bodenwert	8 €/m² – 800 €/m²	269 €/m²	0,4 – 6,4 **2,0**
Wohnfläche	77 m² – 280 m²	147 m²	
Baujahr	1870 – 2015		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 68 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 40,7	28,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,21 €/m² – 15,00 €/m²	8,53 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	780 €/m² – 7.148 €/m²	3.014 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	500 €/m² – 800 €/m²	642 €/m²	1,0 – 2,2 **1,6**
Wohnfläche	77 m² – 260 m²	119 m²	
Baujahr	1935 – 2010		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 68 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	27,2 – 40,4	36,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	10,31 €/m² – 15,00 €/m²	12,72 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	3.769 €/m² – 7.148 €/m²	5.613 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	250 €/m² – 360 €/m²	316 €/m²	0,8 – 1,9 **1,5**
Wohnfläche	117 m² – 280 m²	191 m²	
Baujahr	1989 – 2015		
Restnutzungsdauer	36 Jahre – 62 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	27,2 – 40,7	33,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,64 €/m² – 12,79 €/m²	8,37 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.768 €/m² – 5.349 €/m²	3.347 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	100 €/m² – 187 €/m²	138 €/m²	1,0 – 3,9 **2,7**
Wohnfläche	111 m² – 200 m²	162 m²	
Baujahr	1870 – 2011		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 59 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 – 26,7	20,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	5,00 €/m² – 11,50 €/m²	6,84 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	780 €/m² – 3.500 €/m²	1.732 €/m²	

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz in %**
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	60 €/m² – 85 €/m²	75 €/m²	1,5 – 6,4 **3,1**
Wohnfläche	95 m² – 155 m²	120 m²	
Baujahr	1915 – 2005		
Restnutzungsdauer	40 Jahre – 54 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 30,3	22,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,21 €/m² – 12,90 €/m²	7,37 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.301 €/m² – 1.935 €/m²	1.685 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	8 €/m² – 45 €/m²	28 €/m²	0,4 – 3,3 **1,6**
Wohnfläche	100 m² – 160 m²	118 m²	
Baujahr	1930 – 2011		
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 60 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,8 – 27,3	22,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,55 €/m² – 7,50 €/m²	6,46 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.390 €/m² – 2.230 €/m²	1.763 €/m²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	10	**2,3**
RND	41 - 79	17	**1,8**
Einzelauswertung - Gebäudeart			
Gebäudeart		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
Einfamilienhaus		11	**2,2**
Reihenhäuser- und Doppelhaushälften		10	**1,6**
Zweifamilienhaus		6	**2,2**
Einzelauswertung nach Strukturraum			
Strukturraum		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
Berliner Umland		17	**1,7**
Weiterer Metropolenraum		16	**2,7**
Einzelauswertung nach Baujahren			
Baujahresklasse		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
bis 1948		6	**2,2**
von 1948 bis 1977		2*	**-**
von 1978 bis 1990		3	**3,5**
von 1991 bis 2000		8	**1,7**
von 2001 bis 2010		4	**1,5**
von 2011 bis 2020		4	**2,2**
ab 2021		-	**-**
Einzelauswertung - Kaufjahr			
Kaufjahr		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
2021		7	**2,0**
2022		14	**1,6**
2023		6	**2,9**

Tab. 51 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2023, ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	60 €/m² – 500 €/m²	223 €/m²	1,4 – 6,4 **2,9**
Wohnfläche	95 m² – 280 m²	170 m²	
Baujahr	1915 – 2015		
Restnutzungsdauer	28 Jahre – 62 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 34,9	24,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,21 €/m² – 12,90 €/m²	8,59 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	878 €/m² – 5.349 €/m²	2.500 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	3	**4,2**
RND	41 - 79	3	**1,6**

Tab. 52 Liegenschaftszinssätze für EFH, ZFH, RH und DHH im Jahr 2023

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Auswahlkriterien:

- Mehrfamilienhäuser ab 3 WE,
- gewerblicher Mietanteil bis 20%

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	8	44,4 -42.9	2.858.175 -31,3	2.522 -10,5
Weiterer Metropolenraum	10	55,6 -16,7	250.764 -49,3	1.043 -20,1
Gesamtsumme	**18**	**100,0** **-30,8**	**1.409.613** **-42.9**	**1.700** **19,8**

Tab. 53 Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser wurden 34 Kauffälle (davon 11 im Jahr 2023) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2021 bis 2023 untersucht und ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert-, Restnutzungsdauerspannen, Zahl der Wohneinheiten Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen, Gebäudeart, Strukturraum, Baujahresklassen und Kaufjahr vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	34		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 70		0,6 – 6,6 **3,0**
Bodenwert	10 €/m² – 897 €/m²	217 €/m²	
Wohnfläche	197 m² – 4.883 m²	706 m²	
Baujahr	1878 – 2004		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 63 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 44,7	21,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	3,50 €/m² – 11,20 €/m²	7,33 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	652 €/m² – 4.530 €/m²	1.979 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 70		0,6 – 3,0 **2,2**
Bodenwert	215 €/m² – 897 €/m²	499 €/m²	
Wohnfläche	298 m² – 4.883 m²	1.279 m²	
Baujahr	1930 – 1996		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 63 Jahre	54 Jahre	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Rohertragsfaktor	24,1 – 44,7	29,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	7,28 €/m² – 9,16 €/m²	8,44 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	2.106 €/m² – 4.530 €/m²	2.951 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Anzahl der Wohneinheiten	5 – 35		1,2 – 4,8 **2,7**
Bodenwert	219 €/m² – 350 €/m²	298 €/m²	
Wohnfläche	240 m² – 2.137 m²	651 m²	
Baujahr	1878 – 1996		
Restnutzungsdauer	41 Jahre – 56 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,6 – 33,1	24,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	7,53 €/m² – 11,20 €/m²	9,18 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.600 €/m² – 3.539 €/m²	2.632 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 31		1,8 – 4,2 **3,4**
Bodenwert	100 €/m² – 190 €/m²	144 €/m²	
Wohnfläche	197 m² – 1.740 m²	621 m²	
Baujahr	1900 – 2004		
Restnutzungsdauer	37 Jahre – 62 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,2 – 29,9	19	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,02 €/m² – 8,13 €/m²	6,64 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	745 €/m² – 2.404 €/m²	1.538 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 12		1,6 – 3,9 **2,8**
Bodenwert	30 €/m² – 90 €/m²	65 €/m²	
Wohnfläche	302 m² – 917 m²	568 m²	
Baujahr	1880 – 1996		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 54 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	16,3 – 27,0	19,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,57 €/m² – 7,08 €/m²	5,54 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	919 €/m² – 2.290 €/m²	1.346 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 18		2,5 – 6,6 **4,0**
Bodenwert	10 €/m² – 45 €/m²	30 €/m²	
Wohn- und Nutzfläche	203 m² – 1.140 m²	421 m²	
Baujahr	1935 – 1974		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 53 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,7 – 18,2	15,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	3,50 €/m² – 8,70 €/m²	5,93 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	652 €/m² – 1.642 €/m²	1.105 €/m²	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
RND 20 - 40	4		**2,6**
RND 41 - 79	30		**3,0**
Einzelauswertung nach Strukturraum			
Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
Berliner Umland	19		**2,7**
Weiterer Metropolenraum	15		**3,4**
Einzelauswertung - Zahl der Wohneinheiten (ZAWO)			
ZAWO	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
WE 3 – 6	21		**2,9**
WE 7 – 20	8		**3,2**
WE ab 21	5		**3,1**
Einzelauswertung nach Baujahren			
Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
bis 1948	16		**2,9**
von 1948 bis 1977	2*		**-**
von 1978 bis 1990	5		**3,2**
von 1991 bis 2000	9		**2,4**
von 2001 bis 2010	2*		**-**
Einzelauswertung - Kaufjahr			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
2021	11		**3,4**
2022	13		**2,5**
2023	10		**3,1**

Tab. 54 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2023 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	10		
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 70		1,7 – 4,8 **3,1**
Bodenwert	25 €/m² – 600 €/m²	277 €/m²	
Wohn- und Nutzfläche	402 m² – 1.120 m²	798 m²	
Baujahr	1878 – 2004		
Restnutzungsdauer	37 Jahre – 63 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,2 – 31,4	21,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,02 €/m² – 11,20 €/m²	7,98 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	745 €/m² – 3.435 €/m²	2.080 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Anzahl der Wohneinheiten	6 – 70		1,7 – 3,0 **2,5**
Bodenwert	215 €/m² – 600 €/m²	420 €/m²	
Wohn- und Nutzfläche	405 m² – 4.883 m²	1.604 m²	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Baujahr	1978 – 1996		
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 63 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	24,4 – 31,4	26,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	8,25 €/m² – 9,16 €/m²	8,73 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	2.420 €/m² – 3.435€/m²	2.770 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Anzahl der Wohneinheiten	4 – 31		3,1 – 4,2 **3,7**
Bodenwert	140 €/m² – 160 €/m²	150 €/m²	
Wohn- und Nutzfläche	197 m² – 1.740 m²	731 m²	
Baujahr	1900 – 2004		
Restnutzungsdauer	37 Jahre – 61 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,2 – 18,6	16,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,02 €/m² – 8,13 €/m²	5,84 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	745 €/m² – 1.810 €/m²	1.156 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	0		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	1*	**-**
RND	41 - 79	9	**3,1**

Tab. 55 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023

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

8.4.3 Wohnflächenpreise

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden 2023 insgesamt 18 Kauffälle ausgewertet. Die Kauffälle im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bis zu 20 % betragen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich zu 100 % um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Baujahr	**Wohnungseinheiten (WE)** / **Anzahl der Kauffälle**	**Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²**	**Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €**	**Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m²**	**Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche**
Berliner Umland					
bis 1948	5 - 8 3	449 – 1.209 883	500.000 – 1.680.000 968.467	240 – 544 375	2.083 – 3.088 2.433

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE) Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
von 1978 bis 1990	7 1	1.472	980.000	405	2.420
von 1991 bis 2000	6 - 70 3	616 – 13.732 5.301	1.460.000 – 12.500.000 5.726.667	425 – 4.883 2.004	2.560 – 3.435 2.883
von 2001 bis 2010	31 1	2.706	3.150.000	1.740	1.810
Weiterer Metropolenraum					
bis 1948	3 - 6 10	349 – 4.736 1.404	70.000 – 417.000 250.764	181 – 369 243	326 – 1.931 1.043

Tab. 56 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Auswahlkriterien:
- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)
- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil % Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	9	53,3 -40,0	1.354.444 -63,7	2.020 -13,2
Weiterer Metropolenraum	7	43,8 -46,2	1.561.429 209,8	1.256 15,8
Gesamtsumme	**16**	**100,0** **-42,9**	**1.445.000** **-38,8**	**1.686** **1,1**

Tab. 57 Preisentwicklung zum Vorjahr Büro- und Verwaltungsgebäude, WGH, VbM

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden fünf Kauffälle von vermieteten Objekten (davon zwei im Jahr 2023) im Zeitraum von 2021 bis 2023 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

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

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2021-2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	250 €/m² – 600 €/m²	287 €/m²	2,6 - 6,9 **4,8**
Wohn- und Nutzfläche	750 m² – 4.662 m²	2.439 m²	
Baujahr	1887 – 2020		
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 58 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,5 – 24,1	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,54 €/m² – 14,85 €/m²	10,10 €/m²	
normierter KP/ Nutzfläche	1.114 €/m² – 3.973 €/m²	2.011 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	250 €/m² – 600 €/m²	350 €/m²	2,6 - 6,7 **4,3**
Wohn- und Nutzfläche	750 m² – 4.662 m²	2.757 m²	
Baujahr	1887 – 2020		
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 58 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,2 – 24,1	18,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,54 €/m² – 14,85 €/m²	10,59 €/m²	
normierter KP/ Nutzfläche	1.114 €/m² – 3.973 €/m²	2.235 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	3	**4,8**
RND	41 - 59	2*	**-**

Tab. 58 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude

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

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 13 Kauffälle (davon drei Kauffälle im Jahr 2023) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2021 bis 2023 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des gesamten Landkreises anhand der Modellansätze und -parameter der Anlage 6 sowie für bis 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten pro Objekt vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises beträgt. Der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %. Die Grundlage bilden die

tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	12 €/m² – 500 €/m²	194 €/m²	0,5 – 7,9 **3,3**
Wohn- und Nutzfläche	226 m² – 1.326 m²	487 m²	
Baujahr	1895 – 1968		
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 46 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 29,4	17,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m² – 11,50 €/m²	5,70 €/m²	
normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche	463 €/m² – 2.091 €/m²	1.167 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	315 €/m² – 340 €/m²	332 €/m²	1,0 – 7,9 **3,5**
Wohn- und Nutzfläche	274 m² – 1.326 m²	726 m²	
Baujahr	1900		
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 46 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 21,3	16,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,28 €/m² – 7,10 €/m²	5,50 €/m²	
normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche	830 €/m² – 1.115 €/m²	1.034 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m² – 70 €/m²	57 €/m²	0,7 – 6,5 **4,2**
Wohn- und Nutzfläche	285 m² – 471 m²	364 m²	
Baujahr	1899 – 1968		
Restnutzungsdauer	32 Jahre – 43 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,5 – 24,2	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2,85 €/m² – 7,56 €/m²	6,29 €/m²	
normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche	746 €/m² – 2.091 €/m²	1.355 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	12 €/m² – 40 €/m²	27 €/m²	2,6 – 5,6 **4,3**
Wohn- und Nutzfläche	234 m² – 594 m²	460 m²	
Baujahr	1895 – 1954		
Restnutzungsdauer	39 Jahre – 46 Jahre	42 Jahre	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Rohertragsfaktor	11,9 – 17,0	13,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,25 €/m² – 5,71 €/m²	4,37 €/m²	
normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche	463 €/m² – 848 €/m²	717 €/m²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %
RND	20 - 40	7	2,5
RND	41 - 79	6	4,2

Tab. 59 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2023 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	335 €/m² – 500 €/m²	392 €/m²	1,0 – 5,2 **3,4**
Wohn- und Nutzfläche	226 m² – 1.031m²	510 m²	
Baujahr	1990		
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 32 Jahre	28 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,1 – 21.3	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,28 €/m² – 11,50 €/m²	7,37 €/m²	
normierter KP/ Wohn-und Nutzfläche	1.095 €/m² – 1.947 €/m²	1.386 €/m²	

Tab. 60 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2023

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Selbstbedienungsmärkte wurden sieben Kauffälle (davon kein Kauffall im Jahr 2023) von vermieteten Objekten im Zeitraum von 2021 bis 2023 ausgewertet. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

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

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2021 - 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	12 €/m² – 634 €/m²	207 €/m²	1,5 – 9,3 **3,8**
Nutzfläche	411 m² – 2.746 m²	1.413 m²	
Baujahr	1995 – 2020		
Restnutzungsdauer	11 Jahre – 28 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 – 20,8	13,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)	4,67 €/m² – 11,34 €/m²	9,07 €/m²	
normierter KP/ Nutzfläche	657 €/m² – 2.828 €/m²	1.473 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	100 €/m² – 217 €/m²	139 €/m²	3,2 – 9,3 **5,3**
Nutzfläche	411 m² – 1.500 m²	986 m²	
Baujahr	1995 – 2011		
Restnutzungsdauer	11 Jahre – 19 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,6 – 13,5	11,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Nutzfläche)	4,67 €/m² – 9,00 €/m²	7,51 €/m²	
Normierter KP/ Nutzfläche	657 €/m² – 1.434 €/m²	1.005 €/m²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2*		

Tab. 61 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen

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

8.5.3 Wohn- und Nutzflächenpreise

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durch-schn. Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
Berliner Umland					
von 1991 bis 2000	2	1.501 – 5.233 3.367	1.200.000 – 4.100.000 2.650.000	750 – 3.680 2.215	1.114 – 1.600 1.357
Weiterer Metropolenraum					
bis 1948	1	775	113.000	321	352

Tab. 62 Nutzflächenpreise für Büro- und Verwaltungsgebäude

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	5	422 – 979 675	250.000 – 1.700.000 768.000	197 – 1.031 436	1.095 – 3.769 1.839
von 1991 bis 2000	1	739	1.150.000	253	4.545
Weiterer Metropolenraum					
bis 1948	5	231 – 1.641 977	120.000 – 420.000 273.000	198 – 397 281	456 – 1.717 1.012

Tab. 63 Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle beziehen sich auf Verkaufseinrichtungen wie z. B. SB-Märkte und Getränkemärkte.

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
Berliner Umland					
von 2011 bis 2020	1	3.401	1.900.000	1.100	1.727
Weiterer Metropolenraum					
ab 2021	1	11.819	9.452.000	2.800	3.376

Tab. 64 Nutzflächenpreise für Verkaufseinrichtungen

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen und Landhäuser

Bei drei von vier Kauffällen lagen sowohl das Baujahr als auch die Wohnfläche vor.

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

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
Kleinmachnow, Werder (Havel)					
von 1719 bis 2008	3	920 – 9.618 5.596	360.000 – 1.580.000 1.033.000	191 – 767 406	1.385 – 8.272 3.723

Tab. 65 Wohnflächenpreise für Villen und Landhäuser

8.6.2 Drei- und Vierseithöfe

Überwiegend befinden sich die Kauffälle im Weiteren Metropolenraum. Sie beinhalten i.d.R. das Erfordernis einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung.

Grundstücksfläche in m²	Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn-fläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m²
bis 2.500	4	1911 - 1960	150.000 – 241.096 189.557	110 – 192 141	1.027 – 1.586 1.380
größer 2.500	3	1840 - 1922	256.031 – 359.981 305.337	133 – 200 158	1.500 – 2.707 2.012

Tab. 66 Wohnflächenpreise für Drei- und Vierseithöfe

8.6.3 Wochenendhäuser

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

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude-grundfläche in €/m²
Berliner Umland	2	direkte Wasserlage	477 – 682 580	125.000 – 135.000 130.000	2.368 – 3.378 2.873
	3	Wassernähe ≤ 300 m	304 – 758 514	20.000 – 425.000 163.000	444 – 5.313 2.286
	6	ohne Wasserlage/ -nähe	581 – 2.442 1.254	20.000 – 107.500 53.750	444 – 2.442 1.130
Weiterer Metropolenraum	6	Wassernähe ≤ 300 m	333 – 599 476	45.000 – 101.000 76.200	703 – 1.578 1.224
	18	ohne Wasserlage/ -nähe	484 – 2.890 1.117	9.000 – 130.000 62.053	159 – 2.449 1.025

Tab. 67 Kaufpreise von Grundstücken mit Wochenendhäusern

⏩ Wochenendhäuser in ausgewählten Lagen

Stadt / Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücks-fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude-grundfläche in €/m²
Weiterer Metropolenraum					
Beetzsee	4	Wassernähe ≤ 300 m	333 – 550 457	45.000 – 95.000 73.333	703 – 1.429 1.144
Beetzsee	3	ohne Wasserlage/ -nähe	664 – 1.007 796	45.000 – 95.000 66.000	849 – 1.696 1.188
Kloster Lehnin	3		484 – 567 518	25.000 – 130.000 85.000	543 – 4.333 2.102
Wiesenburg/Mark	3		484 – 804 591	9.000 – 15.000 11.317	170 – 349 231

Tab. 68 Kaufpreise von Grundstücken mit Wochenendhäusern in ausgewählten Lagen

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wurden 239 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum erfasst. Diese unterteilen sich in 224 Kauffälle von Wohnungseigentum und 15 Kauffälle von Teileigentum. Darunter befinden sich neun Kauffälle mit Erbbaurechten und zwei Zuschläge in Zwangsversteigerungen.

Die Wohnungseigentumskauffälle unterteilen sich in:

- 52 Erstveräußerungen,
- 171 Weiterveräußerungen,
- 1 Umwandlung.

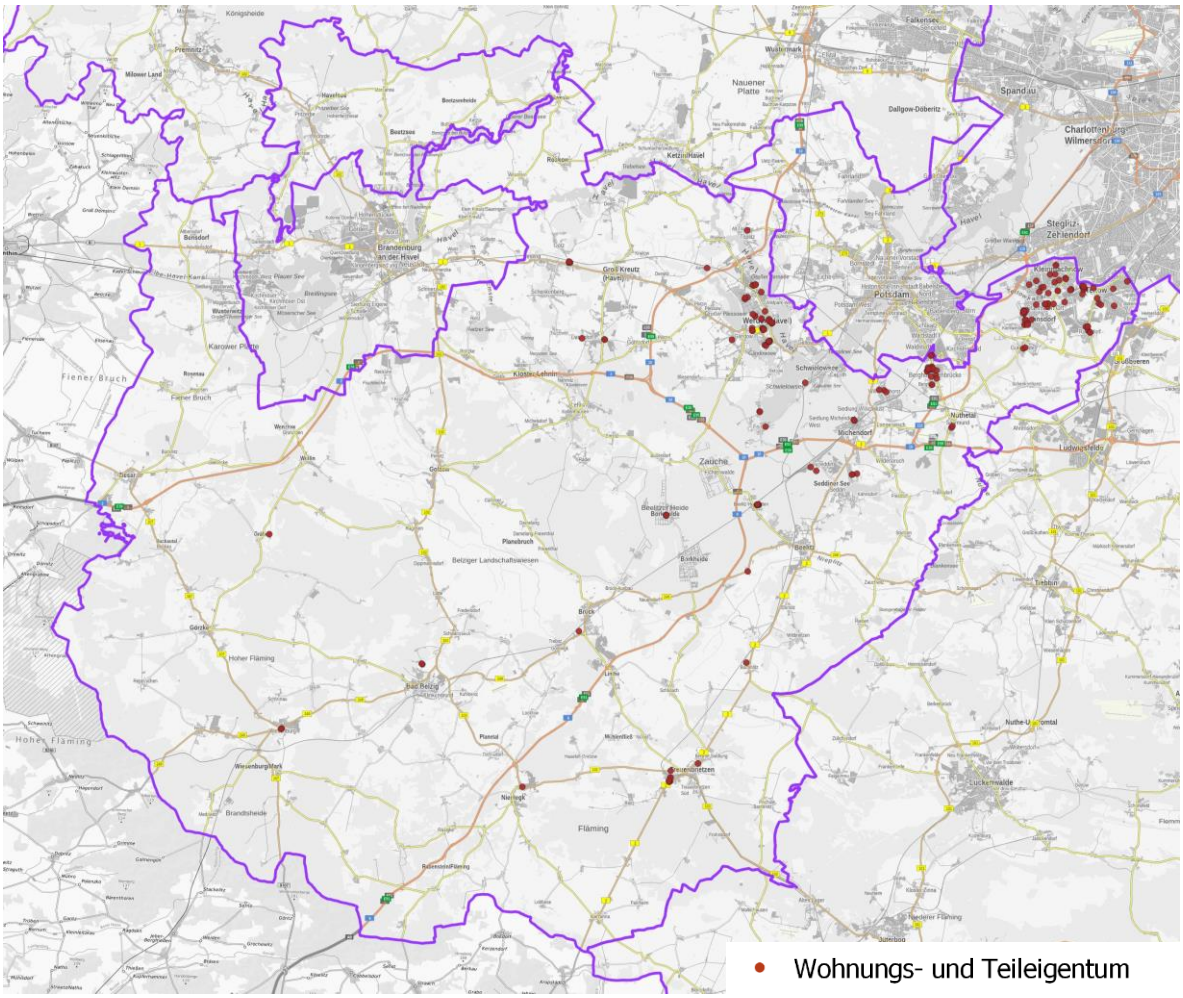


Abb. 36 Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

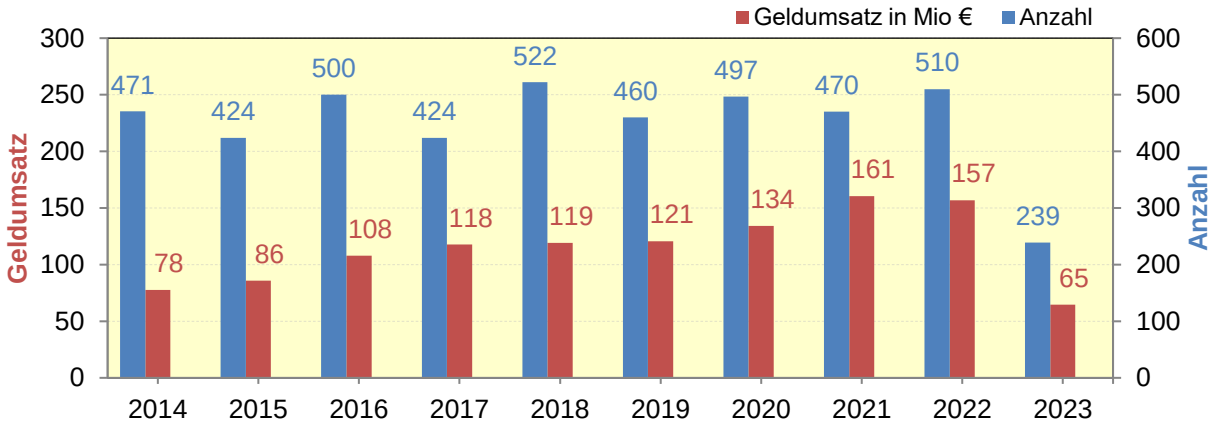


Abb. 37 Wohnungseigentum Umsätze (Erst- und Weiterveräußerungen) 2014 – 2023

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in nachfolgender Tabelle für Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (Kauffälle ohne wertbeeinflussende Umstände) ohne Unterscheidung der Gebäudearten, mit Angabe von Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr 2022 dargestellt.

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m²	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	113	74,4 -61,4	317.671 -1,1	87	3.581 -30,3
Weiterer Metropolenraum	39	25,6 -65,8	222.092 -13,4	74	2.990 -15,2
Gesamtsumme	**152**	**100** -62,6	**291.591** 3,5	**83**	**3.412** -27,1

Tab. 69 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für Wohnungseigentum

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

In der nachfolgenden Tabelle wird die Kaufpreisentwicklung der Jahre 2019 - 2023 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) ohne Unterscheidung der Gebäudearten in ausgewählten Orten dargestellt.

Geschäftsjahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
Kleinmachnow			
2019	16	284.754	3.698
2020	20	423.800	4.089
2021	54	535.799	5.646
2022	41	596.681	6.041

Geschäftsjahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
2023	5	568.600	4.688
Teltow			
2019	57	221.480	3.532
2020	158	262.758	3.668
2021	88	358.973	4.168
2022	33	376.140	4.214
2023	13	296.654	3.253
Werder (Havel)			
2019	121	255.592	3.266
2020	75	278.459	3.481
2021	46	290.630	3.575
2022	56	255.186	3.291
2023	32	227.853	3.134

Tab. 70 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen 2019 – 2023

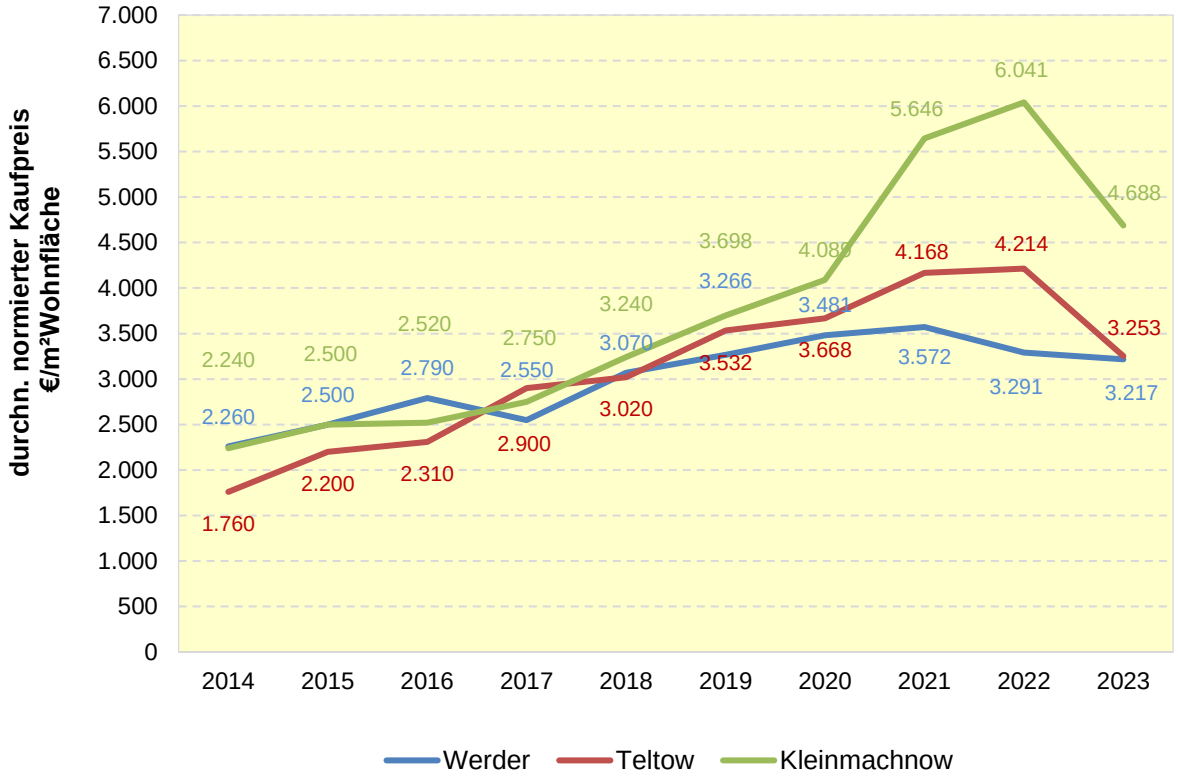


Abb. 38 Wohnungseigentum Quadratmeterpreise in Werder, Teltow, Kleinmachnow 2014 – 2023

9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 1,2 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 Strukturräumen vorgenommen.

Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil in %	Geld Mio. €	Anteil in %
Berliner Umland	8	53,3	1,0	83,3
Weiterer Metropolenraum	7	46,7	0,2	16,7
Gesamtsumme	**15**	**100,0**	**1,2**	**100,0**

Tab. 71 Umsatzzahlen für Teileigentum

9.2 Wohnflächenpreise

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

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

9.2.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

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

Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m²
Berliner Umland				
Erstveräußerungen				
ab 2021	1	365.000	67	5.447
Weiterveräußerungen				
bis 1948	3	55.000 – 580.000 261.667	108	775 – 3.333 2.002
von 1978 bis 1990	3	120.000 – 215.000 170.333	62	2.514 – 3.071 2.731
von 1991 bis 2000	68	80.000 – 515.000 243.277	72	1.850 – 5.813 3.368
von 2001 bis 2010	2	200.000 – 230.000 215.000	48 – 75 62	3.066 – 4.167 3.616
von 2011 bis 2020	8	160.000 – 755.000 369.625	81	3.404 – 5.889 4.449
Weiterer Metropolenraum				
Erstveräußerung				
ab 2021	19	184.572 – 497.000 324.715	73	3.482 – 5.020 4.374
Weiterveräußerung				
von 1991 bis 2000	15	76.000 – 246.500 118.667	69	1.027 – 2.595 1.704

Tab. 72 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Strukturräumen und Baujahresklassen

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiter-veräußerungen) in ausgewählten Orten und Baujahre ab 1991. Die normierten Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund und Bodens.

Stadt / Gemeinde /Amt	Baujahresklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m²
Berliner Umland					
Erstveräußerungen					
Stahnsdorf	ab 2021	1	365.000	67	5.448
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	3	220.000 – 445.000 343.333	60 – 88 77	3.667 – 5.057 4.356
Michendorf	von 1991 bis 2000	4	135.000 – 350.000 258.125	48 – 119 80	2.773 – 3.889 3.218
Nuthetal	von 1991 bis 2000	14	80.000 – 372.000 221.608	35 – 79 61	2.105 – 5.813 3.544
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	2	128.000 – 230.000 179.000	38 – 59 49	3.368 – 3.898 3.633
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	11	169.000 – 515.000 285.727	39 – 135 75	2.849 – 4.405 3.824
Teltow	von 1991 bis 2000	16	150.000 – 360.000 257.281	50 – 93 77	1.899 – 4.045 3.346
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	18	111.000 – 400.000 208.906	53 – 103 72	1.850 – 4.444 2.811
Weiterer Metropolenraum					
Erstveräußerung					
Beelitz	ab 2021	15	237.000 – 497.000 361.987	48 – 109 79	4.218 – 5.020 4.610
Kloster Lehnin	ab 2021	4	184.572 – 185.072 184.947	53	3.482 – 3.492 3.490
Weiterveräußerungen					
Brück	von 1991 bis 2000	2	130.000 – 246.500 188.250	68 – 95 82	1.912 – 2.595 2.253
Groß Kreutz (Havel)	von 1991 bis 2000	7	80.000 – 154.000 120.571	64 – 76 70	1.231 – 2.369 1.730
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	6	76.000 – 132.500 93.250	58 – 74 64	1.027 – 2.284 1.490

Tab. 73 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden und Baujahresklassen

9.2.2 Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen

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

Gemeinde	Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m²
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	1	192.067	28	6.860

Tab. 74 Wohnflächenpreise für Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen

9.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 2023 liegt die Anzahl dieser Kauffälle bei ca. 12 % von der Gesamtanzahl (26 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).

Strukturraum	Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m²
Reihenhäuser					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	4	345.000 – 375.000 357.500	94 – 107 100	3.224 – 3.989 3.582
	ab 2021	3	481.000 – 710.000 610.333	147 – 154 149	3.272 – 4.830 4.086
Weiterer Metropolenraum	von 1991 bis 2000	1	130.000	125	1.040
Doppelhaushälften					
Berliner Umland	von 1991 bis 2000	5	260.000 – 1.045.000 540.000	56 – 206 138	2.270 – 5.073 3.954
	von 2001 bis 2010	1	768.000	145	5.297
	ab 2021	8	600.000 – 690.000 645.000	147 – 175 172	3.429 – 4.694 3.780

Tab. 75 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften

9.3 Teileigentum

Das Teileigentum umfasst sowohl Erstveräußerungen als auch Weiterveräußerungen in allen Gebäudearten. Die Anzahl dieser Kauffälle liegt bei ca. 6,2 % (15 Kauffälle) von der Gesamtanzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum.

9.3.1 Stellplätze

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

Strukturraum	Baujahrklasse	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €	durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	von 1991 bis 2020	3	8.000 – 15.000	10.500
	ab 2021	1	25.000	25.000
Weiterer Metropolenraum	ab 2021	7	12.900 – 25.900	21.900

Tab. 76 Kaufpreise für Teileigentum Stellplätze in Tiefgaragen

Des Weiteren können Kaufpreise für Stellplätze in Tiefgaragen als Anteile vom Gesamtkaufpreis des Wohnungs- und Teileigentums im Kaufvertrag enthalten sein. Diese Preisanteile liegen in einer Preisspanne von 6.000 € bis 22.900 €.

9.3.2 Sondernutzungsrechte für Stellplätze

Preisanteile für Sondernutzungsrechte an Stellplätzen im Freien, die in den Kauffällen für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind, liegen in einer Preisspanne zwischen 2.500 € und 12.500 €.

9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Insgesamt wurden 56 Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern verkauft.

Bei 23 Kauffällen war durch Kenntnis von Nettokaltmiete und Wohnfläche die Ermittlung von Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/ Jahresnettokaltmiete) möglich.

Stadt / Gemeinde/ Amt	Baujahresklasse	Anzahl der Kauf-fälle	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m²	Spanne und durchschn. Rohertrags-faktor	Spanne und durchschn. Miete in €/m² Wohnfläche
Berliner Umland						
Nuthetal	von 1991 bis 2000	3	80.000 – 372.000 224.000	38 – 69 57	18,8 – 36,5 28,1	9,13 – 13,28 10,58
Teltow, Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	3	169.000 – 185.000 179.667	39 – 67 56	22,1 – 48,6 32,4	7,43 – 10,42 9,04
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	7	111.000 – 369.000 204.143	53 – 103 72	17,1 – 27,8 20,2	7,75 – 14,17 10,37
	ab 2001	1	249.000	49	30,6	13,26
Weiterer Metropolenraum						
Treuenbrietzen	von 1991 bis 2000	5	76.000 – 110.000 86.800	58 – 74 65	14,7 – 26,2 18,6	5,11 – 7,76 6,09
Groß Kreutz (Havel)	von 1991 bis 2000	4	80.000 – 125.000 109.500	65 – 76 72	20,8 – 24,2 22,1	4,63 – 6,62 5,80

Tab. 77 Wohnungseigentum - Rohertragsfaktoren und Mieten

9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

9.5.1 Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern sind Weiterveräußerungen mit 112 Kauffällen (davon 21 im Jahr 2023) im Zeitraum von 2021 bis 2023 untersucht und ausgewertet worden. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen für Bodenrichtwert- und Restnutzungsdauerspannen, Strukturraum, Baujahresklassen und für die Anzahl der Wohneinheiten, der Wohnfläche und Kaufjahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung -			
Zeitraum 2021 – 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	112		
Bodenwert	70 €/m² – 870 €/m²	285 €/m²	0,1 – 5,6 **2,1**
Wohnfläche	26 m² – 134 m²	69 m²	
Baujahr	1890 – 2021		
Restnutzungsdauer	43 Jahre – 78 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 51,9	27,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	3,97 €/m² – 13,27 €/m²	7,67 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	851 €/m² – 5.000 €/m²	2.578 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	16		
Bodenwert	400 €/m² – 870 €/m²	511 €/m²	0,1 – 3,5 **1,7**
Wohnfläche	37 m² – 113 m²	68 m²	
Baujahr	1900 – 2001		
Restnutzungsdauer	49 Jahre – 60 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,7 – 51,9	31,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	5,66 €/m² – 11,32 €/m²	8,04 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.753 €/m² – 5.000 €/m²	3.192 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	67		
Bodenwert	250 €/m² – 370 €/m²	301 €/m²	0,2 – 4,4 **1,8**
Wohnfläche	26 m² – 134 m²	67 m²	
Baujahr	1890 – 2021		
Restnutzungsdauer	43 Jahre – 78 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,1 – 45,6	29,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	6,08 €/m² – 13,27 €/m²	8,18 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.850 €/m² – 4.878 €/m²	2.862 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	25		

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung - Zeitraum 2021 – 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Bodenwert	100 €/m² – 210 €/m²	131 €/m²	0,8 – 5,6 **2,8**
Wohnfläche	55 m² – 91 m²	73 m²	
Baujahr	1993 – 1997		
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 56 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,0 – 32,1	21,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,63 €/m² – 8,92 €/m²	6,33 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.027 €/m² – 2.364 €/m²	1.620 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	70 €/m² – 90 €/m²	76 €/m²	2,2 – 5,5 **3,6**
Wohnfläche	58 m² – 77 m²	69 m²	
Baujahr	1995 – 2014		
Restnutzungsdauer	52 Jahre – 57 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 23,9	18,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	3,97 €/m² – 8,24 €/m²	6,06 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	851 €/m² – 1.897 €/m²	1.350 €/m²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
RND 41 - 59	112	**2,1**	
Einzelauswertung nach Strukturraum			
Strukturraum	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI %	
Berliner Umland	89	**1,9**	
Weiterer Metropolenraum	23	**2,8**	
Einzelauswertung nach Baujahren			
Baujahresklassen	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
bis 1948	5	**1,9**	
von 1978 bis 1990	6	**1,5**	
von 1991 bis 2000	96	**2,1**	
von 2001 bis 2010	2*	**-**	
von 2011 bis 2020	2*	**-**	
ab 2021	1*	**-**	
Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)			
Wohnungseinheiten	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
bis 6 Wohneinheiten	4	**2,6**	
6 bis 20 Wohneinheiten	24	**2,1**	
ab 21 Wohneinheiten	84	**2,0**	
Einzelauswertung nach Wohnfläche			
Wohnungsfläche	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
von 20 bis 39 m²	7	**2,6**	
von 40 bis 79 m²	76	**2,1**	
von 80 bis 119 m²	28	**1,8**	
von 120 bis 300 m²	1*	**-**	
Einzelauswertung nach Kaufjahren			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%	
2021	44	**2,2**	
2022	47	**1,8**	
2023	21	**2,5**	

Tab. 78 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser

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

Bezieht man die Auswertung nur auf das Jahr 2023 ergeben sich folgende Ergebnisse:

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung -			
Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	21		
Bodenwert	120 €/m² – 600 €/m²	275 €/m²	0,1 – 4,4 **2,5**
Wohnfläche	38 m² – 103 m²	68 m²	
Baujahr	1900 – 2021		
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 78 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,7 – 48,6	24,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,63 €/m² – 13,27 €/m²	7,96 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.027 €/m² – 4.878 €/m²	2.450 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	410 €/m² – 600 €/m²	520 €/m²	0,1 – 3,5 **2,4**
Wohnfläche	37 m² – 79 m²	52 m²	
Baujahr	1900 – 1997		
Restnutzungsdauer	51 Jahre – 54 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	18,7 – 48,6	28,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	7,44 €/m² – 9,32 €/m²	8,41 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.899 €/m² – 4.333 €/m²	2.779 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	250 €/m² – 370 €/m²	318 €/m²	0,2 – 4,4 **2,3**
Wohnfläche	49 m² – 103 m²	72 m²	
Baujahr	1994 – 2021		
Restnutzungsdauer	53 Jahre – 78 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,1 – 45,6	25,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	7,75 €/m² – 13,27 €/m²	9,46 €/m²	
norm. KP/ Wohnfläche	1.850 €/m² – 4.878 €/m²	3.145 €/m²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	120 €/m² – 140 €/m²	130 €/m²	1,5 – 4,4 **2,7**
Wohnfläche	58 m² – 76 m²	67 m²	
Baujahr	1993 – 1996		
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 53 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	14.7 – 26,2	20,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	4,63 €/m² – 7,76 €/m²	5,91 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	1.027 €/m² – 1.774 €/m²	1.459 €/m²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitt LIZI%
RND	20 - 40	0	**-**
RND	41 - 79	21	**2,5**

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser - Weiterveräußerung - Zeitraum 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Einzelauswertung nach Strukturraum			
Strukturraum	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
Berliner Umland	17		**2,5**
Weiterer Metropolenraum	4		**2,3**
Einzelauswertung nach Baujahren			
Baujahr	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
bis 1948	1*		**-**
von 1991 bis 2000	19		**2,4**
ab 2021	1*		**-**
Einzelauswertung nach Wohneinheiten (WE)			
Wohnungseinheiten	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI %
6 bis 20 Wohneinheiten	4		**3,3**
ab 21 Wohneinheiten	17		**2,3**
Einzelauswertung nach Wohnfläche			
Wohnungseinheiten	Anzahl der Kauffälle		Durchschnitt LIZI%
von 20 bis 39 m²	2*		**-**
von 40 bis 79 m²	15		**2,6**
von 80 bis 119 m²	4		**2,2**

Tab. 79 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023

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

9.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhäusern sind Weiterveräußerungen mit neun Kauffällen (davon kein Kauffall im Jahr 2023) im Zeitraum von 2021 bis 2023 untersucht und ausgewertet worden. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

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

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften - Weiterveräußerung - Zeitraum 2021 – 2023			
Merkmale	**Spanne**	**Mittelwert**	**Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %**
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	270 €/m² – 340 €/m²	304 €/m²	1,3 – 4,2 **2,1**
Wohnfläche	60 m² – 116 m²	105 m²	
Baujahr	1995 – 1999		
Restnutzungsdauer	44 Jahre – 57 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,8 – 35,3	29,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m² Wohnfläche)	6,84 €/m² – 12,50 €/m²	8,47 €/m²	
normierter KP/ Wohnfläche	2.667 €/m² – 3.400 €/m²	2.887 €/m²	

Tab. 80 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften

10 Bodenrichtwerte

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) in der jeweils gültigen Fassung auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Jahres die Bodenrichtwerte.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03.10.1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem KAG in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

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

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Am 24.01.2024 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 606 Bodenrichtwerte für baureifes Land und 6 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1. Januar 2024 ermittelt und beschlossen.

Davon entfallen auf:

- Wohn- und Mischgebiete 419 Bodenrichtwerte,
- Gewerbegebiete 88 Bodenrichtwerte
- Sondergebiete Erholung 81 Bodenrichtwerte
- Sonstige Sondergebiete 18 Bodenrichtwerte
- Ackerland, Grünland und Forstflächen je 2 Bodenrichtwerte.

Die Anzahl der Bodenrichtwerte für baureifes Land ist von 601 auf 606 gestiegen.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin ermittelt worden. Mit zunehmendem Abstand zur Metropolregion sinkt das Bodenrichtwertniveau.

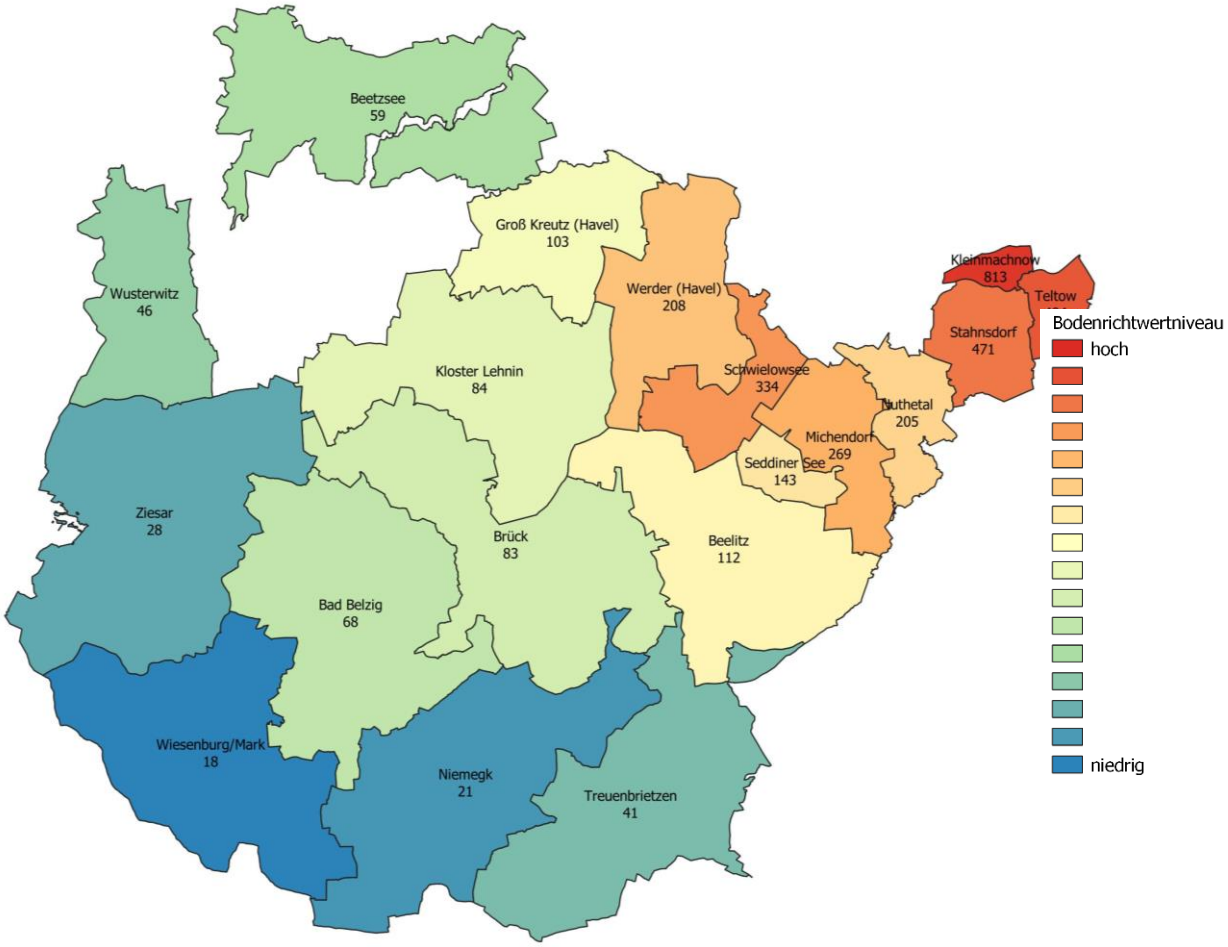


Abb. 39 Übersicht Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen im Landkreis

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2 auf den Seiten 18 ff. die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitrags- und abgabenfreiem Zustand nach BauGB für Wohn- und Mischgebiete dargestellt. Unter Punkt 5.4.1 gibt es eine analoge Übersicht auf Seite 22 für die Gewerbegebiete.

Im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg" sind die Bodenrichtwerte zur Einsichtnahme und zum Abruf verfügbar.

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Tab. 81 Sanierungsgebiete - Verfahrensbereiche

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

Stadt / Gemeinde / Ortsteil	**Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag**
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009, 18.10.2017, 19.08.2022
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016, 14.08.2019, 19.01.2023
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016, 14.08.2019, 19.01.2023
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019
Stadt / Gemeinde / Ortsteil	**Endwerte zum Wertermittlungsstichtag**
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017,19.08.2022
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013, 14.08.2019

Tab. 82 Sanierungsgebiete - Ermittlung besonderer BRW durch den Gutachterausschuss

11 Pachten/Mieten

11.1 Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst im Rahmen der ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben die bekannt gewordenen Daten. Da keine gesetzliche Informations- und Abgabepflicht von Pachtverträgen an den Gutachterausschuss besteht, verfügt die Geschäftsstelle nicht über ausreichendes Datenmaterial für jede Gemeinde bzw. für jede Nutzung. Daher ist der Gutachterausschuss auf die Mithilfe von außen angewiesen.

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

11.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum

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

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

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Gemarkung	Anzahl	Vertrags-Abschluss Jahr von - bis	Flächen-spanne Durchschnitt in m²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m² und Jahr
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Beetzsee	Gortz*	7	2019 – 2022	308 – 470 369	2,56
Werder (Havel)	Töplitz, Alt-Töplitz*, Petzow	3	2019 – 2023	100 – 1.900 800	1,28 – 9,50 4,08
	Glindow	3	2019	287 – 660 468	2,25 – 4,83 3,45
	Phöben	3	2022	400 – 480 427	2,50 – 8,00 4,50

Tab. 83 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

11.1.2 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

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

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

Die Flächen liegen zum Teil vereinzelt im Ort oder direkt am Hausgrundstück und im Innen- und Außenbereich.

Stadt / Gemeinde / Amt	Gemarkung	Anzahl	Vertragsabschluss Jahr von - bis	Flächenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m² und Jahr
Unbebaute Gartengrundstücke					
Beetzsee	Butzow, Ketzür	4	2021 – 2022	98 – 418 220	1,50
Groß Kreutz (Havel)	Deetz	3	2020	174 – 341 241	0,70
	Götz	6	2020 – 2022	114 – 582 290	0,70
	Jeserig	3	2022 – 2023	45 – 254 157	0,50 –1,07 0,76
	Bochow, Groß Kreutz, Krielow, Schenkenberg, Schmergow	8	2020 – 2023	60 – 656 331	0,70 – 0,80 0,71
Werder (Havel)	Glindow, Phöben	3	2022	12 – 297 123	1,00 – 3,00 2,00
	Werder	3	2019 – 2022	303 – 880 546	1,15 – 2,00 1,72

Tab. 84 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

11.1.3 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

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

11.1.4 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

11.2 Mieten

11.2.1 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

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

Die Mietverträge von baulich genutzten Erholungsgrundstücken wurden durch Privatpersonen abgeschlossen.

Die Grundstücke liegen im Außenbereich, in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Stadt / Gemeinde / Amt	Gemarkung	Anzahl	Vertrags-abschluss Jahr von - bis	Flächen-spanne Durchschnitt in m²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/m² und Jahr
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Werder (Havel)	Glindow	3	2019 – 2021	471 – 622 538	3,92 – 8,92 6,53
	Petzow	4	2019 – 2020	650– 900 738	6,17 – 14,12 8,43

Tab. 85 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke

11.2.2 Mieten für Garagen

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

Es handelt sich um Garagen in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammen-hang mit mehrgeschossigen Miet- und Geschäftshäusern stehen und um Mietvertragsabschlüsse innerhalb der letzten fünf Jahre oder um bekanntgewordene Mieten, welche Kaufverträgen der letzten fünf Jahre entnommen worden.

Stadt / Gemeinde / Amt	Gemarkung	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt in m²	Mietenspanne in €/m² und Jahr	Mieten Durchschnitt in €/m² und Jahr
Garagen					
Bad Belzig	Belzig	34	13 – 32 16	240 – 600	323
	Lübnitz	1	16	-	300
Beelitz	Beelitz	1	-	-	600
Kloster Lehnin	Göhlsdorf	1	-	-	600
Schwielowsee	Caputh	4	-	480 – 690	585
Werder (Havel)	Werder	2	34	102 – 504	303

Tab. 86 Mieten für Garagengrundstücke

11.2.3 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

Die in der nachstehenden Tabelle angegebene durchschnittliche Miete entspricht nicht zwingend der ortsüblichen Miete der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Miete in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien.

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

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

Stadt / Gemeinde / Amt	Gemarkung	Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt in m²	Mietenspanne in €/m² und Jahr	Mieten Durchschnitt in €/m² und Jahr
Offene Stellplatzflächen					
Bad Belzig	Belzig	1		-	180
Havelsee	Briest	2	-	180	180
Niemegk	Niemegk	6	-	216	216
Nuthetal	Bergholz-Rehbrücke	22	20	120 – 307	186
Schwielowsee	Caputh	4	-	348	348
Stahnsdorf	Güterfelde	10	-	240 – 300	252
	Stahnsdorf	19	-	240 – 360	322
Offene Stellplatzflächen					
Teltow	Teltow	26	13	44 – 300	152
Werder	Werder	29	13	180 – 540	416
Wusterwitz	Wusterwitz	16	-	240 – 300	295
Tiefgaragenstellplatz					
Michendorf	Michendorf	1	-		360
Nuthetal	Bergholz-Rehbrücke	10	20	300 – 605	411
Stahnsdorf	Stahnsdorf	13	-	432 – 480	469
Teltow	Teltow	3	-	300 – 491	424
Werder (Havel)	Werder	67	-	300 – 708	596
Carport					
Bad Belzig	Belzig	1	15	-	300

Tab. 87 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

11.2.4 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark führt keine Mietpreissammlung für Wohn- und Gewerbeobjekte.

12 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinen beiden stellvertretenden Vorsitzenden weitere 14 ehrenamtliche Gutachter angehören, die vor dem Inhaltsverzeichnis namentlich aufgeführt sind.

Diese ehrenamtlichen Gutachter verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie kommen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Finanz- und Immobilienwesen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) gehören insbesondere:

- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die jährliche Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes,
- auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Der Gutachterausschuss erstattet auch Gutachten zu ortsüblichen Pachten und Nutzungsentgelten nach dem Bundeskleingartengesetz und der Nutzungsentgeltverordnung.

12.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden folgende Arbeiten aus:

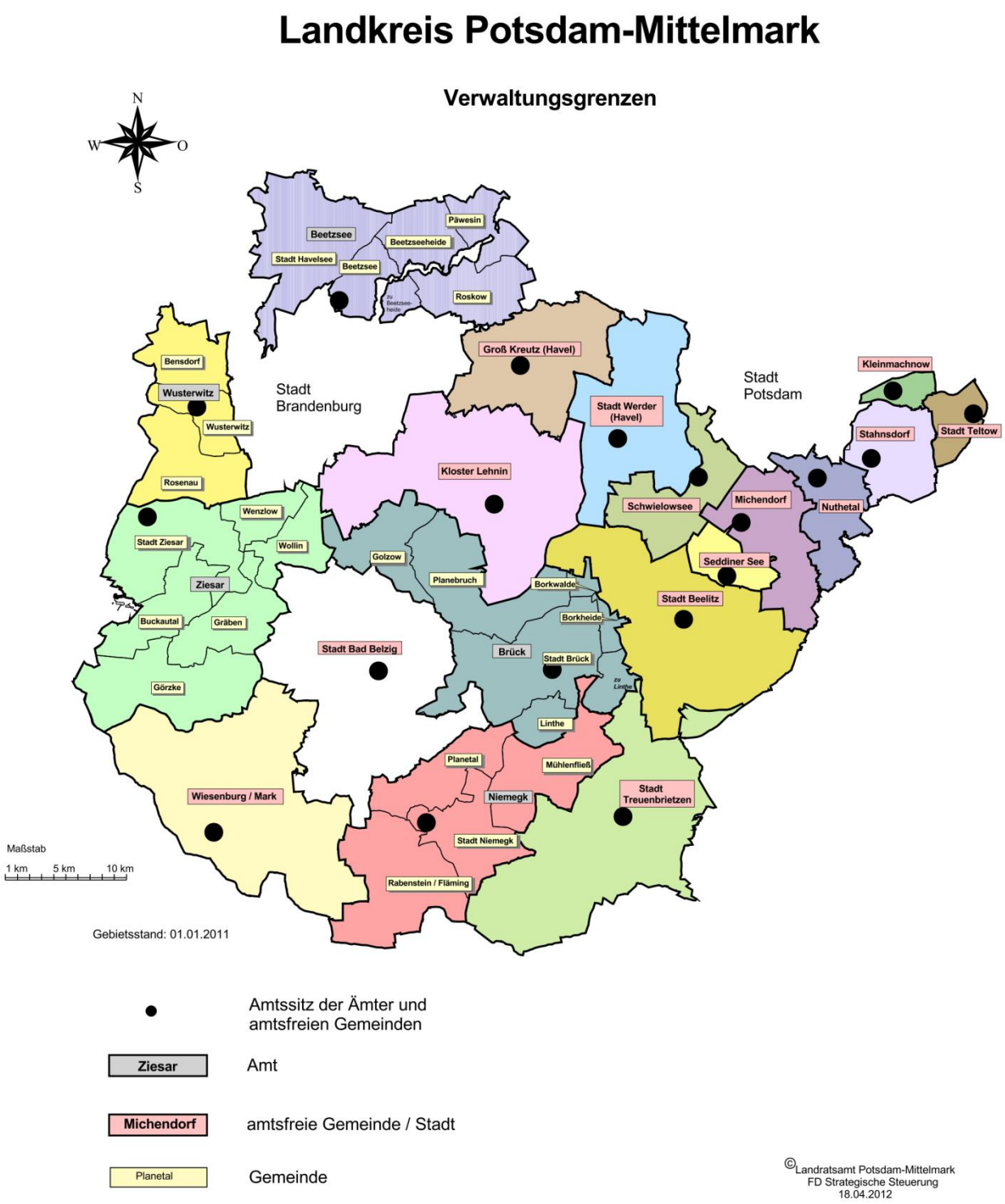
- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung von Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

12.2 Die Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses. Dazu werden die aus den Kauffällen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kauffalles werden planungsrechtliche Unterlagen sowie ergänzende Daten aus Fragebögen und eventueller Objektbesichtigungen herangezogen.

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

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2023)



Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.236
Bürgermeister
Robert Pulz
Wiesenburger Straße 6
14806 Bad Belzig

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

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

Stadt Beelitz

Einwohner: 13.763
Bürgermeister
Bernhard Knuth
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

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

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

Stadt Teltow

Einwohner: 27.895
Bürgermeister
Thomas Schmidt
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

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

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

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.434

Bürgermeister
Michael Knape
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 26.992

Bürgermeisterin
Manuela Saß
Eisenbahnstraße 13-14
14542 Werder (Havel)

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

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.999

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

Tel. 033207 351-0
Fax 033207 351-35
E-Mail info@gross-kreutz.de
Internet www.gross-kreutz.de

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

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.189

Bürgermeister
Michael Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.373

Bürgermeister
Uwe Brückner
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

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

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 13.993

Bürgermeisterin
Claudia Nowka
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

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

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 9.283

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

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

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

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.912

Bürgermeisterin
Kerstin Hoppe
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee OT Ferch

Tel. 033209 769-0
Fax 033209 76944
E-Mail gemeinde@schwielowsee.de
Internet www.schwielowsee.de

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.831

Bürgermeisterin
Carina Simmes
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See OT Neuseddin

Tel. 033205 536-0
Fax 033205 536-27
E-Mail info@seddiner-see.de
Internet www.seddiner-see.de

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

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 16.263

Bürgermeister
Bernd Albers
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

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

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

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.262

Bürgermeister
Marco Beckendorf
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/ Mark

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Wiesenburg/Mark	Benken		Wohnheim
	Grubo	Welsigke	
	Jeserig/ Fläming		
	Jeserigerhütten	Spring, Setzsteig	Glashütte, Siedlung
	Klepzig		Zehrensdorf
	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: 8.384

Amtsdirektor
Guido Müller
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee

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

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

Amt Brück

Einwohner: 11.959

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

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

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

Amt Niemegk

Einwohner: 4.690

Amtsdirektor
Thomas Hemmerling
Großstraße 6
14823 Niemegk

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

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

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.173

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: 6.093

Amtsdirektor
Krsten Gericke
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

Abb.	Abbildung
ASB	Außenbereich
Az.	Aktenzeichen
bb	bebaute Grundstücke
BB	Berlin-Brandenburg
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
BRWZ	Bodenrichtwertzone
BP	Bebauungsplan
BU	Berliner Umland
EFH	Einfamilienhaus
ei	Wohnungs- und Teileigentum
EW	Einwohner
DHH	Doppelhaushälfte
gf	Gemeinbedarfsflächen
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
KP	Kaufpreis
LIZI	Liegenschaftszinssatz
lf	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
m²	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
OGAA	Oberer Gutachterausschuss
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
RH	Reihenhaus
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
sf	Sonstige Flächen
SW	Sachwert
SWfaktor	Sachwertfaktor
Tab.	Tabelle
T€	Tausend Euro
ub	unbebaute Grundstücke
VO	Verordnung
VbM	Verbrauchermärkte
WE	Wohneinheiten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
WMR	Weiterer Metropolenraum
ZAWO	Anzahl der Wohneinheiten
ZFH	Zweifamilienhaus
€/m²	Euro pro Quadratmeter

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die **Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor)** wird nach folgender Formel vorgenommen: SW-Faktor = normierter KP ± boG / vorläufiger SW 📖 normierter KP = normierter Kaufpreis boG = besondere objektspezifische Gegebenheiten vorläufiger SW = vorläufiger Sachwert	
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m²,
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, rentierlicher Flächenanteil in m² x Bodenrichtwert in €/m² (01.01.2023),
Gebäudejahresklasse	- keine Unterteilung
Gebäudestandard	- nach Nummer 5.3.1 VV EW-SW
Gesamtnutzungsdauer (GND)	- nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	- RND = GND – Gebäudealter, ab 20 Jahren - bei modernisierten Gebäuden in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	- Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 ImmoWertV und Nummer 5.3.2 VV EW-SW
Kostenkennwert	- Normalherstellungskosten 2010 (NHK2010) in Anlehnung an Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	- keine
Regionale Korrekturfaktoren	- 1,0 Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV
Baupreisindex	- Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2020 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010) zum Zeitpunkt der Auswertung
Alterswertminderung	- linear
Außenanlagen	- pauschal 4 % des Gebäudesachwertes
Carports	- ohne Berücksichtigung
Garagen	- pauschal nach Nummer 5.3.4. VV EW-SW 6.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 5.3.3 VV EW-SW

Hinweise und Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen

Berechnungsansatz von Wohnflächenpreisen für Einfamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum	
Die **Ermittlung von Wohnflächenpreisen** wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäudefaktor	= PREINO ± boG / WOFL
🕮 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche

Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum	
Bezugsgröße	- €/m² Wohnfläche, der Wohnflächenpreis bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden
Normierter Kaufpreis	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag)
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz
Größe der Grundstücke	- 150 m² bis 2.500 m², 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, - 2 Jahre bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften, - 1 Jahr bei Wohnungseigentum
wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen	
Baujahr	nach Baujahresklassen bis 1948 von 1949 bis 1977 von 1978 bis 1990 von 1991 bis 2000 von 2001 bis 2010 von 2011 bis 2020 ab 2021
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum - ausgewählte Gemeinden
Modernisierungsgrad	gemäß Anlage 2 ImmoWerV I.2 (5 stufige Einschätzung)

Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgte für die Kauffälle ab 2023 nach der VV EW-SW vom 03. Mai 2023.

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 Kapitalisierungs-zinssätze 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 (§ 21 Abs. 1 und 2 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 Grundstückskauffälle im Land Brandenburg. Das aktuelle Modell für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachter-ausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde. Auf der Homepage der Gutachterausschüsse steht unter der Rubrik Marktinformationen Modellbeschreibung zur Verfügung, hier der Link:

Modellbeschreibung | Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durch-geführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 * p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Kauffälle (Ertragsobjekte)	-	nur nachhaltig vermietete Objekte
	-	kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
	-	Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen
	-	bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	-	Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %); enthält freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
	-	Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)
	-	Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)
	-	reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)
	-	Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)
	-	je eine vermietete Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus , EFH,RH, DHH
Rohertrag	-	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:
	-	sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)
Wohn- bzw. Nutzfläche	-	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kauffällen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet
Bewirtschaftungskosten		entsprechend Anlage 3 ImmoWertV

Verwaltungskosten*:

Zeitraum	**Wohnnutzung**		**Garage, Carports bzw. PKW-Stellplätze**	**Gewerbliche Nutzung**
	jährlich je Wohnung bzw. Wohn-gebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums-wohnung	jährlich je Garage-, Carport- oder Tiefgaragenstell-platz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Instandhaltungskosten*:

Zeitraum	**Wohnnutzung**	**Garagen-, Carport- bzw. PKW-Stellplätze**	
	jährlich je Wohnfläche	je Garage, Carport, Tiefgaragen-stellplatz	jährlich je PKW-, Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2021	11,7 €/m²	88 €	27 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €
ab 01.01.2023	13,2 €/m²	100 €	-

Zeitraum	**Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)**		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhal-tungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2021	3,5 €/m²	5,9 €/m²	11,7 €/m²
ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen					
		ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²
	*Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.				
	Mietausfallwagnis: - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %				
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Anlage 1 ImmoWertV - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 80 Jahre - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser 80 Jahre				
Restnutzungsdauer (RND)	nach § 4, Abs. 3 ImmoWertV bzw. Anlage 2 ImmoWertV - RND = GND – Gebäudealter - oder modifizierte RND bei Modernisierungen (Modernisierungsgrad), ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren				
Bodenwert	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und entsprechend dem Stand der Bauleitplanung, rentierlicher Flächenanteil in m² x Bodenrichtwert in €/m² (31.12. des Vorjahres bzw. 01.01. des Jahres)				
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- Miete ≥2,00 €/m² monatlich				
Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG)	- Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage				
Auswertezeitraum	- max. 3 Jahre				
Ableitungsmethode	- Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung-AKS“ des Landes Niedersachsen - bei zu geringer Anzahl an verwertbaren Kauffällen: arithmetischer Mittelwert				
Ausreißer	- Objekte, die das 2,5- fache der Standardabweichung vom arithmetischen Mittel der Untersuchungsgröße unter- und überschritten haben.				

Einzelauswertungen des Liegenschaftszinssatzes	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Bodenrichtwertspannen	- über 400 €/m² - von 250 bis 399 €/m² - von 100 bis 249 €/m² - von 50 bis 99 €/m² - unter 50 €/m²
Restnutzungsdauer	- RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre
Gebäudeart	- Ein-, Zweifamilienhäuser, RH und DHH
Strukturraum	- Berliner Umland - Weiterer Metropolenraum
Baujahresklassen	- bis 1948 - von 1949 bis 1977 - von 1978 bis 1990 - von 1991 bis 2000 - von 2001 bis 2010 - von 2011 bis 2020 - ab 2021
Kaufjahre	- letzte 3 Jahre

Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern, RH und DHH	
Bodenrichtwertspannen	- über 400 €/m² - von 250 bis 399 €/m² - von 100 bis 249 €/m² - von 50 bis 99 €/m² - unter 50 €/m²
Restnutzungsdauer	- RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre
Strukturraum	- Berliner Umland - Weiterer Metropolenraum
Baujahresklassen	- bis 1948 - von 1949 bis 1977 - von 1978 bis 1990 - von 1991 bis 2000 - von 2001 bis 2010 - von 2011 bis 2020 - ab 2021
Zahl der Wohneinheiten	- 3 bis 6 Wohneinheiten - 7 bis 20 Wohneinheiten - ab 21 Wohneinheiten
Wohnflächen	- von 20 bis 39 m² - von 40 bis 79 m² - von 80 bis 119 m² - von 120 bis 300 m²
Kaufjahre	- letzte 3 Jahre

Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen	
Bodenrichtwertspannen	- über 400 €/m² - von 250 bis 399 €/m² - von 100 bis 249 €/m² - von 50 bis 99 €/m² - unter 50 €/m²
Restnutzungsdauer	- RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre

Der jeweils ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist der Mittelwert der Einzelliegenschaftszinssätze.

Analog zu den Auswertungen des OGAA werden für die Auswertung die Kauffälle der jeweils drei vergangenen Jahre (von 2021 bis 2023) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2022 enthalten.

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

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Seite 53
- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Seite 57
- Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 61
- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) - Seite 62
- Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) (gewerbliche Nutzung = 100 %) - Seite 64
- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung - Seite 75
- vermietete Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften – Weiterveräußerung - Seite 75

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

Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.07.1993, geändert durch Verordnung vom 24.07.1997 und der Neufassung vom 24.06.2002 auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetztes vom 17.05.2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden dürfen. Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des ZGB zu diesen Zwecken abgeschlossen worden sind, fallen ebenfalls darunter. Voraussetzung ist immer ein wirksamer Pacht- und Nutzungsvertrag vor dem 02.10.1990.

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

Gutachten über die ortsüblich gezahlten Nutzungsentgelte können von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Landkreise und von öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt werden (Adressen der Verbände – siehe Anlage 10).

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

Gemäß § 7 Abs. 2 NutzEV haben die Gemeinden auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt gebührenpflichtig in anonymisierter Form Auskünfte über vereinbarte Entgelte gemäß § 7 Abs. 1 NutzEV. Die Angaben über die anonymisierten Entgelte in der beantragten Gemarkung werden nicht spezifisch bzgl. eines Grundstücks erstellt, sondern es werden von der beantragten jeweiligen Gemarkung alle vorliegenden Entgelte mit den bekannten Merkmalen aufgelistet.

Beide Vertragsparteien können auf diesem Wege Anhaltspunkte über die mögliche Höhe des ortsüblichen Entgelts gewinnen, ohne zwingend ein Gutachten in Auftrag geben zu müssen. Bei den aufgeführten vereinbarten Entgelten können Rückschlüsse gezogen werden, ob das ortsübliche Entgelt über oder unter dem jeweiligen Erhöhungsverlangen liegt.

Nach § 3 Abs. 3 NutzEV kann das ortsübliche Entgelt bei unbebauten Gartengrundstücken und baulich genutzten Erholungsgrundstücken auch aus der Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach 02.10.1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

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 33 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (GVBl.I S.411)

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 (GVBI.I S.430), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBI.I, S.72,73)

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)
in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719, 3726)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl.I S.546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl.I S.2794)

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)
vom 7. Juli 2009 (GVBl.I S.246), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, Nr. 32)

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

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (GVBl.I/04, Nr. 8, S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 36)

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

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

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
Artikel 1 des Gesetzes 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 15 Abs. 20 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (BGBl. I S. 882)
Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl.I S.2538), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl.I S.2010)

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

Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Neufassung, Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)
vom 30. Juli 2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch VO vom 29. August 2022 (GVBl.II /22, Nr. 61)

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

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)
vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S.2072), zuletzt geändert durch Artikel 135 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

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

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

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl.I S. 2562)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S.2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl.I S.2614),
im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
vom 25. November 2003 (BGBl.I, S. 2346)

Verwaltungsvorschriften

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 Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift - VV-BRW) vom 31. Januar 2023, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 3. Mai 2023, AZ:03-13-584-87,

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg
(Grundstücksmarktbericht-Richtlinie - GMB-RL), Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales
vom 13. Juni 2023, 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 20. Dezember 2021, Az.: 13-584-30

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)

Adressen benachbarter Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte III E 2 Berlin – Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 Fax: 030 90139-5231	gaa@senstadt.berlin.de	www.berlin.de/gutachterausschuss www.gutachterausschuss-berlin.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg	Tel.: 0391 567-7864 Fax: 0391 567-7821	gaa.magdeburg.lvermgeo@sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg a.d.Havel Amt für Geoinformation, Kataster- und Vermessung Klosterstraße 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-204	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss.Brandenburg.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 Fax: 0331 28984-3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss.Brandenburg.de
Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 608-4299 Fax: 03371 608-9221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss.Brandenburg.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 403 6181 Fax: 03321 4033 6181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss.Brandenburg.de

Anschriften von Behörden, Verbänden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

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

Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 27 591-0 Fax: 0331 27 59 111	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
Brandenburgische Ingenieurkammer Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 74 318-10 bis -19 Fax : 0331 74 318-30	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK - Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 27 86-0 Fax: 0331 27 86 111	info@ihk-potsdam.de	www.ihk-potsdam.de

Verbände

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
IVD Berlin-Brandenburg – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Berlin-Brandenburg e.V. Knesebeckstraße 59-61 10719 Berlin	Tel.: 030 89 73 53 64 Fax: 030 89 73 53 68	info@ivd.berlin.de	https://berlin.ivd.net
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Straße 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V Potsdamer Straße 143 10783 Berlin	Tel.: 030 213 20 89 Fax: 030 216 36 29	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-bb.de
VVS – Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Ahornallee 30 14050 Berlin	Tel.: 030 53 65 09-50 Fax: 030 53 65 09-51	mail@vvs-ev.de	www.vvs-ev.de

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Umsatzzahlen im Landkreis - Anzahl, Fläche und Geld 2014 – 2023 1
Abb. 2 Digitale Topographische Landeskarte 1:250 000 3
Abb. 3 Übersicht der Flächennutzung 5
Abb. 4 Übersicht der Flächennutzung 5
Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2014 – 2023 6
Abb. 6 Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner je km², Stand: 30.11.2023 7
Abb. 7 Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 7
Abb. 8 Verteilung aller Kauffälle im Landkreis 8
Abb. 9 Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten im Jahr 2023 8
Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten 2019 - 2023 9
Abb. 11 Anzahl der Kauffälle, Veränderungen zum Vorjahr in % 9
Abb. 12 Geldumsätze 2014 – 2023 11
Abb. 13 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2023 11
Abb. 14 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023 12
Abb. 15 Geldumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in % 12
Abb. 16 Flächenumsätze 2014 – 2023 14
Abb. 17 Flächenumsatz nach Grundstücksarten 14
Abb. 18 Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023 15
Abb. 19 Flächenumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in % 15
Abb. 20 Verteilung der Kauffälle von unbebauten Baulandflächen im Landkreis 18
Abb. 21 Bodenpreisindexreihe Wohn-und Mischgebiete Berliner Umland 20
Abb. 22 Bodenpreisindexreihe Wohn-und Mischgebiete Weiterer Metropolenraum 20
Abb. 23 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland 22
Abb. 24 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolenraum 23
Abb. 25 Verteilung aller Kauffälle für land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis 27
Abb. 26 Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen 31
Abb. 27 Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis 34
Abb. 28 Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis 39
Abb. 29 Verteilung der Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Strukturräumen 40
Abb. 30 EFH und ZFH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023 41
Abb. 31 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im BU BRW-Niveau von 150 bis 1.200 €/m² 42
Abb. 32 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR BRW-Niveau von 12 bis 300 €/m² 43
Abb. 33 RH und DHH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023 48
Abb. 34 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im BU 49
Abb. 35 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im WMR 50
Abb. 36 Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis 69
Abb. 37 Wohnungseigentum Umsätze (Erst- und Weiterveräußerungen) 2014 – 2023 70
Abb. 38 Wohnungseigentum Quadratmeterpreise in Werder, Teltow, Kleinmachnow 2014 – 2023 71
Abb. 39 Übersicht Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen im Landkreis 81

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 1
Tab. 2 Statistische Daten zu Bevölkerung, Fläche und Anzahl der Kauffälle 6
Tab. 3 Anzahl der Kauffälle nach Strukturräumen und Grundstücksarten 10
Tab. 4 Geldumsätze nach Strukturräumen und Grundstücksarten 13
Tab. 5 Flächenumsatz nach Strukturräumen und Grundstücksarten 16
Tab. 6 Bauland Umsatzzahlen 2023 nach Nutzungsarten 17
Tab. 7 Bodenrichtwerte von Wohn- und Mischbauflächen 19
Tab. 8 Bodenrichtwertübersicht von Gewerbebauflächen nach Strukturräumen 22
Tab. 9 Kaufpreise für Bauerwartungs- und Rohbauland nach Strukturräumen 23
Tab. 10 Übersicht Erbbauzinsen nach Nutzungsart 2019 – 2023 24
Tab. 11 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe 25
Tab. 12 Kaufpreise Zukäufe (Arrondierung) 25
Tab. 13 Form- und Lagebeispiele bei Zukäufen (Arrondierung) 25
Tab. 14 Kaufpreise Zukäufe ohne Arrondierung 26
Tab. 15 Flächen für Energieanlagen 26

Tab. 16 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der landwirtschaftlichen Flächen 28
Tab. 17 Anzahl der Kauffälle nach Nutzungsarten landwirtschaftlicher Flächen 28
Tab. 18 Kaufpreise nach Ackerzahlen 29
Tab. 19 Kaufpreise nach Grünlandzahlen 29
Tab. 20 Kaufpreise von Agrarflächen in direkter Ortsrandlage 29
Tab. 21 Kaufpreise von ortsnahen Agrarflächen 30
Tab. 22 Kaufpreise von ortsfernen Agrarflächen 31
Tab. 23 Kaufpreise von Obstanbauflächen 31
Tab. 24 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr der forstwirtschaftlichen Flächen 32
Tab. 25 Kaufpreise von Forstwirtschaftsflächen in direkter Ortsrandlage 32
Tab. 26 Kaufpreise von ortsnahen Forstwirtschaftsflächen 33
Tab. 27 Kaufpreise von ortsfernen Forstwirtschaftsflächen 33
Tab. 28 Kaufpreise von Klein- und Dauerkleingartenflächen 34
Tab. 29 Kaufpreise von privaten Erholungsflächen 35
Tab. 30 Kaufpreise von privaten Verkehrsflächen 35
Tab. 31 Kaufpreise von öffentlichen Verkehrsflächen 36
Tab. 32 Kaufpreise von Wasserflächen 36
Tab. 33 Kaufpreise von privaten Grünflächen 37
Tab. 34 Kaufpreise von Ausgleichsflächen 37
Tab. 35 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für bebaute Grundstücke nach Gebäudearten 39
Tab. 36 Preisentwicklung zum Vorjahr von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 40
Tab. 37 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH im BU für SW-Faktor BRW 41
Tab. 38 EFH und ZFH für SW-Faktoren im BU 42
Tab. 39 Merkmalsübersicht der Kauffälle EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR 43
Tab. 40 Tabelle EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR 44
Tab. 41 Wohnflächenpreise EFH und ZFH nach Strukturräumen 45
Tab. 42 Wohnflächenpreise EFH und ZFH in ausgewählten Orten 46
Tab. 43 Preisentwicklung zum Vorjahr für RH und DHH 47
Tab. 44 Tabelle RH und DHH für SW- Faktoren im BU 49
Tab. 45 Merkmalsübersicht der Kauffälle RH und DHH für SW-Faktoren im WMR 49
Tab. 46 RH und DHH für SW-Faktoren im WMR 50
Tab. 47 Reihenhäuser Wohnflächenpreise nach Strukturräumen 51
Tab. 48 Reihenhäuser Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten 52
Tab. 49 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise nach Strukturräumen 53
Tab. 50 Doppelhaushälften Wohnflächenpreise in ausgewählten Orten 53
Tab. 51 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften 55
Tab. 52 Liegenschaftszinssätze für EFH, ZFH, RH und DHH im Jahr 2023 56
Tab. 53 Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser 57
Tab. 54 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser 59
Tab. 55 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023 60
Tab. 56 Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser 61
Tab. 57 Preisentwicklung zum Vorjahr Büro- und Verwaltungsgebäude, WGH, VbM 61
Tab. 58 Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude 62
Tab. 59 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser 64
Tab. 60 Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2023 64
Tab. 61 Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen 65
Tab. 62 Nutzflächenpreise für Büro- und Verwaltungsgebäude 65
Tab. 63 Wohn- und Nutzflächenpreise für Wohn- und Geschäftshäuser 66
Tab. 64 Nutzflächenpreise für Verkaufseinrichtungen 66
Tab. 65 Wohnflächenpreise für Villen und Landhäuser 66
Tab. 66 Wohnflächenpreise für Drei- und Vierseithöfe 67
Tab. 67 Kaufpreise von Grundstücken mit Wochenendhäusern 67
Tab. 68 Kaufpreise von Grundstücken mit Wochenendhäusern in ausgewählten Lagen 68
Tab. 69 Umsatzzahlen mit Veränderung zum Vorjahr für Wohnungseigentum 70
Tab. 70 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen 2019 – 2023 71
Tab. 71 Umsatzzahlen für Teileigentum 72
Tab. 72 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Strukturräumen und Baujahresklassen 72
Tab. 73 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen nach Gemeinden und Baujahresklassen 73
Tab. 74 Wohnflächenpreise für Pflegeapartments in Pflegeeinrichtungen 74
Tab. 75 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Doppelhaushälften 74
Tab. 76 Kaufpreise für Teileigentum Stellplätze in Tiefgaragen 75
Tab. 77 Wohnungseigentum - Rohertragsfaktoren und Mieten 75
Tab. 78 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser 77

Tab. 79 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023 79
Tab. 80 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften .79
Tab. 81 Sanierungsgebiete - Verfahrensbereiche.....82
Tab. 82 Sanierungsgebiete - Ermittlung besonderer BRW durch den Gutachterausschuss 82
Tab. 83 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke.....83
Tab. 84 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke 84
Tab. 85 Mieten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke 85
Tab. 86 Mieten für Garagengrundstücke.....85
Tab. 87 Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....86