

Grundstücksmarktbericht 2023



Impressum

| | |
|----------------------------|---|
| Herausgeber | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark |
| Geschäftsstelle | Landkreis Potsdam-Mittelmark beim Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow |
| | Postanschrift: Postfach 1138 14801 Bad Belzig |
| | E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de Internet: www.gutachterausschuss.brandenburg.de www.potsdam-mittelmark.de |
| | Auskünfte: Telefon: 03328 318-311 bis -314 u. -323 Fax: 03328 318-315 |
| | Sprechzeiten: Dienstag von 09:00 bis 12:00 Uhr von 13:00 bis 18:00 Uhr oder nach Terminvereinbarung |
| Berichtszeitraum | vom 01.01.2023 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 Pöttinger 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 Metropolitanraum..... | 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 Metropolitanraum..... | 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.

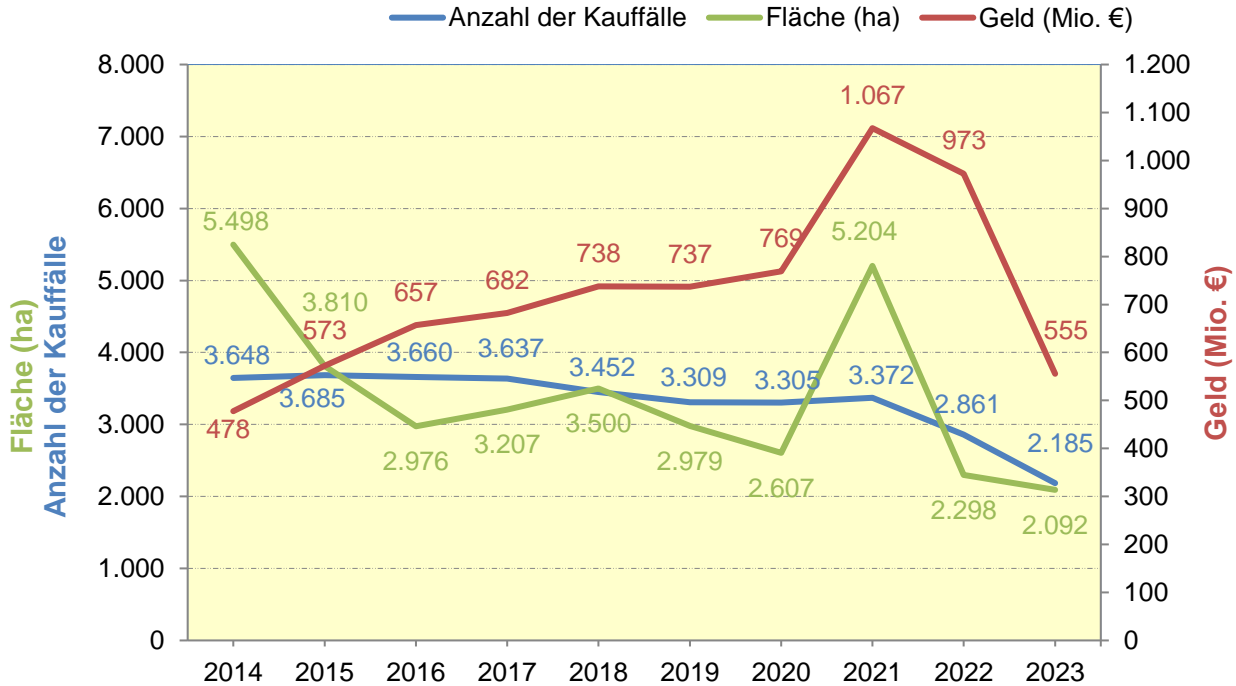


Abb. 1 Umsatzzahlen im Landkreis - Anzahl, Fläche und Geld 2014 – 2023

| Art der Nutzung | Berliner Umland | Weiterer Metropolitanraum |
|------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 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 km² 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 Metropolitanraum (WMR).

Die gemeindegrenze 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 Metropolitanraum

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

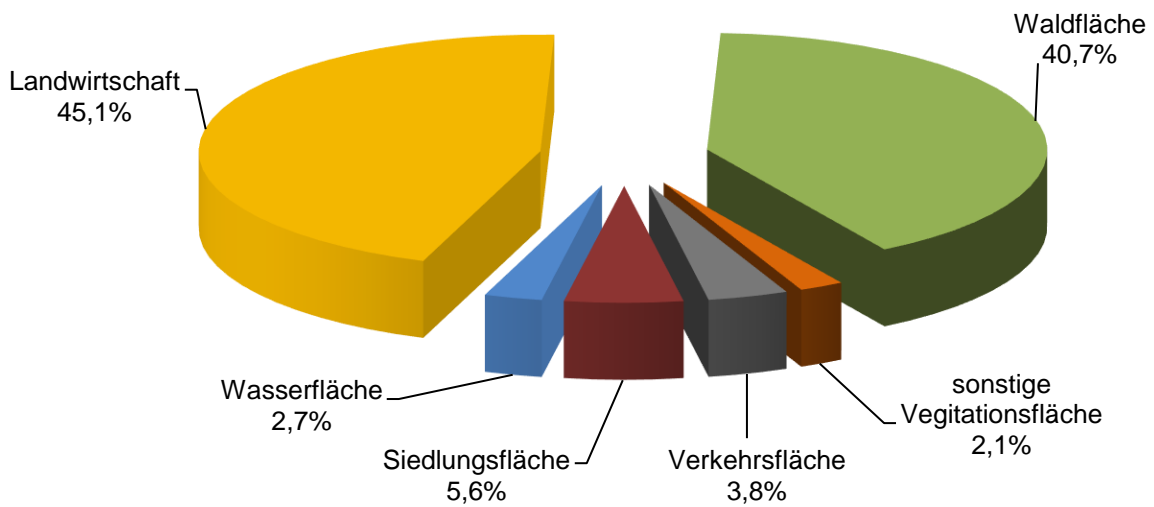


Abb. 4 Übersicht der Flächennutzung

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.

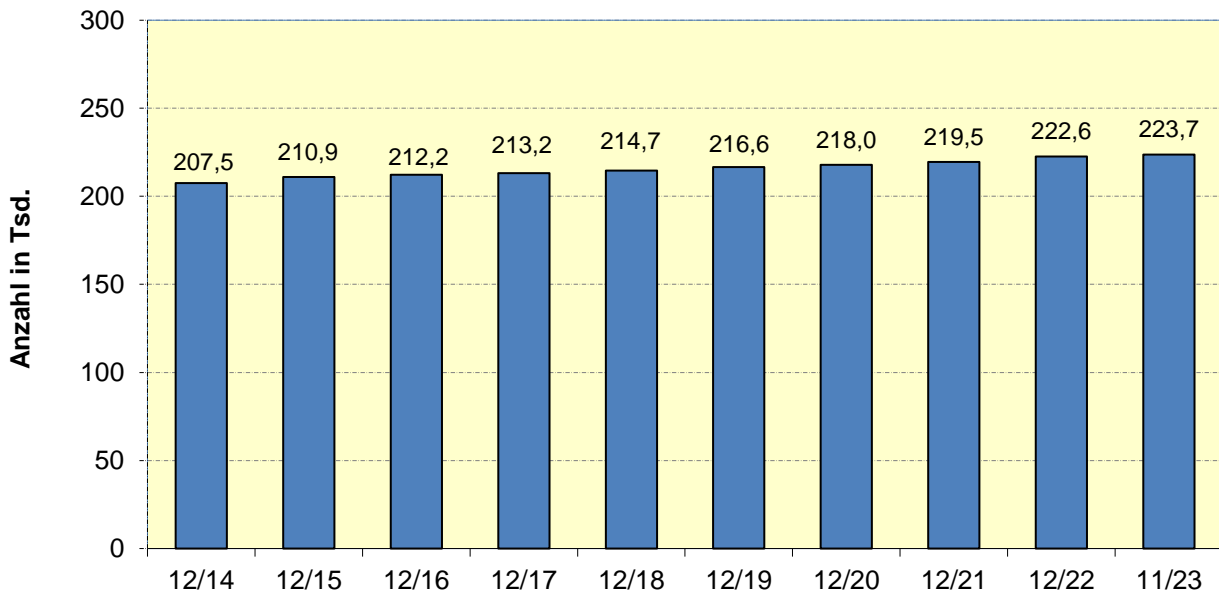


Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis 2014 – 2023

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

3.2.3 Statistische Daten

| Stadt/Gemeinde/Amt | Wohnbevölkerung 11/2023 in EW | Veränderungen zu 12/2021 in % | Fläche insgesamt in km ² | Einwohner je km ² | 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)

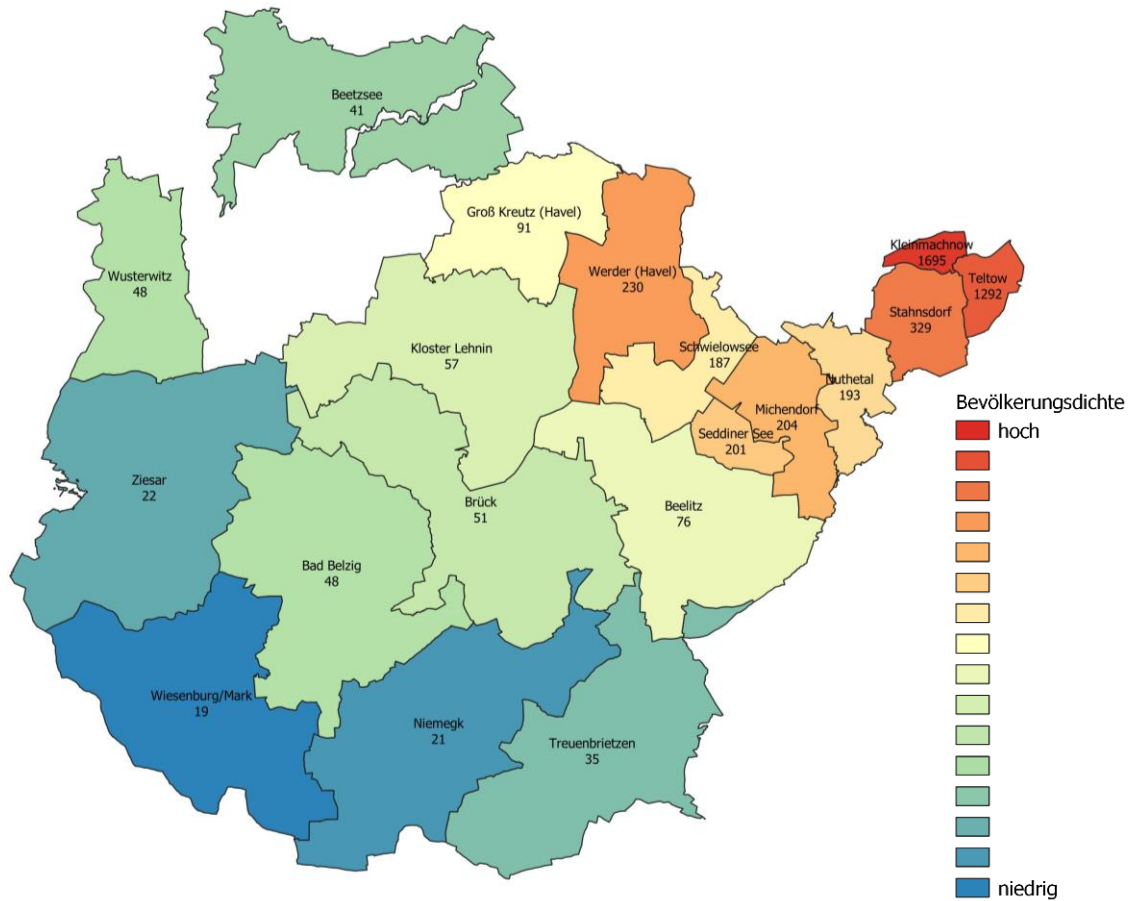


Abb. 6 Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner je km², Stand: 30.11.2023

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.

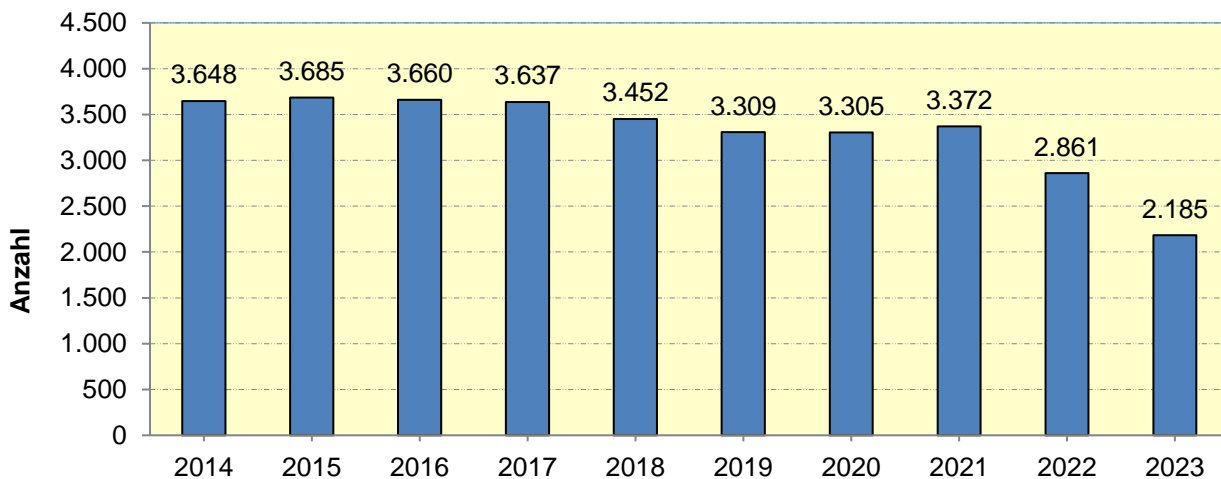


Abb. 7 Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge

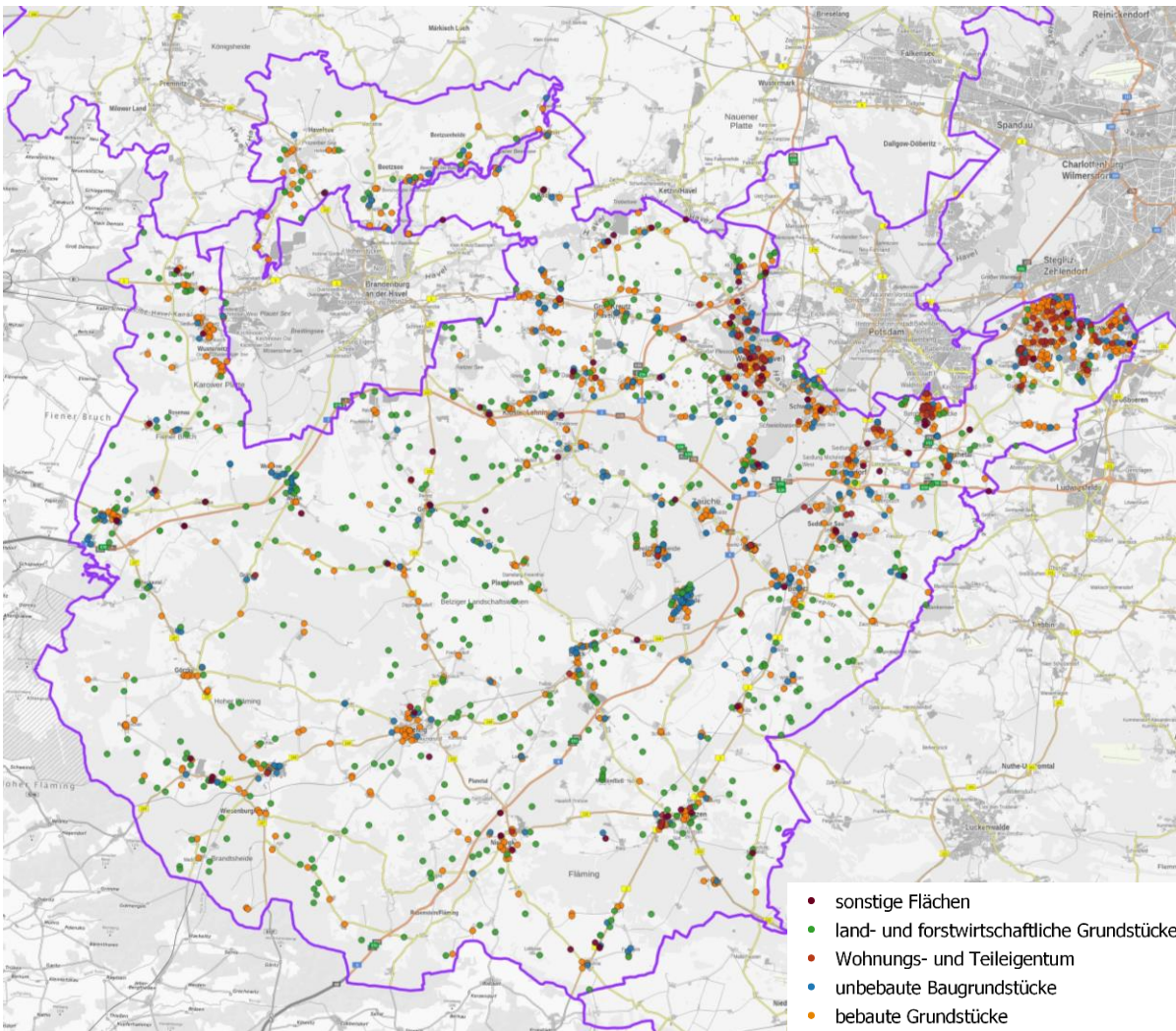


Abb. 8 Verteilung aller Kauffälle im Landkreis

4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

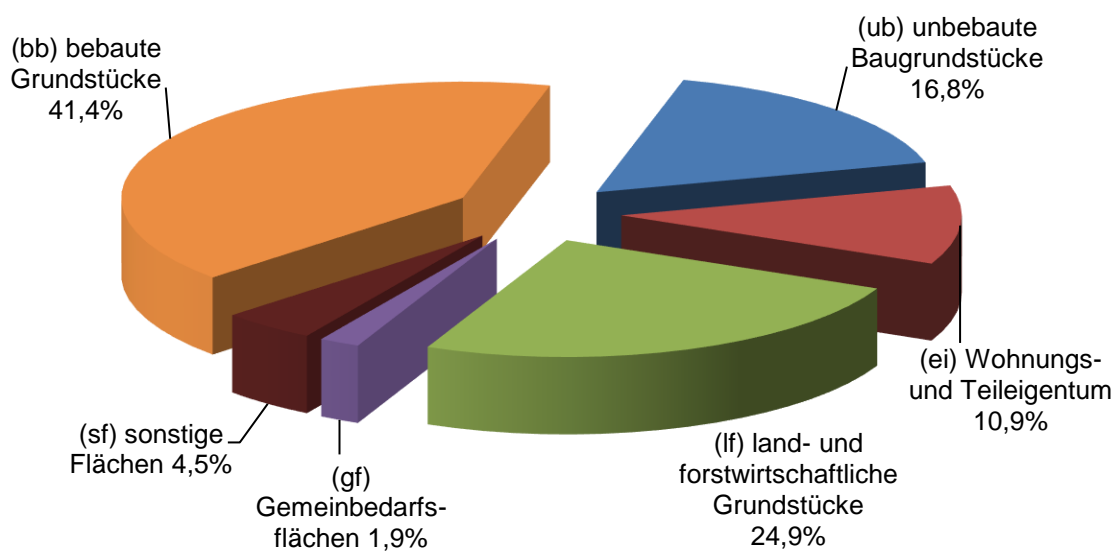


Abb. 9 Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten im Jahr 2023

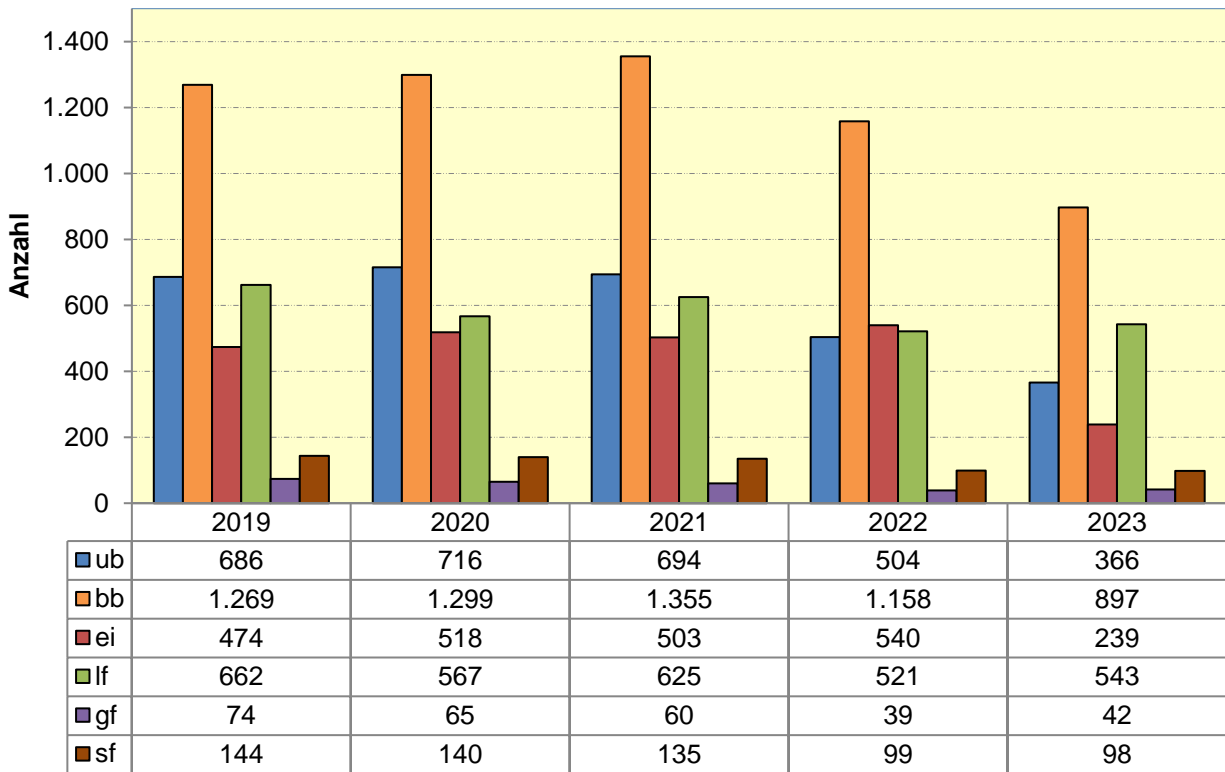


Abb. 10 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten 2019 - 2023

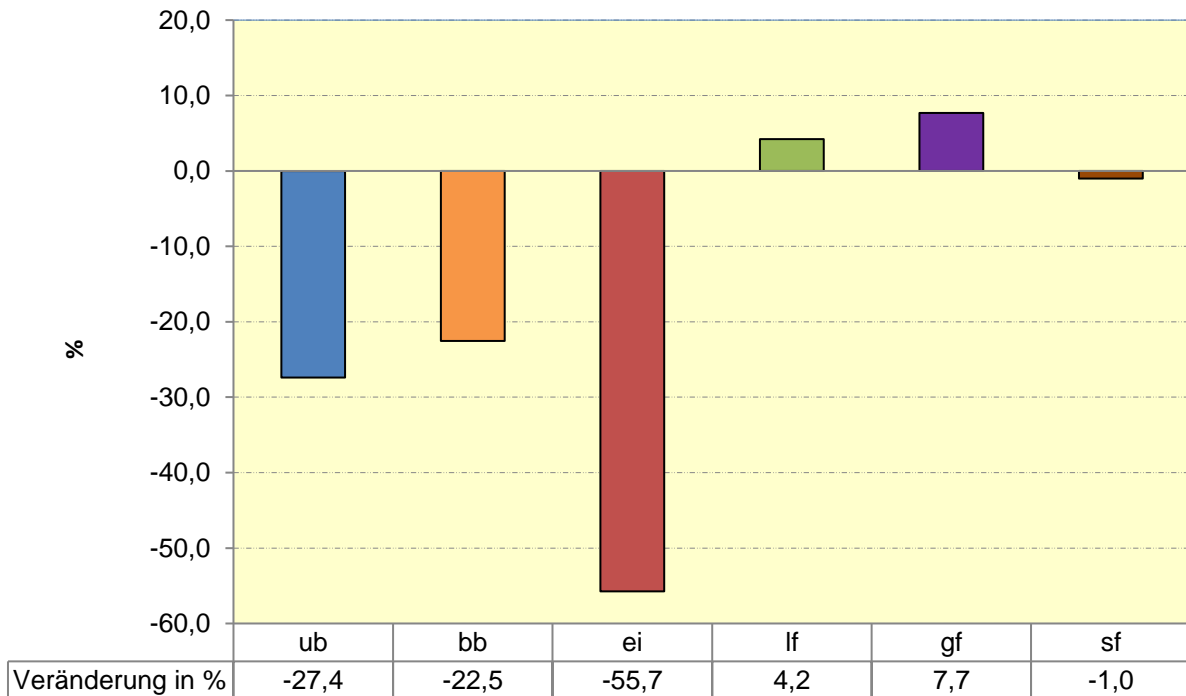


Abb. 11 Anzahl der Kauffälle, Veränderungen zum Vorjahr in %

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 Metropolitanraum | | | | | | | |
| 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.

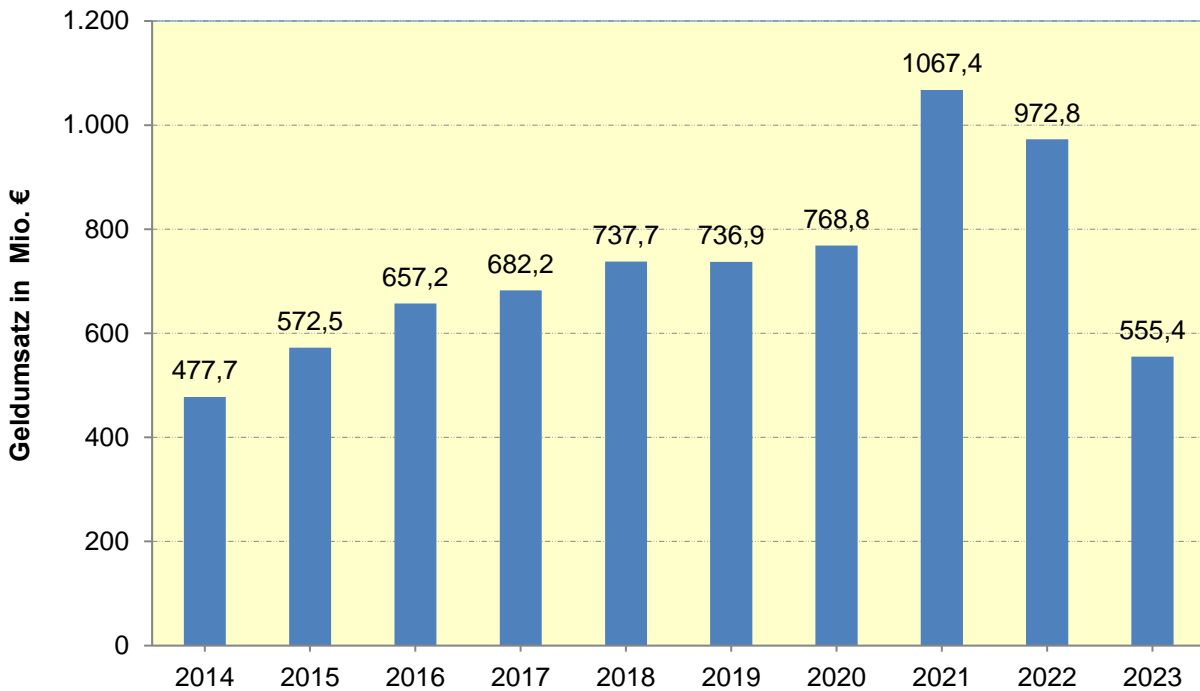


Abb. 12 Geldumsätze 2014 – 2023

4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

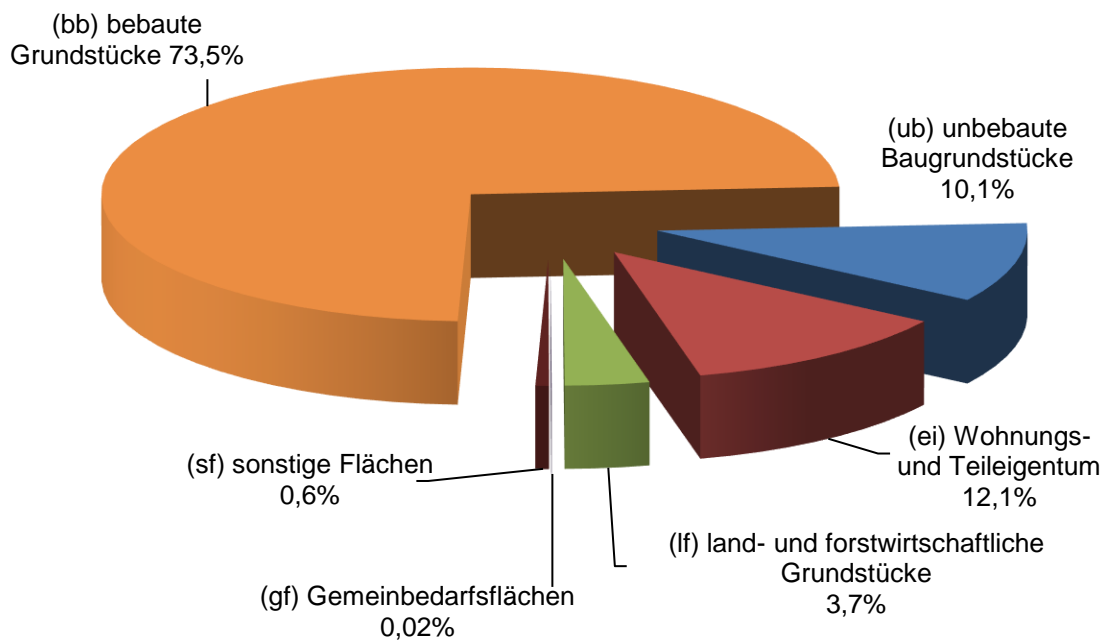


Abb. 13 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2023

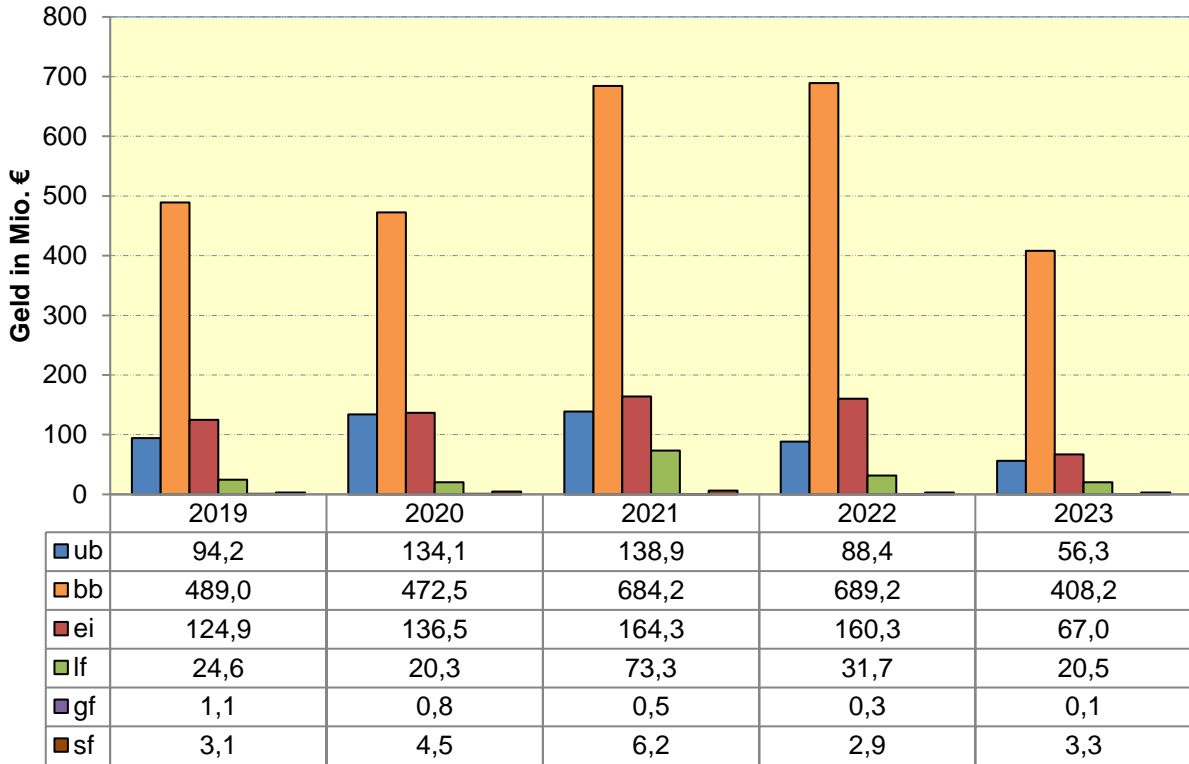


Abb. 14 Geldumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023

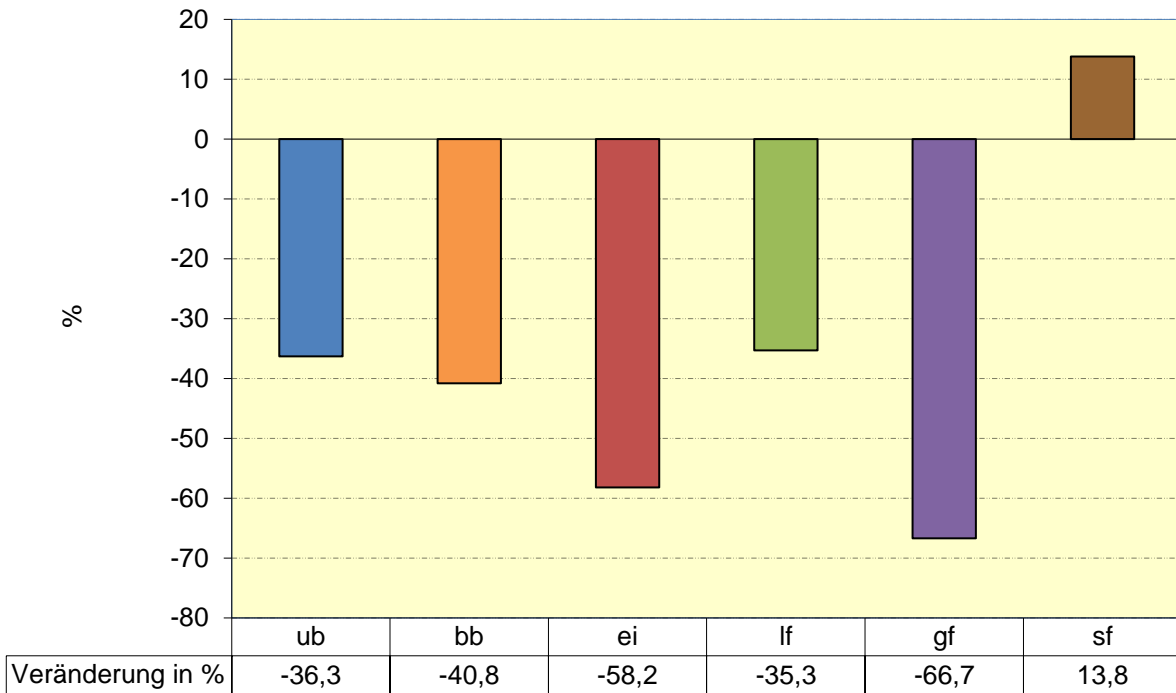


Abb. 15 Geldumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %

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 Metropolitanraum | | | | | | | |
| 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.

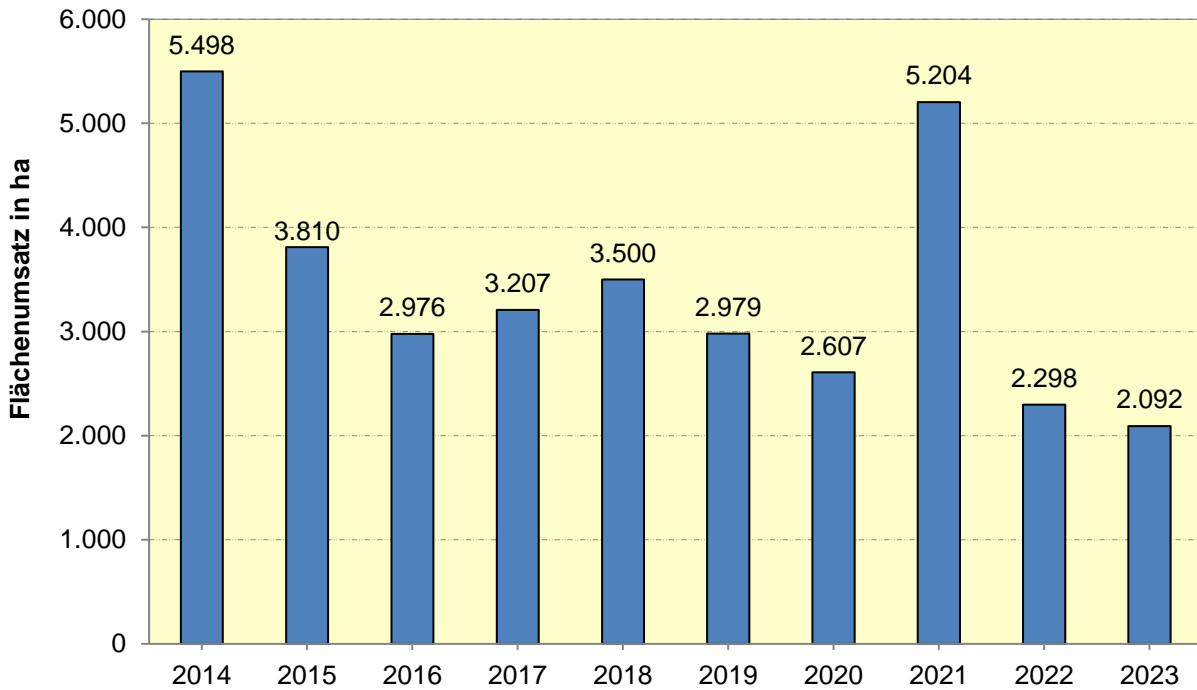


Abb. 16 Flächenumsätze 2014 – 2023

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

4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

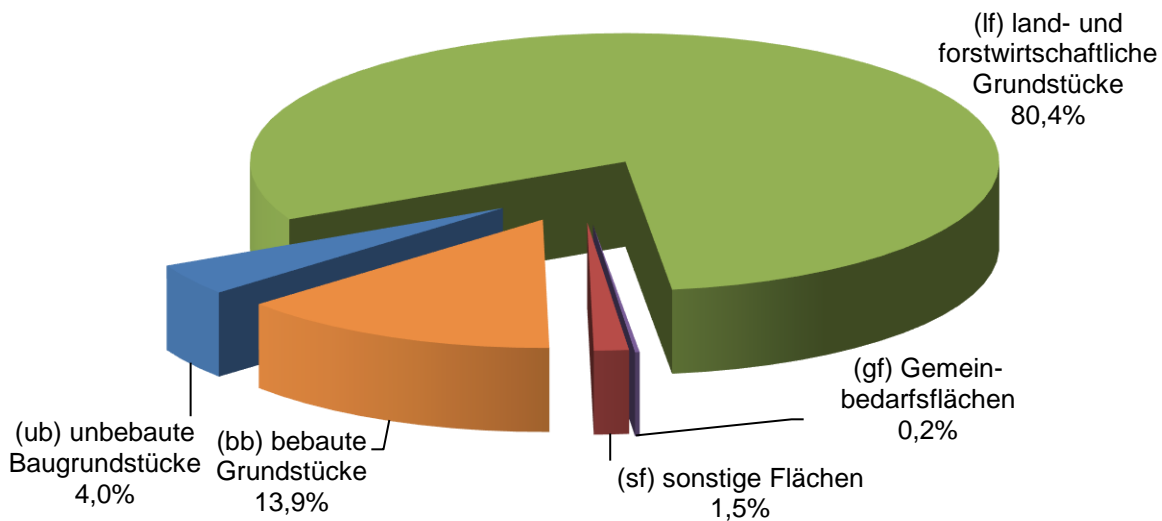


Abb. 17 Flächenumsatz nach Grundstücksarten

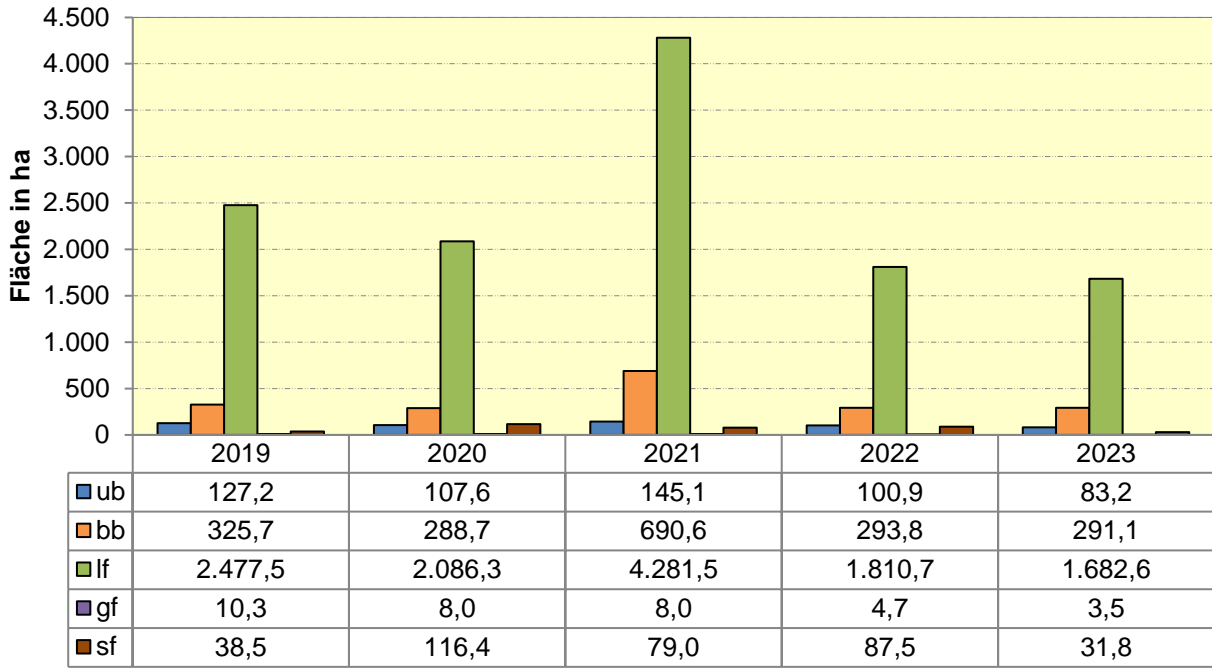


Abb. 18 Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2019 - 2023

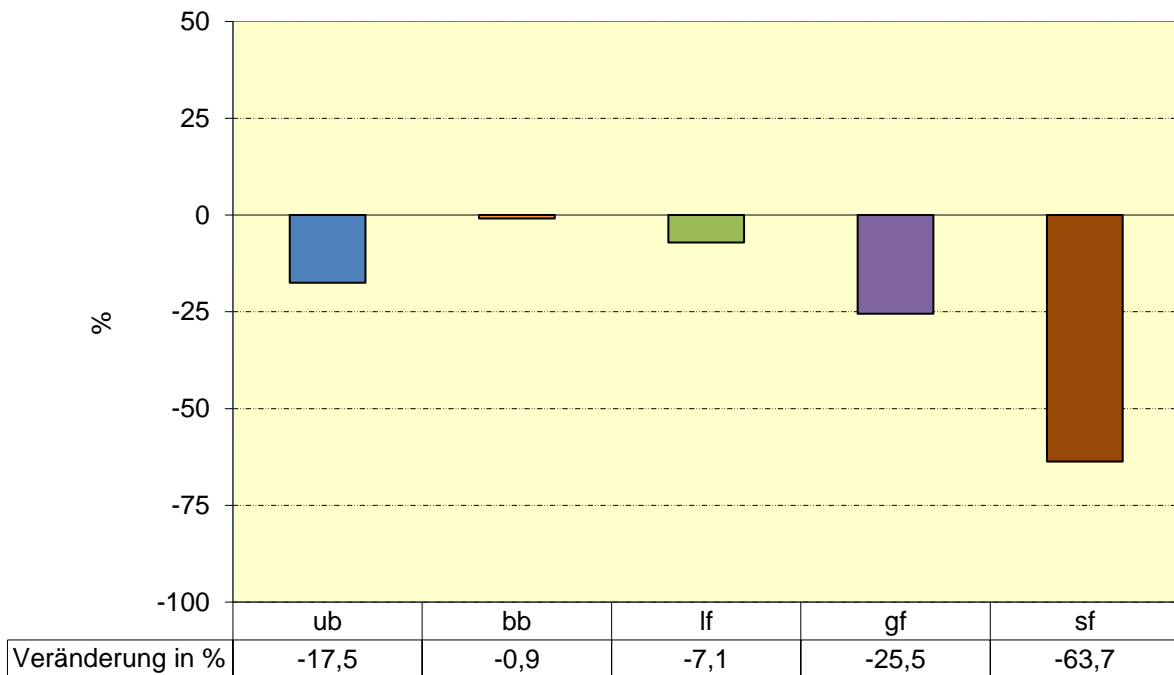


Abb. 19 Flächenumsätze, Veränderungen zum Vorjahr in %

4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Strukturräumen

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Stadt/Gemeinde/Amt | ub | bb | lf | gf | sf | Summe |
| | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | | | | |
| 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 Metropolitanraum | | | | | | |
| 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 m ² | Anteil % | Geld Mio. € | Anteil % |
| | | Veränderung zum Vorjahr % | | Veränderung zum Vorjahr % | | Veränderung zum Vorjahr % |
| Individueller Wohnungsbau | 258 | 70,5 -29,1 | 247 | 29,7 -26,6 | 35,8 | 63,6 -40,2 |
| gemischt genutzte Grundstücke und Geschosswohnungsbau | 41 | 11,2 -19,6 | 33 | 4,0 -11,5 | 6,9 | 12,3 8,1 |
| Geschäftliche und gewerbliche Nutzung | 39 | 10,7 -18,8 | 407 | 48,9 -17,2 | 8,4 | 14,9 -52,1 |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 1 | 0,3 0,0 | 2 | 0,3 -83,2 | 0,005 | 0,0 -96,9 |
| Sonstige Nutzung | 27 | 7,4 -28,9 | 142 | 17,1 189,5 | 5,2 | 9,2 58,5 |
| Gesamtsumme | 366 | 100,0 -27,1 | 831 | 100,0 -10,4 | 56,3 | 100,0 -35,3 |

Tab. 6 Bauland Umsatzzahlen 2023 nach Nutzungsarten

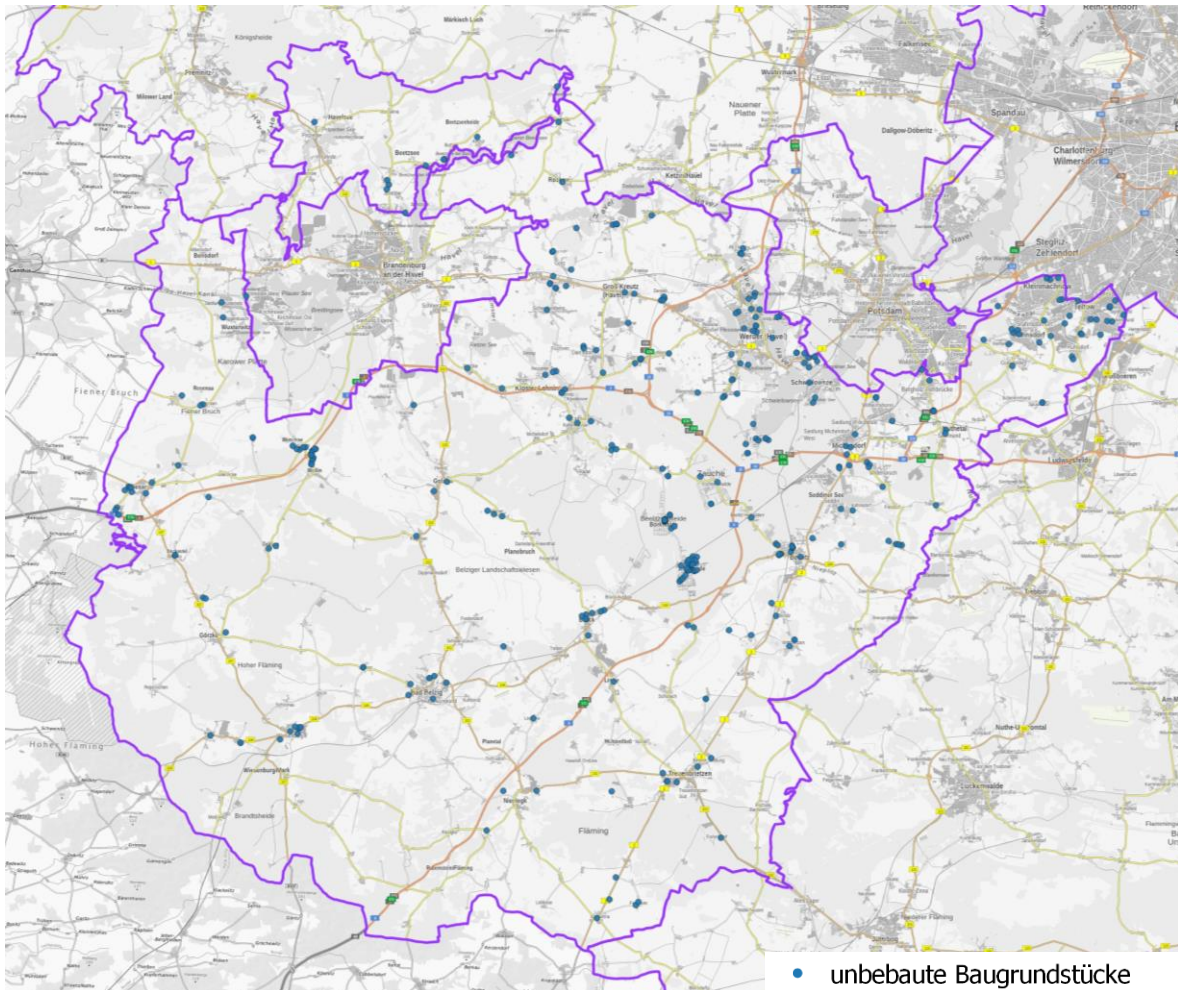


Abb. 20 Verteilung der Kauffälle von unbebauten Baulandflächen im Landkreis

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 €/m ² | Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ² |
|------------------------|--|--|
| 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 €/m ² | Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ² |
|----------------------------------|--|--|
| Weiterer Metropolitanraum | | |
| 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 Metropolitanraum.

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 Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (siehe Punkt 5.4.2, über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

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

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

5.2.2.1 Berliner Umland

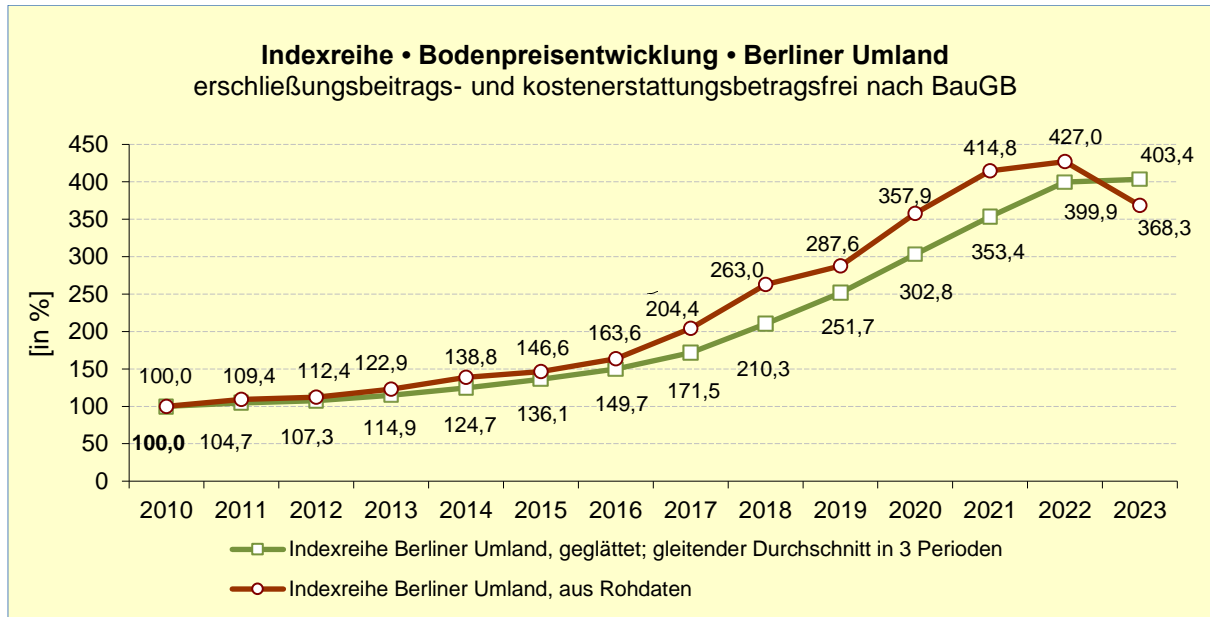


Abb. 21 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Berliner Umland

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland (01.01.2024)

| | | | |
|-------------------------------|---|------------------------|--------------------|
| Bodenrichtwertzonen: | 79 | Ämter/Gemeinden: | 8 |
| Kauffälle: | 60 | Ø Preis: | .290.642 € |
| Spanne der Bodenpreise: | von 60 bis 870 €/m ² | Ø Fläche: | 793 m ² |
| Spanne der Flächen: | von 188 m ² bis 2.146 m ² | | |

5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

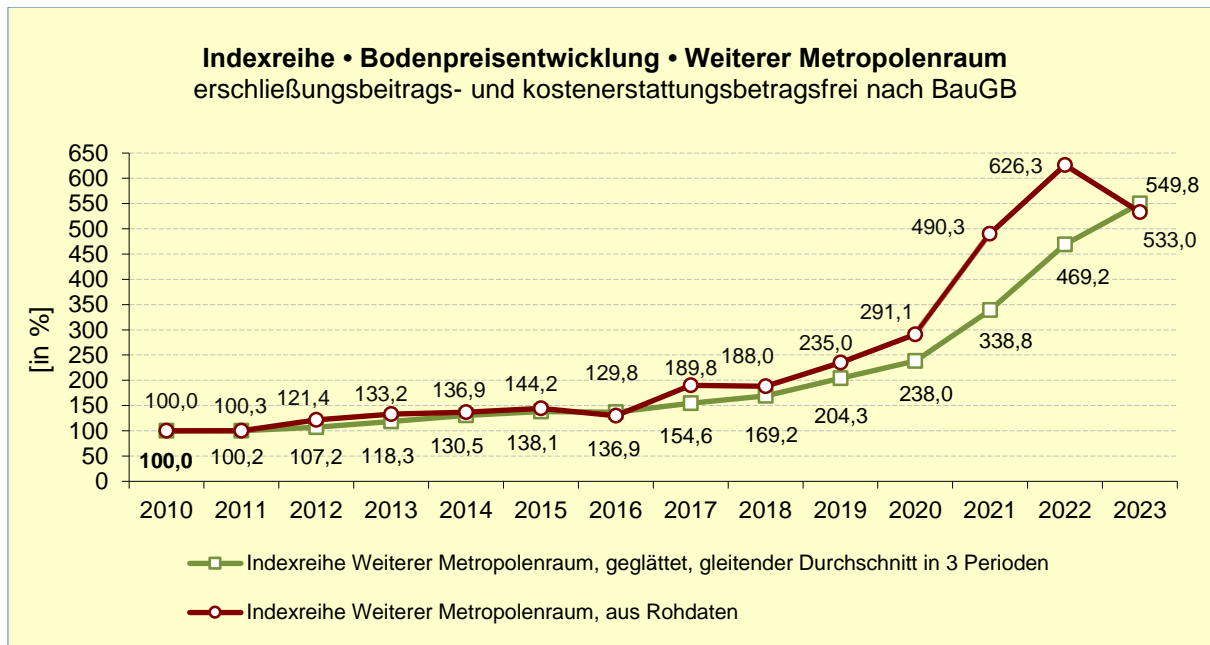


Abb. 22 Bodenpreisindexreihe Wohn- und Mischgebiete Weiterer Metropolitanraum

Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum (01.01.2024)

| | | | |
|-------------------------------|---|------------------------|--------------------|
| Bodenrichtwertzonen: | 225 | Ämter/Gemeinden: | 12 |
| Kauffälle: | 78 | Ø Preis: | 123.367 € |
| Spanne der Bodenpreise: | von 7 bis 355 €/m ² | Ø Fläche: | 861 m ² |
| Spanne der Flächen: | von 270 m ² bis 2.435 m ² | | |

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

Eine signifikante Korrelation zwischen Bodenpreis und Flächengröße konnte 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 €/m ² | Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ² |
|----------------------------------|--|--|
| 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 Metropolitanraum | | |
| 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 €/m ² | Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der BRWZ) in €/m ² |
|---------------------|--|--|
| 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.

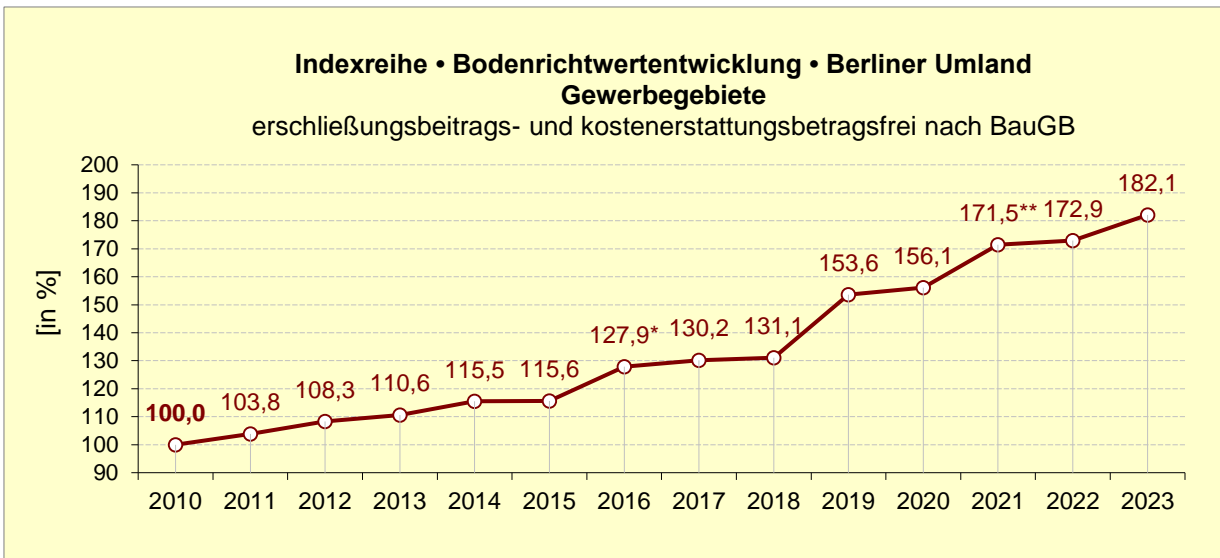


Abb. 23 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland

* 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

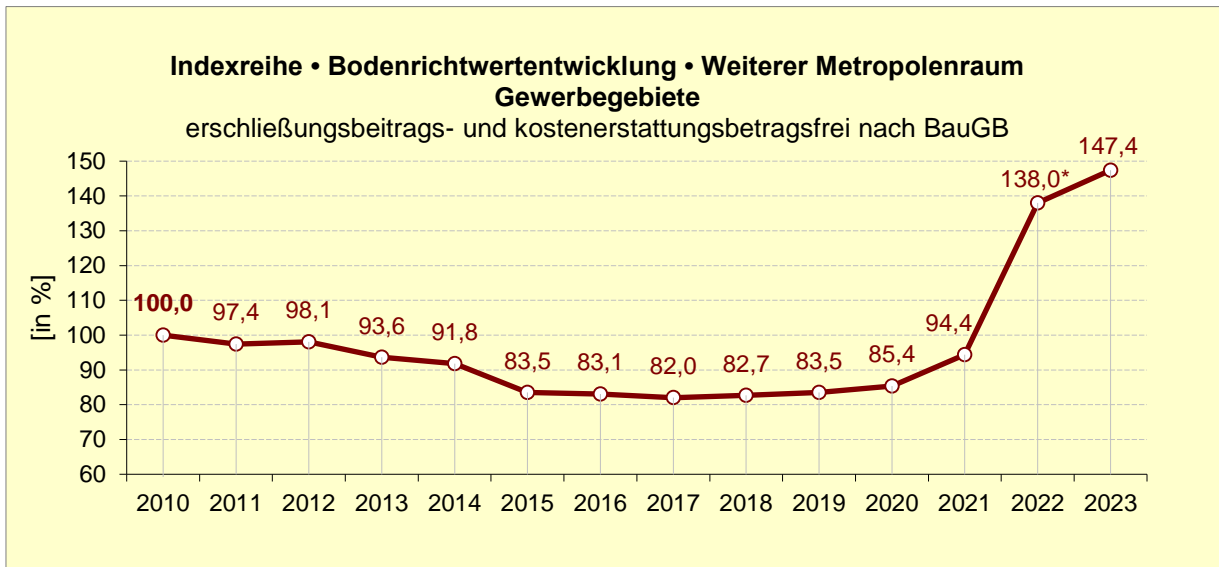


Abb. 24 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolitanraum

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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

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 wirtschaftliche Zwecke erworben worden.

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

| Entwicklungs- zustand | Anzahl der Kauffälle | Preise in €/m ² | | 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 Metropolitanraum | | | | | | |
| 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 m ² | 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

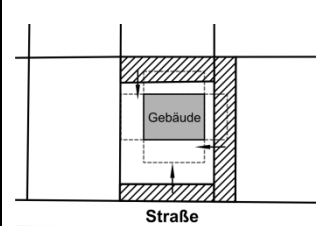
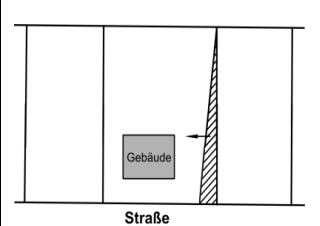
5.7.2 Zukäufe

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 m ² | | Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in % | | |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----|---|-----|--------------|
| | | von | bis | von | bis | Durchschnitt |
| baurechtlich notwendig | | | | | | |
| Berliner Umland | 9 | 25 | 252 | 25 | 100 | 66 |
| Weiterer Metropolitanraum | 18 | 11 | 542 | 12 | 155 | 81 |
| baurechtlich nicht notwendig | | | | | | |
| Berliner Umland | 3 | 4 | 401 | 84 | 119 | 104 |
| Weiterer Metropolitanraum | 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 |  | z. B. Fläche für PKW-Stellplatz, seitlich oder in anderer Lage (keine Unterscheidung nach der Lage) |  |
| seitlich gelegene Fläche | | | |
| straßenseitig gelegene Fläche (vorn) | | | |

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 m ² | | Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in % | | |
|---------------------------|----------------------|------------------------------------|-----|---|-----|--------------|
| | | von | bis | von | bis | Durchschnitt |
| Weiterer Metropolitanraum | 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|---------------------------|----------------------|--|---|
| Weiterer Metropolitanraum | 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.

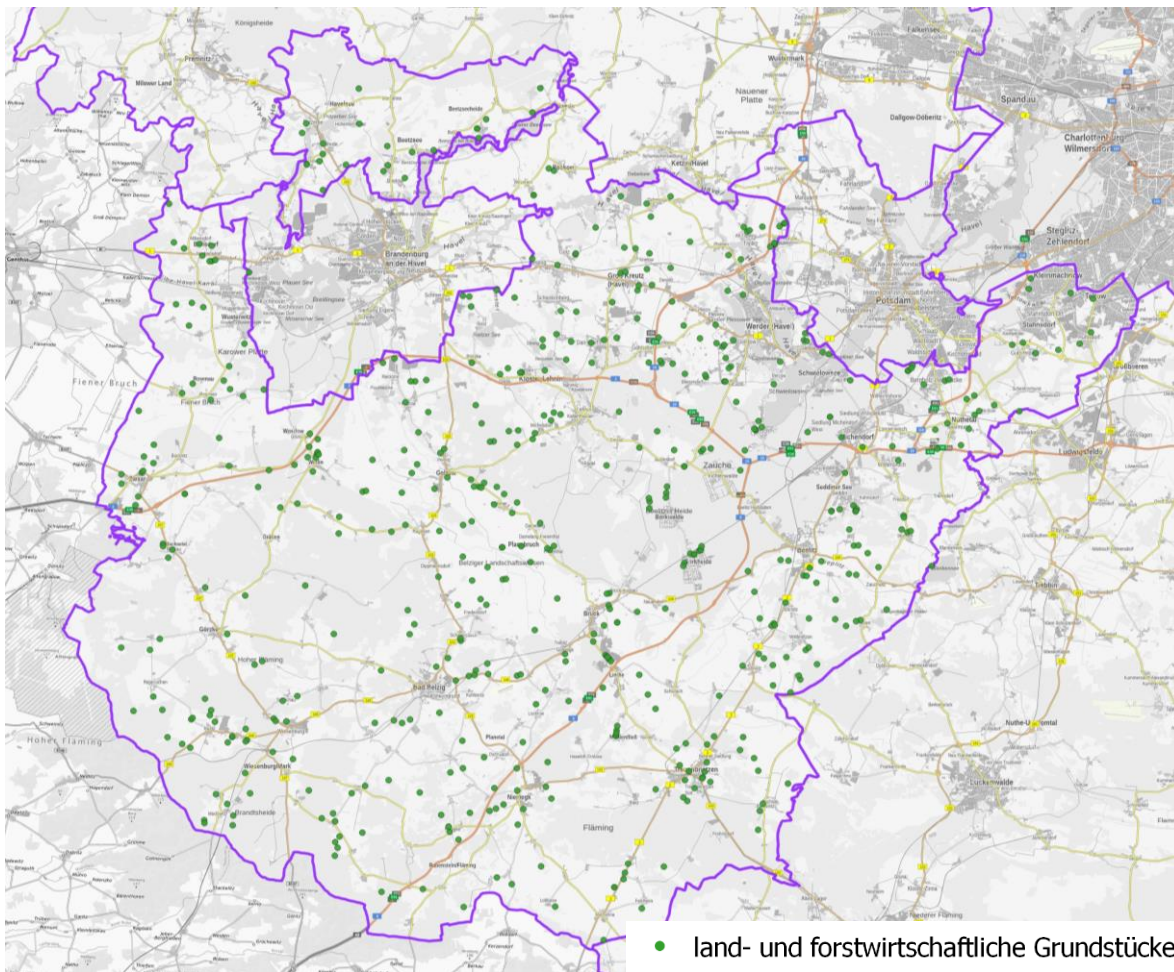


Abb. 25 Verteilung aller Kauffälle für land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis

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 Metropolitanraum | 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 Metropolitanraum | 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 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 Metropolitanraum | | | |
| 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 Metropolitanraum 42 Kauffälle.

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

| Grundstücksgröße in m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| bis 2.500 | 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 Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| bis 2.500 | 1 | 1.677 | 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 m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|---|----------------------|--|---|
| 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 Metropolitanraum getrennt ausgewiesen.

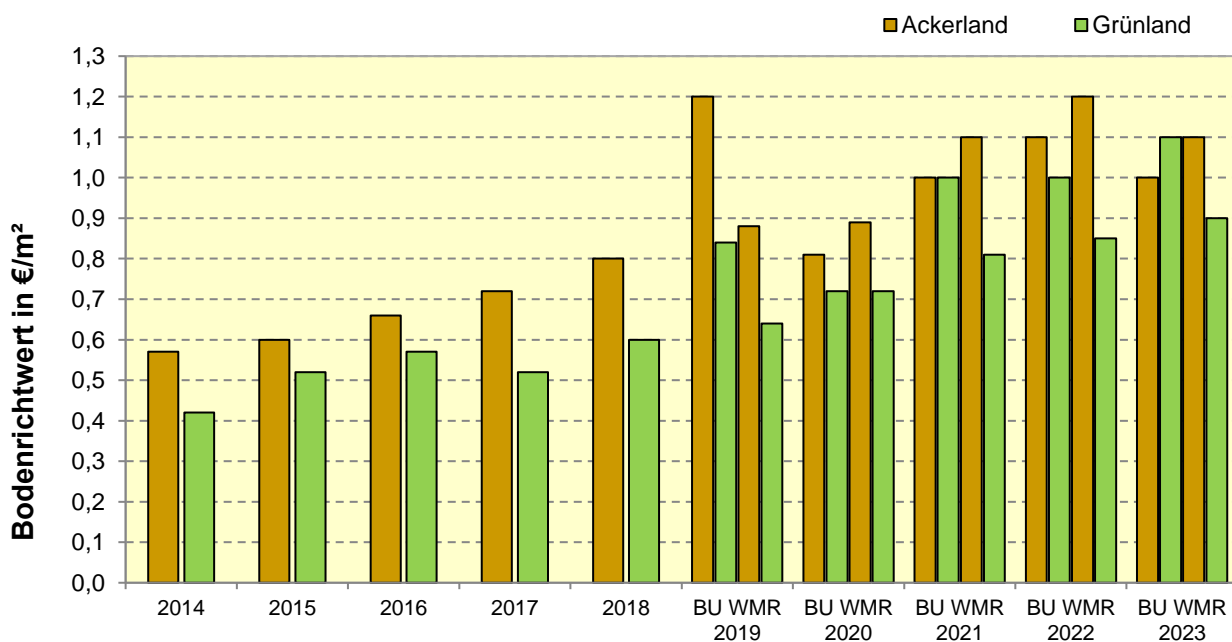


Abb. 26 Bodenrichtwertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen

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 % | Flächenumsatz in ha | Veränderung zum Vorjahr in % | Geldumsatz in Mio. € | Veränderung zum Vorjahr in % |
|---------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Berliner Umland | 43 | 55,6 | 32,7 | -44,4 | 1,35 | 90,1 |
| Weiterer Metropolitanraum | 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 m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| größer 2.500 | 1 | 5.511 | 5,08 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| bis 2.500 | 1 | 2.173 | 0,34 |
| größer 10.000 | 3 | 14.219 – 36.493 23.623 | 0,75 – 4,22 2,04 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------------------|----------------------|--|---|
| 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 Metropolitanraum | | | |
| 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

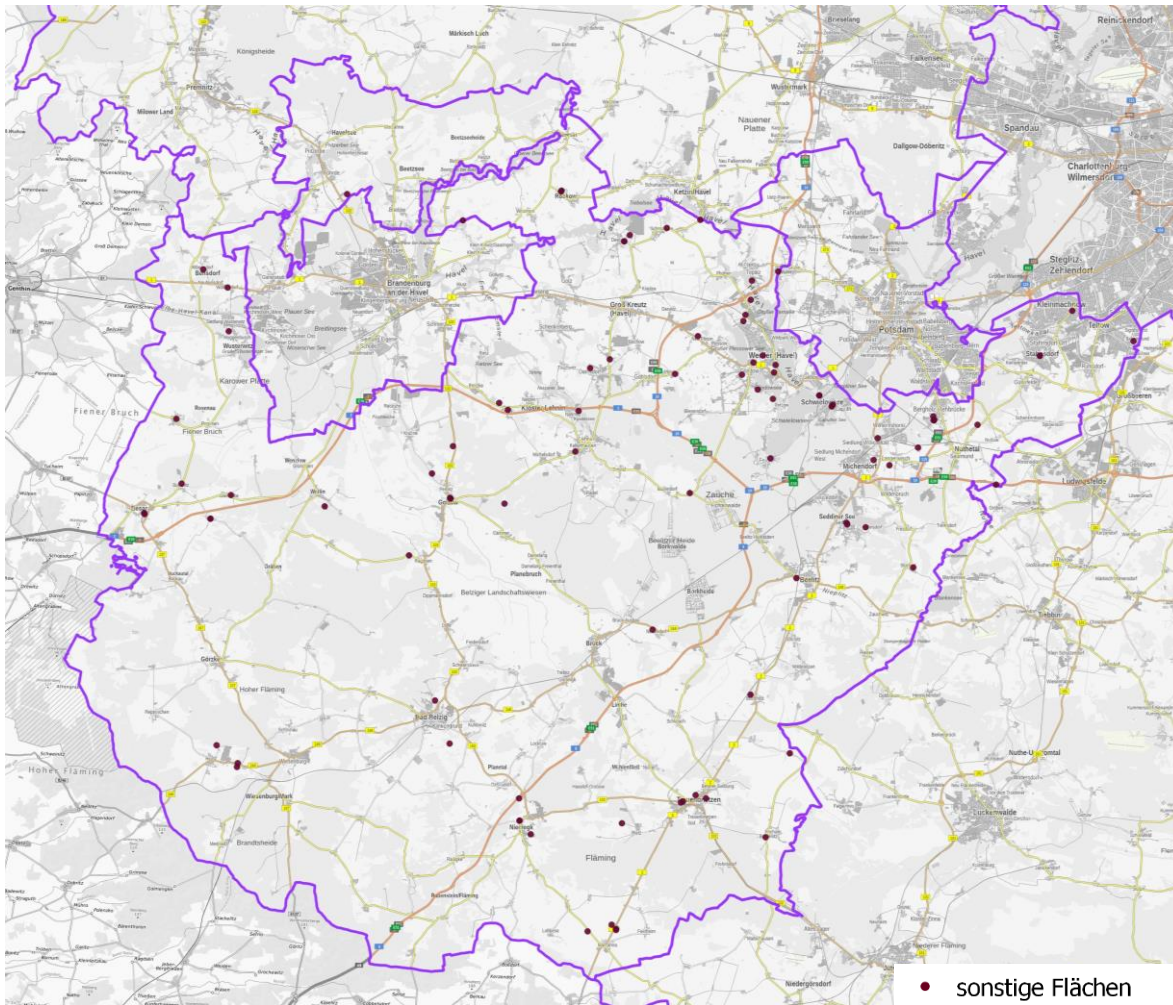


Abb. 27 Verteilung aller Kauffälle sonstiger unbebauter Flächen im Landkreis

7.1 Garten- und Erholungsflächen

7.1.1 Klein- und Dauerkleingartenflächen

| Stadt/Gemeinde/Amt | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Fläche in m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|--|----------------------|--|---|
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|----------------------------------|----------------------|--|---|
| 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 Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|----------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| Schwielowsee, Werder (Havel) | 3 | 21 – 430 293 | 14 – 94 67 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|----------------------------------|----------------------|--|---|
| Berliner Umland | | | |
| innerorts | | | |
| Straße | 6 | 9 – 302 116 | 2,49 – 12 6,56 |
| außerorts | | | |
| Straße | 1 | 2118 | 2,50 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|--------------------------------|----------------------|--|---|
| Seen | | | |
| Beetzsee | 1 | 25.430 | 0,33 |
| Gräben | | | |
| Niemegk, Groß Kreuz (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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|-------------------------------|----------------------|--|---|
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|----------------------------------|----------------------|--|---|
| Weiterer Metropolitanraum | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² |
|------------------------|----------------------|--|---|
| 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),
- ▶▶ Liegenschaftszinssätze.

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 m ² | 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 m ² | 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 Metropolitanraum 54 %.

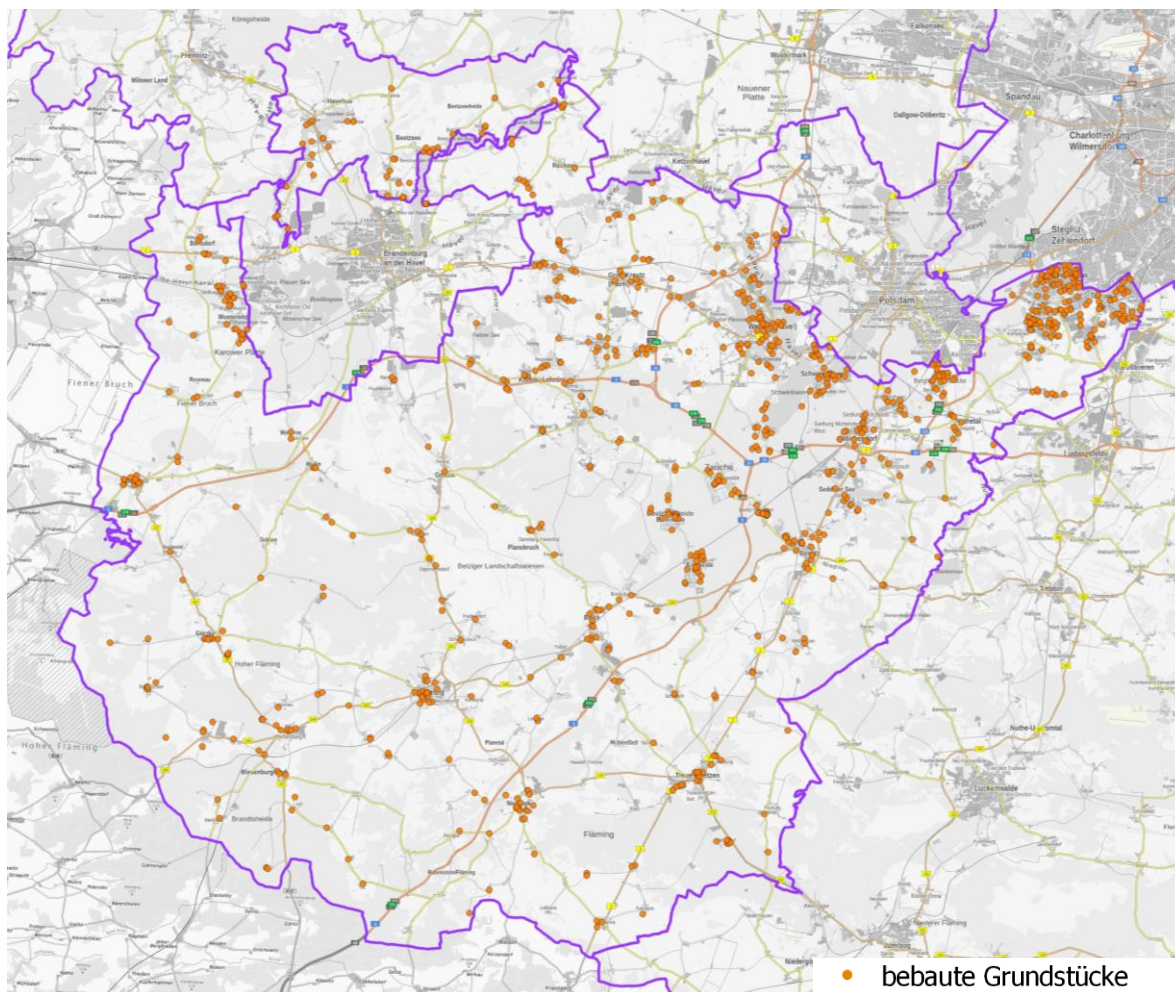


Abb. 28 Verteilung der Kauffälle für bebaute Grundstücke im Landkreis

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 Metropolitanraum 52 %.

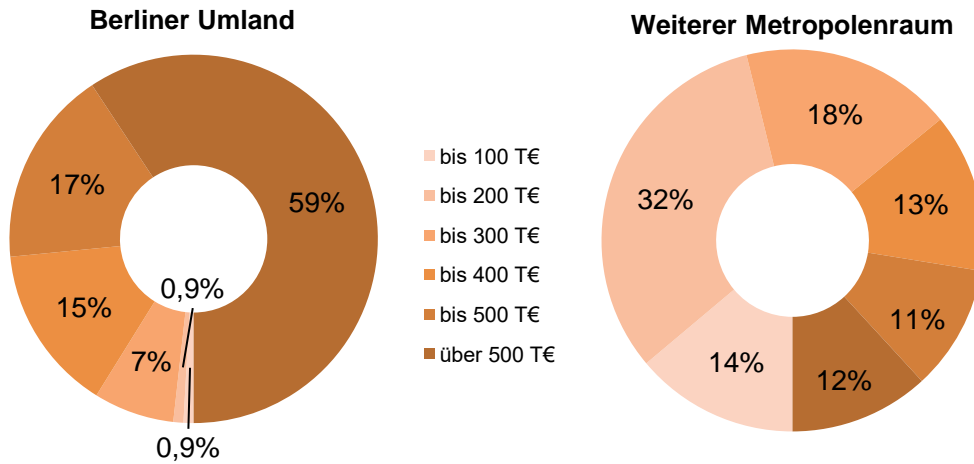


Abb. 29 Verteilung der Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften nach Strukturräumen

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 Metropolitanraum 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 €/m ² 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 Metropolitanraum | 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.

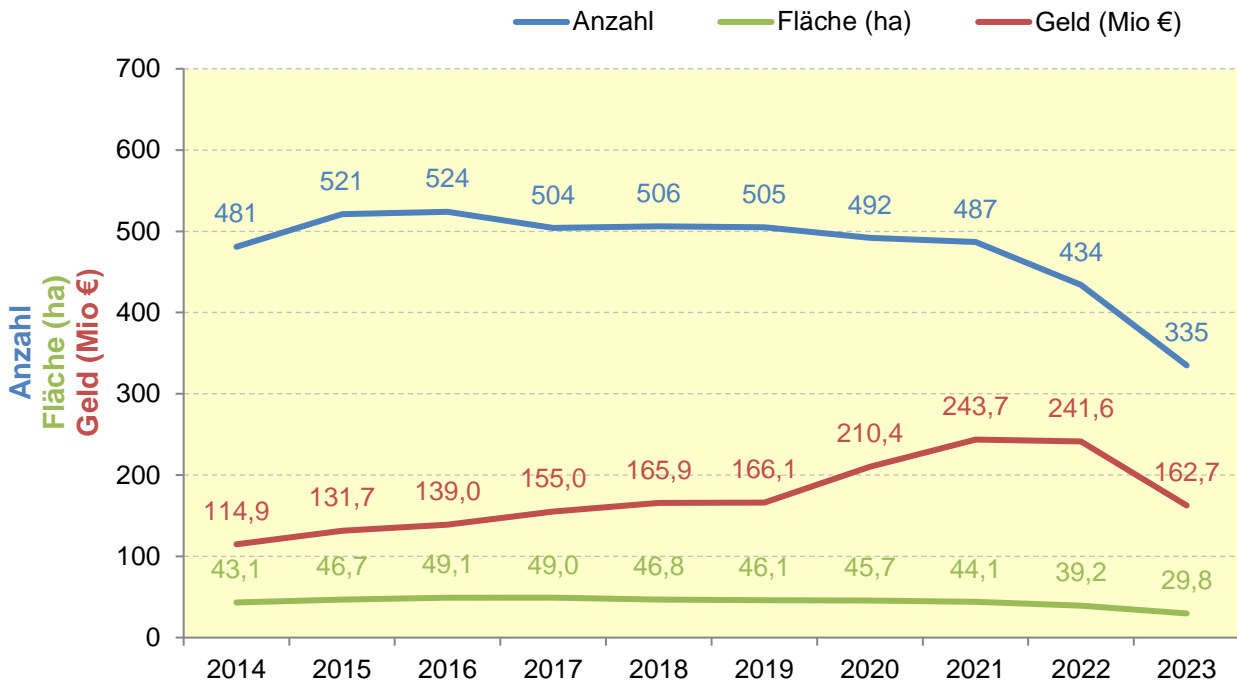


Abb. 30 EFH und ZFH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023

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 €/m ² – 1.200 €/m ² | 488 €/m ² (Stichtag 01.01.2023) |
| Rentierlicher Flächenanteil | 282 m ² – 1.139 m ² | 651 m ² |
| Baujahre | 1889 – 2020 | 1977 |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre – 77 Jahre | 50 Jahre |
| Sachwertfaktoren | 0,73 – 1,47 | 1,11 |
| BGF | 103 m ² – 367 m ² | 216 m ² |
| Wohnfläche | 60 m ² – 180 m ² | 128 m ² |
| Standardstufe | 1,7 – 4,2 | 2,9 |

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

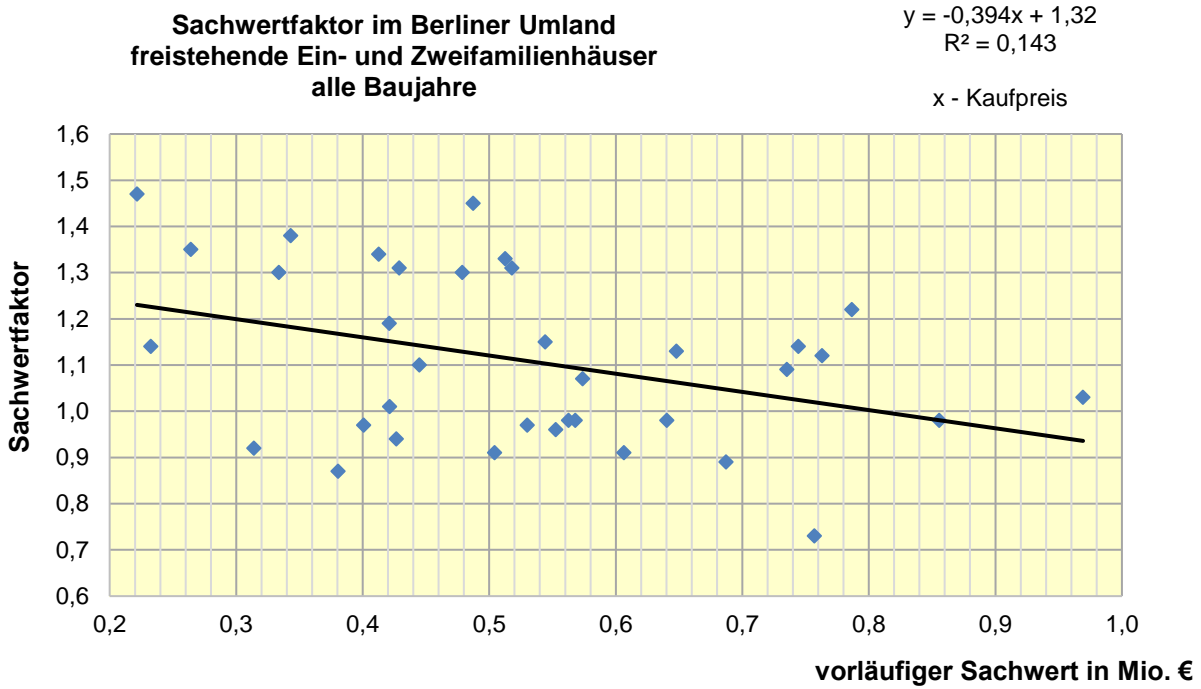


Abb. 31 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im BU BRW-Niveau von 150 bis 1.200 €/m²

| vorläufiger Sachwert in € | Sachwertfaktor BU Bodenrichtwertniveau 150 €/m ² - 1.200 €/m ² |
|--------------------------------|--|
| 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 Metropolitanraum

Für den Weiteren Metropolitanraum 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 €/m ² – 300 €/m ² | 130 €/m ² (Stichtag 01.01.2023) |
| Rentierlicher Flächenanteil | 370 m ² – 1.925 m ² | 791 m ² |
| Baujahre | 1865 – 2020 | 1977 |
| Restnutzungsdauer | 19 Jahre – 77 Jahre | 47 Jahre |
| Sachwertfaktoren | 0,64 – 1,44 | 0,98 |
| BGF | 96 m ² – 408 m ² | 277 m ² |
| Wohnfläche | 76 m ² – 280 m ² | 128 m ² |
| Standardstufe | 1,3 – 4,0 | 2,8 |

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

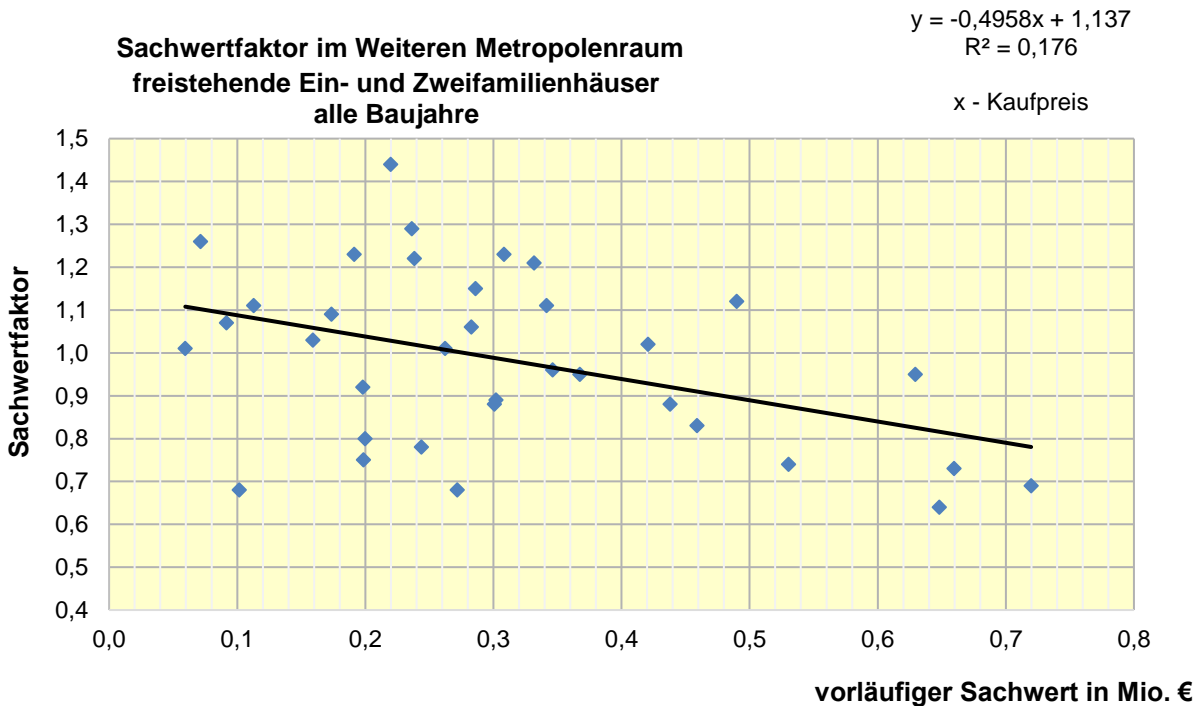


Abb. 32 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR BRW-Niveau von 12 bis 300 €/m²

| vorläufiger Sachwert in € | Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 12 €/m ² - 300 €/m ² |
|------------------------------|--|
| 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 €/m ² - 300 €/m ² |
| 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 Metropolitanraum - 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| nicht modernisiert | | | | | |
| bis 1948 | 1 | 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--|----------------------|---|---|--|---|
| dem Alter 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--|----------------------|---|---|--|--|
| Berliner Umland | | | | | |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | | | | | |
| 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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 Liegenschaftszinssätzen 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 Metropolitanraum 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 €/m ² 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 Metropolitanraum | 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.

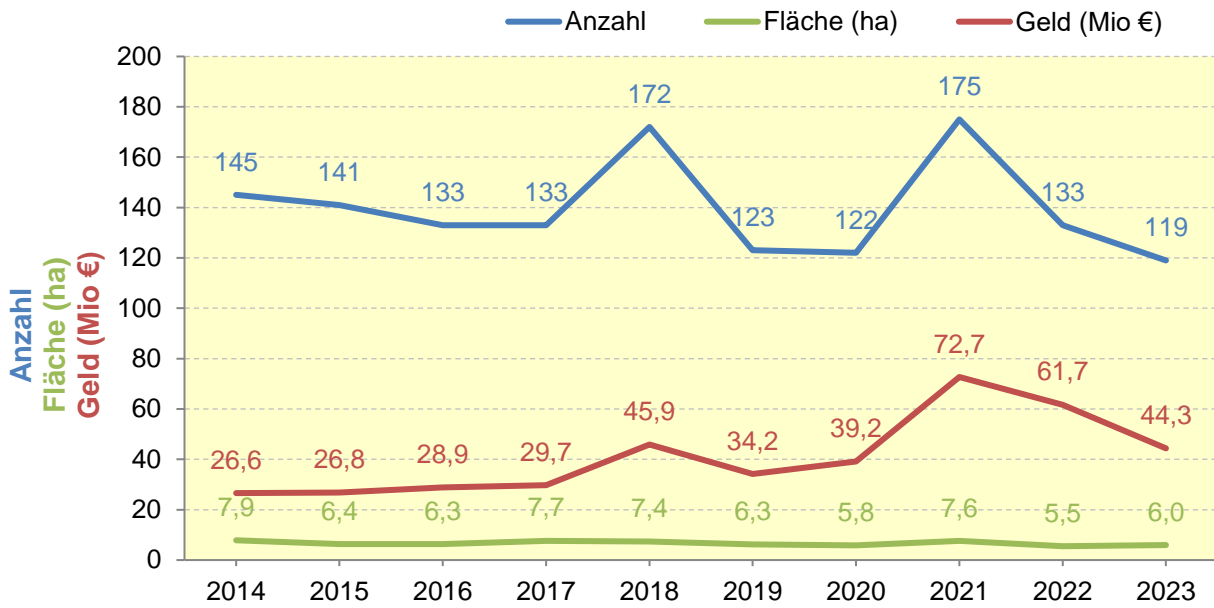


Abb. 33 RH und DHH - Anzahl, Fläche- und Geldumsatz 2014 – 2023

8.3.2.1 Berliner Umland

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

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

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

$y = -1,27x + 1,75$
 $R^2 = 0,150$
x - Kaufpreis

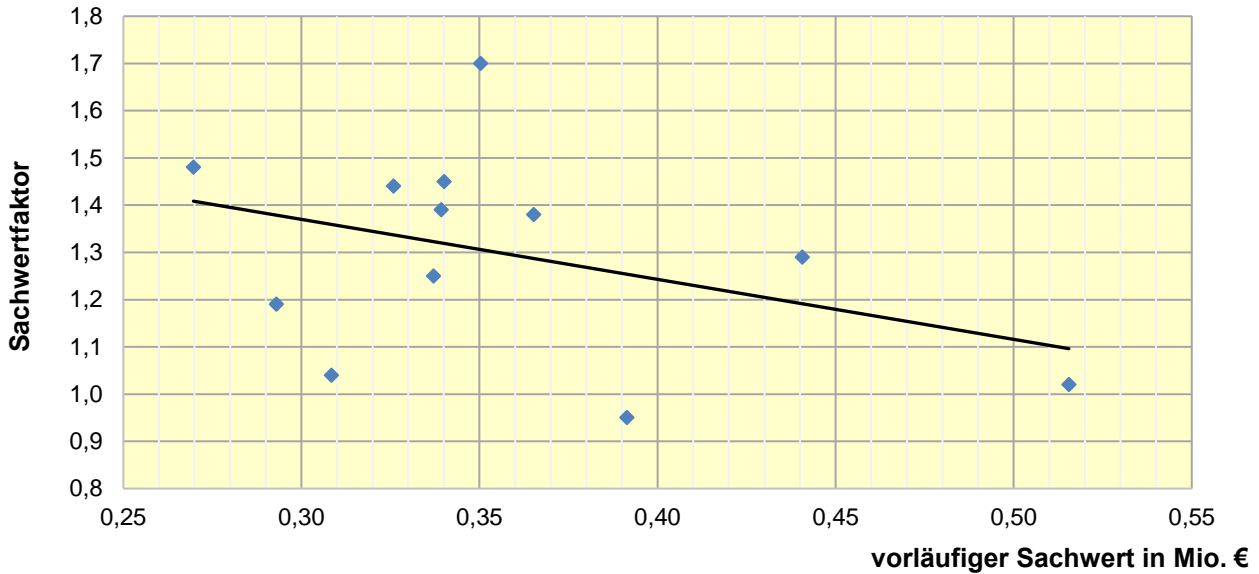


Abb. 34 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im BU

| 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 Metropolitanraum

| 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

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

$y = -1,73x + 0,155$
 $R^2 = 0,105$
x - Kaufpreis

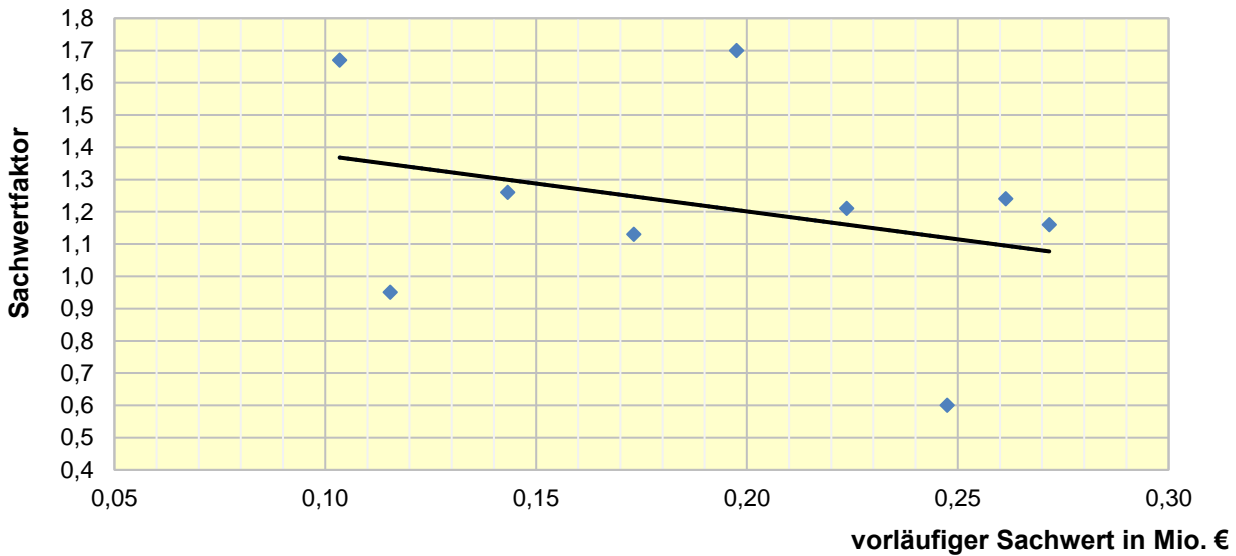


Abb. 35 Grafik RH und DHH für SW-Faktoren im WMR

| vorläufiger Sachwert in € | Sachwertfaktor WMR Bodenrichtwertniveau 25 €/m ² - 180 €/m ² |
|--------------------------------|--|
| 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 Metropolitanraum 32 Kauffälle.

| Baujahresklasse | Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in €/m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | | | | | |
| 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|------------------------|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| Kleinmachnow | | | | | |
| von 1991 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--------------------------|----------------------|---|---|--|---|
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² Wohnfläche |
|--|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| dem Alter entsprechend | | | | | |
| Stahnsdorf | | | | | |
| bis 2021 | 3 | 373 – 277 275 | 570.000 – 680.000 610.000 | 130 – 175 160 | 3.276 – 4.462 3.875 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| 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 €/m ² – 800 €/m ² | 269 €/m ² | 0,4 – 6,4 2,0 |
| Wohnfläche | 77 m ² – 280 m ² | 147 m ² | |
| Baujahr | 1870 – 2015 | | |
| Restnutzungsdauer | 23 Jahre – 68 Jahre | 45 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 13,0 – 40,7 | 28,0 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,21 €/m ² – 15,00 €/m ² | 8,53 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 780 €/m ² – 7.148 €/m ² | 3.014 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 6 | | |
| Bodenwert | 500 €/m ² – 800 €/m ² | 642 €/m ² | 1,0 – 2,2 1,6 |
| Wohnfläche | 77 m ² – 260 m ² | 119 m ² | |
| Baujahr | 1935 – 2010 | | |
| Restnutzungsdauer | 28 Jahre – 68 Jahre | 47 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 27,2 – 40,4 | 36,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 10,31 €/m ² – 15,00 €/m ² | 12,72 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 3.769 €/m ² – 7.148 €/m ² | 5.613 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 7 | | |
| Bodenwert | 250 €/m ² – 360 €/m ² | 316 €/m ² | 0,8 – 1,9 1,5 |
| Wohnfläche | 117 m ² – 280 m ² | 191 m ² | |
| Baujahr | 1989 – 2015 | | |
| Restnutzungsdauer | 36 Jahre – 62 Jahre | 50 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 27,2 – 40,7 | 33,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,64 €/m ² – 12,79 €/m ² | 8,37 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.768 €/m ² – 5.349 €/m ² | 3.347 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 6 | | |
| Bodenwert | 100 €/m ² – 187 €/m ² | 138 €/m ² | 1,0 – 3,9 2,7 |
| Wohnfläche | 111 m ² – 200 m ² | 162 m ² | |
| Baujahr | 1870 – 2011 | | |
| Restnutzungsdauer | 23 Jahre – 59 Jahre | 38 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 13,0 – 26,7 | 20,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 5,00 €/m ² – 11,50 €/m ² | 6,84 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 780 €/m ² – 3.500 €/m ² | 1.732 €/m ² | |

| 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 €/m ² – 85 €/m ² | 75 €/m ² | 1,5 – 6,4 3,1 |
| Wohnfläche | 95 m ² – 155 m ² | 120 m ² | |
| Baujahr | 1915 – 2005 | | |
| Restnutzungsdauer | 40 Jahre – 54 Jahre | 47 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 12,5 – 30,3 | 22,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,21 €/m ² – 12,90 €/m ² | 7,37 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.301 €/m ² – 1.935 €/m ² | 1.685 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 5 | | |
| Bodenwert | 8 €/m ² – 45 €/m ² | 28 €/m ² | 0,4 – 3,3 1,6 |
| Wohnfläche | 100 m ² – 160 m ² | 118 m ² | |
| Baujahr | 1930 – 2011 | | |
| Restnutzungsdauer | 23 Jahre – 60 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 17,8 – 27,3 | 22,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,55 €/m ² – 7,50 €/m ² | 6,46 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.390 €/m ² – 2.230 €/m ² | 1.763 €/m ² | |
| 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 Metropolitanraum | 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 €/m ² – 500 €/m ² | 223 €/m ² | 1,4 – 6,4 2,9 |
| Wohnfläche | 95 m ² – 280 m ² | 170 m ² | |
| Baujahr | 1915 – 2015 | | |
| Restnutzungsdauer | 28 Jahre – 62 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 12,5 – 34,9 | 24,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,21 €/m ² – 12,90 €/m ² | 8,59 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 878 €/m ² – 5.349 €/m ² | 2.500 €/m ² | |
| 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 Metropolitanraum 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 €/m ² 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 Metropolitanraum | 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 €/m ² – 897 €/m ² | 217 €/m ² | |
| Wohnfläche | 197 m ² – 4.883 m ² | 706 m ² | |
| Baujahr | 1878 – 2004 | | |
| Restnutzungsdauer | 32 Jahre – 63 Jahre | 49 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 10,7 – 44,7 | 21,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 3,50 €/m ² – 11,20 €/m ² | 7,33 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 652 €/m ² – 4.530 €/m ² | 1.979 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 6 | | |
| Anzahl der Wohneinheiten | 4 – 70 | | 0,6 – 3,0 2,2 |
| Bodenwert | 215 €/m ² – 897 €/m ² | 499 €/m ² | |
| Wohnfläche | 298 m ² – 4.883 m ² | 1.279 m ² | |
| Baujahr | 1930 – 1996 | | |
| Restnutzungsdauer | 41 Jahre – 63 Jahre | 54 Jahre | |

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

| Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser | | | |
|---|----------------------|-------------------|--|
| Zeitraum 2021 - 2023 | | | |
| Merkmale | Spanne | Mittelwert | Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz % |
| Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND) | | | |
| Jahre | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnitt LZIZI % |
| RND 20 - 40 | 4 | | 2,6 |
| RND 41 - 79 | 30 | | 3,0 |
| Einzelauswertung nach Strukturraum | | | |
| Strukturraum | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnitt LZIZI % |
| Berliner Umland | 19 | | 2,7 |
| Weiterer Metropolitanraum | 15 | | 3,4 |
| Einzelauswertung - Zahl der Wohneinheiten (ZAWO) | | | |
| ZAWO | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnitt LZIZI % |
| 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 LZIZI % |
| 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 LZIZI % |
| 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 | | 1,7 – 4,8 3,1 |
| Anzahl der Wohneinheiten | 3 – 70 | | |
| Bodenwert | 25 €/m ² – 600 €/m ² | 277 €/m ² | |
| Wohn- und Nutzfläche | 402 m ² – 1.120 m ² | 798 m ² | |
| Baujahr | 1878 – 2004 | | |
| Restnutzungsdauer | 37 Jahre – 63 Jahre | 49 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 14,2 – 31,4 | 21,0 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 4,02 €/m ² – 11,20 €/m ² | 7,98 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 745 €/m ² – 3.435 €/m ² | 2.080 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 4 | | 1,7 – 3,0 2,5 |
| Anzahl der Wohneinheiten | 6 – 70 | | |
| Bodenwert | 215 €/m ² – 600 €/m ² | 420 €/m ² | |
| Wohn- und Nutzfläche | 405 m ² – 4.883 m ² | 1.604 m ² | |

| 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 m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 8,25 €/m ² – 9,16 €/m ² | 8,73 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 2.420 €/m ² – 3.435€/m ² | 2.770 €/m ² | |
| 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 €/m ² – 160 €/m ² | 150 €/m ² | |
| Wohn- und Nutzfläche | 197 m ² – 1.740 m ² | 731 m ² | |
| Baujahr | 1900 – 2004 | | |
| Restnutzungsdauer | 37 Jahre – 61 Jahre | 50 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 14,2 – 18,6 | 16,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 4,02 €/m ² – 8,13 €/m ² | 5,84 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 745 €/m ² – 1.810 €/m ² | 1.156 €/m ² | |
| 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 | Wohn-einheiten (WE) | 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 Wohnfläche |
|------------------------|------------------------------|--|--|--|---|
| | Anzahl der Kauf-fälle | | | | |
| Berliner Umland | | | | | |
| bis 1948 | 5 - 8 | 449 – 1.209 | 500.000 – 1.680.000 | 240 – 544 | 2.083 – 3.088 |
| | 3 | 883 | 968.467 | 375 | 2.433 |

| Baujahr | Wohnungseinheiten (WE) | Spanne und durchschnittl. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschnittl. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschnittl. Wohn- und Nutzfläche in m ² | Spanne und durchschnittl. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche |
|----------------------------------|------------------------|---|---|--|---|
| | Anzahl der Kauffälle | | | | |
| von 1978 bis 1990 | 7 | 1.472 | 980.000 | 405 | 2.420 |
| | 1 | | | | |
| von 1991 bis 2000 | 6 - 70 | 616 – 13.732 | 1.460.000 – 12.500.000 | 425 – 4.883 | 2.560 – 3.435 |
| | 3 | 5.301 | 5.726.667 | 2.004 | 2.883 |
| von 2001 bis 2010 | 31 | 2.706 | 3.150.000 | 1.740 | 1.810 |
| | 1 | | | | |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| bis 1948 | 3 - 6 | 349 – 4.736 | 70.000 – 417.000 | 181 – 369 | 326 – 1.931 |
| | 10 | 1.404 | 250.764 | 243 | 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 Metropolitanraum des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Vorjahres verglichen.

Auswahlkriterien:

- reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 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 €/m ² 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 Metropolitanraum | 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 €/m ² – 600 €/m ² | 287 €/m ² | 2,6 - 6,9 4,8 |
| Wohn- und Nutzfläche | 750 m ² – 4.662 m ² | 2.439 m ² | |
| Baujahr | 1887 – 2020 | | |
| Restnutzungsdauer | 24 Jahre – 58 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 11,5 – 24,1 | 16,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 5,54 €/m ² – 14,85 €/m ² | 10,10 €/m ² | |
| normierter KP/ Nutzfläche | 1.114 €/m ² – 3.973 €/m ² | 2.011 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 4 | | |
| Bodenwert | 250 €/m ² – 600 €/m ² | 350 €/m ² | 2,6 - 6,7 4,3 |
| Wohn- und Nutzfläche | 750 m ² – 4.662 m ² | 2.757 m ² | |
| Baujahr | 1887 – 2020 | | |
| Restnutzungsdauer | 24 Jahre – 58 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 12,2 – 24,1 | 18,0 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 5,54 €/m ² – 14,85 €/m ² | 10,59 €/m ² | |
| normierter KP/ Nutzfläche | 1.114 €/m ² – 3.973 €/m ² | 2.235 €/m ² | |
| 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 €/m ² – 500 €/m ² | 194 €/m ² | 0,5 – 7,9 3,3 |
| Wohn- und Nutzfläche | 226 m ² – 1.326 m ² | 487 m ² | |
| Baujahr | 1895 – 1968 | | |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre – 46 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 9,7 – 29,4 | 17,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 3,25 €/m ² – 11,50 €/m ² | 5,70 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche | 463 €/m ² – 2.091 €/m ² | 1.167 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 1* | | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 bis 399 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 4 | | |
| Bodenwert | 315 €/m ² – 340 €/m ² | 332 €/m ² | 1,0 – 7,9 3,5 |
| Wohn- und Nutzfläche | 274 m ² – 1.326 m ² | 726 m ² | |
| Baujahr | 1900 | | |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre – 46 Jahre | 30 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 9,7 – 21,3 | 16,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,28 €/m ² – 7,10 €/m ² | 5,50 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche | 830 €/m ² – 1.115 €/m ² | 1.034 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 2* | | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 3 | | |
| Bodenwert | 50 €/m ² – 70 €/m ² | 57 €/m ² | 0,7 – 6,5 4,2 |
| Wohn- und Nutzfläche | 285 m ² – 471 m ² | 364 m ² | |
| Baujahr | 1899 – 1968 | | |
| Restnutzungsdauer | 32 Jahre – 43 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 13,5 – 24,2 | 17,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 2,85 €/m ² – 7,56 €/m ² | 6,29 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche | 746 €/m ² – 2.091 €/m ² | 1.355 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 3 | | |
| Bodenwert | 12 €/m ² – 40 €/m ² | 27 €/m ² | 2,6 – 5,6 4,3 |
| Wohn- und Nutzfläche | 234 m ² – 594 m ² | 460 m ² | |
| 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 m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 3,25 €/m ² – 5,71 €/m ² | 4,37 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche | 463 €/m ² – 848 €/m ² | 717 €/m ² | |
| 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 €/m ² – 500 €/m ² | 392 €/m ² | 1,0 – 5,2 3,4 |
| Wohn- und Nutzfläche | 226 m ² – 1.031m ² | 510 m ² | |
| Baujahr | 1990 | | |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre – 32 Jahre | 28 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 14,1 – 21,3 | 16,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche) | 4,28 €/m ² – 11,50 €/m ² | 7,37 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohn- und Nutzfläche | 1.095 €/m ² – 1.947 €/m ² | 1.386 €/m ² | |

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 €/m ² – 634 €/m ² | 207 €/m ² | 1,5 – 9,3 3,8 |
| Nutzfläche | 411 m ² – 2.746 m ² | 1.413 m ² | |
| Baujahr | 1995 – 2020 | | |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre – 28 Jahre | 16 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 7,9 – 20,8 | 13,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 4,67 €/m ² – 11,34 €/m ² | 9,07 €/m ² | |
| normierter KP/ Nutzfläche | 657 €/m ² – 2.828 €/m ² | 1.473 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 250 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 2* | | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 3 | | |
| Bodenwert | 100 €/m ² – 217 €/m ² | 139 €/m ² | 3,2 – 9,3 5,3 |
| Nutzfläche | 411 m ² – 1.500 m ² | 986 m ² | |
| Baujahr | 1995 – 2011 | | |
| Restnutzungsdauer | 11 Jahre – 19 Jahre | 16 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 8,6 – 13,5 | 11,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche) | 4,67 €/m ² – 9,00 €/m ² | 7,51 €/m ² | |
| Normierter KP/ Nutzfläche | 657 €/m ² – 1.434 €/m ² | 1.005 €/m ² | |
| 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. Grundstücksfläche in m² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Nutzfläche in m² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche |
|----------------------------------|-----------------------------|---|--|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche |
|----------------------------------|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| bis 1948 | 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche |
|----------------------------------|----------------------|---|---|--|---|
| Berliner Umland | | | | | |
| von 2011 bis 2020 | 1 | 3.401 | 1.900.000 | 1.100 | 1.727 |
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| 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. Grundstücksfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche |
|-------------------------------------|----------------------|---|---|--|---|
| Kleinmachnow, Werder (Havel) | | | | | |
| von 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 Metropolitanraum. Sie beinhalten i.d.R. das Erfordernis einer kleinen Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung.

| Grundstücksfläche in m ² | Anzahl der Kauffälle | Baujahr | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Wohn- fläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² |
|--|-------------------------|-------------|---|---|---|
| bis 2.500 | 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude- grundfläche in €/m ² |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|---|--|
| 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 Metropolitanraum | 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 m ² | Spanne und durchschn. Kaufpreis in € | Spanne und durchschn. Kaufpreis/ Gebäude- grundfläche in €/m ² |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|---|--|
| Weiterer Metropolitanraum | | | | | |
| 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.

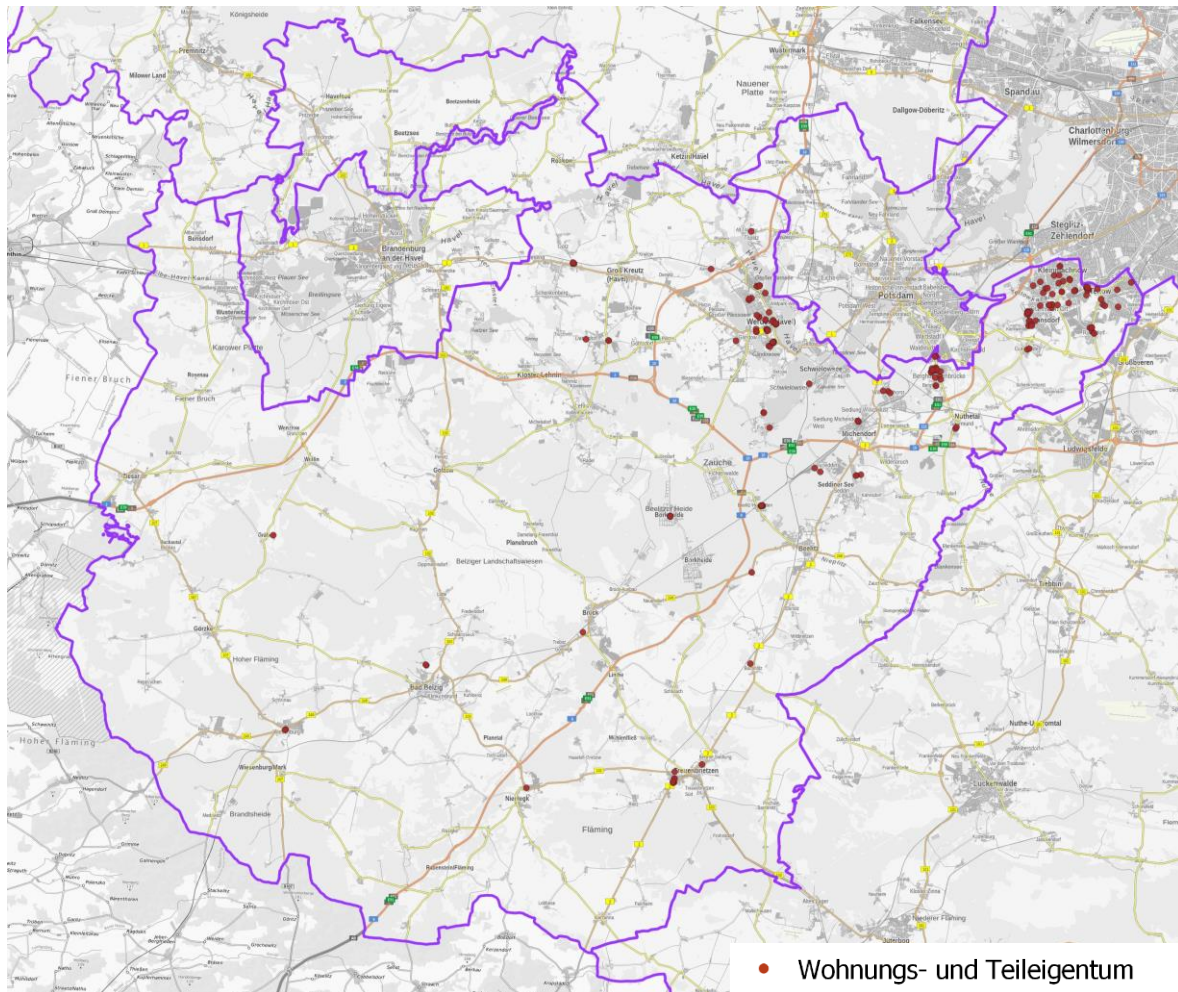


Abb. 36 Verteilung der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

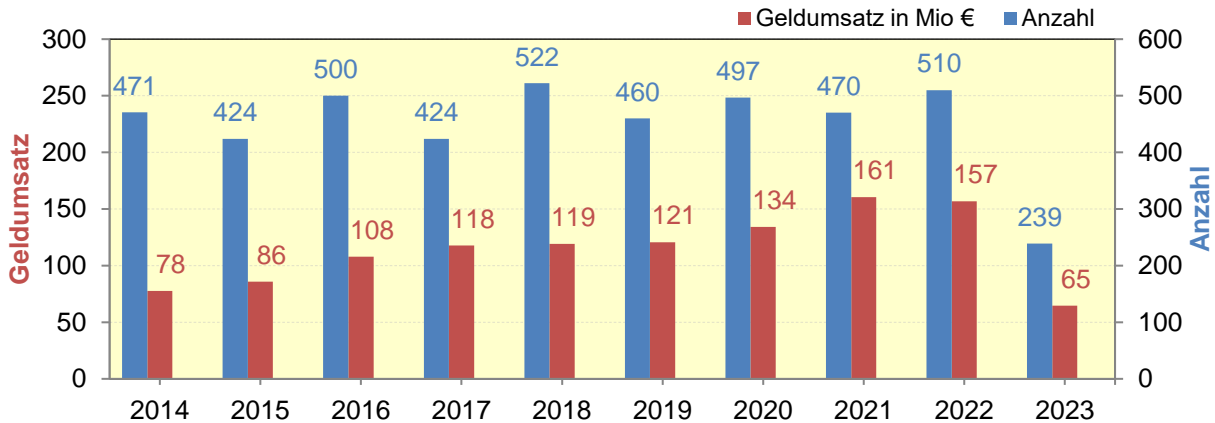


Abb. 37 Wohnungseigentum Umsätze (Erst- und Weiterveräußerungen) 2014 – 2023

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 m ² | durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² 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 Metropolraum | 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 €/m ² 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

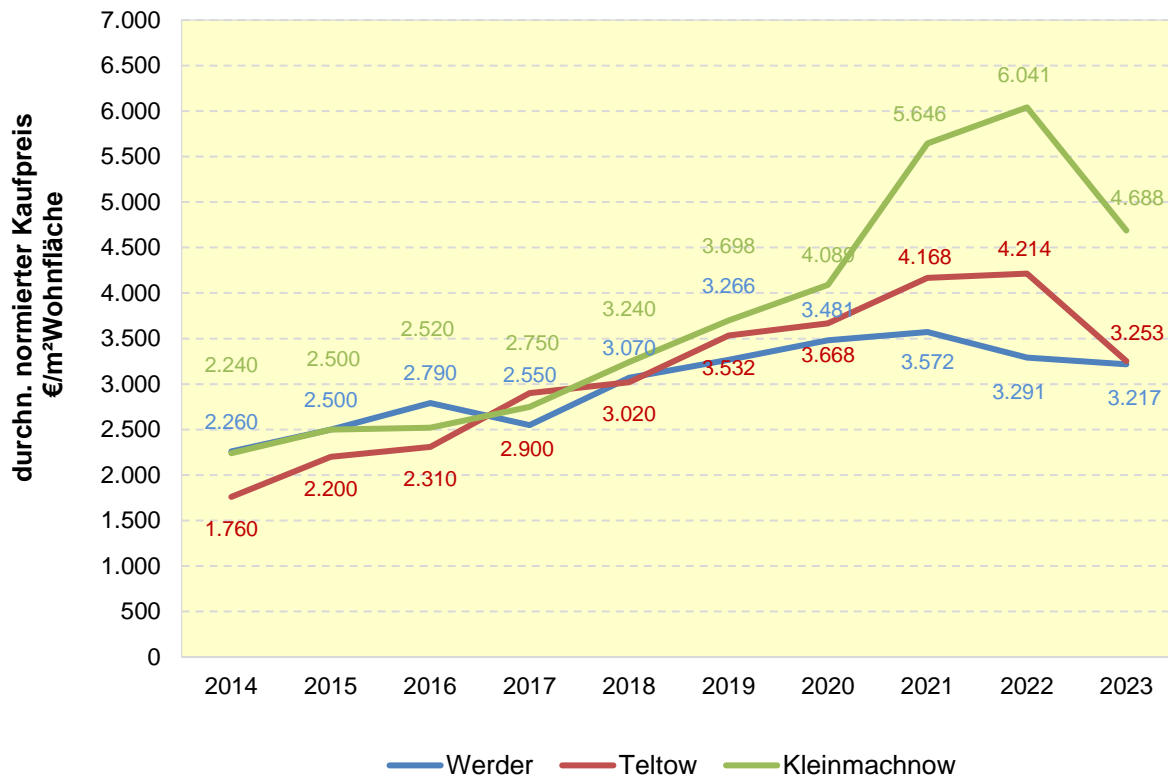


Abb. 38 Wohnungseigentum Quadratmeterpreise in Werder, Teltow, Kleinmachnow 2014 – 2023

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 Metropolitanraum | 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 Weiterveräußerungen) 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 m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² |
|----------------------------------|----------------------|---|--|--|
| 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 Metropolitanraum | | | | |
| 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 Kauf- preis in € | Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------|---|---|---|
| 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 Metropolitanraum | | | | | |
| 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 m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² |
|--------------|-------------------|----------------------|---|--|--|
| 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 m ² | Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ² |
|--------------------------|-------------------|----------------------|---|--|--|
| 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 Metropolitanraum | 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 m ² | Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor | Spanne und durchschn. Miete in €/m ² 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 Metropolitanraum | | | | | | |
| 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 €/m ² – 870 €/m ² | 285 €/m ² | 0,1 – 5,6 2,1 |
| Wohnfläche | 26 m ² – 134 m ² | 69 m ² | |
| Baujahr | 1890 – 2021 | | |
| Restnutzungsdauer | 43 Jahre – 78 Jahre | 54 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 12,5 – 51,9 | 27,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 3,97 €/m ² – 13,27 €/m ² | 7,67 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 851 €/m ² – 5.000 €/m ² | 2.578 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 400 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 16 | | |
| Bodenwert | 400 €/m ² – 870 €/m ² | 511 €/m ² | 0,1 – 3,5 1,7 |
| Wohnfläche | 37 m ² – 113 m ² | 68 m ² | |
| Baujahr | 1900 – 2001 | | |
| Restnutzungsdauer | 49 Jahre – 60 Jahre | 54 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 18,7 – 51,9 | 31,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 5,66 €/m ² – 11,32 €/m ² | 8,04 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.753 €/m ² – 5.000 €/m ² | 3.192 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 67 | | |
| Bodenwert | 250 €/m ² – 370 €/m ² | 301 €/m ² | 0,2 – 4,4 1,8 |
| Wohnfläche | 26 m ² – 134 m ² | 67 m ² | |
| Baujahr | 1890 – 2021 | | |
| Restnutzungsdauer | 43 Jahre – 78 Jahre | 54 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 17,1 – 45,6 | 29,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 6,08 €/m ² – 13,27 €/m ² | 8,18 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.850 €/m ² – 4.878 €/m ² | 2.862 €/m ² | |
| 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 €/m ² – 210 €/m ² | 131 €/m ² | 0,8 – 5,6 2,8 |
| Wohnfläche | 55 m ² – 91 m ² | 73 m ² | |
| Baujahr | 1993 – 1997 | | |
| Restnutzungsdauer | 50 Jahre – 56 Jahre | 53 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 14,0 – 32,1 | 21,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,63 €/m ² – 8,92 €/m ² | 6,33 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.027 €/m ² – 2.364 €/m ² | 1.620 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 50 €/m² bis 99 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 4 | | |
| Bodenwert | 70 €/m ² – 90 €/m ² | 76 €/m ² | 2,2 – 5,5 3,6 |
| Wohnfläche | 58 m ² – 77 m ² | 69 m ² | |
| Baujahr | 1995 – 2014 | | |
| Restnutzungsdauer | 52 Jahre – 57 Jahre | 54 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 12,5 – 23,9 | 18,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 3,97 €/m ² – 8,24 €/m ² | 6,06 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 851 €/m ² – 1.897 €/m ² | 1.350 €/m ² | |
| 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 Metropolitanraum | 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 m ² | 7 | 2,6 |
| | von 40 bis 79 m ² | 76 | 2,1 |
| | von 80 bis 119 m ² | 28 | 1,8 |
| | von 120 bis 300 m ² | 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 | | 0,1 – 4,4 2,5 |
| Bodenwert | 120 €/m ² – 600 €/m ² | 275 €/m ² | |
| Wohnfläche | 38 m ² – 103 m ² | 68 m ² | |
| Baujahr | 1900 – 2021 | | |
| Restnutzungsdauer | 50 Jahre – 78 Jahre | 54 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 14,7 – 48,6 | 24,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,63 €/m ² – 13,27 €/m ² | 7,96 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.027 €/m ² – 4.878 €/m ² | 2.450 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte ab 400 €/m | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 3 | | 0,1 – 3,5 2,4 |
| Bodenwert | 410 €/m ² – 600 €/m ² | 520 €/m ² | |
| Wohnfläche | 37 m ² – 79 m ² | 52 m ² | |
| Baujahr | 1900 – 1997 | | |
| Restnutzungsdauer | 51 Jahre – 54 Jahre | 53 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 18,7 – 48,6 | 28,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 7,44 €/m ² – 9,32 €/m ² | 8,41 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.899 €/m ² – 4.333 €/m ² | 2.779 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 250 €/m² bis 399 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 10 | | 0,2 – 4,4 2,3 |
| Bodenwert | 250 €/m ² – 370 €/m ² | 318 €/m ² | |
| Wohnfläche | 49 m ² – 103 m ² | 72 m ² | |
| Baujahr | 1994 – 2021 | | |
| Restnutzungsdauer | 53 Jahre – 78 Jahre | 56 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 17,1 – 45,6 | 25,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 7,75 €/m ² – 13,27 €/m ² | 9,46 €/m ² | |
| norm. KP/ Wohnfläche | 1.850 €/m ² – 4.878 €/m ² | 3.145 €/m ² | |
| Einzelauswertung - Bodenrichtwerte von 100 €/m² bis 249 €/m² | | | |
| Anzahl der Kauffälle | 8 | | 1,5 – 4,4 2,7 |
| Bodenwert | 120 €/m ² – 140 €/m ² | 130 €/m ² | |
| Wohnfläche | 58 m ² – 76 m ² | 67 m ² | |
| Baujahr | 1993 – 1996 | | |
| Restnutzungsdauer | 50 Jahre – 53 Jahre | 52 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 14,7 – 26,2 | 20,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 4,63 €/m ² – 7,76 €/m ² | 5,91 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 1.027 €/m ² – 1.774 €/m ² | 1.459 €/m ² | |
| 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 Metropolitanraum | 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) | | | |
| Wohneinheiten | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnitt LIZI % |
| 6 bis 20 Wohneinheiten | 4 | | 3,3 |
| ab 21 Wohneinheiten | 17 | | 2,3 |
| Einzelauswertung nach Wohnfläche | | | |
| Wohneinheiten | Anzahl der Kauffälle | | Durchschnitt LIZI% |
| von 20 bis 39 m ² | 2* | | - |
| von 40 bis 79 m ² | 15 | | 2,6 |
| von 80 bis 119 m ² | 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 | | 1,3 – 4,2 2,1 |
| Bodenwert | 270 €/m ² – 340 €/m ² | 304 €/m ² | |
| Wohnfläche | 60 m ² – 116 m ² | 105 m ² | |
| Baujahr | 1995 – 1999 | | |
| Restnutzungsdauer | 44 Jahre – 57 Jahre | 52 Jahre | |
| Rohrertragsfaktor | 17,8 – 35,3 | 29,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche) | 6,84 €/m ² – 12,50 €/m ² | 8,47 €/m ² | |
| normierter KP/ Wohnfläche | 2.667 €/m ² – 3.400 €/m ² | 2.887 €/m ² | |

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 Wohnbau land 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.

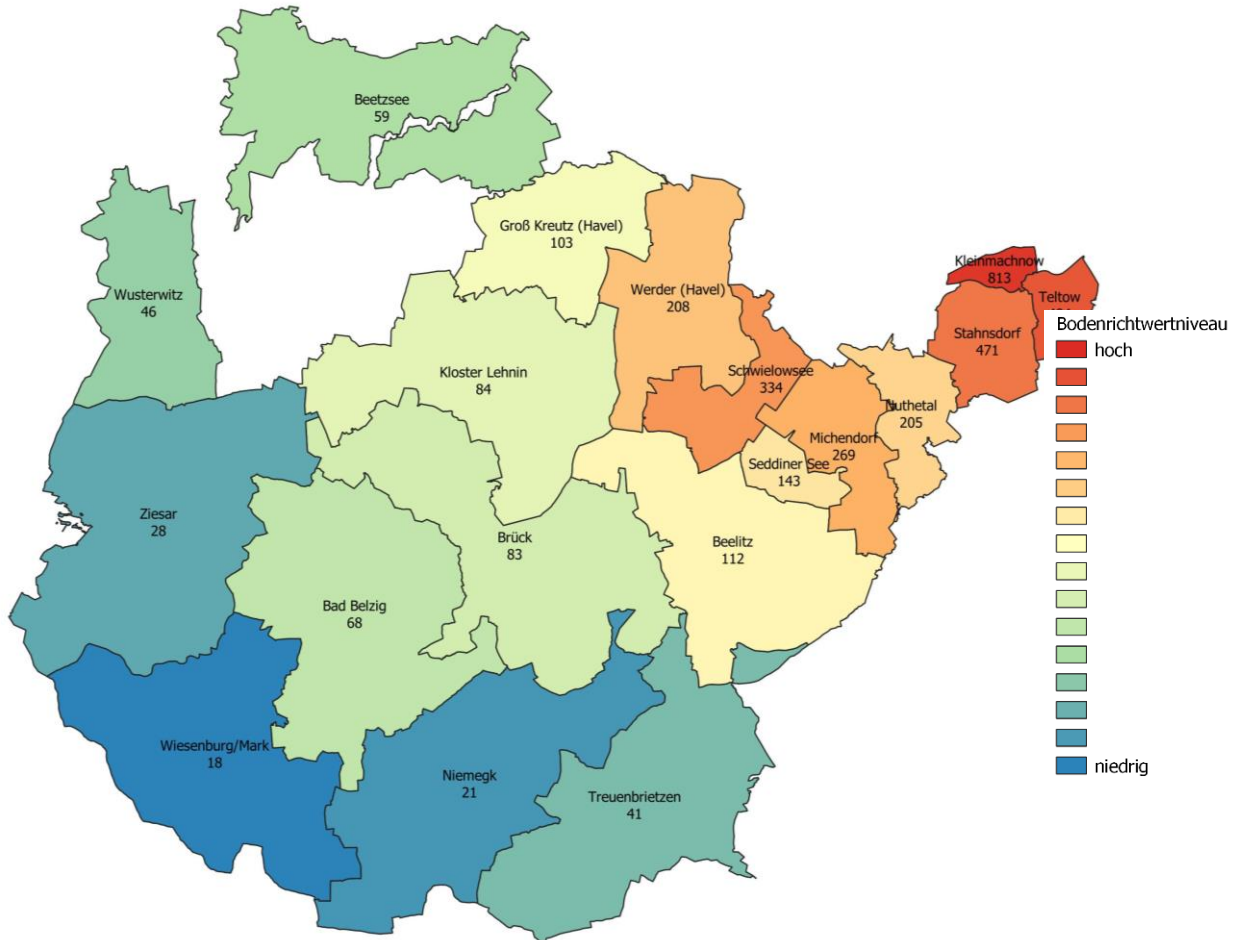


Abb. 39 Übersicht Bodenrichtwertniveau für Wohn- und gemischte Bauflächen im Landkreis

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

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 Wertermittlungstichtagen ermittelt.

| Stadt / Gemeinde / Ortsteil | Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag |
|------------------------------------|--|
| 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 Wertermittlungstichtag |
| 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 m ² | Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² 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 | Vertrags- abschluss Jahr von - bis | Flächen- spanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr |
|------------------------------------|--|--------|---|---|---|
| Unbebaute Gartengrundstücke | | | | | |
| Beetzsee | Butzow, Ketzür | 4 | 2021 – 2022 | 98 – 418 220 | 1,50 |
| Groß Kreuz (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 m ² | Spanne der Mieten Durchschnitt in €/m ² 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 Zusammenhang 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 m ² | Mietenspanne in €/m ² und Jahr | Mieten Durchschnitt in €/m ² 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 m ² | Mietenspanne in €/m ² und Jahr | Mieten Durchschnitt in €/m ² 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 Kaufalles werden planungsrechtliche Unterlagen sowie ergänzende Daten aus Fragebögen und eventueller Objektbesichtigungen herangezogen.

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

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2023)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



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

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.236
 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, Springbachmühle, Waldsiedlung, Wenddoche |
| | Bergholz | | |
| | Borne | | |
| | Dippmannsdorf | | |
| | Fredersdorf | | |
| | Groß Briesen | Klein Briesen | |
| | Hagelberg | Klein Glien | Grützdorf |
| | Kuhlowitz | Preußnitz | |
| | Lübnitz | | |
| | Lüsse | | |
| | Lütte | | Forsthaus Rothebach |
| | Neschholz | | Wühlmühle |
| | Ragösen | | Bullenberg |
| | Schwanebeck | | |
| Werbig | Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser | | |

Stadt Beelitz

Einwohner: 13.763
 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 Knappe
 Großstraße 105
 14929 Treuenbrietzen

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

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile | Wohnplätze |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Stadt Treuenbrietzen | | Lüendorf, 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, Ketzi-ner Siedlung, Phöbener Siedlung |

Anlage 2 zum GMB PM 2023

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 Rädell |
| | Michelsdorf | | Akazienhof, |
| | Nahmitz | | Doberow, Ausbau, Heidehof |
| | Netzen | | Am See |
| | Prützke | | |
| | Rädell | | Gohlitzhof, Großheide |
| | Reckhahn | | Meißdunk |
| | 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 | | |

Anlage 2 zum GMB PM 2023

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 | | | Neubauersiedlung |
| | Güterfelde | | Kienwerder, Ausbau |
| | Schenkenhorst | | |
| | Sputendorf | | Marggraffshof |
| | Stahnsdorf | | |

Anlage 2 zum GMB PM 2023

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 | | Zehrendorf |
| | Lehnsdorf | | |
| | Medewitz | Medewitzerhütten | Jagdschloss, Tanklager |
| | Mützdorf | | |
| | Neuehütten | | Teerofen |
| | Reetz | | Grüne Grund, Mahlsdorf, Zipsdorf |
| | Reetzerhütten | | Alte Hölle, Tränkeberg |
| | Reppinichen | | |
| | Schlamau | Arensnest, Schmerwitz | Siedlung, Steindorf |
| | Wiesenburg | Bahnhof | |

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.384
 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 | | |

Anlage 2 zum GMB PM 2023

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 Johannsheide | |
| Stadt Brück | | Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau | |
| | Baitz | | Wiesenu |
| | Neuendorf | | |

Amt Niemeck

Einwohner: 4.690
 Amtsdirektor
 Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemeck

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

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

Anlage 2 zum GMB PM 2023

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 | | Grünigen | |
| | Boecke | | |
| Wollin | | | Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle, Ziegelei Friesdorf |
| Stadt Ziesar | | | Kobser Mühle |
| | Bücknitz | Herrenmühle | Eulenmühle |
| | Glienecke | Grebs | |
| | Köpernitz | | |

Abkürzungen

| | |
|------------------|--|
| Abb. | Abbildung |
| ASB | Außenbereich |
| Az. | Aktenzeichen |
| bb | bebaute Grundstücke |
| BB | Berlin-Brandenburg |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| BRWZ | Bodenrichtwertzone |
| BP | Bebauungsplan |
| BU | Berliner Umland |
| EFH | Einfamilienhaus |
| ei | Wohnungs- und Teileigentum |
| EW | Einwohner |
| DHH | Doppelhaushälfte |
| gf | Gemeinbedarfsflächen |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GT | Gemeindeteil |
| GVBl. | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| ha | Hektar |
| i. d. R. | in der Regel |
| KP | Kaufpreis |
| LIZI | Liegenschaftszinssatz |
| lf | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen |
| m ² | Quadratmeter |
| Mio. € | Millionen Euro |
| OGAA | Oberer Gutachterausschuss |
| OT | Ortsteil |
| PM | Potsdam-Mittelmark |
| RH | Reihenhaus |
| RL | Richtlinie |
| RND | Restnutzungsdauer |
| sf | Sonstige Flächen |
| SW | Sachwert |
| SWfaktor | Sachwertfaktor |
| Tab. | Tabelle |
| T€ | Tausend Euro |
| ub | unbebaute Grundstücke |
| VO | Verordnung |
| VbM | Verbrauchermärkte |
| WE | Wohneinheiten |
| WGH | Wohn- und Geschäftshaus |
| WMR | Weiterer Metropolitanraum |
| ZAWO | Anzahl der Wohneinheiten |
| ZFH | Zweifamilienhaus |
| €/m ² | Euro pro Quadratmeter |

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

| Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren | |
|--|---|
| Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen: | |
| SW-Faktor | = normierter KP ± boG / vorläufiger SW |
|  normierter KP | = normierter Kaufpreis |
| boG | = besondere objektspezifische Gegebenheiten |
| vorläufiger SW | = vorläufiger Sachwert |
| Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften | |
| Normierter KP | - ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) sowie Wertanteil von nicht rentierlichen Grundstücksflächen wie Garten- oder Grünflächen |
| Größe der Grundstücke | - bis 2.500 m ² , |
| Bodenwertanteil | - nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, rentierlicher Flächenanteil in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (01.01.2023), |
| 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 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen |
| Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 | - nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drepel 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: | |
| Gebäundefaktor | = $PREINO \pm boG / WOFL$ |
|  PREINO | = normierter Kaufpreis |
| boG | = besondere objektspezifische Gegebenheiten |
| WOFL | = Wohnfläche |
| Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Wohnflächenpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Wohnungseigentum | |
| Bezugsgröße | - €/m ² Wohnfläche, der Wohnflächenpreis bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden |
| Normierter Kaufpreis | - ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z. B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar (Preissplittung gemäß Kaufvertrag) |
| Garagen/Carports | - Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport/Stellplatz |
| Größe der Grundstücke | - 150 m ² bis 2.500 m ² , bei Wohnungseigentum ohne Flächeneinschränkung |
| Wohnflächenermittlung | - aus unterschiedlichen Quellen (z. B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt) |
| Zeitraum der Stichprobe | - 1 Jahr bei 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 Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz 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 Grundstückskaufpreise im Land Brandenburg. Das aktuelle Modell für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde. 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 Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 * p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

| Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | | | | | |
|---|---------------------------------|--|-------------------------------|--|--|
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | - | 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 | | | |
| Rohrertrag | - | tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: | | | |
| | - | sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) | | | |
| Wohn- bzw. Nutzfläche | - | auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kauffällen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet | | | |
| Bewirtschaftungskosten | entsprechend Anlage 3 ImmoWertV | | | | |
| | Verwaltungskosten*: | | | | |
| | Zeitraum | Wohnnutzung | | Garage, Carports bzw. PKW-Stellplätze | Gewerbliche Nutzung |
| | | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Garage-, Carport- oder Tiefgaragenstellplatz | |
| | 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 PKW-, Außenstellplatz (Erfahrungswert) |
| | | jährlich je Wohnfläche | | je Garage, Carport, Tiefgaragenstellplatz | |
| | ab 01.01.2021 | 11,7 €/m ² | | 88 € | 27 € |
| | ab 01.01.2022 | 12,2 €/m ² | | 92 € | 28 € |
| | ab 01.01.2023 | 13,2 €/m ² | | 100 € | - |
| | Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche) | | | |
| Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä. | | SB-Verbrauchermärkte u. ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u. ä. | | |
| Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | 30% | | 50% | 100% | |
| ab 01.01.2021 | 3,5 €/m ² | | 5,9 €/m ² | 11,7 €/m ² | |
| ab 01.01.2022 | 3,7 €/m ² | | 6,1 €/m ² | 12,2 €/m ² | |

| Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | | | | |
|---|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | ab 01.01.2023 | 4,0 €/m ² | 6,6 €/m ² | 13,2 €/m ² |
| | *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 m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12. des Vorjahres bzw. 01.01. des Jahres) | | | |
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | - Miete ≥ 2,00 €/m ² monatlich | | | |
| Sondernutzungsrechte bei Wohnungseigentum (boG) | - Auswertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz, Garage und Tiefgarage | | | |
| Auswertzeitraum | - 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 €/m ² - von 250 bis 399 €/m ² - von 100 bis 249 €/m ² - von 50 bis 99 €/m ² - unter 50 €/m ² |
| Restnutzungsdauer | - RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre |
| Gebäudeart | - Ein-, Zweifamilienhäuser, RH und DHH |
| Strukturraum | - Berliner Umland - Weiterer Metropolitanraum |
| 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 €/m ² - von 250 bis 399 €/m ² - von 100 bis 249 €/m ² - von 50 bis 99 €/m ² - unter 50 €/m ² |
| Restnutzungsdauer | - RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre |
| Strukturraum | - Berliner Umland - Weiterer Metropolitanraum |
| 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 m ² - von 40 bis 79 m ² - von 80 bis 119 m ² - von 120 bis 300 m ² |
| Kaufjahre | - letzte 3 Jahre |

| Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen | |
|---|--|
| Bodenrichtwertspannen | - über 400 €/m ² - von 250 bis 399 €/m ² - von 100 bis 249 €/m ² - von 50 bis 99 €/m ² - unter 50 €/m ² |
| Restnutzungsdauer | - RND 20 bis 40 Jahre - RND 41 bis 79 Jahre |

Der jeweils ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist der Mittelwert der Einzelliiegenschaftszinssätze.

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 Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden dürfen. Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des ZGB zu diesen Zwecken abgeschlossen worden sind, fallen ebenfalls darunter. Voraussetzung ist immer ein wirksamer Pacht- und Nutzungsvertrag vor dem 02.10.1990.

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 (GVBl.I S.430), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBl.I, S.72,73)

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

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

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

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

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)

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

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)

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

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

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

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

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

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

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

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

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

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRANpG)

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

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

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 – WoFIV) 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 Gutachterausschusses 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 km ² , 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 Metropolitanraum | 20 |
| Abb. 23 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Berliner Umland | 22 |
| Abb. 24 Bodenpreisindexreihe Gewerbegebiete Weiterer Metropolitanraum | 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 €/m ² | 42 |
| Abb. 32 Grafik EFH und ZFH für SW-Faktoren im WMR BRW-Niveau von 12 bis 300 €/m ² | 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 Vorseithöfe | 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 - Rothertragsfaktoren 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 |