



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark

# Grundstücksmarktbericht



Wasserturm  
Treuenbrietzen



Marktplatz Altstadt Teltow



Pritzerbe

2003



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
- Kataster- und Vermessungsamt  
- Stab für Kreisentwicklung  
- Amt für Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Geschäftsstelle: Sitz: Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
Kataster- und Vermessungsamt  
Lankeweg 4  
14513 Teltow

Postanschrift: Postfach 11 38  
14801 Belzig

e-mail: [GAA@potsdam-mittelmark.de](mailto:GAA@potsdam-mittelmark.de)

Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)  
[www.potsdam-mittelmark.de](http://www.potsdam-mittelmark.de)

Auskünfte: Telefon: 03328 / 31 83 13  
03328 / 31 83 11

Fax: 03328 / 31 83 15

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 bis 18.00 Uhr  
oder nach Terminvereinbarung

#### Titelblatt:

In den drei abgebildeten Städten werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, deren Anfangs- und Endbodenwerte durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

Herkunftsnachweis der Bilder:

Wasserturm Treuenbrietzen – Stadtverwaltung Treuenbrietzen

Marktplatz Altstadt Teltow – Kataster- und Vermessungsamt Potsdam-Mittelmark

Pritzerbe – Pritzerber Kulturerben e.V.

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe eines Herkunftsvermerkes gestattet. In diesen Fällen wird um ein Belegexemplar gebeten.

# Grundstücksmarktbericht

---

2003



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 13 der Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S.61), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S.244, 248) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 05.04.2004 erstellt.

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

Vorsitzender	<b>Wilk Mroß</b> Dipl. -Ing. für Vermessungswesen, Sachgebietsleiter Geobasisdaten und Vermessung im Kataster- und Vermessungsamt (KVA) im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	<b>Heiner Hagen</b> Dipl.-oec., Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen, Amtsleiter des KVA im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretende Vorsitzende	<b>Martina Voß</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Sachgebietsleiterin Fortführung des Liegenschaftskatasters im KVA im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	<b>Hans-Gerd Becker</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Amtsleiter des Vermessungsamtes Spandau
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Andreas Erdmann</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaft
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Elke Hänicke-Hurlin</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Dr. Rita Kindler</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Landwirtschaft, Sachverständige für Grundstückswertermittlung
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Knut Mollenhauer</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Christoph Pöttinger</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Gerhard Richter</b> Dipl.-Ing. für Bauwesen, freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Arno Schöbe</b> Dipl.-Ing. für Bauwesen, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Helma Schröder</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Landwirtschaft, Sachverständige für Grundstückswertermittlung
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Eugen Schnoor</b> Technischer Kaufmann, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Bernd Sorge</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Dezernent im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
<u>vom Finanzamt</u>	
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Anneliese Tank</b> Sachgebietsleiterin – Finanzamt Potsdam-Land
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Inge Zimmermann</b> Kordinatorin - Finanzamt Potsdam-Land
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Heinz Schollbach</b> Verwaltungsangestellter – Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Uwe Kapitza</b> Verwaltungsangestellter – Finanzamt Brandenburg

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Angaben zum Landkreis Potsdam-Mittelmark</b> .....	<b>6</b>
1.1 Geografische Gegebenheiten.....	6
1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten.....	8
1.3 Verwaltungsgliederung (Stand 26.10.2003).....	11
1.3.1 Amtsfreie Städte und Gemeinden.....	11
1.3.2 Ämter .....	16
<b>2 Gesamtumsätze und deren Entwicklung</b> .....	<b>18</b>
2.1 Vertragsvorgänge.....	22
2.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	22
2.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	22
2.2 Gesamtflächenumsatz.....	23
2.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	23
2.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	24
2.3 Gesamtgeldumsatz.....	25
2.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	25
2.3.2 Gliederung nach Bereichen.....	25
<b>3 Grundstücksteilmärkte</b> .....	<b>26</b>
3.1 Unbebaute Bauflächen.....	26
3.1.1 Umsatz.....	26
3.1.2 Wohnbaugrundstücke.....	27
3.1.2.1 Bauland für den individuellen Wohnungsbau.....	27
3.1.2.2 Wohnparksiedlungen.....	28
3.2 Bebaute Grundstücke.....	28
3.2.1 Umsatz.....	28
3.2.2 Individueller Wohnungsbau.....	29
3.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	30
3.2.2.2 Reihenhäuser .....	31
3.2.2.3 Doppelhaushälften.....	32
3.2.2.4 Villen .....	33
3.2.3 Mehrfamilienhäuser .....	33
3.3 Wohnungs- und Teileigentum .....	34
3.3.1 Umsatz.....	34
3.3.2 Wohnungseigentum.....	34
3.3.2.1 Erstveräußerungen.....	35
3.3.2.2 Weiterveräußerungen .....	36
3.3.3 Teileigentum.....	38
3.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	38
3.4.1 Landwirtschaftliche Flächen.....	38
3.4.1.1 Umsatz .....	38
3.4.1.2 Anzahl nach Nutzungsarten.....	39
3.4.1.3 Durchschnittliche Bodenwerte .....	39

3.4.1.3.1	Acker- und Grünland.....	39
3.4.1.3.2	Obstanbauland .....	41
3.4.1.3.3	begünstigtes Agrarland .....	41
3.4.1.3.4	Gräben.....	41
3.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen.....	41
3.4.2.1	Umsatz.....	41
3.4.2.2	Waldflächen (Boden mit Bestockung).....	42
3.5	Sonstige Flächen.....	43
3.5.1	Gartenflächen.....	43
3.5.2	Erholungsflächen, bebaut mit käufereigenem Wochenendhaus.....	43
3.5.3	Abbauland.....	44
3.5.4	Landwirtschaftliche Betriebsflächen.....	44
3.5.5	Windenergieanlagen.....	44
3.5.6	Wasserflächen.....	45
3.5.7	Sportanlage.....	45
3.5.8	Ausgleichsflächen.....	45
3.5.9	Verkehrsflächen.....	45
3.5.9.1	Zukünftige Verkehrsflächen .....	45
3.5.9.2	Private Wegflächen .....	46
4	Bodenrichtwerte .....	46
4.1	Kurzübersicht und Entwicklung.....	46
4.2	Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten.....	47
4.2.1	Bodenrichtwerte für Ortslagen.....	47
4.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete.....	54
5	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche .....	55
6	Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten .....	56
6.1	Nutzungsentgelte und Pachten.....	56
6.1.1	Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV.....	57
6.1.1.1	Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke .....	58
6.1.1.2	Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke .....	63
6.1.1.3	Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen.....	69
6.1.1.4	Gezahlte Entgelte für Garagen .....	72
6.1.2	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	73
6.1.3	Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	73
6.2	Erbbauzinsen .....	73
6.3	Marktanpassungsfaktoren.....	74
6.4	Zwangsversteigerungen.....	74
7	Adressen von Gutachterausschüssen und Verbänden .....	75
8	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Fehler! Textmarke nicht definiert.	

## **Vorwort**

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2003 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll die Käufer und Verkäufer 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 konkrete Grundstückswertermittlungen von Einzelgrundstücken sollen Sachverständige in Anspruch genommen werden.

## **Allgemeines**

### **► Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben**

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinen drei 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 Gutachterausschussverordnung (GAV) 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.

### **► 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.

## ➤ Die Kaufpreissammlung

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

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

## 1 Angaben zum Landkreis Potsdam-Mittelmark

### 1.1 Geografische Gegebenheiten

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

Im nordöstlichen Bereich grenzt der Landkreis an die Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundeshauptstadt Berlin. Im nördlichen Teil grenzt der Landkreis an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil des Landkreises grenzt das Bundesland Sachsen-Anhalt an (siehe Seite 10). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis umschlossen.

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

Mit seiner Fläche von 2.575 km<sup>2</sup> ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 200.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, der sehr dünn besiedelt ist.

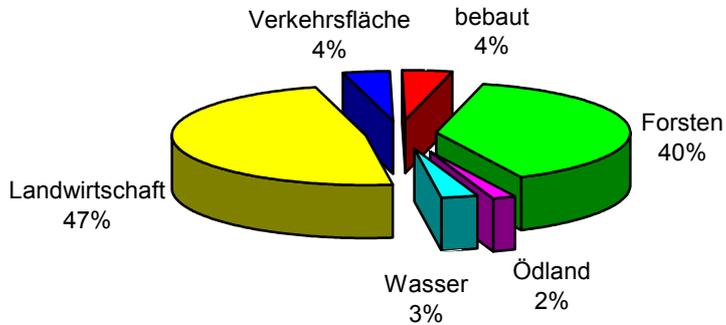
Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte und der Verkehrsanbindung beeinflusst. Deshalb sollen hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

Das Kreisgebiet ist durch die Bundesautobahnstrecken BAB A 2, A 9 sowie A 10 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen B 1, B 2, B 102, B 107 und die B 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Hannover und der Berliner Außenring sowie die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte S. 7).



Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
 Nummer GB 64/00, Kartengrundlage TG 300 LK – Landeskarte 1 : 300 000 (unmaßstäblich, verkleinert)

### Übersicht der Flächennutzung



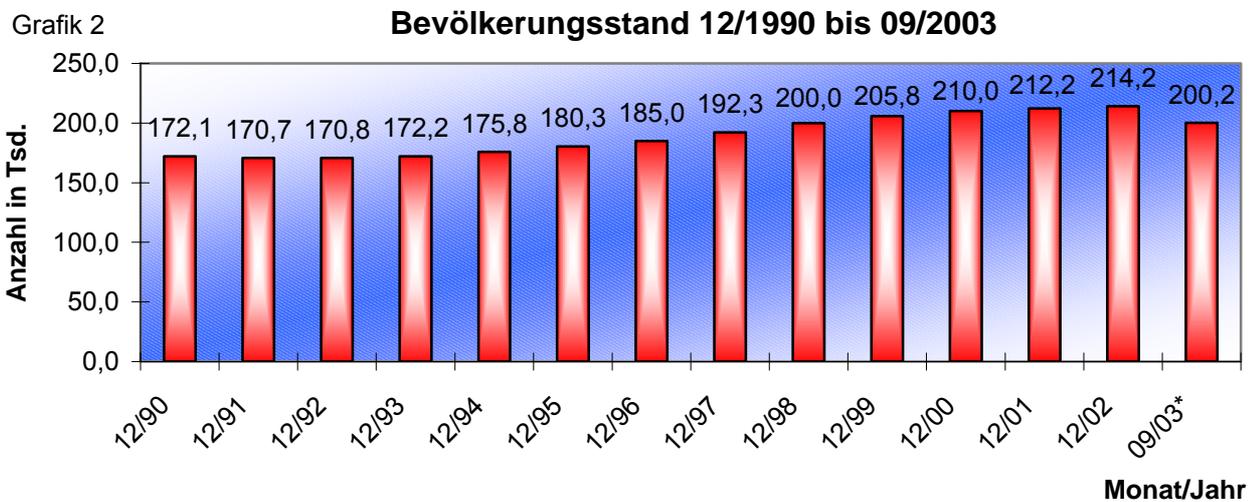
Quelle: Fläche – Jahresbericht 2003 des Kataster- und Vermessungsamtes, Stand 31.12.2003

Durch die Nähe von Berlin entwickelt sich der Landkreis zu einem bevorzugten Wohn-, Industrie- und Dienstleistungsstandort.

## 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)	:	257.498
Anzahl der Flurstücke	:	293.482
Anzahl der Grundakten	:	114.329

Die untenstehende Grafik stellt den stetigen Bevölkerungszuwachs des Landkreises bis zum September 2003 dar.



\* Gemeindegebietsreform 26.10.2003

Angaben ab Oktober 2003 waren zur Zeit der Berichterstattung noch nicht verfügbar.

Infolge einer Gemeindegebietsreform sind Teilbereiche in andere Zuständigkeiten übergegangen.

Folgende Gemeinden/ Gemarkungen liegen seit 26.10.2003 nicht mehr im Landkreis Potsdam-Mittelmark und wurden in nachfolgende Städte bzw. Landkreise eingegliedert:

Gollwitz, Wust	kreisfreie Stadt Brandenburg
Seeburg	Landkreis Havelland
Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Paaren, Satzkorn, Uetz	kreisfreie Stadt Potsdam

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat somit gegenüber dem Vorjahr ca. 14 Tsd. Einwohner weniger und seine Fläche hat sich um ca. 108 km<sup>2</sup> Fläche verringert.

➤ **Hinweis:** Die Vergleichszahlen zu den Vorjahren aus dem Jahr 2002 sind unter Berücksichtigung der ausgliederten Ämter und Gemeinden ermittelt worden.

➤ **Gliederung nach Stadt-/ Gemeinde-/ Amtsbereiche**

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Beelitz	12.355	+0,54	180,08	69	17
Stadt Belzig	11.996	-0,50	234,83	51	15
Stadt Teltow	19.038	+1,63	21,54	884	14
Stadt Treuenbrietzen	8.735	+0,58	211,32	41	12
Stadt Werder	22.306	-20,83*	115,99	192	17
Gemeinde Groß Kreutz/ Emster	8.463	+0,08*	98,95	86	21
Gemeinde Kleinmachnow	17.324	+2,99	11,93	1.452	16
Gemeinde Kloster Lehnin	11.819	+0,76*	199,30	59	16
Gemeinde Michendorf	10.582	+0,87	68,50	154	19
Gemeinde Nuthetal	8.563	-0,24	47,56	180	26
Gemeinde Schwielowsee	9.347	+0,92	58,16	161	22
Gemeinde Seddiner See	4.254	-1,07	24,03	177	12
Gemeinde Stahnsdorf	12.458	+3,21	49,07	254	19
Gemeinde Wiesenburg/Mark	5.457	+2,38	218,19	25	24
Amt Beetzsee	8.848	-0,11	201,93	44	26
Amt Brück	10.699	-0,32	232,13	46	19
Amt Niemege	5.394	-0,74	224,44	24	17
Amt Wusterwitz	5.545	+0,69	106,91	52	16
Amt Ziesar	7.519	- 4,60	270,11	28	26
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>200.702</b>	<b>-6,19*</b>	<b>2.574,97</b>	<b>78</b>	<b>17</b>

\* Gemeindegebietsreform 26.10.2003

Quellen:

Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand: 30.09.2003 (Gebietsstand vom 26.10.2003)

Fläche - Jahresbericht 2003, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 15.12.2003



## 1.3 Verwaltungsgliederung (Stand 26.10.2003)

### 1.3.1 Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### Stadt Beelitz

Einwohner: 12.355

Bürgermeister  
Herr Thomas Wardin  
Berliner Straße 202  
14547 Beelitz

Tel. 03 32 04 / 39 1-0  
Fax 03 32 04 / 39 1-35  
E-Mail [stadtverwaltung@beelitz.de](mailto:stadtverwaltung@beelitz.de)  
Internet [www.beelitz.de](http://www.beelitz.de)

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

#### Stadt Belzig

Einwohner: 11.996

Bürgermeister  
Herr Peter Kiep  
Wiesenburger Straße 6  
14806 Belzig

Tel. 03 38 41 / 94-0  
Fax 03 38 41 / 94-131  
E-Mail [stadt-belzig@potsdam-mittelmark.de](mailto:stadt-belzig@potsdam-mittelmark.de)  
Internet [www.stadt-belzig.de](http://www.stadt-belzig.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Belzig		Weitzgrund
	Bergholz	
	Borne	
	Dippmannsdorf	
	Fredersdorf	
	Groß Briesen	Klein Briesen
	Kuhlowitz	Preußnitz
	Lübnitz	
	Lüsse	
	Lütte	
	Ragösen	
	Neschholz	
	Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser
	Hagelberg	Klein-Glien
	Schwanebeck	

**Stadt Teltow**

Einwohner: 19.038

Bürgermeister  
Herr Thomas Schmidt  
Potsdamer Straße 47-49  
14513 Teltow

Tel. 03 32 8 / 47 81 0  
Fax 03 32 8 / 47 81 19 8  
E-Mail [stadt-teltow@teltow.de](mailto:stadt-teltow@teltow.de)  
Internet [www.teltow.de](http://www.teltow.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Teltow	Ruhlsdorf	

**Stadt Treuenbrietzen**

Einwohner: 8.735

Bürgermeister  
Herr Michael Knappe  
Großstraße 105  
14929 Treuenbrietzen

Tel. 03 37 48 / 74 76 0  
Fax 03 37 48 / 74 78 0  
E-Mail [info@sabinchenstadt.de](mailto:info@sabinchenstadt.de)  
Internet [www.sabinchenstadt.de](http://www.sabinchenstadt.de)  
[www.stadt-treuenbrietzen.de](http://www.stadt-treuenbrietzen.de)

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

**Stadt Werder (Havel)**

Einwohner: 22.306

Bürgermeister  
Herr Werner Große  
Eisenbahnstraße 13-14  
14542 Werder

Tel. 03 32 7 / 78 30  
Fax 03 32 7 / 44 38 5  
E-Mail [poststelle@werder-havel.de](mailto:poststelle@werder-havel.de)  
Internet [www.werder-havel.com](http://www.werder-havel.com)  
[www.werder-havel.de](http://www.werder-havel.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Werder/Havel	Bliesendorf	Resau
	Derwitz	
	Glindow	Elisabethhöhe
	Kemnitz	Kolonie Zern
	Petzow	
	Phöben	
	Plötzin	Neuplötzin/Plessow
	Töplitz	Göttin, Leest, Neu-Töplitz

**Gemeinde Groß Kreuz/Emster**

Einwohner: 8.463

Bürgermeister  
Herr Reth Kalsow  
Gartenstraße 1  
14550 Groß Kreuz

Tel. 03 32 07 / 35 90  
Fax 03 32 07 / 32 36 3  
E-Mail [info@amt-grosskreutz.de](mailto:info@amt-grosskreutz.de)  
Internet [www.gross-kreutz.de](http://www.gross-kreutz.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bochow	
Deetz	
Götz	
Groß Kreuz	
Jeserig	
Krielow	
Schenkenberg	
Schmergow	

**Gemeinde Kleinmachnow**

Einwohner: 17.324

Bürgermeister  
Herr Wolfgang Blasig  
Meiereifeld 33/35  
14532 Kleinmachnow

Tel. 03 32 03 / 22 06 8  
Fax 03 32 03 / 22 74 8  
E-Mail [amt.kleinmachnow@kleinmachnow.de](mailto:amt.kleinmachnow@kleinmachnow.de)  
Internet [www.kleinmachnow.de](http://www.kleinmachnow.de)

Ortsteil	Gemeindeteil
Dreilinden	

**Gemeinde Kloster Lehnin**

Einwohner: 11.819

Bürgermeister  
Herr Bernd Kreykenbohm  
Friedensstraße 3  
14797 Kloster Lehnin

Tel. 03 38 2 / 73 07 0  
03 38 2 / 73 07 11  
Fax 03 38 2 / 73 07 62  
E-Mail [Gemeinde-Kloster-Lehnin@t-online.de](mailto:Gemeinde-Kloster-Lehnin@t-online.de)  
Internet [www.lehnin.de](http://www.lehnin.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Damsdorf	
Emstal	
Göhlsdorf	
Grebs	
Krahne	Rotscherlinde
Lehnin	
Michelsdorf	
Nahmitz	Doberow
Netzen	
Prützke	
Rädel	
Reckhahn	Meßdunk
Rietz (Brb.)	
Trechwitz	

### Gemeinde Michendorf

Einwohner: 10.582

Bürgermeisterin  
Frau Cornelia Jung  
Potsdamer Straße 33  
13552 Michendorf

Tel. 03 32 05 / 59 80  
Fax 03 30 25 / 59 85 0  
03 32 05 / 59 84 9  
E-Mail [michendorf-gemeinde@t-online.de](mailto:michendorf-gemeinde@t-online.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Fresdorf	
Langerwisch	
Michendorf	
Stücken	
Wildenbruch	Bergheide, Six, Lehnmarke
Wilhelmshorst	

### Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.563

Bürgermeister  
Herr Gerhard Ling  
Arthur- Scheunert- Allee 103  
14558 Nuthetal OT Bergholz-Rehbrücke

Tel. 03 32 00 / 20 40  
Fax 03 32 00 / 20 44 4  
E-Mail [info@nuthetal.de](mailto:info@nuthetal.de)  
Internet [www.nuthetal.de](http://www.nuthetal.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bergholz-Rehbrücke	
Fahlhorst	
Nudow	
Philippsthal	
Saarmund	
Tremsdorf	

### Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 9.347

Bürgermeisterin  
Frau Kerstin Hoppe  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee OT Ferch

Tel. 03 32 09 / 76 90  
Fax 03 32 09 / 76 94 0  
E-Mail [gemeinde@Schwielowsee.de](mailto:gemeinde@Schwielowsee.de)  
Internet [www.Schwielowsee.de](http://www.Schwielowsee.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Caputh	
Ferch	
Geltow	Wildpark-West

### Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.254

Bürgermeister  
Herr Axel Zinke  
Kiefernweg 5  
14554 Seddiner See

Tel. 03 32 05 / 53 60  
03 32 05 / 53 61 0  
Fax 03 32 05 / 53 62 7  
E-Mail [info@Gemeinde-Seddiner-See.de](mailto:info@Gemeinde-Seddiner-See.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Kähnsdorf	
Neuseddin	
Seddin	

### Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 12.458

Bürgermeister  
Herr Gerhard Enser  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

Tel. 03 32 9 / 64 60  
03 32 9 / 64 61 03  
Fax 03 32 9 / 64 61 30  
E-Mail [gemeinde.stahnsdorf@t-online.de](mailto:gemeinde.stahnsdorf@t-online.de)  
Internet [www.stahnsdorf.de](http://www.stahnsdorf.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Güterfelde	Kienwerder
Schenkenhorst	
Sputendorf	Marggraffshof
Stahnsdorf	

### Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 5.457

Bürgermeisterin  
Frau Barbara Klembt  
Schlossstrasse 1  
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 03 38 49 / 79 80  
Fax 03 38 49 / 50 27 1  
E-Mail [gemeinde@wiesenburgmark.de](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
Internet [www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Benken	
Grubo	Welsigke
Jeserig Fläming	
Jeserigerhütten	Glashütte, Setzsteig, Spring
Klepzig	
Lehnsdorf	
Medewitz	Medewitzerhütten
Mützdorf	
Neuehütten	
Reetz	Mahlsdorf
Reetzerhütten	
Reppinichen	
Schlamau	Arensnest, Schmerwitz
Wiesenburg	Bahnhof, Spring, Setzsteig

### 1.3.2 Ämter

Die Angaben in den Klammern stellen die Einwohnerzahl dar.

#### Amt Beetzsee

Einwohner: 8.848

Amtsleiter	Tel.	03 38 1 / 79 99-0
Herr Jürgen Zimmermann		03 38 1 / 79 99-10
Chausseestraße 33 b	Fax	03 38 1 / 79 99-40
14778 Beetzsee OT Brielow	E-Mail	<a href="mailto:amt.beetzsee@freenet.de">amt.beetzsee@freenet.de</a>
		<a href="mailto:amt.beetzsee@arcor.de">amt.beetzsee@arcor.de</a>
	Internet	<a href="http://www.beetzsee.com">www.beetzsee.com</a>

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.872)	Brielow	Brielow Ausbau
	Marzahne	
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (721)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
	Ketzür	
Päwesin (571)	Bagow	
	Bollmansruh	
	Riewend	
Roskow (1.289)	Lünow	Grabow
	Roskow	
	Weserarm	
Stadt Havelsee (3.395)	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	

#### Amt Brück

Einwohner: 10.699

Amtsleiter	Tel.	03 38 44 / 62 0
Herr Christian Großmann	Fax	03 38 44 / 62 11 9
Ernst-Thälmann-Straße 59		
14822 Brück		

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.827)		
Borkwalde (1.375)		
Golzow (1.428)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg
Linthe (989)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linthe	
Planebruch (1.173)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.907)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz
		Brück-Ausbau
	Baitz	
	Neuendorf b. Brück	

**Amt Niemegek**

Einwohner: 5.394

Amtsdirektor  
Herr Günter Rockel  
Großstraße 6  
14823 Niemegek

Tel. 03 38 43 / 62 70  
Fax 03 38 43 / 51 52 9  
E-Mail [griesbach.amt-niemegek@web.de](mailto:griesbach.amt-niemegek@web.de)  
[hauptamt@amt-niemegek.de](mailto:hauptamt@amt-niemegek.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (1.003)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
	Schalach	
Planetel (1.076)	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	
	Locktow	Ziezow
	Mörz	
Rabenstein/Fläming (992)	Buchholz b. Niemegek	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
	Rädigke	Neuendorf
Stadt Niemegek (2.323)	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

**Amt Wusterwitz**

Einwohner: 5.545

Amtsdirktorin  
Frau Gudrun Liebener  
August-Bebel-Starße 10  
14789 Wusterwitz

Tel. 03 38 39 / 66 91 2  
Fax 03 38 39 / 66 93 1  
E-Mail [Amt-Wusterwitz@t-online.de](mailto:Amt-Wusterwitz@t-online.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bensdorf (1.386)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
Rosenau (1.008)	Rogäsen	
	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.151)		

**Amt Ziesar**

Einwohner: 7.519

Amtsdirektor  
Herr Norbert Bartels  
Mühlentor 15 a  
14793 Ziesar

Tel. 03 38 30 / 65 40  
Fax 03 38 30 / 28 2  
E-Mail [amt-Ziesar@t-online.de](mailto:amt-Ziesar@t-online.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (571)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.561)		Börnecke, Dangelsdorf
	Hohenlobbese	Wutzow
Gräben (893)	Dahlen	
	Rottstock	
Wenzlow (642)		Grünigen
	Boecke	
Wollin (964)		
Stadt Ziesar (2.888)		Grebs, Herrenmühle
	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 31.03.2004

Quelle: Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand 30.09.2003

**2 Gesamtumsätze und deren Entwicklung**

Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung-Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210) ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner räumlichen Struktur in drei Bereiche gegliedert.

- **I** Mittelbereich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin um das Oberzentrum Potsdam (ehem. Landkreis Potsdam)
- **II** Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum um das Oberzentrum Brandenburg (ehem. Landkreis Brandenburg)
- **III** Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum mit dem zentralen Ort Belzig (ehem. Landkreis Belzig)

Erläuterung:

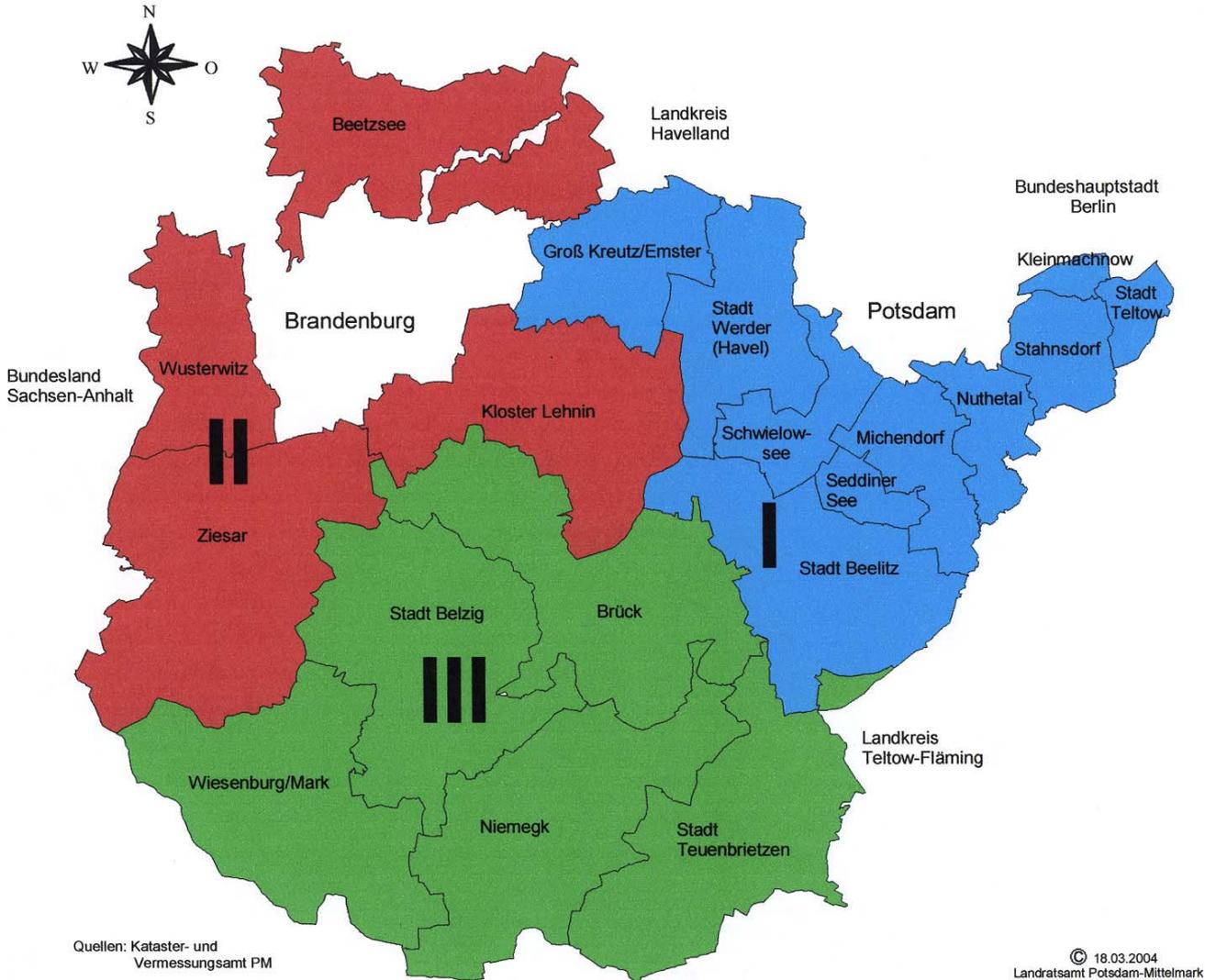
- Mittelbereiche - Versorgungsbereiche (Verflechtungsbereiche) der Mittelzentren;
- Mittelzentren - Städte mit mind. 20.000 Einwohnern (in unterversorgten, dünn besiedelten Räumen, auch weniger als 20.000 Einwohner);
- Oberzentren - in der Regel Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern;
- Zentrale Ort - dienen der Bündelung wichtiger öffentlicher und privater Einrichtungen an geeigneten Standorten.

Seit dem Berichtsjahr 1995 wurde der Grundstücksmarkt im Landkreis Potsdam-Mittelmark auf dieser oben genannten gesetzlichen Grundlage ausgewertet.

In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind Daten nach **Grundstücksarten** zusammengefasst, die hier kurz erläutert werden:

- ➔ **unbebaute Bafläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist
  
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zugeordnet werden können
  
- ➔ **Wohnungs-/Teileigentum (WE)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen...)
  
- ➔ **landwirtschaftliche Flächen (LF)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind (weitere Ausführungen siehe S. 39)
  
- ➔ **sonstige Flächen (SF)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind
  
- ➔ **Gemeinbedarfsflächen (GF)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.

## Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



### Verflechtungsraum / Raumstruktur



Mittelbereich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin um das Oberzentrum Potsdam (ehem. Landkreis Potsdam)



Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum um das Oberzentrum Brandenburg (ehem. Landkreis Brandenburg)



Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum mit dem zentralen Ort Belzig (ehem. Landkreis Belzig)

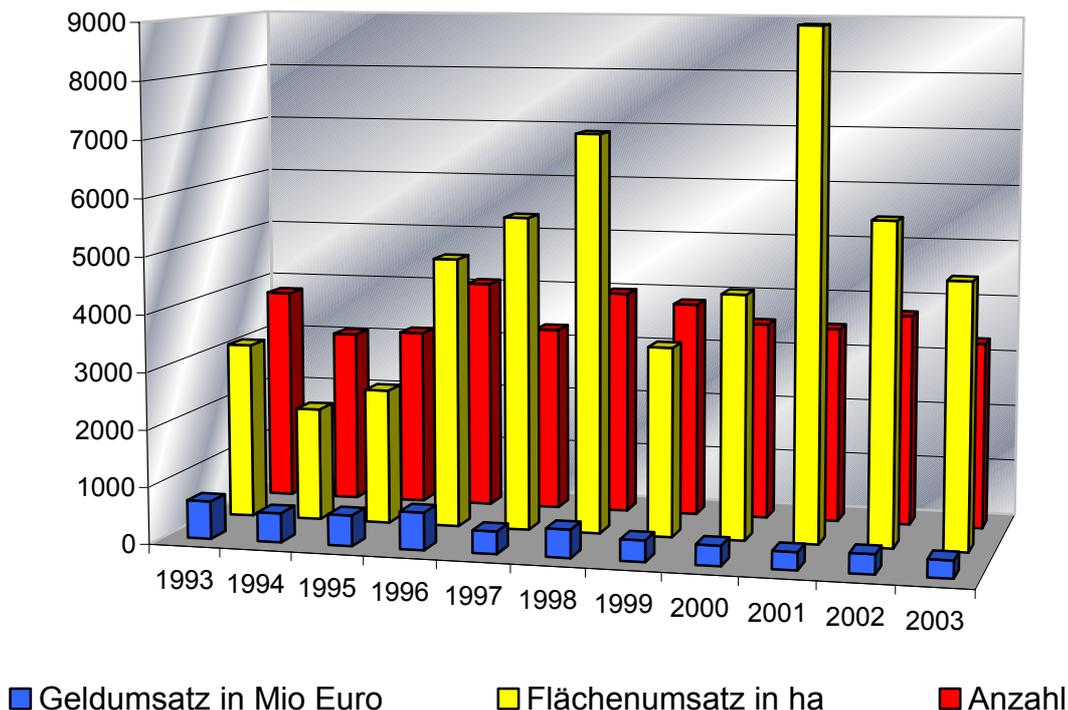
➤ **Der Grundstücksmarkt im Überblick**

Die Anzahl der Kauffälle, der Flächen- und Geldumsatz nach Grundstücksarten schlüsselt sich wie folgt auf:

Nutzungsart	Bereich						gesamt	
	I		II		III			
<b>Anzahl der Kaufverträge</b>								
UB	941	(932)	200	(175)	141	(133)	1.282	(1.240)
BB	690	(729)	178	(210)	218	(224)	1.086	(1.163)
LF,SF,GF	365	(447)	229	(263)	342	(359)	936	(1.069)
WE	146	(102)	3	(9)	14	(14)	163	(125)
<b>gesamt</b>	<b>2.142</b>	<b>(2.210)</b>	<b>610</b>	<b>(657)</b>	<b>715</b>	<b>(730)</b>	<b>3.467</b>	<b>(3.597)</b>
<b>Flächenumsatz (ha)</b>								
UB	122,7	(109,4)	38,5	(35,7)	26,1	(24,3)	187,5	(169,4)
BB	143,5	(145,3)	91,1	(79,8)	205,5	(234,5)	440,1	(459,6)
LF,SF,GF	929,2	(639,2)	1.384,8	(1.940,7)	1.722,2	(2.158,3)	4.036,2	(4.738,2)
WE	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>908,4</b>	<b>(893,9)</b>	<b>1.514,4</b>	<b>(2.056,2)</b>	<b>1.954,0</b>	<b>(2.417,1)</b>	<b>4.663,8</b>	<b>(5.337,2)</b>
<b>Geldumsatz (Mio Euro)</b>								
UB	89,7	(84,5)	3,2	(4,0)	2,6	(2,4)	95,5	(90,9)
BB	165,3	(165,0)	12,3	(18,2)	25,3	(23,0)	202,9	(206,2)
LF,SF,GF	4,7	(4,0)	2,6	(4,0)	3,1	(3,1)	10,4	(11,1)
WE	25,4	(12,3)	0,1	(0,4)	0,6	(0,5)	26,1	(13,2)
<b>gesamt</b>	<b>285,1</b>	<b>(265,8)</b>	<b>18,2</b>	<b>(26,6)</b>	<b>31,6</b>	<b>(29,0)</b>	<b>334,9</b>	<b>(321,4)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

**Anzahl, Flächen- und Geldumsatz im Vergleich seit 1993**



## 2.1 Vertragsvorgänge

### 2.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2003 insgesamt **3.590 Urkunden** eingegangen, die wie folgt aufgeteilt sind:

Grundstücksarten	Anzahl der Verträge		Anteil in %		Tendenz zu 2002 in %
UB	1282	(1240)	35,7	(33,2)	+ 3,4
BB	1086	(1163)	30,3	(31,1)	- 6,6
LF,SF,GF	936	(1069)	26,1	(28,6)	- 12,4
WE	163	(125)	4,5	(3,4)	+ 30,4
Schenkung, Tausch	123	(138)	3,4	(3,7)	- 10,9
<b>gesamt</b>	<b>3590</b>	<b>(3735)</b>	<b>100</b>	<b>(100)</b>	<b>- 3,9</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

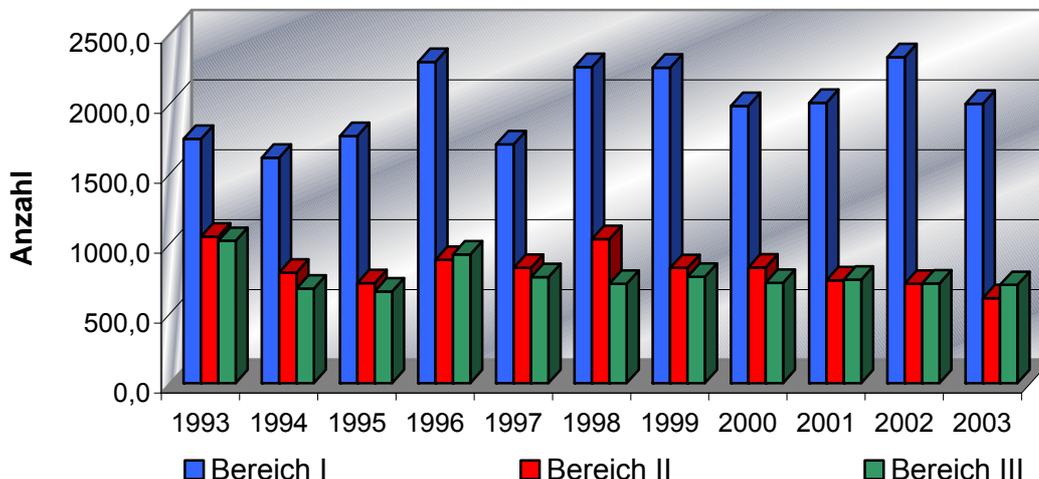
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % (145) gesunken. Insbesondere sind im Teilmarktbereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke 8,5 % (57 Verträge) weniger Verträge registriert, ebenso ist eine Senkung um 8,5 % (77 Verträge) bei den bebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Weitere statistische Auswertungen zu den Umsatzzahlen werden ab Seite 26 dargestellt.

### 2.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2003 / (2002)											
	UB		BB		LF		SF		GF		WE	
<b>I</b>	<b>941</b>	<b>(932)</b>	<b>690</b>	<b>(729)</b>	<b>175</b>	<b>(223)</b>	<b>112</b>	<b>(171)</b>	<b>78</b>	<b>(53)</b>	<b>146</b>	<b>(102)</b>
Stadt Beelitz	55	(87)	68	(38)	51	(49)	13	(10)	4	(5)	18	(11)
Stadt Teltow	160	(128)	62	(78)	3	(3)	5	(12)	7	(3)	26	(14)
Stadt Werder	145	(129)	113	(134)	29	(37)	31	(29)	37	(4)	29	(25)
Gemeinde Groß Kreuz/Emster	86	(52)	30	(35)	31	(27)	15	(22)	13	(10)	1	(2)
Gemeinde Kleinmachnow	93	(89)	154	(184)	1	(1)	2	(9)	2	(2)	27	(13)
Gemeinde Michendorf	104	(105)	71	(66)	8	(18)	9	(8)	0	(3)	4	(3)
Gemeinde Nuthetal	54	(75)	22	(29)	28	(73)	7	(13)	2	(11)	24	(14)
Gemeinde Schwielowsee	93	(117)	69	(59)	12	(14)	17	(22)	8	(11)	9	(12)
Gemeinde Seddiner See	20	(27)	15	(13)	5	(0)	6	(10)	2	(0)	3	(3)
Gemeinde Stahnsdorf	131	(123)	86	(93)	7	(1)	7	(36)	3	(4)	5	(5)
<b>II</b>	<b>200</b>	<b>(175)</b>	<b>178</b>	<b>(210)</b>	<b>156</b>	<b>(166)</b>	<b>71</b>	<b>(86)</b>	<b>2</b>	<b>(11)</b>	<b>3</b>	<b>(9)</b>
Gemeinde Kloster Lehnin	78	(59)	45	(80)	33	(43)	30	(21)	0	(4)	2	(7)
Amt Beetzsee	93	(62)	66	(62)	43	(36)	24	(28)	0	(2)	1	(0)
Amt Wusterwitz	16	(35)	35	(32)	23	(30)	14	(21)	0	(3)	0	(0)
Amt Ziesar	13	(19)	32	(36)	57	(57)	3	(16)	2	(2)	0	(2)
<b>III</b>	<b>141</b>	<b>(133)</b>	<b>218</b>	<b>(224)</b>	<b>281</b>	<b>(280)</b>	<b>50</b>	<b>(69)</b>	<b>11</b>	<b>(10)</b>	<b>14</b>	<b>(14)</b>
Stadt Belzig	34	(37)	60	(53)	69	(80)	7	(18)	1	(2)	5	(4)
Stadt Treuenbrietzen	15	(24)	38	(45)	37	(26)	12	(12)	3	(0)	2	(3)
Gemeinde Wiesenburg/Mark	10	(11)	42	(37)	66	(62)	11	(15)	1	(1)	0	(0)
Amt Brück	71	(51)	51	(67)	66	(67)	11	(17)	1	(1)	3	(2)
Amt Niemeck	11	(10)	27	(22)	43	(45)	9	(7)	5	(6)	4	(5)
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>1282</b>	<b>(1240)</b>	<b>1086</b>	<b>(1163)</b>	<b>612</b>	<b>(669)</b>	<b>233</b>	<b>(326)</b>	<b>91</b>	<b>(74)</b>	<b>163</b>	<b>(125)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

### Anzahl der Verträge nach Bereichen im Vergleich seit 1993



## 2.2 Gesamtflächenumsatz

### 2.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Flächenumsatz in ha		Anteil in %		Tendenz zu 2002 in %
UB	187,5	(169,4)	4,0	(3,2)	+ 10,7
BB	440,1	(459,6)	9,4	(8,6)	- 4,2
LF, SF, GF	4.036,2	(4.738,2)	86,6	(88,2)	- 14,8
<b>gesamt</b>	<b>4.663,8</b>	<b>(5.367,2)</b>	<b>100,0</b>	<b>(100,0)</b>	<b>-13,1</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

Im Jahr 2003 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

**4.663,8 ha** Grundstücksfläche verkauft.

Das sind 1,8 % der gesamten Landkreisfläche.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Gesamtflächenumsatz um 13,1 % (703,4 ha) verringert. Diese Tendenz zeichnet sich bei fast allen Teilmärkten ab.

Ein Anstieg des Flächenumsatzes ist hingegen bei den unbebauten Bauflächen um 10,7 % (18,1 ha) als auch bei den sonstigen Flächen um 54,4 % (90,2 ha) zu verzeichnen. Erläuterungen dazu unter der nächsten Tabelle.

Weitere Auswertungen zu den Teilmärkten UB und BB ab Seite 26.

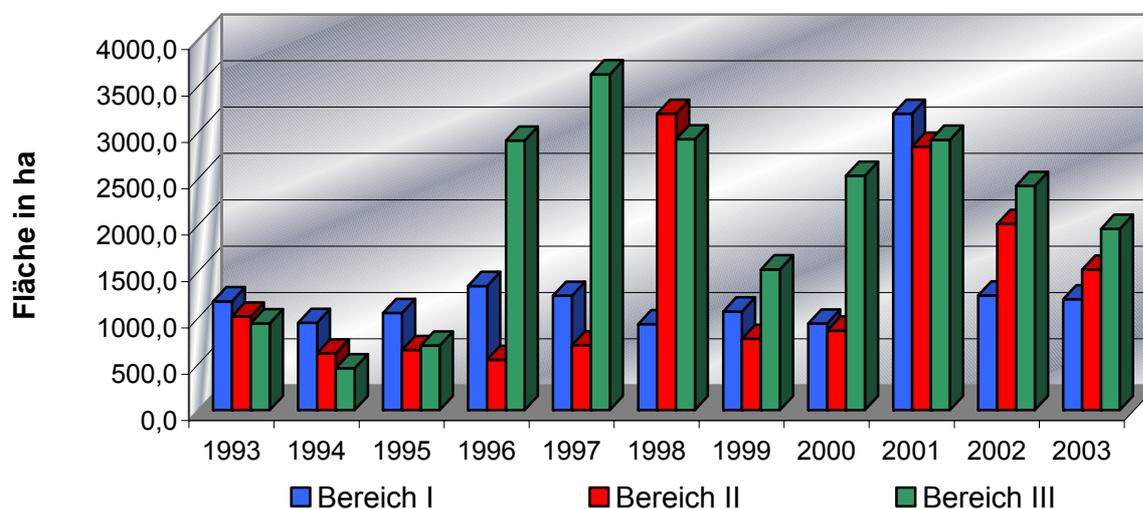
## 2.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha 2003 / (2002)									
	UB		BB		LF		SF		GF	
<b>I</b>	<b>122,7</b>	<b>(109,4)</b>	<b>143,4</b>	<b>(145,3)</b>	<b>723,7</b>	<b>(531,4)</b>	<b>197,3</b>	<b>(102,9)</b>	<b>8,2</b>	<b>(4,9)</b>
Stadt Beelitz	7,2	(9,7)	25,7	(12,8)	230,7	(144,8)	59,7	(84,5)	1,0	(0,4)
Stadt Teltow	36,7 <sup>5)</sup>	(12,0)	5,9	(5,7)	2,5	(4,8)	1,0	(1,2)	0,4	(0,0)
Stadt Werder	21,6	(18,3)	49,8	(40,2)	85,1	(58,5)	16,0	(7,1)	0,2	(0,7)
Gemeinde Groß Kreuz/Emster	7,7	(8,4)	6,8	(23,5)	53,7	(194,6)	19,8	(3,3)	1,0	(0,9)
Gemeinde Kleinmachnow	10,1	(13,4)	10,1	(12,6)	0,1	(0,4)	0,4	(0,5)	0,5	(0,6)
Gemeinde Michendorf	11,6	(11,5)	11,6	(10,0)	93,5	(40,4)	1,0	(0,5)	0,0	(0,3)
Gemeinde Nuthetal	3,0	(6,0)	2,2	(2,8)	129,7 <sup>3)</sup>	(57,2)	0,7	(0,6)	1,2	(1,0)
Gemeinde Schwielowsee	10,7	(14,7)	17,9	(9,7)	109,7 <sup>2)</sup>	(30,6)	98,2 <sup>4)</sup>	(2,8)	0,2	(0,7)
Gemeinde Seddiner See	1,9	(4,1)	6,8	(8,0)	10,9	(0,0)	0,3	(0,8)	3,7	(0,0)
Gemeinde Stahnsdorf	12,2	(11,4)	6,6	(20,1)	7,8	(0,1)	0,2	(1,6)	0,0	(0,3)
<b>II</b>	<b>38,6</b>	<b>(35,7)</b>	<b>91,1</b>	<b>(79,8)</b>	<b>1337,3</b>	<b>(1895,5)</b>	<b>47,3</b>	<b>(37,8)</b>	<b>0,2</b>	<b>(7,3)</b>
Gemeinde Kloster Lehnin	13,7	(11,7)	13,7	(42,4)	387,7	(471,2)	28,5	(17,4)	0,0	(5,8)
Amt Beetzsee	6,7	(10,4)	18,0	(19,0)	391,8	(529,7)	12,3	(16,5)	0,0	(0,2)
Amt Wusterwitz	4,5	(5,2)	9,5	(6,3)	191,6	(220,8)	6,2	(1,4)	0,0	(0,6)
Amt Ziesar	13,7	(8,4)	49,9 <sup>1)</sup>	(12,1)	366,2	(673,8)	0,3	(2,5)	0,2	(0,7)
<b>III</b>	<b>26,2</b>	<b>(24,3)</b>	<b>205,6</b>	<b>(234,5)</b>	<b>1710,3</b>	<b>(2132,3)</b>	<b>11,3</b>	<b>(25,0)</b>	<b>0,6</b>	<b>(1,1)</b>
Stadt Belzig	11,5	(10,4)	56,9	(71,5)	572,5	(914,3)	1,9	(2,0)	0,1	(0,1)
Stadt Treuenbrietzen	2,0	(2,1)	34,2	(104,8)	197,4	(191,7)	1,1	(1,8)	0,2	(0,0)
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4,8	(0,8)	67,5	(23,1)	328,9	(232,5)	0,7	(3,6)	0,0	(0,0)
Amt Brück	6,4	(9,7)	27,7	(24,3)	150,5	(599,3)	1,2	(15,8)	0,0	(0,1)
Amt Niemegek	1,5	(1,3)	19,3	(10,8)	461,0	(194,5)	6,4	(1,8)	0,3	(0,9)
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>187,5</b>	<b>(169,4)</b>	<b>440,1</b>	<b>(459,6)</b>	<b>3771,3</b>	<b>(4559,2)</b>	<b>255,9</b>	<b>(165,7)</b>	<b>9,0</b>	<b>(13,3)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

- 1) hoher Umsatz durch Verkauf eines ehem. Villengrundstückes
- 2) überwiegend Verkäufe nach Artikel 2 des Entschädigungs- u. Ausgleichleistungsgesetzes – EALG
- 3) hoher Umsatz durch Verkauf einer Grünlandfläche
- 4) hoher Umsatz durch Verkauf einer Abbaufläche
- 5) hoher Umsatz durch Flächen f. Wohn- und Gewerbeparks

### Flächenumsatz nach Bereichen im Vergleich seit 1993



## 2.3 Gesamtgeldumsatz

### 2.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Geldumsatz in Mio. EUR		Anteil in %		Tendenz zu 2002 in %
UB	95,5	(90,9)	28,5	(28,3)	+5,1
BB	202,9	(206,2)	60,6	(64,2)	-1,6
LF, SF, GF	10,3	(11,0)	3,1	(3,4)	-6,4
WE	26,1	(13,2)	7,8	(4,1)	+97,7
<b>Gesamt</b>	<b>334,8</b>	<b>(321,3)</b>	<b>100,0</b>	<b>(100,0)</b>	<b>+4,2</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

Im Jahr 2003 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

**334,8 Mio. EUR** umgesetzt.

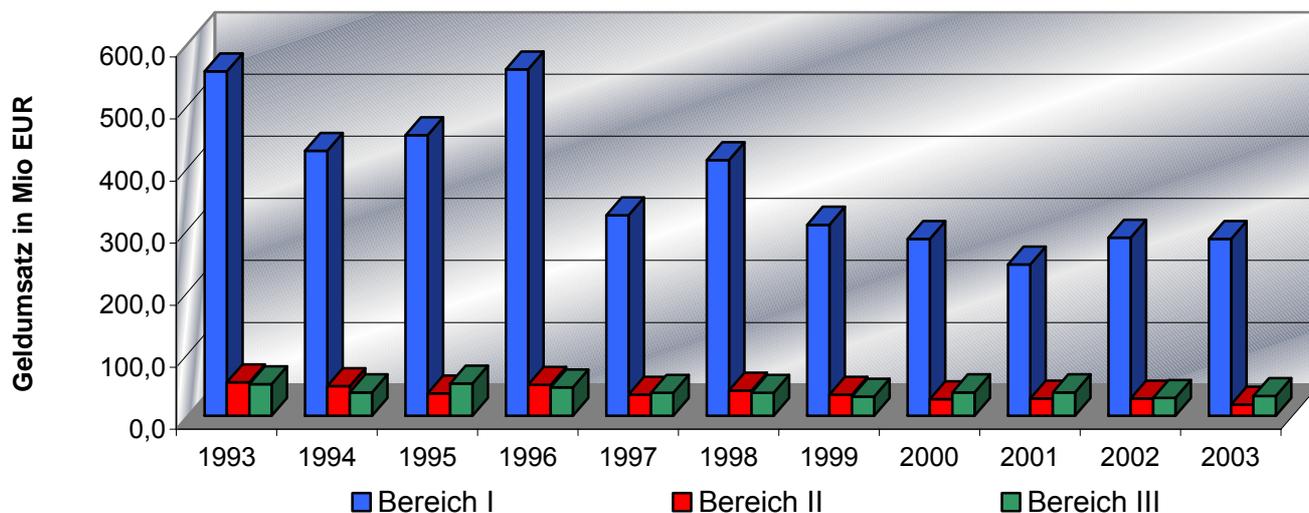
Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Geldumsatz um 4,2 % (13,5 Mio. EUR), besonders bei dem Wohn- und Teileigentum 97,7 % (12,9 Mio. EUR) und bei den unbebauten Baugrundstücken um 5,5 % (5 Mio. EUR).

### 2.3.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio EUR 2003 / (2002)											
	UB		BB		LF		SF		GF		WE	
<b>I</b>	<b>89,7</b>	<b>(84,4)</b>	<b>165,3</b>	<b>(165,0)</b>	<b>2,1</b>	<b>(1,7)</b>	<b>2,3</b>	<b>(2,0)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,2)</b>	<b>25,4</b>	<b>(12,3)</b>
Stadt Beelitz	2,1	(3,8)	6,4	(3,5)	0,6	(0,3)	0,2	(0,6)	-	-	1,0	(0,5)
Stadt Teltow	27,8	(13,7)	11,6	(15,1)	-	(0,1)	0,1	(0,3)	-	-	4,9	(2,7)
Stadt Werder	7,8	(6,5)	60,7	(21,4)	0,5	(0,3)	1,0	(0,3)	-	-	3,0	(2,2)
Gemeinde Groß Kreuz/Emster	1,8	(1,7)	2,8	(3,0)	0,1	(0,5)	0,1	(0,2)	-	-	-	(0,2)
Gemeinde Kleinmachnow	20,6	(30,9)	41,8	(64,8)	-	-	-	(0,1)	0,2	(0,1)	12,0	(2,8)
Gemeinde Michendorf	6,7	(7,1)	11,3	(10,8)	0,2	(0,1)	0,2	(0,1)	-	-	0,5	(0,4)
Gemeinde Nuthetal	3,2	(5,2)	3,5	(4,4)	0,5	(0,2)	-	-	-	(0,1)	2,5	(1,1)
Gemeinde Schwielowsee	5,6	(4,8)	9,4	(7,9)	0,2	(0,2)	0,7	(0,2)	-	-	0,7	(1,5)
Gemeinde Seddiner See	0,8	(1,6)	1,5	(1,3)	-	-	-	-	0,1	-	0,1	(0,3)
Gemeinde Stahnsdorf	13,3	(9,1)	16,3	(32,8)	-	-	-	(0,2)	-	-	0,7	(0,6)
<b>II</b>	<b>3,2</b>	<b>(4,0)</b>	<b>12,3</b>	<b>(18,1)</b>	<b>1,6</b>	<b>(3,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,3)</b>
Gemeinde Kloster Lehnin	1,4	(1,3)	4,3	(6,6)	0,4	(0,7)	0,8	(0,3)	-	(0,1)	-	(0,2)
Amt Beetzsee	1,2	(1,7)	4,9	(4,7)	0,5	(0,7)	0,1	(0,4)	-	-	0,1	-
Amt Wusterwitz	0,4	(0,6)	1,9	(2,3)	0,2	(0,3)	0,1	-	-	-	-	-
Amt Ziesar	0,2	(0,4)	1,2	(4,5)	0,5	(1,4)	-	(0,1)	-	-	-	(0,1)
<b>III</b>	<b>2,6</b>	<b>(2,5)</b>	<b>25,3</b>	<b>(23,1)</b>	<b>2,9</b>	<b>(2,6)</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,6)</b>
Stadt Belzig	0,8	(0,7)	11,3	(7,4)	0,8	(0,9)	0,1	-	-	-	0,3	(0,1)
Stadt Treuenbrietzen	0,2	(0,4)	2,4	(4,9)	0,6	(0,2)	-	(0,2)	-	-	0,1	(0,2)
Gemeinde Wiesenburg/Mark	0,2	(0,1)	3,2	(1,4)	0,6	(0,3)	-	-	-	-	-	-
Amt Brück	1,2	(1,2)	6,8	(7,8)	0,2	(0,6)	-	(0,3)	-	-	0,2	(0,1)
Amt Niemegek	0,2	(0,1)	1,6	(1,6)	0,7	(0,6)	-	-	-	-	-	(0,2)
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>95,5</b>	<b>(90,9)</b>	<b>202,9</b>	<b>(206,2)</b>	<b>6,6</b>	<b>(7,4)</b>	<b>3,4</b>	<b>(3,3)</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>26,1</b>	<b>(13,2)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

### Geldumsatz nach Bereichen im Vergleich seit 1993



## 3 Grundstücksteilmärkte

### 3.1 Unbebaute Bauflächen

#### 3.1.1 Umsatz

##### Aufteilung nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil %	in ha	Anteil %	in Mio. EUR	Anteil %
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	1078 (1019)	84,1 (82,2)	131,9 (104,7)	70,3 (61,8)	72,4 (77,4)	75,8 (85,1)
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	25 (30)	1,9 (2,4)	3,3 (5,8)	1,8 (3,4)	1,7 (1,8)	1,8 (2,0)
<b>geschäftl. und gewerbl. Nutzung</b>	48 (63)	3,7 (5,1)	36,8 (22,8)	19,6 (13,5)	19,5 (9,0)	20,4 (9,9)
<b>Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft</b>	6 (8)	0,5 (0,6)	5,4 (8,0)	2,9 (4,7)	0,1 (0,1)	0,1 (0,1)
<b>sonstige Nutzung</b>	125 (120)	9,8 (9,7)	10,1 (28,1)	5,4 (16,6)	1,8 (2,6)	1,9 (2,9)
<b>Gesamt</b>	<b>1282 (1240)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>	<b>187,5 (169,4)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>	<b>95,5 (90,9)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

### 3.1.2 Wohnbaugrundstücke

#### 3.1.2.1 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreisspannen und Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) für ausgewählte Gemarkungen des Landkreises der Jahre 2001 – 2003.

Gemarkung	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>
	2001		2002		2003	
<b>Bereich I</b>						
Bochow	26 - 39	30	-	30	-	30
Caputh	105 - 170	130	86 - 137	110	67 - 120	100
Fichtenwalde	24 - 59	47	28 - 54	40	29 - 53	45
Geltow	91 - 130	110	78 - 112	100	68 - 112	100
Glindow	64 - 111	80	60 - 101	80	66 – 96*	70
Jeserig	-	38	25 - 46	35	33 - 41	38
Kleinmachnow	190 - 315	230	186 - 376	230	148 – 309*	230
Michendorf	67 - 89	85	50 - 89	75	50 – 98*	75
Rehrbrücke	126 - 164	150	95 - 164	140	104 - 169	130
Schenkenberg	26 - 41	40	28 - 45	35	39 – 44	40
Stahnsdorf	121 - 173	150	87 - 180	130	79 – 176*	120
Teltow	94 - 156	140	92 - 195	140	80 – 170*	120
Töplitz	-	65	50 - 102	70	60 - 77	65
Werder	54 - 110	85	45 - 90	70	50 – 98*	70
Wilhelmshorst	71 - 96	85	62 - 105	80	38 – 91*	75
<b>Bereich II</b>						
Brielow	38 - 57	47	-	50	49 - 54	50
Damsdorf	-	40	37 - 40	40	-	35
Radewege	43 - 45	45	-	45	-	40
<b>Bereich III</b>						
Borkheide	26 - 53	42	31 - 52	40	25 - 40	35
Niemegk	26 - 31	30	-	30	-	30
Treuenbrietzen	26 - 37	30	-	35	23 – 34*	30

\* Spanne aus allen BRW- Zonen

### 3.1.2.2 Wohnparksiedlungen

Von der Gesamtzahl der unbebauten Grundstücksverkäufe für den individuellen Wohnungsbau liegen 15 % in den Wohnparksiedlungen. Die Verteilung auf die drei Bereiche des Landkreises sieht wie folgt aus:

Bereich I	116 Kauffälle
Bereich II	32 Kauffälle
Bereich III	18 Kauffälle

Im Bereich I wurden für das Jahr 2003 (Stichtag 01.01.2004) erstmalig zwei neue Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies (nach BauGB und KAG) Wohnbauland ermittelt:

- Werder (Schwalbenberg)
- Groß Kreuz (Kleinbahndamm)

Die Bodenrichtwerte, einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, für insgesamt 57 Wohnparksiedlungen sind auf der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Potsdam-Mittelmark veröffentlicht.

## 3.2 Bebaute Grundstücke

### 3.2.1 Umsatz

#### Aufteilung nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil in %	in ha	Anteil in %	in Mio EUR	Anteil in %
<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	653 (692)	60,2 (59,5)	244,3 (261,2)	55,6 (56,8)	91,9 (96,6)	52,0 (46,8)
<b>Reihenhäuser, Doppelhäuser</b>	198 (245)	18,3 (21,1)	9,0 (12,2)	2,1 (2,7)	31,1 (45,4)	17,6 (22,0)
<b>Wochenendhäuser</b>	71 (71)	6,5 (6,1)	11,3 (28,0)	2,6 (6,1)	2,6 (3,0)	1,5 (1,5)
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	39 (36)	3,6 (3,1)	28,8 (12,8)	6,5 (2,8)	7,5 (4,8)	4,3 (2,3)
<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	46 (52)	4,2 (4,5)	14,5 (31,4)	3,3 (6,8)	14,3 (27,6)	8,1 (13,4)
<b>sonstige Gebäude</b>	78 (67)	7,2 (5,7)	131,2 (114,0)	29,9 (24,8)	29,2 (28,8)	16,5 (14,0)
<b>Gesamt</b>	<b>1085 (1163)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>	<b>439,1 (459,6)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>	<b>176,6 (206,2)</b>	<b>100,0 (100,0)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

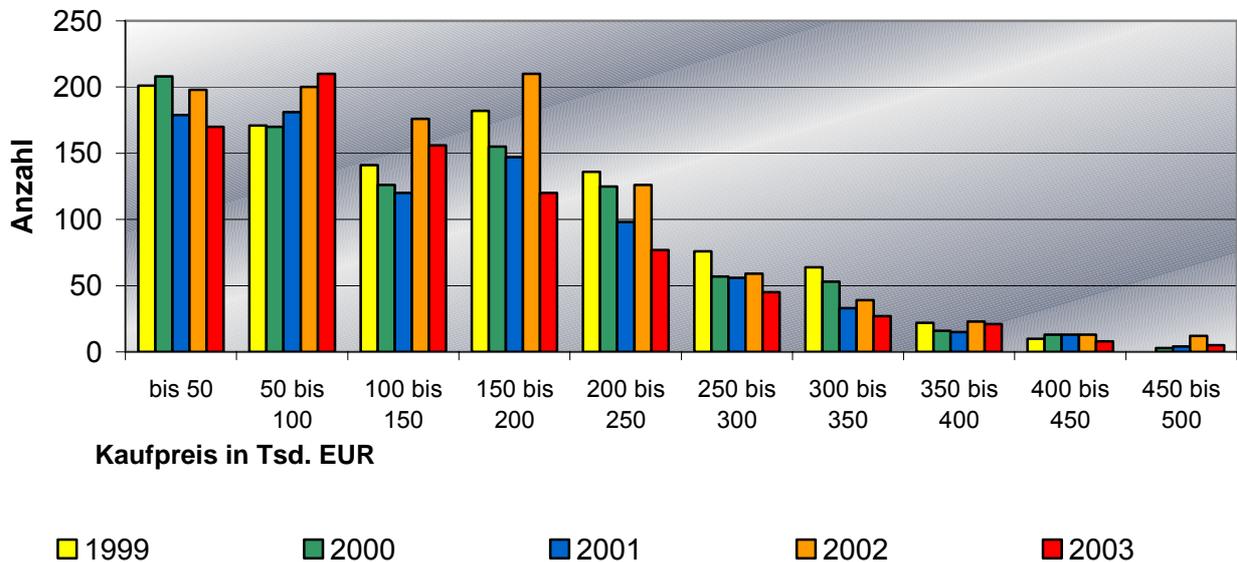
### 3.2.2 Individueller Wohnungsbau

In der Geschäftsstelle sind für das zurückliegende Geschäftsjahr 851 Kaufverträge zu Grundstücken, die mit einem freistehenden Einfamilienhaus, Siedlungshaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus bzw. Zweifamilienhaus, Villen oder Bauernhaus bebaut sind, eingegangen.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche

Bereich I -	Umland Potsdam	68 %
Bereich II -	Umland Brandenburg	15 %
Bereich III -	Umland Belzig	17 %

**Kaufpreisvergleich der Jahre 1999 bis 2003**



Wie auch in den Vorjahren wurden 86 % aller Verkäufe (733) im Bereich bis 250 Tsd. EUR abgeschlossen, wobei im Bereich bis 100 Tsd. EUR 45 % aller Verkäufe (380) liegen.

Die folgenden Tabellen geben anhand von ca. 250 auswertbaren Kaufverträgen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) Auskunft über durchschnittliche Kaufpreise und Grundstücksgrößen bei bebauten Grundstücken mit:

- ➔ freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern,
- ➔ Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften,
- ➔ Villen.

Es werden nur Umsatzzahlen von Kauffällen angegeben, wo das Baujahr bekannt ist.

### 3.2.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen $\leq 2.000 \text{ m}^2$

Bereich Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in $\text{m}^2$	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in $\text{m}^2$
Landkreis (gesamt)	368	860	12.500 - 700.000 159.800	130 (134)
Baujahr 2003	14	550	152.000 – 589.000 279.500	125 (10)
Engerer Verflechtungsraum Baujahr bis 1948	93	795	13.500 – 610.000 206.900	135 (79)
Baujahre 1949 bis 1989	15	1040	48.500 – 370.000 132.100	100 (9)
Baujahre ab 1990	33	750	85.000 – 700.000 278.000	145 (22)
Äußerer Entwicklungsraum Baujahr bis 1948	21	805	21.000 – 140.000 63.500	145 (11)
Baujahre 1949 bis 1989	5	1250	48.000 – 100.000 80.800	60 (2)
Baujahre ab 1990	12	745	115.000 – 240.000 176.100	135 (6)

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Die Grundstücksverkäufe mit dem Kaufpreis bis 50 Tsd. EUR liegen überwiegend (78 %) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. EUR – 100 Tsd. EUR wurden zu 56 % (52 Kauffälle) im Umland von Potsdam, zu 22 % (21 Kauffälle) im Umland von Brandenburg und zu 22 % (21 Kauffälle) im Umland von Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 150 Tsd. EUR wurden 140 Kauffälle (91 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg erreichten acht von 47 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. EUR. Im Umland des Bereiches mit der Kreisstadt Belzig erreichten sechs von 58 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. EUR.

Kaufpreise über 200 Tsd. EUR wurden überwiegend (92 Kauffälle) im Umland von Potsdam getätigt. Demgegenüber stehen nur fünf Kauffälle im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg und im Umland des Bereiches mit der Kreisstadt Belzig.

Bei knapp 50 % der Kaufverträge zu o.g. Grundstücksart ist das Baujahr des Gebäudes bekannt. Eine umfangreichere Auswertung der Kaufverträge ist derzeit nicht möglich, da wichtige wertbestimmende Faktoren nicht bekannt sind (z.B.: Wohn- und Geschossfläche).

#### ►► mit Grundstücksgrößen $> 2.000 \text{ m}^2$

Grundstücke mit über  $2.000 \text{ m}^2$  großen Flächenanteilen wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 61 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca.  $92.700 \text{ m}^2$  ( im Mittel ca.  $6.400 \text{ m}^2$ ) vor.

Diese Liegenschaften wurden vorwiegend in den ländlichen Bereichen mit hohen Anteilen an nicht bebaubaren Gartenland (Hinterland), Ackerland bzw. Waldbeständen veräußert.

►► **Verkäufe von Einfamilienhausgrundstücken in Wohnparksiedlungen**  
Baujahre nach 1990

Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Engerer Verflechtungsraum (Bodenrichtwerte 70 – 190 €/m <sup>2</sup> )	7*	585	178.000 – 381.000 242.100	110 (6)
Äußerer Entwicklungsraum (Bodenrichtwerte 50 – 100 €/m <sup>2</sup> )	11	725	115.000 – 240.000 169.700	135 (4)

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche  
\* Einfamilienhäuser in Teltow (in Rechtsform Wohneigentum) auf Seite 36

►► **Einfamilienhausgrundstücke in Kleinmachnow**

Die Auswertung umfasst überwiegend den nordwestlichen Teil der Gemeinde. Die Grundstücke weisen folgende Merkmale auf:

- ➔ freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr um 1930 - 1938
- ➔ eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ➔ Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße* in m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise* in EUR
530 - 590 Mittel= 560	7	125.000 – 200.000 Mittel= 165.000
610 – 850 Mittel= 690	11	125.000 – 210.000 Mittel= 170.000

\* gerundet

**3.2.2.2 Reihenhäuser**  
aller Baujahre

Bereich Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Landkreis (gesamt)	53	280	32.500 – 300.000 155.100	130 (30)
dav. mit Baujahr 2003	20	215	142.500 – 280.500 198.800	125 (16)
Baujahr bis 1948	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Baujahr 1949 – 1989	5	445	75.000 – 165.000 121.000	105 (5)
ab 1990	30	210	32.500 – 280.500 181.300	120 (23)

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche k. A. = keine Angaben möglich

►► **Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen \***  
(Baujahr 2003)

Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Kleinmachnow</b> Wacholderweg	5	285	260.000 – 300.000 277.600	120 (2)
Förster-Funke-Allee	10	225	204.500 – 280.500 235.600	140 (9)
<b>Michendorf</b> Bahnstraße	4	210	150.000 – 160.000 154.600	100 (2)
<b>Werder</b> Havelauen und Strengfeld	6	180	118.500 – 155.000 143.100	100 (4)

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche  
\* Reihenhäuser in Teltow (in Rechtsform Wohneigentum) auf Seite 36

**3.2.2.3 Doppelhaushälften**  
aller Baujahre mit Grundstücksgröße ≤ 2.000 m<sup>2</sup>

Bereich Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Landkreis (gesamt)	102	470	19.500 - 140.000 187.500	125 (55)
Baujahr 2003	47	335	133.000 – 378.000 248.600	130 (40)
Engerer Verflechtungsraum Baujahr bis 1948	6	565	50.000 – 160.000 94.200	100 (4)
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	56	340	110.000 – 410.000 248.700	130 (46)
Äußerer Entwicklungsraum Baujahr bis 1948	5	685	32.000 – 140.000 77.600	150 (2)
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	3	380	63.300 – 120.000 92.800	k. A.

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche k. A. = keine Angaben möglich

Rund 47 % der veräußerten Grundstücke (48 Kauffälle) liegen in Wohnparkbereichen.

Kaufpreise über 150 Tsd. EUR wurden ausschließlich für Grundstücke mit Grundstücksflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> registriert.

Weitere Auswertungen zu Verkäufen von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen:

►► **Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen**  
(Baujahr 2003)

Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Stahnsdorf</b> Im Wiesengrund	10	290	133.000 – 184.200 163.400	120 (10)
Hermannstraße	5	350	103.500 – 229.300 219.100	100 (5)
<b>Kleinmachnow*</b> Förster-Funke-Allee	13	325	303.300 – 368.000 336.200	160 (12)
<b>Michendorf</b> Bahnstraße	4	275	172.000 – 205.000 187.000	110 (3)

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

\* weitere Doppelhaushälften (DHH) in Rechtsform Wohneigentum auf Seite 36

### 3.2.2.4 Villen

aller Baujahre, z.T. stark sanierungsbedürftig

Sieben von elf Villen wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben. Vorwiegend wurden diese Kauffälle im engeren Verflechtungsraum registriert.

Es handelt sich um Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 900 m<sup>2</sup> und 9.600 m<sup>2</sup> und Kaufpreisen von 50 Tsd. EUR bis 600 Tsd. EUR.

### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 39 Verträge registriert, wobei nur 16 Verträge in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr fallen.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR	Baujahre Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>
16	420 – 11.700 2.390	25.000 – 925.000 244.800	1890 – 1968 (9)
7 mit Wohnflächenangabe je 3 – 6 Wohneinheiten	420 – 3.000 1.230	40.000 – 200.000 128.100	1910 - 1968 305 m <sup>2</sup>

( ) Anzahl der Kauffälle mit Angabe Baujahr

Kauffälle zu Grundstücken mit einem Mehrfamilienhaus wurden verteilt im gesamten Landkreis erworben. Sie sind lt. Kaufvertrag mit einem Mehrfamilienhaus tlw. im unsanierten und unvermieteten Zustand bebaut.

Für sieben Veräußerungen war die Wohnfläche von 220 bis 460 m<sup>2</sup> bekannt. In diesen Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1910 – 1968) befinden sich drei bis sechs Wohneinheiten (tlw. leerstehend).

### 3.3 Wohnungs- und Teileigentum

#### 3.3.1 Umsatz

Im Jahr 2003 sind 163 Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum erfasst worden, die überwiegend (146 Kauffälle) im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen. Das sind 38 Verträge bzw. 23 % mehr als im Jahr 2002.

#### ►► Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. EUR	
	2002	2003	2002	2003
I	102	146	12,3	25,4
II	9	3	0,3	0,1
III	14	14	0,6	0,6
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>125</b>	<b>163</b>	<b>13,2</b>	<b>26,1</b>

Der Geldumsatz hat sich damit gegenüber dem Jahr 2002 verdoppelt, wobei dieses allein dem Bereich I zufällt.

#### 3.3.2 Wohnungseigentum

Die Kauffälle für Wohnungseigentum – insgesamt 154 – unterteilen sich nach

- 68 Erstveräußerungen
- 86 Weiterveräußerungen.

Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kauffälle für Wohneigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Preiskategorien.

Gesamtkaufpreis in EUR	Anzahl der Kauffälle				durchschn. Gesamtkaufpreis für eine Eigentumswohnung in EUR
	Erstveräußerung	Weiterveräußerung	Anteil in %	davon Baujahr 2003	
bis 50.000	7	20	18	0	27.000
von 50.000 bis 100.000	20	23	28	2	77.800
von 100.000 bis 150.000	7	14	14	1	125.700
von 150.000 bis 200.000	10	8	11	3	179.000
von 200.000 bis 250.000	16	6	14	15	226.800
von 250.000 bis 300.000	5	0	3	4	279.200
über 300.000	3	4	5	3	362.900
mehr als eine Wohnung	0	11	7	0	-
<b>gesamt</b>	<b>68</b>	<b>86</b>	<b>100</b>	<b>28</b>	<b>164.100</b>

Im Gesamtkaufpreis sind Kosten für Grund- und Bodenanteil sowie Garage bzw. Stellplatz enthalten.

Ca. 70% aller Kauffälle für Eigentumswohnungen liegen in der Kategorie von 50.000 € bis 250.000 €.

Die Kaufpreise über 300.000 Euro wurden für Eigentumswohnungen in Kleinmachnow erzielt.

Auf Grund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle für das Umland von Brandenburg und Belzig ist bei den nachfolgenden Untersuchungen des Teilmarktes die Ermittlung von durchschnittlichen Quadratmeterpreisen für diese Bereiche nicht möglich.

### ▶▶ Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 85 m<sup>2</sup>. Insgesamt standen 45 auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern beträgt für insgesamt 23 ausgewertete Kauffälle 118 m<sup>2</sup>. Alle Kauffälle wurden im Bereich I registriert.

#### 3.3.2.1 Erstveräußerungen

Bei Erstveräußerungen handelt es sich um:

- ▶ Eigentumswohnungen, die in den Jahren 2001 - 2003 erbaut wurden;
- ▶ umgewandelte Mietwohnungen;
- ▶ nach 1990 erbaute Eigentumswohnungen, die bisher vermietet wurden bzw. leer standen.

In den nachstehenden Tabellen sind Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für veräußerte Eigentumswohnungen gegenüber gestellt.

### ▶▶ Kaufpreise für Eigentumswohnungen Baujahr 1990 – 2000

Stadt/Gemeinde	Bauart	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkaufpreisspanne** Durchschnitt** in EUR	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreisspanne** Durchschnitt** in EUR
Werder, Glindow <sup>1)</sup>	Mehrfamilienhaus	3	88.500 – 134.000 107.500	63 – 98 78	1.370 – 1.400 1.390
Berholz-Rehbrücke Am Rehgraben	Mehrfamilienhaus	3	104.000 – 193.000 161.000	-	-
Zum Springbruch	Mehrfamilienhaus	3	72.500 – 105.000 84.000	-	-

\* nur vergleichbare Kauffälle  
 \*\* gerundet  
 1) gleiches Bodenwertniveau

►► **Kaufpreise für Eigentumswohnungen  
Baujahr 2001 – 2003**

Stadt/Gemeinde	Bauart	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkaufpreis-spanne** Durchschnitt** in EUR	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeter-preisspanne** Durchschnitt** in EUR
<b>Baujahr 2003</b>					
Kleinmachnow, Kiefernweg	Mehrfamilienhaus	3	245.000 – 333.000 287.000	82-139 103	2.400 – 3.200 2.900
Kleinmachnow Ortslage	Doppelhaus- hälfte	3	299.000 – 350.000 319.500	-	-
Teltow WP Mühlendorf	Reihenhaus	8	230.000 – 260.000 238.000	124 – 127 125	1.800 – 2.000 1.900
WP Heinersdorfer Weg (östlicher Teil)	freistehendes Einfamilienhaus	5	220.000 – 230.000 225.000	117	1.900 – 2.000 1.920
<b>Baujahr 2001 – 2003</b>					
Ferch	Mehrfamilienhaus	4	52.000 - 96.000 76.000	39 – 71 57	1.300 – 1.400 1.350

►► **Gesamtkaufpreise für umgewandelte Mietwohnungen**

unsaniert				
Gemeinde	Bauart	Anzahl*	Gesamtkaufpreis**	Durchschnitt**
Beelitz, Werder, Ferch <sup>1)</sup>	Mehrfamilienhaus	4	33.000 – 73.000	45.000
saniert bzw. modernisiert				
Gemeinde	Bauart	Anzahl*	Gesamtkaufpreis**	Durchschnitt**
Werder Plantagenplatz	Mehrfamilienhaus	3	155.000 – 172.000	164.000
Busendorf Lehniner Straße	Mehrfamilienhaus	4	55.500 – 91.500	73.500

\* nur vergleichbare Kauffälle

\*\* gerundet

1) annähernd gleiches Bodenwertniveau

**3.3.2.2 Weiterveräußerungen**

Der Marktanteil der weiterveräußerten Eigentumswohnungen liegt bei ca. 56 % von der Gesamtanzahl der Eigentumswohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um ca. 7% gesunken.

Der Quadratmeterpreis bei den weiterveräußerten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Umland von Potsdam nach 1900 erbaut wurden, liegt in einer Spanne von 1.400 EUR/m<sup>2</sup> bis 1.700 EUR/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1.600 EUR/m<sup>2</sup>.

In der folgenden Tabelle sind Gesamtkaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in einigen Gemeinden des Umlandes Potsdam aufgeführt.

►► **Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern erbaut nach 1990**

<b>Bereich/ Stadt/Gemeinde</b> Lage	<b>Anzahl der Kauffälle*</b>	<b>Gesamtkaufpreisspanne**</b> in EUR	<b>durchschnittlicher Gesamtkaufpreis**</b> inEUR
<b>in Reihenhäusern</b>			
<b>Umland von Potsdam</b>	3	100.000 – 143.000	123.000
<b>in Mehrfamilienhäusern</b>			
<b>Gemeinde Michendorf</b> OT Michendorf, OT Wildenbruch, OT Wilhelmshorst	3	76.000 – 99.000	90.000
<b>Gemeinde Nuthetal</b> OT Bergholz-Rehbrücke	4	85.000 – 130.000	109.000
<b>Stadt Werder</b> OT Bliesendorf	3	146.000 – 200.000	165.000

\* nur auswertbare Kauffälle  
\*\* gerundet

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 35 Wohnungen ihrer Eigentümer gewechselt. Davon liegen 28 Kauffälle im Umland von Potsdam und 7 Kauffälle im Umland von Brandenburg und Belzig.

►► **Gesamtkaufpreis für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern erbaut nach 1990 -Zwangsversteigerungen<sup>2)</sup>-**

<b>Stadt/Gemeinde</b> Lage	<b>Anzahl der Kauffälle*</b>	<b>Gesamtpreisspanne**</b> In EUR	<b>durchschnittlicher Gesamtkaufpreis**</b> In EUR
<b>Bereich I</b>			
<b>Busendorf</b> Lehniner Str.	5	7.000 – 25.000	18.000
<b>Bergholz-Rehbrücke</b> Am Rehgraben	3	50.000 – 90.000	76.000
<b>Kleinmachnow</b> Thomas-Müntzer-Damm	6	186.000 – 237.000	209.000
<b>Bereich III</b>			
<b>Borkheide, Niemegek Treuenbrietzen</b>	6	30.500 – 45.000	37.500

\* nur auswertbare Kauffälle    \*\* gerundet    2) ergänzende Hinweise auf Seite 74/75

### 3.3.3 Teileigentum

Für Teileigentum (Räume für gewerbliche Nutzung, bzw. offene Stellplätze) wurden im Auswertungszeitraum 2003 neun Kauffälle erfasst. Dabei handelt es sich in sieben Kauffällen um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind.

## 3.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehören laut § 4 Absatz 1 Wertermittlungsverordnung (WertV) in Verbindung mit § 201 BauGB Acker-, Grün-, Obst-, Garten- und Waldflächen sowie das begünstigte Agrarland.

### Auszug aus § 4 Absatz 1 der WertV

“(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder Verkehrslage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außer landwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

### 3.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

#### 3.4.1.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. EUR	
I	137	(180)	349,9	(425,31)	1,42	(1,47)
II	94	(106)	734,9	(1.232,45)	1,15	(2,49)
III	176	(209)	952,8	(999,38)	1,98	(1,51)
<b>Gesamt</b>	<b>407</b>	<b>(495)</b>	<b>2.037,6</b>	<b>(2.657,14)</b>	<b>4,55</b>	<b>(5,47)</b>
Davon nach der <b>FIERwV</b> in Verbindung mit dem <b>AusglLeistG</b>						
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>17</b>	<b>(19)</b>	<b>381,3</b>	<b>(373,38)</b>	<b>0,41</b>	<b>(0,65)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

### 3.4.1.2 Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen	begünstigtes Agrarland
I	137	71	30	18	8	10
II	94	42	21	24	3	4
III	176	112	27	34	-	3
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>407</b>	<b>225</b>	<b>78</b>	<b>76</b>	<b>11</b>	<b>17</b>

### 3.4.1.3 Durchschnittliche Bodenwerte

**Hinweis:** Für die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte unter den Punkten 3.4.1.3.1 bis 3.4.1.3.4 wurden Kaufverträge für landwirtschaftliche Flächen für den Um- und Ausbau von

- BAB (A2, A9, A10, A115)
- Bundesstraßen
- Radwegen

sowie sonstigen mit diesen Arbeiten zusammenhängenden Zwecke nicht herangezogen. Diese werden im Punkt 3.5.9 gesondert ausgewiesen.

#### 3.4.1.3.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01.01.2004 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Sie werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht (eine gesonderte Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen wird nicht herausgegeben).

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Bodenfruchtbarkeit.

Beim Ackerland ist überwiegend der Standorttyp D2 und D3\* (anlehmiger Sand) vorhanden, bei Grünland überwiegt das Niederungsgrünland.

[\* diluviale Böden, nach dem Ackerschätzungsrahmen].

Folgende Bodenrichtwerte wurden für Acker- und Grünland ermittelt.

Bereich	Durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl	Ackerland in EUR/m <sup>2</sup>	Grünland in EUR/m <sup>2</sup>
<b>Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)</b>	AZ 28 / GZ 34	0,36	0,30
<b>Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)</b>	AZ 29 / GZ 35	0,17	0,17

Die ermittelten Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Vergleichsfällen der Jahre 2002 und 2003. Das waren:

bei Ackerland 176 Kauffälle,  
bei Grünland 60 Kauffälle.

Als repräsentativ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden nur Vergleichsfälle herangezogen, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Dagegen wurden alle Flächengrößen einbezogen (etwa ab 2000 m<sup>2</sup> Größe).

Kauffälle, wie z. B. aus Naturschutzgebieten, des begünstigten Agrarlandes (Flächen in Ortsnähe) sowie begünstigte EALG-Flächen und mit ausgewiesenen rechtlichen Belastungen wurden nicht mit in die Untersuchungen einbezogen.

Abweichend zu den bisherigen Bodenrichtwerten wurde zum 01.01.2004 sowohl für den engeren Verflechtungsraum als auch für den äußeren Entwicklungsraum jeweils nur noch ein Bodenrichtwert für Ackerland und ein Bodenrichtwert für Grünland ermittelt und beschlossen.

Die folgende Streuung der Bodenpreise und der Bodenwertzahlen lagen den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

<b>Bereich</b>	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup> Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle <b>Ackerland</b>	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup> Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle <b>Grünland</b>
<b>Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)</b>	0,13 – 0,75 12 – 45 41	0,16 – 0,66 26 – 44 19
<b>Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)</b>	0,07 – 0,35 17 – 56 135	0,05 – 0,37 22 – 51 41

Im Ergebnis der Untersuchungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ergaben sich folgende Erkenntnisse:

Die Zusammenfassung der bisher nach Amtsbereichen veröffentlichten Bodenrichtwerte ergab sich sowohl aus folgenden statistischen und politisch-administrativen Aspekten:

- Die Anzahl der Vergleichsfälle war im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig.
- Bei Anwendung der Regressions- und Korrelationsrechnung zeigte sich, dass die nach Ackerzahl- und Grünlandzahlgruppen gemittelten Kaufwerte sich nicht signifikant unterschieden (untersucht wurden Ackerzahlgruppen von 12-28 sowie von 29-56; Grünlandzahlgruppen von 22-38 sowie 39-51).
- Die bisherigen 22 Ämter und amtsfreien Gemeinden/ Städte wurden ab 26.10.2003 in 19 Bereiche aggregiert.

Die Unterschiede der Bodenrichtwerte folgen besonders der Lage zur Bundeshauptstadt Berlin und zur Landeshauptstadt Potsdam. So liegt das Kaufpreisniveau des Acker- und Grünlandes im engeren Verflechtungsraum erheblich höher als in den Bereichen II und III des äußeren Entwicklungsraumes. Hier wird der Einfluss des Faktors Bodenfruchtbarkeit vom Lagefaktor überdeckt.

Die Streuung der Bodenpreise innerhalb der gebildeten Richtwertzonen ist relativ groß. Sie bringt zwar vorwiegend Lagefaktoren, aber auch die unterschiedliche Fruchtbarkeit der landwirtschaftlichen Flurstücke innerhalb der Zone zum Ausdruck.

Die Relationen zwischen den Bodenrichtwerten des Acker- und Grünlandes sind nicht einheitlich. In den Entwicklungsräumen II und III gibt es überwiegend Niederungsgrünland, das auf Grund guter

Bodenfeuchte und guter Ertragsfähigkeit des Bodens gleiche oder höhere Bodenpreise hat als Ackerland. Bei vergleichbarer Bodenqualität erreichen die Bodenpreise für das Grünland dagegen nicht das Niveau der Ackerlandpreise.

Ackerland mit höherer Bodenfruchtbarkeit befindet sich vorwiegend in einigen Randlagen des Landkreises. Das Kaufwertniveau dieser besseren Böden im Bereich III fällt trotz ungünstiger Lage nicht unter das Wertniveau im Bereich II. Damit wird die bessere Bodenfruchtbarkeit vom Markt anerkannt. Die mittleren Kaufwerte konnten zu einem Bodenrichtwert zusammengefasst werden.

### 3.4.1.3.2 Obstanbauland

Eine Auswertung ist in diesem Jahr nur für das Umland Potsdam möglich. Die Bodenpreise liegen zwischen 0,45 €/m<sup>2</sup> und 1,30 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 0,75 €/m<sup>2</sup> (ob der Bestand mitveräußert wurde geht aus den Kaufverträgen nicht hervor).

### 3.4.1.3.3 begünstigtes Agrarland

Begünstigte Agrarlandflächen sind landwirtschaftliche Flächen, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und für eine außeragrarisches Nutzung in Frage kommen und am Grundstücksmarkt höhere Kaufpreise erzielen als eine Agrarlandfläche.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	Durchschnitt in EUR/m <sup>2</sup>
I	10	0,75 – 1,88	1,08
II	4	0,60 – 2,64	1,24
III	3	0,68 – 1,52	0,96

### 3.4.1.3.4 Gräben

Auf Grund fehlender Angaben zu dieser Nutzungsart kann für 2003 kein Wert ausgewiesen werden. Letztmalig befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2002 auf Seite 42.

## 3.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

### 3.4.2.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. EUR	
I	38	(43)	373,78	(106,08)	0,68	(0,27)
II	62	(59)	602,39	(652,40)	0,45	(0,58)
III	105	(71)	757,55	(1.132,88)	0,92	(1,06)
<b>Gesamt</b>	<b>205</b>	<b>(173)</b>	<b>1.733,72</b>	<b>(1.891,36)</b>	<b>2,05</b>	<b>(1,91)</b>
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem AusglLeistG						
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>41</b>	<b>(43)</b>	<b>735,45</b>	<b>(1.445,63)</b>	<b>0,56</b>	<b>(1,21)</b>

( ) Angaben vom Vorjahr korrigiert aufgrund Gemeindegebietsreform 26.10.2003

### 3.4.2.2 Waldflächen (Boden mit Bestockung)

Stadt/Gemeinde/Amt	durchschnittliche Bodenwerte in EUR/m <sup>2</sup>		
	2001	2002	2003
<b>Bereich I</b>			
Stadt Beelitz	0,12 (7)	0,14 (4)	0,25 (5)
Gemeinde Groß Kreuz/Emster	-	0,08 (3)	0,09 (3)
Gemeinde Michendorf	-	0,26 * (3)	-
Gemeinde Nuthetal	-	0,43** (9)	0,46** (4)
<b>Bereich II</b>			
Gemeinde Kloster Lehnin	0,10 (7)	0,14 (3)	0,08 (8)
Amt Beetzsee	0,15 (3)	0,21 (4)	0,07 (13)
Amt Wusterwitz	0,10 (5)	0,08 (3)	0,08 (6)
Amt Ziesar	0,15 (14)	0,12 (7)	0,08 (9)
<b>Bereich III</b>			
Stadt Belzig	0,10 (3)	0,07 (10)	0,07 (6)
Stadt Treuenbrietzen	-	0,11 (3)	0,05 (3)
Gemeinde Wiesenburg/Mark	0,15 (19)	0,11 (17)	0,11 (24)
Amt Brück	0,15 (6)	0,09 (11)	0,11 (5)
Amt Niemege	0,10 (6)	-	0,07 (5)

\* mit Naturschutzflächen  
 \*\* nur Naturschutzflächen  
 () Anzahl der Kauffälle

➤ Die folgende Tabelle stellt Quadratmeterpreise für Waldflächen dar, die nach Verkäufen gemäß **Flächenerwerbsverordnung** in Verbindung mit dem **Ausgleichsleistungsgesetz** veräußert wurden.

Bereich	Kaufpreise in EUR/m <sup>2</sup>	
	Spanne	Durchschnitt
I	0,05 – 0,11	0,07
II	0,05 – 0,20	0,09
III	0,03 – 0,13	0,09

### 3.5 Sonstige Flächen

#### 3.5.1 Gartenflächen

Erfahrungsgemäß liegt der Bodenpreis für Gartenland (Hausgarten bzw. nicht bebaubare Fläche) zwischen 10 % und 20 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauland. Für die Städte, Gemeinden bzw. Amtsbereiche liegen folgende durchschnittlichen Bodenwerte vor.

Stadt/Gemeinde/Amt	Gemeinde/Ortsteile	durchschnittlicher Bodenwert in €/m <sup>2</sup> 2003
<b>Bereich I</b>		
Stadt Beelitz	Ortsteil Beelitz	6 (3)
Stadt Werder	Ortsteil Werder	9 (6)
	Ortsteile	9 (6)
Gemeinde Groß Kreuz/Emster	Ortsteile	6 (8)
Gemeinde Nuthetal	Ortsteile	8 (3)
Gemeinde Schwielowsee	Ortsteile Caputh + Geltow	17 (6)
Gemeinde Seddiner See	Ortsteil Neuseddin	4 (6)
Gemeinde Stahnsdorf	Ortsteil Stahnsdorf	9 (5)
<b>Bereich II</b>		
Gemeinde Kloster Lehnin	Ortsteile	5 (10)
Amt Beetzsee	Gemeinden/Ortsteile	3 (7)
Amt Wusterwitz	Gemeinde Wusterwitz	4 (7)
<b>Bereich III</b>		
Gemeinde Wiesenburg/Mark	Ortsteile	1 (4)
Amt Niemegk	Gemeinden/Ortsteile	2 (5)

( ) Anzahl der Verträge

#### 3.5.2 Erholungsflächen, bebaut mit käufereigenem Wochenendhaus

Die Verträge zu Verkäufen von Erholungsgrundstücken werden in überwiegender Mehrzahl zwischen Grundstückseigentümern und bisherigen Pächtern geschlossen. Es erfolgt keine Unteilung nach Verträgen durch Schuldrechtsanpassungsgesetz und Verträgen nach 1990 (nach BGB).

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich daher auf Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus des Nutzers bebaut sind. Die Kaufverträge dienen dem Zweck der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäude. Die Bodenpreise sind für Grundstücke ausgehandelt, welche mit einem langfristigen Pachtvertrag der Käufer belastet sind. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten wie Grundstücksgröße oder – zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2003 wurden Wochenendgrundstücke in Außenbereichslagen gekauft. Die Bodenpreise für diese bebauten Erholungsgrundstücke lagen im Bereich I in einer Spanne von ca. 40 bis 70 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauland (35 bis 75 €/m<sup>2</sup>). Im Bereich II in einer Spanne von ca. 90 % bis

130 % (mit direkter Wasserlage) bei einem Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland von 15 bis 25 €/m<sup>2</sup>.

Gemarkung	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in EUR/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbau- land in EUR/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Boden- richtwert in %
<b>Bereich I</b>				
Deetz (16)	280 – 392 334	25 <sup>1)2)</sup>	35	71
Stadt Werder (4)	425 – 670 543	31 – 51 47	70	67
Wildenbruch (3)	630 – 755 677	24 – 38 29	75	39
<b>Bereich II</b>				
Netzen (10)	338 – 687 521	27 <sup>1)2)</sup>	22	123
Päwesin (12)	189 – 585 340	20 <sup>1)2)</sup>	15	133
Pritzerbe (18)	GT Kützkow	267 – 671 425	25	88
(13)		458 – 710 531		21 – 29 26 <sup>2)3)</sup>

( ) Anzahl der Kauffälle

1) Wassernähe

2) gleicher Verkäufer

3) direkte Wasserlage

### 3.5.3 Abbauland

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen zu dieser Nutzungsart kann kein Wert ausgewiesen werden. Dazu befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2002 auf Seite 46.

### 3.5.4 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen zu dieser Nutzungsart kann kein Wert ausgewiesen werden. Dazu befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2002 auf Seite 46.

### 3.5.5 Windenergieanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) hat in den letzten Jahren ständig zugenommen und eine gesonderte wirtschaftliche Bedeutung erlangt.

Betreiber von WEA sind entweder die Eigentümer der Flächen, auf denen die Anlagen errichtet werden, oder Gesellschaften, die die benötigten Standort- und Zuwegungsflächen für die Nutzungsdauer der Windenergieanlage pachten. Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffalldaten (7 Kauffälle) geht vertraglich nicht hervor, in wieweit eine standortbezogene Entschädigung im

Kaufpreis berücksichtigt wurde. Des weiteren fehlen Angaben, ob eine Unterteilung z.B. in Kern- und windhöfliche Flächen im Kaufpreis vereinbart werden.

Es wurden Kaufpreise von ca. 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 5,95 €/m<sup>2</sup> (im Mittel 1,90 €/m<sup>2</sup>) bei einer Flächenspanne von 300 m<sup>2</sup> bis 34.680 m<sup>2</sup> gezahlt.

### **3.5.6 Wasserflächen**

Von 2000 bis 2003 gingen der Geschäftsstelle sechs auswertbare Kauffälle von Wasserflächen mit Uferzone ein. Diese werden teilweise vom Landesanglerverband erworben. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,17 €/m<sup>2</sup> und 0,41 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 0,23 €/m<sup>2</sup> und einer Flächenspanne von 3.400 m<sup>2</sup> bis 592.000 m<sup>2</sup>.

### **3.5.7 Sportanlage**

Ab dem Geschäftsjahr 2001 liegen Bodenpreise für Sportanlagen für den Bereich des Umlandes Potsdam vor.

Zum Einen wurden Flächen mit käufereigenen Gebäuden und Anlagen mit Nutzung als gemeinnützige Sportstätte veräußert. Zum Anderen wurden Flächen für die Neubebauung mit Sporthallen und dazugehörigen Anlagen erworben.

Die Kaufpreise schwanken zwischen 4 und 13 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für baureife Flächen.

### **3.5.8 Ausgleichsflächen**

Der Geschäftsstelle gingen in einen Zeitraum von 2000 bis 2003 insgesamt sieben auswertbare Kauffälle zu Ausgleichsflächen ein. Diese Flächen werden größtenteils auf Grund von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan erworben. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 6,80 €/m<sup>2</sup> und 8,60 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 7,55 €/m<sup>2</sup>.

### **3.5.9 Verkehrsflächen**

#### **3.5.9.1 Zukünftige Verkehrsflächen**

Für Flächen, die im Auftrage des Bundes und der Länder im Jahr 2003 erworben wurden, um den Neu-, Aus- bzw. Umbau von Bundesautobahnen sowie Bundes-, Landes- und Kreisstraßen zu realisieren, gibt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht der gezahlten Preise in EUR/m<sup>2</sup> nach unterschiedlichen Nutzungsarten.

Bei der Preisvereinbarung zum Kauf von geplanten Verkehrsflächen (wie z.B. Straße, Radweg) wird ersichtlich, dass im freihändigen Grundstücksverkehr die ursprüngliche Nutzungsart zugrunde gelegt wird, wobei die Kaufpreise im oberen Preisniveau der jeweiligen Nutzungsart zuzüglich Entschädigung liegen. Für die Auswertung standen 72 Kauffälle zur Verfügung.

Folgende Verteilung liegt vor:

Bereich I : 24 Kauffälle (4 davon Bau Radweg)  
Bereich II : 10 Kauffälle (alle Bau Radweg)  
Bereich III : 38 Kauffälle (21 davon Bau Radweg)

## ➤ Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf den Bereich I und III.

Nutzungsart - Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>					
Ackerland	Ø	Grünland	Ø	Holzung	Ø
0,17 – 1,33	0,70	0,33 – 0,51	0,45	0,32 – 0,80	0,48

Die Kaufpreise sind Gesamtentschädigungen. Angaben zu Anschnittentschädigungen, Ortszuschläge o.ä. liegen nur in Einzelfällen vor.

## ➤ Radwege

Für die Auswertung der land- u. forstwirtschaftlichen Flächen, erworben für die Anlegung bzw. den Ausbau von Radwegen lagen 35 Kauffälle vor. Die Preisspanne liegt zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,75 €/m<sup>2</sup> (im Mittel 0,30 €/m<sup>2</sup>). Angaben zu Entschädigungszahlungen beschränken sich auf wenige Kauffälle.

### 3.5.9.2 Private Wegflächen

Für die Jahre 2002 – 2003 wurden im Landkreis 13 vergleichbare Kauffälle von Wegflächen registriert, die als Zufahrt zum käufereigenem Grundstück erworben wurden bzw. an Wohngrundstück des Käufers angrenzen. Die Flächengröße liegt bei diesen Kauffällen in einer Spanne von 11 m<sup>2</sup> bis 907 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 238 m<sup>2</sup>.

Das prozentuale Wertverhältnis – Kaufpreis zum Bodenrichtwert für baureife Flächen – ergibt im Mittel ca. 50 % bei einer Spanne von ca. 20 % bis ca. 70 %.

## 4 Bodenrichtwerte

### 4.1 Kurzübersicht und Entwicklung

Am 19.01.2004 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 330 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf historisch gewachsene Ortslagen 257, auf Wohnparksiedlungen 57 und auf Gewerbegebiete 16 Bodenrichtwerte.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden drei Bodenrichtwerte zusätzlich ermittelt.

Von den insgesamt 330 Bodenrichtwerten haben sich 89 in ihrem Wert geändert. 74 Bodenrichtwerte sind um 5 bis 40 €/m<sup>2</sup> gesunken, hingegen wurden 15 Bodenrichtwerte um 2 bis 20 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Die höchsten Bodenrichtwerte sind wie in den letzten Jahren wieder in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden.

Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 130 und 240 €/m<sup>2</sup>, in Teltow von 95 bis 240 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf von 90 bis 190 €/m<sup>2</sup> und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 100 und 200 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

Tendenziell sind die Grundstückspreise gesunken. Dies trifft jedoch nicht auf jede Region des Landkreises zu. Besonders hervorzuheben ist der Bereich des engeren Verflechtungsraumes. Hier sind von insgesamt 142 ermittelten Bodenrichtwerten 61 Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr um 5 bis 40 €/m<sup>2</sup> gesunken und neun Bodenrichtwerte um 2 bis 20 €/m<sup>2</sup> angehoben worden.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 13 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 €/m<sup>2</sup> gesenkt und 6 Bodenrichtwerte um 2 bis 5 €/m<sup>2</sup> angehoben worden und somit in etwa auf einem Niveau des Vorjahres geblieben.

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss jeweils für den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum zwei Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland) ermittelt, die nunmehr auch in der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2004 platziert wurden.

## 4.2 Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten

### 4.2.1 Bodenrichtwerte für Ortslagen

In der Bodenrichtwertkarte werden neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungsbeitragszustand nur die Merkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertes herangezogen, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt wertbestimmend sind.

Da bei den Untersuchungen des Gutachterausschusses sowohl für den Berlin nahen als auch für den Berlin fernen Raum bisher keine signifikante Abhängigkeit des Bodenrichtwertes vom Maß der baulichen Nutzung und von der Grundstücksfläche (zumindest im Bereich zwischen 400 und 1500 m<sup>2</sup>) festgestellt werden konnte, fehlen diesbezügliche Angaben zu den Bodenrichtwertgrundstücken in der Karte. Die in einzelnen Gemeinden vorherrschenden Grundstücksqualitäten sind stattdessen in der folgenden Tabelle beschrieben.

Beim typischen Maß der baulichen Nutzung ist der Gutachterausschuss von einer zweigeschossigen Bebauung ausgegangen (nach Brandenburgischer Bauordnung i. d. F. v. 26. Juli 2003).

Die in der Tabelle gemachten Angaben beschreiben nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Sie richtet sich nach der Ortsüblichkeit (§ 34 BauGB bzw. einem festgesetzten Bebauungsplan) und ist beim zuständigen Bauamt zu erfragen.

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgößen in m <sup>2</sup>
<b>Bereich I</b>					
<b>Stadt Beelitz</b>	OT Beelitz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 900
	OT Beelitz, GT Schönefeld	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1200
	OT Buchholz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 700
	OT Busendorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1400
	OT Elsholz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Fichtenwalde	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1600
	OT Reesdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 900

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Beelitz</b>	OT Rieben	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1000
	OT Salzbrunn	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1500
	OT Schäpe	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1000
	OT Schlunkendorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1300
	OT Wittbrietzen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Zauchwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 800
	OT Zauchwitz, GT Körzin	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
<b>Stadt Teltow</b>	Teltow, Iserstraße	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	700 bis 1100
	Teltow, Kern (Flussviertel)	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1100
	Teltow, Blumensiedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	500 bis 1100
	Teltow, Seehof	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 900
	Teltow, nördl. Mahlower Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	600 bis 800
	Teltow, südl. Mahlower Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 900
	Teltow, Sigridshorst	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	700 bis 1200
	Teltow, südl. Händelstr. Ost	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 700
	Teltow, östl. des Bahnhofs	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	600 bis 1000
	OT Ruhlsdorf, Ortslage	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	400 bis 800
	OT Ruhlsdorf, Staedtler Siedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	500 bis 800
<b>Stadt Werder</b>	Stadt Werder Nord	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1200
	Stadt Werder Süd	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
	OT Bliesendorf	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,1	600 bis 1200
	OT Derwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	OT Glindow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1100
	OT Glindow, GT Elisabethhöhe	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,1	500 bis 1000
	OT Kemnitz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1200
	OT Phöben	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Petzow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1100
	OT Plötzin	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,1	500 bis 1000
	OT Plötzin, GT Plessow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	OT Töplitz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1100
	OT Töplitz, GT Leest	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1300
<b>Gemeinde Groß Kreutz/Emster</b>	OT Bochow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 900
	OT Bochow, GT Neu Bochow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	OT Deetz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 900
	OT Groß Kreutz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Götz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 800
	OT Jeserig	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	OT Schenkenberg	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1000
	OT Krielow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	300 bis 800
	OT Schmergow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>	Kleinmachnow NW, östl. v. Friedhof	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1100
	Kleinmachnow NW, westl. v. Friedhof	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1000
	Kleinmachnow Nord / Ost	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1000
	Kleinmachnow West	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 900

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>	Kleinmachnow Mitte	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Kleinmachnow Ost	Reines Wohngebiet	offen	GFZ 0,4	600 bis 900
	Kleinmachnow Süd / West	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	800 bis 1100
	Kleinmachnow Süd / Ost	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	600 bis 1000
	Kleinmachnow Süd	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	700 bis 900
	Kleinmachnow, GT Dreilinden	Kleinsiedlungsgebiet	offen	GFZ 0,1	1000 bis 1500
<b>Gemeinde Michendorf</b>	OT Fresdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Langerwisch	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 800
	OT Langerwisch Nord	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1500
	OT Michendorf Ost	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1400
	OT Michendorf Willichslust	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
	OT Michendorf West	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1300
	OT Stücken	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1200
	OT Wildenbruch	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	600 bis 1200
	OT Wildenbruch, GT Bergheide	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Wildenbruch, GT Siedlung Six	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 900
	OT Wilhelmshorst NO	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	OT Wilhelmshorst NW	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
	OT Wilhelmshorst Süd	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	1100 bis 1500
<b>Gemeinde Nuthetal</b>	OT Bergholz-Rehbrücke, Rehbrücke	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	300 bis 1000
	OT Bergholz-Rehbrücke, Bergholz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1500
	OT Fahlhorst	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	OT Nudow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 700
	OT Nudow, Nudow Ausbau	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 700
	OT Philippsthal	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
	OT Saarmund	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 600
	OT Tremsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
<b>Gemeinde Schwielowsee</b>	OT Caputh	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1200
	OT Ferch	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 800
	OT Geltow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	OT Geltow, GT Wildpark-West	Allgemeines Wohngebiet	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
<b>Gemeinde Seddiner See</b>	OT Kähnsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,15	700 bis 1000
	OT Neuseddin	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 900
	OT Seddin	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 700
<b>Gemeinde Stahnsdorf</b>	OT Güterfelde	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	400 bis 900
	OT Güterfelde, GT Kienwerder	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
	OT Schenkenhorst	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,30	600 bis 1200
	OT Sputendorf	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	600 bis 1000
	Stahnsdorf, nördlich Potsdamer Allee	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1100
	Stahnsdorf, südlich Potsdamer Allee	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	400 bis 1200
	Stahnsdorf, Vogelsiedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 900

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
	Stahnsdorf, Mädchensiedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	Stahnsdorf, Blumensiedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,25	400 bis 1000
	Stahnsdorf, südlich Wilhelm-Külz-Straße	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	600 bis 900
<b>Bereich II</b>					
<b>Gemeinde Kloster Lehnin</b>	OT Damsdorf	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	OT Emstal	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1000
	OT Göhlsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Grebs	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1100
	OT Krahne	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1200
	OT Lehnin	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 900
	OT Michelsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	400 bis 1000
	OT Nahmitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1000
	OT Nahmitz, Mittelweg	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Netzen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1300
	OT Prützke	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Rädel	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1200
	OT Reckahn	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1200
	OT Rietz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1100
	OT Rietz, Schulstraße	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 600
	OT Trechwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
<b>Amt Beetzsee</b>	Beetzseeheide, OT Butzow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Beetzseeheide, OT Gortz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Beetzseeheide, OT Ketzür	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Beetzsee, OT Brielow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	Beetzsee, OT Marzahne	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1100
	Beetzsee, OT Radewege	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1400
	Päwesin	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Päwesin OT Riewend	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 500
	Roskow, OT Lünow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Roskow, OT Roskow	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1400
	Roskow, GT Nachtheinung	Allgemeines Wohngebiet	offen	GFZ 0,5	800 bis 900
	Roskow, OT Weseram	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1200
	Stadt Havelsee, OT Briest	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	400 bis 1200
	Stadt Havelsee, OT Fohrde	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1200
	Stadt Havelsee, OT Hohenferchesar	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Havelsee, OT Pritzerbe	Wohnbaufläche	geschl.	GFZ 0,3	300 bis 500
<b>Amt Wusterwitz</b>	Bensdorf, OT Altbensdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1300
	Bensdorf, OT Neubensdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Bensdorf, OT Woltersdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	300 bis 900
	Bensdorf, OT Vehlen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	600 bis 800
	Rosenau, OT Rogäsen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
	Rosenau, OT Viesen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Rosenau, OT Warchau	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 900

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
	Rosenau, OT Zitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,35	700 bis 1200
	Wusterwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1300
	Wusterwitz, GT Rosenthal	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
Amt Ziesar	Buckautal; OT Buckau	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1200
	Buckautal, OT Dretzen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Buckautal, OT Steinberg	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	Görzke,	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
	Görzke, OT Hohenlobbese	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
	Gräben	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
	Rottstock	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Ziesar, OT Bücknitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	Stadt Ziesar, OT Glienecke	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1000
	Stadt Ziesar, OT Köpernitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Wenzlow, OT Boecke	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	700 bis 1200
	Wenzlow, OT Boecke, GT Grüningen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Wenzlow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	Wollin	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
Stadt Ziesar, OT Ziesar, außerhalb SAN	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000	
<b>Bereich III</b>					
Stadt Belzig	Stadt Belzig, Bahnhof	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Belzig, Burg	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Belzig, Grüne Grund	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1300
	Stadt Belzig, Puschkinstr.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Belzig, Weinberg	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	Stadt Belzig, Weitzgrunder Weg Nord	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 600
	Stadt Belzig, südlich v. Bahnhof	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Belzig, M.-Luther-Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,6	500 bis 700
	OT Bergholz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Borne	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Dippmannsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	OT Fredersdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1100
	OT Groß Briesen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Hagelberg	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1300
	OT Kuhlowitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 800
	OT Lübnitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	OT Lüsse	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Lütte	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Neschholz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1300
	OT Ragösen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	400 bis 800
OT Schwanebeck	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 900	
OT Werbig	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1600	
Amt Brück	Borkheide	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1200
	Borkwalde	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1300
	Golzow und Pernitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1100

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
<b>Amt Brück</b>	Linthe; OT Alt Bork	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1000 bis 1600
	Linthe, OT Deutsch Bork	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1500
	Linthe, Ortslage	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1400
	Planebruch, OT Cammer	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1400
	Planebruch, GT Damelang	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1500
	Planebruch, OT Oberjünne	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Brück, OT Baitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1200 bis 1300
	Stadt Brück, OT Neuendorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
	Stadt Brück, Ortslage	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Brück, GT Gömnigk	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Brück, GT Trebitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1000
<b>Amt Niemeck</b>	Mühlenfließ, GT Haseloff	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Mühlenfließ, GT Grabow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Mühlenfließ, OT Nichel	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1200
	Mühlenfließ, OT Niederwerbig	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Mühlenfließ, GT Jeserig/Zauche	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
	Mühlenfließ, OT Schlalach	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	Planetal, OT Dahnsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	Planetal, OT Kranepuhl	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Planetal, OT Mörz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Planetal, OT Locktow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming, OT Buchholz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming, OT Garrey	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming, OT Groß Marzehns	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming, OT Klein Marzehns	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1100
	Rabenstein/Fläming, OT Raben	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Rabenstein/Fläming, OT Rädigke	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Niemeck, Ortslage	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	Stadt Niemeck, OT Hohenwerbig	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1200
Stadt Niemeck, OT Lühnsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000	
<b>Stadt Treuenbrietzen</b>	Stadt Treuenbrietzen, OT Bardenitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,6	600 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Bardenitz, GT Pechüle	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1300
	Stadt Treuenbrietzen, GT Pechüle, Alte Försterei	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,1	500 bis 1100
	Stadt Treuenbrietzen, OT Brachwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Dietersdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Feldheim	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Frohnsdorf	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 800

amtsfreie Satdt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typisches zulässiges Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Treuenbrietzen</b>	Stadt Treuenbrietzen, OT Frohnsdorf, Waldsiedlung	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	400 bis 600
	Stadt Treuenbrietzen, OT Lobbese	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1200
	Stadt Treuenbrietzen, OT Lühsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Marzahna	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1300
	Stadt Treuenbrietzen, OT Niebel	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1200
	Stadt Treuenbrietzen, OT Niebelhorst	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Rietz bei Treuenbrietzen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1000
	OT Treuenbrietzen, A.- Schweitzer-Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Treuenbrietzen, Berliner Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 900
	OT Treuenbrietzen, Gertraudstr.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	600 bis 1100
	OT Treuenbrietzen, Leipziger Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
	OT Treuenbrietzen, Steinmühlenstr.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
	<b>Gemeinde Wiesenburg/Mark</b>	OT Benken	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4
OT Grubo		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,35	500 bis 1000
OT Jeserig/ Fläming		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,35	500 bis 1000
OT Jeserigerhütten		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
OT Klepzig		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
OT Lehnsdorf		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,35	400 bis 1000
OT Medewitz		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	300 bis 1000
OT Mützdorf		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
OT Neuhütten		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
OT Reetz		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
OT Reetzerhütten		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,25	500 bis 1000
OT Reppinichen		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
OT Schlamau		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,35	500 bis 1000
OT Wiesenburg		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1000

#### 4.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In der nachfolgenden Übersicht sind nähere Angaben zu bestehenden Gewerbegebieten des Landkreises und deren Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2004) dargestellt.

Gemarkung	Bezeichnung	BRW in EUR/m <sup>2</sup>	Netto- fläche in ha	Auslastung in % Stand: 05.04.2002	Verkehrsanbindung bzw. Standortvorteile
<b>Bereich I</b>					
Beelitz	Beelitz Süd	30	22,70	48,5	A9; A10 = 7 km, Nähe zu Berlin
Bergholz-Rehbrücke		-	4,60	100,0	A10; A115 = 5 km
Caputh	Michendorfer Chaussee	50	4,60	80,0	A10 = 6 km
Derwitz		-	4,70	89,4	A10 = 1 km
Groß Kreuz	Eichenhain	30	6,80	10,3	A10 = 4,5 km
Güterfelde	Priesterweg	-	1,30	88,5	A115 = 5 km
Kleinmachnow	Europark Dreilinden	120	25,50	35,7	A115 = 0,2 km, direkter Anschluss, unmittelbare Nähe zu Berlin
	Fashionpark	90	21,18	41,9	A115 = 1 km
Plötzin		-	52,00	53,9	A10 direkter Anschluss
Seddiner See	Gewerbepark Neuseddinland	40	57,20	84,4	A9; A10, Nähe zu Berlin
Stahnsdorf	Green Park	-	6,40	79,5	A115 = 6 km
	Hamburger Ring	70	28,00	32,1	A115 = 6 km, A2 = 3km
	Quermathe	-	19,00	52,9	A115 = 6 km, A2 = 3 km, B101 = 2 km
Teltow	Stahnsdorfer Str. (Ritterhufen)	-	30,00	47,4	A115 = 6 km
	ehem. Heizhausgelände	-	2,80	8,9	A115 = 8 km
	Techno Terrain	150	56,70	61,7	A115 = 5 km Nähe zu Berlin
Werder	Havel-Auen	45	28,40*	33,5*	A10 = 0,8 km
	Strengfeld	-	10,70	67,3	A10 = 7 km
<b>Bereich II</b>					
Bensdorf		-	3,40	58,8	A2 = 20 km
Brielow		30	11,87	23,6	A2 = 15 km
Golzow		-	13,80	50,0	A2 = 10 km
Götz		-	12,00	50,0	A10 = 10 km
Grebs	Massivhauspark	-	9,56*	5,9*	A2 = 3 km, B102 = 6 km
Jeserig	Preußenpark	-	25,00	38,0	A2; A10 = 8 km
Reckahn	Gewerbegebiet Reckahn	-	72,62*	8,5*	A2 = 5 km, B102 = 3 km

Gemarkung	Bezeichnung	BRW in EUR/m <sup>2</sup>	Netto- fläche in ha	Auslastung in % Stand: 05.04.2002	Verkehrsanbindung bzw. Standortvorteile
Rietz	Rietzer Berg	25	23,00*	3,8*	A2 = 3 km, B102 = 1 km
Wollin		-	30,00	10,8	A2 direkter Anschluss
Stadt Ziesar	Preußenpark	-	33,00	66,7	A2 direkter Anschluss, L93, B107 = 3 km
<b>Bereich III</b>					
Alt Bork		-	22,70	78,9	A9 = 7 km
Stadt Belzig	Gewerbegebiet Seedoche	15	17,50*	42,9*	A9 = 10 km, A2 = 25 km, B102 = 0,5 km
Borkheide		25	18,60	73,1	A9 = 7 km
Brück		23	67,15	86,0	A9 direkter Anschluss
Linthe		23	53,38	91,0	A9 direkter Anschluss
Stadt Niemege		-	36,70	93,5	A9 = 1 km
Treuenbrietzen	Gewerbegebiet Krähenberg	-	4,60	0	B102 direkt, A9 = 10 km, B2 = 1 km
	An der B 102	-	4,46	55,2	B102 direkt, A9 = 10 km, B2 = 1 km
	Mischbauflächen Leipziger Straße	-	2,56	0	B2 direkt, A9 = 10 km, B102 = 1 km
Wiesenburg		13	12,50*	94,0*	A9, A2 = 20 km
gesamt	-	-	900,91	60,2	-

Quelle : Landratsamt Potsdam-Mittelmark, Amt für Landwirtschaft- und Verbraucherschutz, Stand 05.04.2002

\* Bruttofläche (Angabe vom Amt für Landwirtschaft- und Verbraucherschutz Stand: 25.03.2004)

Angaben zum Gewerbegebiet Caputh vom zuständigen Bauamt

Für Einzelhandelsflächen bzw. Verbrauchermärkte werden 22 % über dem Bodenrichtwert für Wohnbauland gezahlt (1994 – 2003, 25 Kauffälle). Betrachtet man nur das Jahr 2003 mit sechs Kauffällen (in Belzig, Beelitz, Stahnsdorf und Teltow), so ergibt sich ein Faktor von 1,08.

Kauffälle zu Flächen für den Tankstellenbau liegen für 2002 und 2003 nicht vor.

Für den Zeitraum 1995 – 2001 beträgt der mittlere Faktor, verglichen mit Bodenrichtwert für Wohnbauland 1,44.

## 5 Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

Nachfolgend aufgeführte förmlich abgegrenzte Sanierungsgebiete sind dem Gutachterausschuss bekannt:

<b>Klassisches Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB</b>
Belzig, Beelitz, Ferch, Langerwisch, Michendorf, Niemege, Pritzerbe, Teltow, Werder und Ziesar
<b>Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB</b>
Brück und Wiesenburg

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

Gemeinde	Wertermittlungstichtag
Gemeinde Langerwisch	31.12.1997; 31.12.1998 und 01.07.2003
Gemeinde Michendorf	01.01.2002
Stadt Niemegk	16.10.2000 und 01.01.2003
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999 und 01.07.2003
Stadt Ziesar	23.04.2001

Bei Bedarf können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diese zonalen Bodenrichtwerte erfragt werden.

Des Weiteren wird im Jahr 2004 eine Fortschreibung für die Gemeinde Michendorf erfolgen.

## 6 Sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten

### 6.1 Nutzungsentgelte und Pachten

Bei der dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Anzahl der Verträge zu Nutzungsentgelten für alle vorliegenden Bereiche ist ein Zuwachs von 16 % zu verzeichnen, das sind 312 Nutzungsverträgen mehr als im Jahr 2002.

Nutzung	Anzahl 2002	Anzahl 2003	Tendenz zum Vorjahr
Unbebaute Gartengrundstücke	547	677	+24%
Bebaute Erholungsgrundstücke	745	844	+13%
Garagenstandflächen	657	740	+13%
Garagen	56	56	+/- 0
<b>Gesamt</b>	2005	2317	+16%

Die Zuarbeiten von Privatpersonen bei den Verpachtungen von Garten- und Erholungsgrundstücken sind stark angestiegen. Sie unterstreicht die Notwendigkeit für einen Überblick über die Ortsüblichkeit für die jeweilige Gemeinde oder Stadt im Landkreis.

Die Zuarbeiten der Ämter und Gemeinden ist über die Jahre weiter gut ausgebaut worden. Die hier dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorliegenden Verpachtungen überwiegen mit über 60% oder 90% bei fast allen Nutzungen im Landkreis.

Bei den Abschlüssen nach 2001 zu Nutzungsverträgen für Garagenstandflächen konnte in der Stadt Teltow durch das Vorliegen eines Gutachtens zu höheren Entgelten verpachtet werden. Auch bei Garten- und Erholungsgrundstücken ist das zu verzeichnen. Bei Verpachtungen nur zwischen Privatpersonen sind häufig Nachfragen in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach der Ortsüblichkeit.

Die schriftlichen Auskünfte werden häufig von öffentlich bestellten und privaten Sachverständigen sowie Grundstückseigentümern angefordert. Ansonsten sind auch viele mündliche Anfragen zu den gezahlten Nutzungsentgelten in der Geschäftsstelle. Die Nachfrage nach der Erstellung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte ist rückläufig und wird überwiegend von den Gerichten in Anspruch genommen.

### 6.1.1 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Gemäß § 3 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993, geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 und der Neufassung vom 24. Juni 2002 aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 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 Baugesetzbuch) ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbar genutzte unbebaute oder bebaute Grundstücke beantragen (§ 7 NutzEV).

Die 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).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Sammlung von Nutzungsentgelten und Pachten für Erholungsgrundstücke. 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.

➤ **Folgende Angaben sind für die Nutzungsentgelt- und Pachtpreissammlung bei Abschlüssen nach dem 02.10.1990 wichtig:**

- Name und Adresse
- Gemeinde
- Lage und Erschließungszustand,
- Fläche,
- Vertragsabschluss,
- Dauer,
- Nutzung (bebaut/unbebaut) und
- gezahltes Nutzungsentgelt im Jahr (DM/m<sup>2</sup> bzw. EUR/m<sup>2</sup>).

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt 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 Grundstückes erstellt, sondern es werden von der beantragten jeweiligen Gemarkung alle vorliegenden Entgelte mit den bekannten Merkmalen aufgelistet.

➤ **Folgende Angaben werden in der schriftlichen Auskunft aufgeführt:**

- *Gemeinde,*
- *Lagemerkmale,*  
*(Innen- oder Außenbereich, Wald, Wasser, Wassernähe, offene Landschaftslage),*
- *Fläche (m<sup>2</sup>),*
- *vereinbartes Entgelt im Jahr (DM/m<sup>2</sup> bzw. EUR/m<sup>2</sup>),*

- *Vertragsabschluss (Monat und Jahr),*
- *Dauer der Verpachtung,*
- *Verpächter (z.B. Privat, Gemeinde, Gesellschaft),*
- *Erschließung durch den Nutzer oder den Verpächter,*
- *Gebäude im Eigentum des Nutzers*

Die aufgeführten vereinbarten Entgelte in der Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind nur eine Auflistung der gezahlten Entgelte in einer Gemeinde. Diese müssen noch nicht das ortsübliche Nutzungsentgelt ergeben, da der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht alle vereinbarten Nutzungsentgelte einer Gemeinde, insbesondere nicht von privaten Verpächtern, vorliegen.

Beide Vertragsparteien können auf diesem Wege Anhaltspunkte über die mögliche Höhe des ortsüblichen Entgelts gewinnen, ohne unbedingt 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 liegen könnte.

#### **6.1.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke**

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke aus dem Jahr 2003 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in der Tabelle auf den Seiten 59 bis 63 aufgeführt (Vertragsabschluss nach dem 02.10.1990).

Die hier angegebenen durchschnittlichen Entgelte entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Nach § 3 Abs. 3 NutzEV kann das ortsübliche Entgelt 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.

Der Gutachterausschuss hat bislang keine Prozentsätze für die Verzinsung des Bodenwertes von unbebauten Erholungsgrundstücken veröffentlicht. Die Verzinsung wird im jeweiligen Gutachten lage- und grundstücksbezogen ermittelt und bewegt sich zwischen 1 und 3 %.

Die Bodenwerte für Gartengrundstücke werden unter Punkt 3.5.1 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 43 aufgeführt.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 92 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund
- ➔ ca. 6 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 2 % durch sonstige Gesellschaften.

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

Die Flächen liegen zum Teil vereinzelt im oder am Ort, am Hausgrundstück oder als gemeinsame Anlage an einem Mehrfamilienhausgebiet (Hausgarten).

Eine Abhängigkeit zur Größe der Fläche und dem gezahlten Entgelt ist nicht festzustellen.

unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Stadt Beelitz	OT Beelitz	AB Damfeld, Fercher Str.*	1992-2000	350-750 620	0,26 (3)
		AB Mühlengärten* Nieplitz	1992-2003	88-611 310	0,15-0,26 0,16 (9)
		AB Archengarten* Nieplitz	1997-2000	83-100 90	0,15 (3)
		AB Nähe Nieplitz*	1994-2003	120-300 205	0,05-0,15 0,10(4)
		AB Mühlengraben* Nieplitz	1993-2000	120-240 165	0,15 (4)
		IB/ AB Ortslage	1992-2002	75-1127 400	0,08-0,51 0,16 (20)
	GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld	IB/ AB Ortslage	1994-1999	25-211 175	0,15-0,51 0,17(4)
	OT Fichtenwalde	AB Ortslage Wald	1997-2003	400-1971 970	0,05-0,46 0,12(13)
	OT Rieben	Straße nach Hennickendorf, Gänsematen*	1996-2002	200-850 435	0,15-0,26 0,17(5)
OT Buchholz, OT Salzbrunn, OT Zauchwitz	IB/ AB Ortslage*	1994-2002	266-3133 1180	0,10-0,15 0,14(4)	
Amtsfreie Stadt Belzig	Stadt Belzig	IB/ AB Ortslage	1992-2000	40-576 265	0,10-0,26 0,17(5)
		Brücker Landstraße*	1991-1999	90-444 240	0,15-1,53 0,41(6)
		Puschkinstr.*	1996	36-260 55	0,20 (5)
	OT Borne	IB/ AB Ortslage	1995-2001	400-1672 950	0,05-0,53 0,26(4)
	OT Fredersdorf, OT Groß Briesen OT Kuhlowitz, OT Lütte, OT Schwanebeck	IB/AB Ortslage	1994-2000	19-800 305	0,10-0,15 0,13 (7)
Amtsfreie Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Ortslage	1998-2002	72-1053 425	0,21-1,23 0,76(5)
		IB/ AB Nähe Iserstr./ Paul-Singer-Str.	1999-2002	143-800 415	0,61-0,75 0,64(5)
		nördlich Mahlower Str. IB Am Anger*	2000-2003	100-590 305	0,61-0,65 0,63(8)
		nördlich Mahlower Str. IB Anton-Saefkow- Str.*	2002	190-265 225	0,75-0,85 0,77(5)

unbebaute Gartengrundstücke						
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)	
Amtsfreie Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Seehof	1995-2002	140-1008 615	0,43-1,00 0,77(11)	
		IB südlich Mahlower Str.	1998-2003	300-861 520	0,56-1,23 0,88 (7)	
Stadt Treuenbrietzen	OT Bardenitz	Dorfstr.*	2000	31-166 70	0,46-0,92 0,69(4)	
	OT Bardenitz, GT Klausdorf, GT Pechüle	Dorfstr.	1998-2002	48-166 105	0,46 (4)	
	OT Dietersdorf	Dorfstr.*	1995-2001	182-641 420	0,08-0,15 0,11(3)	
	OT Frohnsdorf	Karl-Marx-Str.*	1993-1997	366-1434 780	0,08-0,10 0,08(8)	
	OT Feldheim; OT Lobesse, GT Zeuden; OT Mahrzahna, GT Schmögelsdorf; OT Rietz	IB/ AB Ortslage	1997-2002	175-6660 1855	0,03-0,46 0,22(5)	
	Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	IB/ AB Ortslage	1994-2003	17-1480 520	0,08-0,92 0,33(10)
			Albert-Schweizer- Str. (Fischers Plan)*	1994-2003	79-848 215	0,08-0,71 0,52(20)
			Bismarkstr.*	1999-2003	65-2493 700	0,06-0,53 0,32(5)
			Hans-Grade-Weg*	1993-2002	234-1847 480	0,05-0,18 0,11(14)
			Justus-v.-Liebig Str.*	1994-1997	134-799 420	0,08 (3)
Neue-Hufen-Str.*			1995-2003	78-2049 590	0,04-0,46 0,21(6)	
Parkstr.*			1995-2000	320-606 430	0,15 (3)	
Wiesenstr.*	1994-2003	19-310 210	0,08-0,46 0,17(11)			
		Zeppelinweg*	1994-1999	314-1384 670	0,08-0,09 0,08 (4)	
Amtsfreie Stadt Werder	Stadt Werder	AB Ortslage	1991-2003	15-1000 460	0,05-0,51 0,24(17)	
		AB Am Plessower See/ Schwalberweg*	1994-1996	716-836 750	0,26 (4)	
		AB Karl- Hagemeister-Str.*	2000	165-884 490	0,26 (3)	
	OT Petzow, OT Phöben, OT Petzow	IB/ AB Ortslage	1998-2002	153-300 235	0,26-1,28 0,52(4)	
	OT Töplitz	IB Ortslage	1998-2003	94-614 380	0,32-1,00 0,53(7)	

unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	IB Ortslage	1993-1999	368-471 400	0,17-0,77 0,45(4)
Amtsfreie Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Belziger Str. *	1994-2000	188-560 365	0,31-0,92 0,40(13)
		Am Kessel*	1990-2000	248-1875 670	0,05-0,92 0,57(6)
		Am Emster-Kanal*	1995-2001	200-495 350	0,02-0,61 0,31(10)
		IB/ AB Ortslage	1993-1999	233-1533 710	0,05-0,61 0,34(5)
	OT Michelsdorf	IB/ AB Ortslage*	1995-2000	33-400 175	0,28-0,61 0,45(3)
	OT Nahmitz OT Netzen	AB Netzener See* Ortslage	1991-1999	315-1200 595	0,08-0,46 0,20(10)
	OT Prützke	Waldstr.	1998-2000	600-1200 950	0,03-0,08 0,05 (3)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf OT Wildenbruch, GT Bergheide	IB/ AB Ortslage	1992-2001	150-900 460	0,15-1,02 0,66 (5)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	IB Ortslage	1996-2002	82-2041 870	0,08-0,61 0,45(9)
Gemeinde Nuthetal	OT Fahlhorst	IB Dorfstr.* Hausgärten	1998	52-134 80	0,31-0,61 0,52 (10)
	OT Nudow	IB Dorfstr.*	1999-2003	106-148 135	0,51 (3)
	OT Saarmund	IB Weinbergstr./ Alleestr.* Hausgärten	1994-2003	105-1453 600	0,15-0,61 0,40(24)
Amtsfreie Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	IB/ AB Ortslage	1996-1999	123-4300 940	0,41-1,38 0,58(7)
		IB Lindenstr.*	1996-1997	85-720 380	0,41 (3)
		IB/ AB Schmer- berger Weg*	1995-2002	289-709 490	0,51-0,92 0,75(3)
	OT Geltow	IB Ortslage	1995-2000	174-1185 560	0,15-0,51 0,41(11)
		IB Am Waldrand*	1994-1995	220-576 370	0,41-0,51 0,44(3)
		AB Am Grashorn*	1993-1994	20-282 140	0,31-0,51 0,49(12)
	GT Wildpark- West	IB Ortslage	1995-1998	48-660 225	0,31-0,51 0,44(7)
		IB Birkenweg*	1995	60-671 305	0,41 (3)
		IB Schulweg*	1994-1995	530-645 590	0,20-0,41 0,27(3)

unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Gemeinde Seddiner See	OT Seddin	AB Ortslage	1994-1999	562-5163 1740	0,08-0,31 0,14(5)
Amtsfreie Gemeinde Stahnsdorf	GT Kienwerder	IB Stolperweg*	1999-2002	472-949 635	0,50-1,12 0,78(4)
	OT Stahnsdorf	IB Ortslage	1992-1999	498-1167 720	0,27-0,92 0,53(9)
Amtfreie Gemeinde Wiesenburg/ Mark	OT Jeserigerhütten, OT Reppinichen	AB Ortslage	1995-1996	137-820 440	0,08 (4)
	OT Wiesenburg	AB Am Stadion*	1998-2002	202-1120 610	0,08 (13)
		AB Schlamauer Str.*	1995-2001	255-700 325	0,08 (9)
Amt Beetzsee	Stadt Havelsee: OT Pritzerbe, GT Kützkow, OT Fohrde, Gemeinde Beetzsee: OT Radewege, OT Mahrzähne,	IB/ AB Ortslagen	1994-2001	220-1220 707	0,02-0,46 0,19(5)
	Gem. Roskow: OT Lünow	IB Dorfstraße*	1999	300-460 385	0,15 (3)
	OT Roskow	IB/ AB Ortslage*	1997-2002	470-2262 875	0,10 (7)
Amt Brück	Gem. Borkheide Gem. Borkwalde	IB/ AB Ortslage* Wald	1998-2002	78-2816 870	0,31-0,59 0,34 (9)
	Gem. Golzow	AB Siedlung am Sportplatz*	1995-1997	243-300 285	0,31-0,92 0,54(4)
Amt Niemegek	Stadt Niemegek	AB an der Bahnhofstr.*	1997	440-665 555	0,31 (7)
		AB Jüterboger Str.*	1997-2002	270-931 555	0,31 (7)
		AB Straße des Fortschritts*	1991-1999	86-128 120	0,15 (8)
		IB Bergstr./ Ratsteiche*	1991	150-163 110	0,15 (3)
		IB Großstr./ Nähe Grünstr.*	1992-1995	64-364 210	0,15 (3)
		IB/ AB Ortslage	1991-2001	38-2079 600	0,06-0,15 0,11(8)
	Gem. Rabenstein/ Flämig OT Groß Mahrzehns, OT Rädigke	IB/ AB Ortslage	1994-2001	360-380 370	0,08-0,15 0,13(3)
	Gem. Planetal OT Kranepuhl	AB hinterm Wohnblock*	1994-2001	530-778 650	0,15 (3)

unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amt Wusterwitz	Gem. Wusterwitz	IB/ AB Ortslage	1999-2003	631-1003 765	0,08-0,18 0,11(3)
		AB Rosa- Luxemburg-Str.*	1993-2002	80-600 230	0,01-0,38 0,13(40)
		AB Mahlenziener Str.*	2002-2003	308-475 370	0,05 (6)
	Gem. Bensdorf, OT Woltersdorf Gem. Rosenau: OT Rogäsen, OT Viesen, OT Warchau	IB/AB Ortslage	1992-2003	108-1000 405	0,01-0,10 0,02(8)
Amt Ziesar	Gem. Wenzlow	IB Nähe Dorfstr.	1992-2000	410-1200 740	0,03 (8)
	Stadt Ziesar	IB Ortslage	1991-1992	412-1709 950	0,04 (3)
		IB Gartenstr.*	1995-2002	35-550 160	0,05-0,46 0,28 (14)

IB - Innenbereich  
AB - Außenbereich

\* mehrere Gartenflächen in einer Anlage oder in einem Lagebereich  
SAN Sanierungsgebiet

### 6.1.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Der Gutachterausschuss hat bislang 88 Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für bebaute Erholungsgrundstücke nach § 7 NutzEV erstellt.

Diese Nutzungsentgelte wurden für bestimmte Lagen in einer Gemeinde oder Stadt ermittelt. Bei der Ermittlung für ein bestimmtes Grundstück ist es entscheidend, ob es im Innen- oder Außenbereich liegt. Im Innenbereich gelegene Grundstücke sind für eine Bebauung nach § 34 BauGB vorgesehen. Die Aufbauten (z.B. Wochenendhaus, Schuppen, Garage, Unterstellplatz für PKW) von Grundstücken im Außenbereich haben Bestandsschutz. Sie liegen meist in einem Sondergebiet (z.B. Erholung, Trinkwasser- oder Naturschutzgebiet), hier darf nur nach § 35 BauGB gebaut werden. Aus Datenschutzgründen werden die im Gutachten ermittelten ortsüblichen Entgelte nur dann bekannt gegeben, wenn der Antragsteller seine Zustimmung gegeben hat.

Nach § 3 Abs. 3 NutzEV kann das örtliche Entgelt aus der Verzinsung abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach dem 02.10.1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss hat keine Prozentsätze für die Verzinsung des Bodenwertes von bebauten Erholungsgrundstücken veröffentlicht. Die Verzinsung wird im jeweiligen Gutachten lage- und grundstücksbezogen ermittelt und bewegt sich zwischen 1 und 3 %.

Die Bodenwerte für Erholungsgrundstücke werden unter Punkt 3.5.2 des Grundstücksmarktberichtes auf den Seiten 43/44 aufgeführt.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke aus dem Jahr 2003 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in der Tabelle auf den Seiten 65 bis 69 aufgeführt (Vertragsabschluss nach dem 02.10.1990).

Bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude. Der Nachpächter pachtet den Grund und Boden vom Eigentümer und einigt sich mit dem Gebäudeeigentümer (Vorpächter) über die Kosten für das Gebäude und andere gezahlte Leistungen für das Wochenendgrundstück.

Die hier angegebenen durchschnittlichen Entgelte entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 63 % durch die Gemeinden, Städte und Landkreis
- ➔ ca. 32 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 5 % durch sonstige Gesellschaften.

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und dem gezahlten Entgelt ist nicht festzustellen. Höhere Entgelte werden nur bei Grundstücken direkt am Wasser oder in Wassernähe vereinbart.

Bei übergroßen Grundstücken kann in bebaute und unbebaute Fläche unterteilt werden. Verpachtungen dieser Art liegen in der Gemeinde Fichtenwalde vor.

Gemäß § 20a des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (i.d.F.v. 17. September 2002) kann der Eigentümer des Grund und Bodens die öffentlichen Lasten bis zu 50 % auf den Nutzer umlegen, aber jährlich darf der Grundstückseigentümer nur einen Teilbetrag in Höhe von 10 % zum Pachtjahresende vom Nutzer verlangen.

## ➤ Definitionen für Erholungsgrundstücksarten

Ufergrundstücke	Grundstücke, bei denen mindestens eine Seite des Grundstückes durch die Uferlinie begrenzt wird bzw. mit dieser übereinstimmt. Es besteht ein unmittelbarer Zugang zum Wasser.
Grundstücke in Wassernähe	Grundstücke ohne unmittelbaren Zugang zum Wasser, aber in einer für Erholungszwecke günstigen Entfernung zu einem Zugang zum Wasser. Ein Blick zum Wasser ist nicht immer gegeben. Grundstücke in Bungalowsiedlungen, wenn die Siedlung einen gemeinsamen Uferzugang hat.
Waldgrundstücke	Grundstücke innerhalb oder am Rande eines zusammenhängenden Waldgebietes mit ggf. unterschiedlichen Teilmerkmalen - Wald im Flachland mit und ohne Ufernähe - Wald im Hügelland mit und ohne Ufernähe
Grundstücke in offener Landschaftslage	Grundstücke abgelegen von Wald und Wasser mit selbst angepflanztem Aufwuchs; ruhige, sonnige Lage

bebaute Erholungsgrundstücke						
Stadt/amtsfreie Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)	
Amtsfreie Stadt Beelitz	OT Beelitz	AB Damfeld, Lärchenweg*, bewaldet	1991-2002	547-1435 855	0,51-0,92 0,71(6)	
		AB Archengärten* Nieplitz	1992-2001	350-1150 655	1,28-1,53 1,30(9)	
		AB Mühlengärten* Nieplitz	1995-2003	343-688 500	0,51-1,28 1,08(4)	
		AB Pferdeanger* Nieplitz	1991-2002	250-996 575	1,28-1,53 1,38(10)	
		AB zwischen Mühlengraben* Nieplitz	1995-2003	190-566 390	0,26-1,28 1,08(5)	
		AB Treuenbrietzener Str.*	1999-2003	340-590 455	0,61 (4)	
		IB/ AB Ortslage	1994-1999	160-1000 695	0,15-1,28 0,64(3)	
	OT Fichtenwalde	AB Hermann-Löns- Str.*	1997	1300-2171 1710	0,51 (3)	
		AB Steglitzer Str.*	2000-2003	1166-2000 1770	0,51 (5)	
		IB Straße der Einheit*	1995-2003	930-1628 1300	0,51-0,80 0,57(6)	
		IB/ AB Ortslage	1996-2003	646-2117 1135	0,51-0,77 0,55(17)	
	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	AB Nähe Dorfstr., Schlunkendorfer Siedlung* bewaldet	1997-2001	650-931 765	0,51 (4)	
	Amtsfreie Stadt Belzig	Stadt Belzig	IB/ AB Ortslage	1994-2000	10-800 230	1,28 - 1,53 1,48 (6)
	Amtsfreie Stadt Teltow	OT Ruhlsdorf	IB Ortslage	1998-2000	754-1036 915	0,46 - 0,92 0,77 (3)
Stadt Teltow		IB Blumenviertel*	1998-2001	180-1088 685	0,82 - 1,12 0,94 (6)	
		IB Mahlower Str.*	1998-2003	600-1438 1095	0,74-0,92 0,85(4)	
		IB nördlich Mahlower Str.*	1999-2003	425-994 560	0,92 - 1,12 1,00 (4)	
		IB Richard-Wagner- Str.*	1999-2002	436-669 600	0,92-1,12 1,01(5)	
		IB südlich Mahlower Str.*	1998-2003	400-1550 880	0,51 - 1,12 0,87(10)	
		IB Seehof*	1998-2003	442-1474 710	0,69 - 1,23 0,93(15)	
IB Sigridshorst, Iserstr., Flußviertel, SAN	1998-2000	143-1278 640	0,46 - 1,23 0,86(6)			
Amtsfreie Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	IB Ortslage	1999-2003	43-204 145	0,79-0,93 0,88(3)	

bebaute Erholungsgrundstücke					
Stadt/amtsfreie Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Stadt Werder	OT Glindow	AB Alpenstr. *, Nähe Glindower See bewaldet	1994-1998	100- 490 330	2,05 - 3,07 2,70 (6)
		AB Ortslage	1993-1996	281-437 380	0,77-1,64 1,31(3)
	OT Kernitz	<b>in Wassernähe am Großen Zernsee</b> AB Elka Werft*	1994-2000	180-312 240	1,45- 2,05 1,85 (10)
		AB Havelweg*	1991-2001	276-600 505	0,26 - 2,23 1,28 (12)
		AB Kolonie Roeske*	1992-2001	283-608 360	1,12 - 5,11 1,76 (23)
		AB Humusplatz*	1991-2000	246-460 325	2,56 - 3,07 2,69 (4)
	OT Petzow	AB Am Glindower See* bewaldet	1993-2003	27-1441 555	0,40 - 4,45 2,25 (20)
		AB Löcknitz*/ am Schwielowsee	1997	300-607 465	1,19 – 1,79 1,67 (5)
	OT Phöben	AB an der Havel Seestr.*	1998-2002	594-603 595	1,02 (3)
	OT Töplitz	<b>Wassernähe , Am Kleinen Zernsee:</b> AB Am Gänsehorn* Autobahn	1991-2003	333-716 530	3,07 – 3,32 3,13 (11)
		AB Dorfstr. *, unter der Autobahn*	1991-2001	550-1500 940	1,84 - 2,05 1,99(7)
		AB Schwarzer Weg* Nähe Autobahn	1992-2002	220-300 230	1,28 (9)
		AB An der Phöbener Fähre*	1991-1996	295-1136 765	3,32 - 4,35 3,83 (10)
		AB Mühlenbergstr.*	1997	250	1,28-1,48 1,43(4)
	GT Leest	AB Galgenberg*	1992-2000	108-915 465	1,28 (7)
Stadt Werder	AB Glindower See*	1992-2000	53-600 350	0,26 - 1,79 0,73 (9)	
Amtsfreie Gemeinde Groß Kreutz/ Emster	OT Deetz	AB zw. Ziegeleiweg/ Havel*	1992-2001	300-380 310	1,23 (11)
	Gem. Götz	AB Havelufer - Götzer Berge*	1992-2001	200-564 310	1,23 (6)
Amtsfr. Gem. Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	IB/AB Ortslage tlw. bewaldet	1996-2002	339-921 730	0,61 - 1,02 0,75 (6)
Amtsfreie Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	AB Am Emster-Kanal*, Belziger Str.*	1993-2001	361-1196 640	0,61 - 0,64 0,61 (5)
	OT Michelsdorf	IB/ AB Ortslage	1995/1998	51-1000 535	0,31 -1,23 0,68 (7)
	OT Nahmitz	AB Am Klostersee*	1994-2001	120-600 360	0,54 - 1,53 0,94 (14)

bebaute Erholungsgrundstücke					
Stadt/amtsfreie Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Gemeinde Kloster Lehnin	OT Nahmitz	AB Netzener See*	1997-2000	380-430 400	0,46-0,92 0,66(3)
	OT Netzen	AB Netzener See*	1994-2001	315-1350 735	0,46 - 1,23 0,94 (8)
	OT Rädell, OT Rietz, OT Trechwitz	IB/ AB Ortslage	1992-2003	150-1190 470	0,31 – 2,05 0,96 (5)
Amtsfreie Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	IB Ortslage bewaldet	1995-1997	357-1193 765	0,82-1,02 0,99 (5)
		AB bewaldet Lienewitzseeallee*	1992/ 2000	583-752 655	0,77 (4)
	OT Wildenbruch	AB Lehnmarke Nähe Seddiner See*	1991/1998	300-1034 595	0,56 - 0,93 0,79 (33)
		AB Lehnmarke direkt Seddiner See*	1991/1996	486-632 540	1,12 - 1,52 1,19 (6)
	OT Wilhelmshorst OT Langerwisch	IB Ortslage bewaldet	1995-2001	444-2449 1120	0,43 - 1,02 0,79 (6)
Amtsfreie Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehrbrücke	IB Buchhorst*	1997/2002	381-669 525	0,61 - 1,02 0,92 (10)
		IB/ AB Ortslage tlw. bewaldet	1995-2003	395-1846 535	0,26-1,53 0,69(11)
	OT Saarmund	IB Waldkolonie*	1992-1998	771-1420 980	0,31 - 0,51 0,40 (7)
Amtsfreie Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	AB Am Sonnenhang*	1995-1999	380-470 430	1,38 - 2,56 2,22 (7)
		AB Wentorfinsel*/ Havel, bewaldet	1991-2002	170-860 356	1,38 - 2,56 1,80 (59)
		AB Flottstelle* Nähe Schwielowsee	1991-2001	277-930 445	1,38 - 2,56 1,58 (12)
		AB Weg z. Zeltplatz* Wentorfinsel/Havel	1996-2000	212-755 375	1,38 - 2,56 1,97 (6)
		IB Ortslage	1995-2001	160-322 205	1,38 (4)
	OT Ferch	AB Am Seddiner Weg*	1991/2003	450-900 600	0,51-1,53 0,92(3)
		AB Mühlengrund* bewaldet	1994-1998	300-594 430	1,23-1,53 1,46(4)
		AB Sonnenhang* bewaldet	1995-2000	363-575 410	1,02 - 1,23 1,19 (5)
		AB Wietkiekenberg*	1994-1998	400-800 610	1,02 - 1,23 1,16 (6)
		AB Ortslage tlw. bewaldet	1994-2001	210-1230 490	1,12 - 1,23 1,21 (6)
	OT Geltow	IB Nähe Petzinsee bewaldet	1995-2002	172-530 385	0,83 - 2,56 1,35 (4)
	GT Wildpark-West	IB Ortslage Havelnähe, tlw. bewaldet	1994-2003	100-2551 1070	0,72 - 2,71 1,54(10)

bebaute Erholungsgrundstücke					
Stadt/amtsfreie Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	IB Dorfstr.*	1991/1997	175-227 210	0,82 - 1,02 0,99 (3)
		AB Seddiner Str.* bewaldet	1993-1996	577-750 700	0,82 - 1,02 0,84 (7)
		AB Am Seehügel*, Stückener Str.*, bewaldet	1991-1997	500-2576 1180	0,72-0,82 0,80(6)
	OT Seddin	offene Landschaft AB Gartenstr.*	1994-1997	253-725 557	0,61-0,82 0,71(4)
		offene Landschaft AB Schlunkend. Str.*	1994-1999	892-2508 1535	0,82 (3)
		offene Landschaft AB Ortslagen	1994-2003	60-1896 1075	0,51 – 1,02 0,79 (11)
Amtsfreie Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelder: GT Kienwerder, OT Schenkenhorst	IB/AB Ortslagen	1998-2002	700-864 740	0,92-1,07 0,97(4)
	OT Stahnsdorf	IB Ortslage tlw. bewaldet	1991-2000	282-1451 740	0,72 - 1,35 1,06 (14)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzseeheide: OT Gortz	AB Am Beetzsee*	1997-2003	230-38371 305	1,02-1,05 1,02(8)
	OT Ketzür	AB Altes Dorf*,	1999-2002	423-564 470	1,99-2,20 2,03(5)
		AB Nähe Beetzsee*	1992-2002	255-564 335	0,92-1,02 1,00(17)
	Stadt Havelsee: OT Briest	AB Am Gemeindewald*	2002-2003	300-1300 670	0,82-1,10 0,95(4)
	Stadt Pritzerbe: GT Kützkow	AB Havel* bewaldet	1991-1997	266-918 460	0,26 - 0,82 0,62 (14)
		AB Fahrstr.*	1996-2002	310-520 375	0,82-2,06 0,99(10)
	Gem. Roskow	AB am Bahnhof*	1999-2003	470-490 470	0,10 (13)
		IB/ AB Ortslage Offene Landschaft	1997-1999	300-2619 820	0,10-0,26 0,23 (5)
Amt Brück	Gem. Borkheide	IB/ AB Ortslage* bewaldet	1994-2003	450-2409 1060	0,61 (19)
	Gem. Borkwalde	IB/ AB Ortslage bewaldet	1995-2003	870-2495 1470	0,61 – 1,07 0,73 (9)
		AB Birkenallee* bewaldet	1995-2002	676-1676 1195206	0,61 - 1,10 0,86 (10)
	Gem. Golzow	AB Siedlung am Sportplatz*	1995-2001	250-722 320	0,46 - 0,92 0,86 (15)
Amt Wusterwitz	Gem. Wusterwitz	AB Eggertsberg Nähe Wusterwitzer See*	1991-2003	189-775 380	1,02 - 2,00 1,23 (57)
		AB Rosa-Luxemburg-Str.*	1993-2003	10-1265 300	0,26 - 0,51 0,48 (44)

IB - Innenbereich tlw. - teilweise  
 AB - Außenbereich SAN - Sanierungsgebiet  
 \* - mehrere Erholungsflächen in einer Anlage oder in einem Lagebereich

### 6.1.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen

Bei den Recherchen zu Entgelten für Garagenstandflächen wird ähnlich vorgegangen wie unter Punkt 6.1.1 aufgeführt. Die Entgelte sind in anonymisierter Form gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für Garagenstandflächen aus dem Jahr 2003 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in der folgenden Tabelle aufgeführt (Vertragsabschluss nach dem 02.10.1990).

Bei den Garagenstandflächen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude. Der Nachpächter pachtet den Grund und Boden vom Eigentümer und einigt sich mit dem Gebäudeeigentümer (Vorpächter) über die Kosten für das Gebäude und andere gezahlte Leistungen für das Garagengrundstück.

Die hier angegebenen durchschnittlichen Entgelte entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Die Garagenstandflächen sind mit einer Garage, die im Eigentum des Nutzers ist, bebaut. Der Vertrag wird meistens für ein Jahr abgeschlossen und verlängern sich jeweils für ein Jahr, wenn keine Kündigung ausgesprochen wird.

Es handelt sich hier um Garagenstandflächen in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Mietshäusern stehen. Hier besteht im Gegensatz zu Einfamilienhausgebieten eine größere Nachfrage nach Garagenstandflächen.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagenstandflächen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 95 % durch die Gemeinden, Städte und
- ➔ ca. 5 % durch Privatpersonen

Garagenstandflächen					
amtsfreie Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ Garagenstandfläche im Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Stadt Beelitz	OT Beelitz	AB Steinhorst/ Nieplitz*	1993-2001	11-25 18	69,00-110,40 105,80(9)
		AB Seinhorst/ Mühlengraben*	1994-1998	18	110,40 (5)
		IB Virchowstr.*	1991-2003	15-30 20	92,04-122,76 101,39(47)
		IB Waldstr.*	1991-1994	18	110,40 (3)
		IB/AB Ortslage	1996-1998	15-35 24	30,72-220,92 118,14(4)
	GT Heilstätten	Am Schwarzen Weg/ Holunderweg*	1993-2001	18-21 19	110,40 (9)

Garagenstandflächen					
amtsfreie Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ Garagenstandfläche im Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Stadt Beelitz	OT Zauchwitz	AB Trebbiner Str.*	1996-2003	15-50 24	36,84 - 153,36 71,90 (31)
	OT Buchholz, OT Salzbrunn	IB/ AB Ortslage	1995/2003	14-27 19	42,96-101,28 76,88(3)
Amtsfreie Stadt Belzig	Stadt Belzig	Brandenburger Str.*	1993-1998	16-20 18	30,72 (6)
		Brücker Landstr.*	1997-2001	16-20 17	30,72 (43)
		Erich-Weinert-Str.*	1993-2001	16	30,72 (9)
		Ernst-Thälmann-Str.*	1993-1998	16-20 17	30,72 (11)
		Forstweg*	1995-1998	-	30,72 (3)
		IB/ AB Ortslage	1996-2001	23-45 34	30,72 (3)
Amtsfreie Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Elbestr.*	2003	20	76,86 (28)
		IB Mahlower Str.*	2001	20	38,40 – 153,36 77,13 (85)
		AB Striewitzweg/ Paul-Singer-Str.*	1992-2002	20	30,72 - 73,68 56,26 (68)
		AB Bodestr.*	1995	18	368,13 (40)
Amtsfreie Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	IB Albert-Schweitzer-Str.*	1994-2003	16-22 19	30,72-59,28 48,57(8)
		IB/AB Ortslage	1994-2003	11-26 19	30,72 (7)
Amtsfreie Gemeinde Groß-Kreutz/ Emster	OT Groß Kreutz	IB Birkenweg*	1991-2001	20	30,72 (34)
		IB Rotdornweg/ Brandenburger Str *	1999	20	30,72 (4)
	OT Jeserig	IB Schulstr.	1999	19	30,72 (12)
Amtsfreie Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	IB Deichstr.*	1995-2001	15	30,72 (14)
		IB Goethestr.*	1998	15	30,72 (3)
		IB Hirsebergstr.*	1995/1997	15	30,72 (4)

Garagenstandflächen					
amtsfreie Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ Garagenstandfläche im Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	IB Kaltenhausen*	1998	15	30,72 (28)
		AB Hasenkamp*	1993-2001	15	30,72 (28)
		AB Lindenstr.*	1995/2001	15	30,72 (4)
	OT Rädell	IB Hauptstr.*	1999	15-25 18	30,72 (11)
	OT Reckahn	Dorfstr.*	1997	30	30,72 (6)
Amtsfreie Gemeinde Nuthetal	Saarmund	IB Weinbergstr./ Alleestr.	1998-2001	20	30,72 (8)
Amt Beetzsee	Beetzseeheide: OT Brielow	IB Hohenferchesarer Str.*	1996	20-29 22	30,68 - 58,92 36,85 (23)
Amt Brück	Gem. Golzow	AB Weg nach Rögäsen*	1995-1998	15	30,72 (8)
Amt Niemegk	Stadt Niemegk	IB Großstr.*	1994/2003	-	30,72 (13)
		IB Straße des Fortschritts	1992-2003	-	30,72 (16)
		AB An den Ratsteichen*	1994-2003	-	30,72 (29)
		AB Lindenstr.*	1994-2002	18	30,72 (8)
		AB Werderstr.*	1992-2003	-	30,72 (29)
	IB/AB Ortslage	1994-1997	-	30,72 (4)	
Planetel OT Kranepuhl	IB Dorfstr.*	1994/2000	-	30,72 (3)	
Amt Ziesar	Stadt Ziesar	IB Gartenstr.*	1994-2000	20	30,72 (10)
		IB Rosa-Luxemburg-Platz*	1991-2001	20	30,72 (3)

- IB - Innenbereich
- AB - Außenbereich
- \* - mehrere Garagenstandflächen in einem Lagebereich

#### 6.1.1.4 Gezahlte Entgelte für Garagen

Bei den Recherchen zu Entgelten für Garagen wird ähnlich vorgegangen wie unter Punkt 6.1.1 aufgeführt. Die Entgelte sind in anonymisierter Form gegen eine Gebühr bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für Garagen aus dem Jahr 2003 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden hier nachrichtlich für Vergleichszwecke in der folgenden Tabelle aufgeführt (Vertragsabschluss nach dem 02.10.1990).

Die hier angegebenen durchschnittlichen Entgelte entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Garagen					
amtsfreie Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2003 Durchschnitt in EUR/ Garage im Jahr (Anzahl)
Amtsfreie Stadt Beelitz	OT Beelitz	IB/ AB Ortslage	1995-2003	15-31 21	61,32 – 600,00 266,16 (5)
		IB Waldstr./ Virchowstr.*	1997-2001	16	245,40 – 306,72 269,93 (5)
Amtsfreie Stadt Belzig	Stadt Belzig	IB Ernst-Thälmann-Str.*	1992-1999	-	306,72 (4)
Amtsfreie Stadt Teltow	Stadt Teltow	AB Bodestr.*	1995-2001	18	429,48 - 711,72 621,39 (37)
Amt Ziesar	Gem.Gräben, Gem.Wenzlow, Stadt Ziesar	IB/AB Ortslage	1991/1995	-	153,36 - 306,72 226,99 (5)

- IB - Innenbereich
- AB - Außenbereich
- \* - mehrere Garagen in einem Lagebereich

Es handelt sich hier um Garagen in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Mietshäusern stehen. Hier besteht im Gegensatz zu Einfamilienhausgebieten eine größere Nachfrage nach Garagen.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 34 % durch die Gemeinden und Städte sowie
- ➔ ca. 66 % durch Privatpersonen.

### 6.1.2 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den Jahren 1997 bis 1999 eine Reihe von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG erstattet. Im einzelnen können die bislang ermittelten Pachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. den Vorjahresberichten entnommen werden.

Die Pachtpreissammlung wird für diese vergleichbar genutzten Grundstücke nur im Bedarfsfall fortgeführt und ausgewertet.

### 6.1.3 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

## 6.2 Erbbauzinsen

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit einem vererbaren und veräußerbaren zeitlich begrenzten Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben (Rechtsgrundlage: Bürgerliches Gesetzbuch - BGB und Erbbaurechtsverordnung - ErbbauVO).

In den vorliegenden Verträgen sind bei der Bestellung von Erbbaurechten Erbbauzinsen, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart worden.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend die Kirchengemeinschaften und die Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahre	Erbbauzins
<b>2000</b>				
individuelle Wohnnutzung	3	305 – 770	90	4 %, 4,5 %
Erholung	5*	705 – 1.544	99	4 %
<b>2001</b>				
individuelle Wohnnutzung	4**	530 – 1.700	75 – 90	2 % - 4 %
<b>2002</b>				
individuelle Wohnnutzung	13	303 – 894	96, 99	2 % - 5 %
<b>2003</b>				
Individuelle Wohnnutzung	7	303 – 680	99	4%
	3**	556 - 981	66, 90	2%

\* niedriges Bodenwertniveau im Raum Brandenburg

\*\* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex.

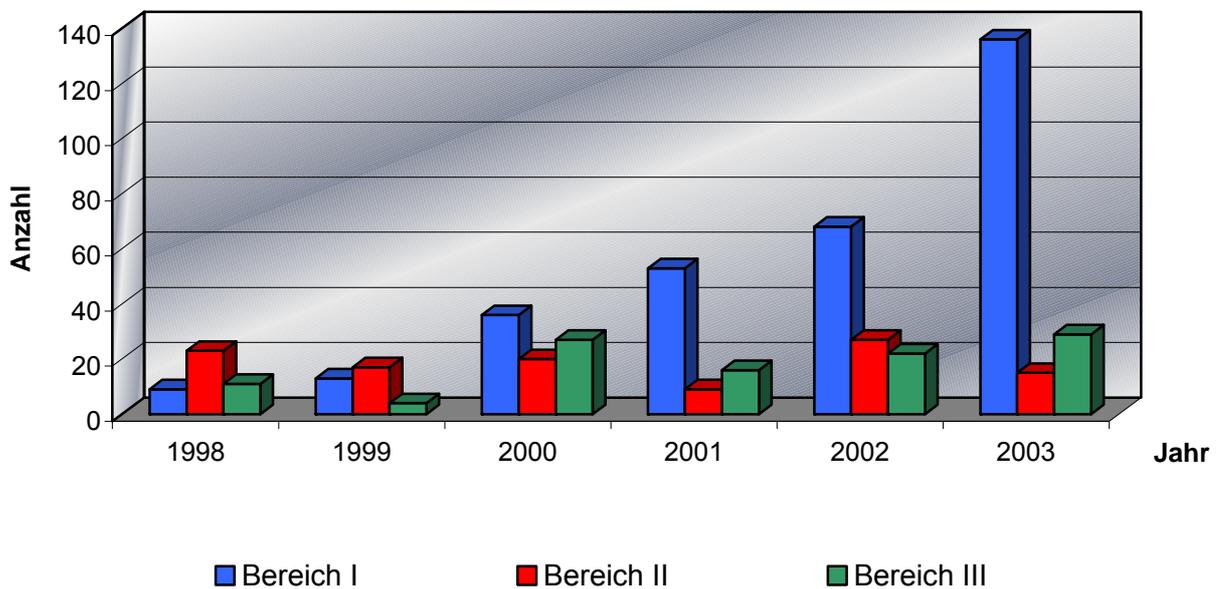
### 6.3 Marktanpassungsfaktoren

Erste Untersuchungen wurden im Grundstücksmarktbericht 2002 veröffentlicht. Weitere Auswertungen sind für eine Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2004 vorgesehen.

### 6.4 Zwangsversteigerungen

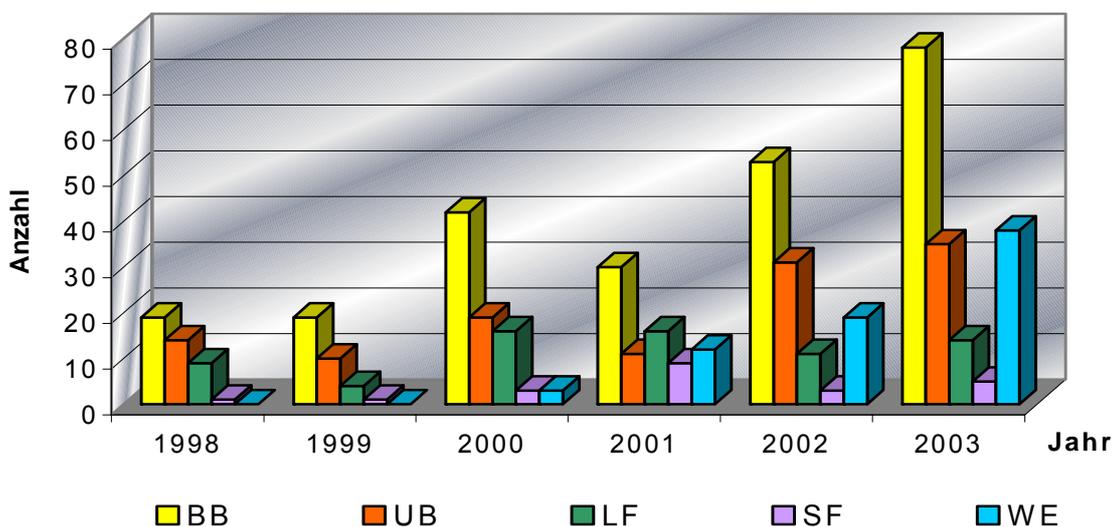
Zur Führung der Kaufpreissammlung erhält die Geschäftsstelle auch die Ergebnisse der Zwangsversteigerungen von den zuständigen Amtsgerichten. Nachfolgend wird grafisch die Entwicklung an Zwangsversteigerungen im Landkreis Potsdam-Mittelmark dargestellt.

**Zwangsversteigerung nach Bereichen  
im Vergleich seit 1998**



Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen um 54 % gestiegen. Insbesondere hat sich im Bereich I (Umland Potsdam) die Anzahl verdoppelt.

**Zwangsversteigerungen nach Grundstücksarten**



Besonders bei den **Eigentumswohnungen** wurden 100 % mehr Zwangsversteigerungen registriert. Hervorzuheben sind insbesondere Wohnungen in Kleinmachnow, Busendorf, Bergholz-Rehbrücke und Werder. In 15 Fällen war der Verkehrswert bekannt. Die Spanne der Kaufpreise beträgt 21 bis 76 % (im Mittel 41 %) vom Verkehrswert (siehe dazu Kaufpreise auf Seite 37).

Bei den **bebauten** Immobilien stieg die Anzahl um 47 %.

Bei 42 **Wohngrundstücken** wurden Kaufpreise von 10 bis 122 % des Verkehrswertes (im Mittel 53 %) gezahlt. Für drei **Erholungsgrundstücke** wurden 10 bis 79 % des Verkehrswertes bezahlt. In vier Fällen haben **gewerblich- bzw. geschäftlich** genutzte Objekte für 25 bis 44 % (im Mittel 35 %) des Verkehrswertes den Eigentümer gewechselt

In 15 von 35 Fällen der **unbebauten** Baulandflächen waren Verkehrswerte bekannt. Gezahlt worden sind Preise in einer Spanne von 19 bis 101 % (im Mittel 56 %) der Verkehrswerte.

**Land- und forstwirtschaftlich** genutzte sowie **sonstige Flächen** wechselten 19 mal den Eigentümer. Sieben mal waren die Verkehrswerte bekannt. Die Kaufpreise erzielten 35 bis 111 % (im Mittel 59 %) der Verkehrswerte.

## 7 Adressen von Gutachterausschüssen und Verbänden

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

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Brandenburgische Ingenieurkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 / 74318-0 Fax: 0331 / 74318-30	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@potsdam.ihk.de	www.potsdam.ihk24.de
Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft Ringstraße 1010 (PF 13 70) 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 / 5217416	heidrun.hoffmann@lvl.brandenburg.de	www.mlur.brandenburg.de
Brandenburgische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechtes Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 275910 Fax: 0331 / 294011	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
LBVS - Landesverband Brandenburg der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen e.V. Geschwister-Scholl-Str. 90 14471 Potsdam	Tel.: 0331 / 97 02 92 Fax: 0331 / 96 48 06	email@simon-stuckart.de	www.simon-stuckart.de

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
VVS - Verband der vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg e.V. Sachtlebenstr. 5 14165 Berlin	Tel.: 030 / 53 65 09 50 Fax: 030 / 53 65 09 51	mail@vvs-info.de	www.vvs-info.de

### Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	Tel.: 030 / 9012- 5564; - 6730 Fax: 030 / 9012-3193	Gaa-berlin@t-online.de	www.Gutachterausschuss-Berlin.de www.Gutachterausschuss-online.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt Fabrikstr. 1 06886 Lutherstadt-Wittenberg	Tel.: 03491/ 435-0 Fax: 03491/ 435 250	Poststelle.wittenberg@LVerm.geo.sachsen-anhalt.de	www.geobasis.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Brandenburg im Kataster- und Vermessungsamt Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	BRB.Gutachter@stadt-brb.brandenburg.de	www.stadt-brandenburg.de und www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Potsdam Im Kataster- und Vermessungsamt Hegelallee 6-10 14469 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 83 Fax: 0331/289 25 75	Katasteramt.Vermessung@Rathaus.potsdam.de	www.potsdam.de und www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming im Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371/608 42 03 Fax: 03371/608 92 21	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321/403 63 13 Fax: 03321/403 62 94	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

## **8 Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

### **Gesetze**

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S.2850)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl.I S.2850, 2852)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 1999 (GVBl.I S.66), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001 (GVBl.I S.298, 299)

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 die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen

In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1969 (BGBl.I S.1756), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 22. Februar 2002 (BGBl.I S.981)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl.I S.546), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl.I S.3987, 3990)

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebG Bbg)

vom 18. Oktober 1991 (GVBl.I S.452), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S.298, 304)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl.I S.2376, 2398)

Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG)

vom 27. September 1994 (BGBl.I,2624), zuletzt geändert durch Gesetz vom 127.September 1998 (BGBl.I/ 98 S.3180)

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl.I S.231), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl.I S.294, 295)

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I 2003, S.9)

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl.I S.1418), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 45 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl.I S.1149, 1174)

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 1994 (BGBl.I S.3210, 3265), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 14 des Gesetzes vom 26. November 2001 (BGBl.I S.3138, 3182)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl.I S.2538), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl.I S.1580)

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl.I S.2716)

## **Verordnungen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466, 479)

Brandenburgische Bauordnung (BauO)

vom 16. Juli 2003 (BGBl.I S.210)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S.2072), zuletzt geändert durch Artikel 463 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl.I S.2785, 2875)

Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO)

vom 19. November 2003, (GVBl.II. S. 678)

Gutachterausschussverordnung (GAV)

vom 29. Februar 2000 (GVBl.II S.61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S.244, 248)

Hoheitszeichenverordnung Land-Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg (Hoheitszeichenverordnung- HzV) vom 6. September 2000 (GVBl. II/2000, S. 335), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl.I S.244, 249)

Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I -Zentralörtliche Gliederung-

Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II S.474)

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

vom 2. März 1998 (GVBl.II S.186)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

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

Wertermittlungsverordnung (WertV)

vom 6. Dezember 1988 (BGBl.I S.2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl.I S.2081, 2110)

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S.2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl.I S.2376, 2397)

## Verwaltungsvorschriften

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)  
vom 28. Juli 1978 (BAnz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 4. Februar 1997  
(BAnz. Nr. 70)

Flurbereinigungszusammenarbeitserlass (FlurbZusErl)  
Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft  
und Forsten vom 18. August 1994 (Abl. 65/94, S.1372)

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)  
vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a)

Wertermittlungs-Richtlinien 2002 (WertR 2002)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr.238a)

## Abkürzungen

<b>A</b>	Ackerland
<b>€</b>	Euro
<b>Agrarl.</b>	Agrarland
<b>begün.</b>	begünstigtes
<b>BVVG</b>	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>DM/m<sup>2</sup></b>	Deutsche Mark pro Quadratmeter
<b>Ø</b>	Durchschnitt
<b>EUR</b>	Euro
<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	Euro pro Quadratmeter
<b>Gem.</b>	Gemeinde
<b>Gr</b>	Grünland
<b>GT</b>	Gemeindeteil
<b>ha</b>	Hektar
<b>i.d.F.v.</b>	In der Fassung vom
<b>insg.</b>	Insgesamt
<b>km<sup>2</sup></b>	Quadratkilometer
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>Mio EUR</b>	Millionen Euro
<b>OT</b>	Ortsteil
<b>S.</b>	Seite
<b>SAN</b>	Sanierungsgebiet
<b>TLG</b>	Liegenschaftsgesellschaft der Treuhand mbH
<b>tlw.</b>	Teilweise
<b>Tsd.</b>	Tausend
<b>Tsd. EUR</b>	Tausend Euro
<b>z.B.</b>	zum Beispiel
<b>zul. GFZ</b>	zulässige Geschossflächenzahl
<b>zul. GRZ</b>	zulässige Grundflächenzahl