



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

- Der Vorsitzende –

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark, im FB 4
Postfach 11 38, 14801 Bad Belzig

Grundstücksmarkt 2022 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark

Der Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2022 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll die Allgemeinheit und insbesondere die Beteiligten am Grundstücksmarkt in die Lage versetzen, den Grundstücksmarkt besser beurteilen zu können.

Im Jahr 2022 sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte **2.861 Kauffälle** über Grundstücksverkäufe und den Erwerb von Eigentumswohnungen eingegangen. Das sind 15 % weniger Kauffälle als im Vorjahr.

Die Preisentwicklung in allen Teilmärkten war im Jahr 2022 im Landkreis weiterhin **ansteigend**.

Im Jahr 2022 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **972,8 Millionen Euro** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 8,9 % gesunken. Der Anteil der bebauten Grundstücke beträgt allein 689,2 Mio. €, das entspricht 70,8 % des gesamten Geldumsatzes von 2022. Beim Wohn- und Teileigentum ist der Gesamtumsatz mit ca. 160,3 Mio. € auf gleichem Niveau geblieben. Bei den unbebauten Grundstücken ist der Geldumsatz mit ca. 88,4 Mio. € um 36,4 % gesunken.

Es wurde insgesamt **2.298 ha Grundstücksfläche** im Landkreis verkauft. Im Vergleich zum Flächenumsatz des Vorjahres entspricht das einem Rückgang um ca. 56 %. Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen allein beträgt 1.810,7 ha. Das entspricht 78,8 % des gesamten Flächenumsatzes von 2022.

Einzelanalysen:

Im Jahr 2022 liegt die Stadt Werder (Havel) mit 291 Kaufällen auf Platz 1 im Landkreis, gefolgt von der Stadt Beelitz mit 271 Kaufällen und der Gemeinde Schwielowsee mit 236 Kaufällen.

Beim Geldumsatz im Berliner Umland belegt die Gemeinde Kleinmachnow mit 156 Mio. € Geldumsatz den Rang 1. Hier wurden ca. 16 % des Geldumsatzes im gesamten Landkreis verzeichnet. Auf Platz 2 liegt die Stadt Werder (Havel) mit 129 Mio. €, Platz 3 belegt die Stadt Teltow mit 90 Mio. € Geldumsatz gefolgt von der Gemeinde Stahnsdorf mit 83 Mio. €.

Im Weiteren Metropolenraum beginnt die Skala bei 78 Mio. € in der Stadt Beelitz, gefolgt von der Gemeinde Kloster Lehnin mit 53 Mio. € und vom Amt Brück mit 44 Mio. € und weiter Gemeinde Groß Kreutz (Havel) mit 20 Mio. € sowie den Städten Bad Belzig und Treuenbrietzen mit jeweils 18 Mio. €.

Der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr von 780 auf 663 zurückgegangen (ca. 14 % weniger Kauffälle). Bei den Reihen- und Doppelhäusern wurden mit 167 Kaufällen ca. 17 % weniger Verkäufe als im Jahr 2021 registriert.

Für **freistehende Einfamilienhäuser** im Berliner Umland wurden Kaufpreise von 310 Tsd. € bis 1.890 Tsd. € und im Weiteren Metropolitanraum von 20 Tsd. € bis 903 Tsd. € registriert. Für ein freistehendes Einfamilienhaus mit Baujahr ab 2011 bis 2020 wurden im Berliner Umland im Durchschnitt 784 Tsd. € gezahlt (Spanne 381 Tsd. € bis 1.399 Tsd. €). Im Weiteren Metropolitanraum sind für freistehende Einfamilienhäuser ab Baujahr 2011 bis 2020 hingegen im Durchschnitt 511 Tsd. € (Spanne 250 Tsd. € bis 903 Tsd. €) gezahlt worden.

Reihenhäuser mit Baujahren ab 2011 bis 2020 im Berliner Umland erzielten Kaufpreise von im Durchschnitt 481 Tsd. € (Spanne 309 Tsd. € bis 710 Tsd. €). Im Weiteren Metropolitanraum liegen keine Kauffälle ab dem genannten Baujahr vor.

Doppelhaushälften mit Baujahren ab 2011 bis 2020 im Berliner Umland erzielten Kaufpreise von im Durchschnitt 665 Tsd. € (Spanne 370 Tsd. € bis 1.090 Tsd. €).

Beim **Wohnungseigentum** beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für eine Wohnung im Berliner Umland 5.137 € pro m² Wohnfläche und im Weiteren Metropolitanraum 3.524 € pro m² Wohnfläche. Der höchste Preis mit 8.143 € pro m² Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im Berliner Umland wurde in Werder (Havel) gezahlt. Im Weiteren Metropolitanraum wurde mit 5.185 € pro m² Wohnfläche der höchste Preis in Beelitz gezahlt.

Der **Grundstücksmarktbericht 2022** ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab sofort für eine Gebühr nach der derzeit gültigen Gutachterausschussgebührenordnung in Höhe von **46 EUR** in gebundener Form (Broschüre) erhältlich. Im Rahmen von Open Data wird der Bericht als pdf-Dokument sowohl unter <https://www.gutachterausschuss-bb.de/PM/gmb.htm>, im Geobroker der LGB unter <http://geobroker.geobasis-bb.de> sowie auf den Seiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark unter www.potsdam-mittelmark.de kostenfrei bereitgestellt. Die Bodenrichtwerte stehen online im Bodenrichtwert-Portal unter www.boris-brandenburg.de bereit.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist unter folgenden Telefonnummern zu erreichen:

03328 318-311 bis -314 und -323

Sitz der Geschäftsstelle: Landkreis Potsdam-Mittelmark
Fachdienst Kataster, Vermessung und Grundstückswertermittlung
Potsdamer Straße 18 A
14513 Teltow

Postanschrift: Postfach 1138
14801 Bad Belzig

Fax: 03328 318-315

E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de

Sprechzeiten: dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 18.00 Uhr