

Grundstücksmarktbericht 2004



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark
in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark
- Kataster- und Vermessungsamt
- Personalamt SG Strategische Steuerung

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

Postanschrift: Postfach 11 38
14801 Belzig

e-mail: GAA@potsdam-mittelmark.de

Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
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

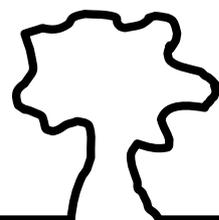
Titelblatt:

Dorfkirche von Bagow (Ortsteil von Päwesin), Kirche im Jugendstil von 1907

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

2004



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 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl.II S.818) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 13.04.2005 erstellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

| | |
|--|-----------|
| 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze | 5 |
| 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 5 |
| 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 6 |
| 3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen..... | 6 |
| 3.1.1. Geografische Gegebenheiten des Landkreises | 6 |
| 3.1.2. Zusammenstellung statistischer Grunddaten | 7 |
| 3.1.3. Verwaltungsgliederung (Stand 16.02.2005)..... | 8 |
| 3.1.4. Bereichsaufteilung des Landkreises | 16 |
| 3.1.5. Übersicht der Flächennutzung | 18 |
| 3.1.6. Bevölkerungsstand | 18 |
| 3.1.7. Statistische Daten nach Regionen | 19 |
| 4. Übersicht über die Umsätze | 19 |
| 4.1. Vertragsvorgänge | 20 |
| 4.1.1. Gliederung nach Grundstücksarten | 20 |
| 4.1.2. Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen | 21 |
| 4.2. Geldumsatz | 22 |
| 4.2.1. Gliederung nach Grundstücksarten | 22 |
| 4.2.2. Gliederung nach Bereichen | 22 |
| 4.3. Flächenumsatz | 23 |
| 4.3.1. Gliederung nach Grundstücksarten | 23 |
| 4.3.2. Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen | 24 |
| 5. Bauland | 25 |
| 5.1. Allgemeines..... | 25 |
| 5.2. Individueller Wohnungsbau | 25 |
| 5.2.1. Preisniveau..... | 25 |
| 5.2.2. Preisentwicklung..... | 26 |
| 5.2.3. Umrechnungskoeffizienten | 27 |
| 5.3. Geschosswohnungsbau | 30 |
| 5.3.1. Preisniveau..... | 30 |
| 5.3.2. Preisentwicklung..... | 30 |
| 5.4. Gewerbliche Bauflächen..... | 31 |
| 5.4.1. Preisniveau..... | 31 |
| 5.4.2. Preisentwicklung..... | 32 |
| 5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland..... | 33 |
| 5.6. Sonstiges Bauland..... | 33 |
| 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 34 |
| 6.1. Allgemeines..... | 34 |
| 6.2. Landwirtschaftliche Flächen | 34 |
| 6.2.1. Preisniveau..... | 34 |
| 6.2.1.1. Acker- und Grünland..... | 35 |
| 6.2.1.2. Obstanbauland | 38 |
| 6.2.1.3. Begünstigtes Agrarland | 38 |
| 6.2.1.4. Gräben | 38 |
| 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen | 38 |
| 6.3.1. Umsatz | 38 |
| 6.3.2. Preisniveau und Preisentwicklung | 39 |
| 7. Sonstige unbebaute Grundstücke | 40 |
| 7.1. Ausgleichsflächen..... | 40 |
| 7.2. Gartenflächen..... | 40 |
| 7.3. Erholungsflächen, bebaut mit käufereigenem Wochenendhaus..... | 41 |
| 7.4. Verkehrsflächen..... | 42 |
| 7.4.1. Private Wegflächen | 42 |
| 7.4.2. Zukünftige Verkehrsflächen | 42 |

| | |
|--|-----------|
| 7.4.2.1. Bundes-, Landes- und Kreisstraßen | 42 |
| 7.4.2.2. Radwege | 43 |
| 7.4.3. Abbauland | 43 |
| 7.4.4. Landwirtschaftliche Betriebsflächen | 43 |
| 7.4.5. Windenergieanlagen | 43 |
| 7.4.6. Wasserflächen | 43 |
| 7.4.7. Sportanlagen | 43 |
| 8. Bodenrichtwerte | 44 |
| 8.1. Gesetzlicher Auftrag | 44 |
| 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele) | 44 |
| 8.3. Übersichten über Bodenrichtwerte | 45 |
| 8.3.1. Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete | 45 |
| 8.3.2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke | 46 |
| 8.4. Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten | 46 |
| 8.5. Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche | 52 |
| 9. Bebaute Grundstücke | 53 |
| 9.1. Allgemeines | 53 |
| 9.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 54 |
| 9.2.1. Preisniveau | 54 |
| 9.2.2. Preisentwicklung | 56 |
| 9.2.3. Marktanpassungsfaktoren | 57 |
| 9.3. Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 58 |
| 9.3.1. Preisniveau | 58 |
| 9.3.2. Preisentwicklung | 60 |
| 9.3.3. Marktanpassungsfaktoren | 61 |
| 9.4. Wohnungseigentum | 63 |
| 9.4.1. Preisniveau | 64 |
| 9.4.2. Preisentwicklung | 66 |
| 9.5. Teileigentum | 67 |
| 9.6. Mehrfamilienhäuser | 67 |
| 9.6.1. Preisniveau | 67 |
| 9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 67 |
| 9.7.1. Preisniveau | 67 |
| 9.8. Sonstige bebaute Objekte | 68 |
| 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten | 68 |
| 10.1. Nutzungsentgelte | 68 |
| 10.1.1. Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV | 68 |
| 10.1.2. Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke | 70 |
| 10.1.3. Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke | 75 |
| 10.1.4. Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen | 82 |
| 10.1.5. Gezahlte Entgelte für Garagen | 85 |
| 10.2. Mieten | 85 |
| 10.3. Pachten | 86 |
| 10.3.1. Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau | 86 |
| 10.3.2. Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen | 86 |
| 10.4. Erbbaurechte | 86 |
| 11. Allgemeines | 87 |
| 11.1. Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben | 87 |
| 11.2. Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben | 87 |
| 11.3. Die Kaufpreissammlung | 87 |
| Anhang | 89 |
| Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte | 89 |
| Anschriften der Verbände | 89 |
| Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 90 |
| Abkürzungen | 93 |

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

| Nutzungsart | Bereich | | | | | | gesamt | |
|--------------------------------|--------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | I | | II | | III | | | |
| Anzahl der Kaufverträge | | | | | | | | |
| UB | 865 | (941) | 146 | (200) | 144 | (141) | 1.155 | (1.282) |
| BB | 636 | (690) | 187 | (178) | 186 | (218) | 1.009 | (1.086) |
| LF,SF,GF | 472 | (365) | 264 | (229) | 400 | (342) | 1.136 | (936) |
| WE | 87 | (146) | 7 | (3) | 4 | (14) | 98 | (163) |
| gesamt | 2.060 | (2.142) | 604 | (610) | 734 | (715) | 3.398 | (3.467) |
| Flächenumsatz (ha) | | | | | | | | |
| UB | 89,1 | (122,7) | 24,8 | (38,5) | 25,4 | (26,1) | 139,3 | (187,5) |
| BB | 131,2 | (143,5) | 181,4 | (91,1) | 404,1 | (205,5) | 716,7 | (440,1) |
| LF,SF,GF | 732,2 | (929,2) | 1.226,2 | (1.384,8) | 1.847,2 | (1.722,2) | 3.805,6 | (4.036,2) |
| WE | - | - | - | - | - | - | - | - |
| gesamt | 952,5 | (908,4) | 1.432,4 | (1.514,4) | 2.276,7 | (1.954,0) | 4.661,6 | (4.663,8) |
| Geldumsatz (Mio. Euro) | | | | | | | | |
| UB | 56,8 | (89,7) | 2,2 | (3,2) | 2,4 | (2,6) | 61,4 | (95,5) |
| BB | 184,6 | (165,3) | 10,4 | (12,3) | 24,1 | (25,3) | 219,1 | (202,9) |
| LF,SF,GF | 4,8 | (4,7) | 2,0 | (2,6) | 3,2 | (3,1) | 10,0 | (10,4) |
| WE | 19,0 | (25,4) | 0,3 | (0,1) | 0,2 | (0,6) | 19,5 | (26,1) |
| gesamt | 265,2 | (285,1) | 14,9 | (18,2) | 29,9 | (31,6) | 310,0 | (334,9) |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19 Bereiche I bis III → siehe Seite 16

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2004 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.

Der Bericht liefert zum Einen die Gesamtumsatzzahlen, zum Anderen werden unter Preisniveau und Preisentwicklung ausschließlich Umsatzzahlen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Darunter ist ein wirtschaftlich vernünftiges und marktgerechtes Handeln unter den Regeln von Angebot und Nachfrage (freier Grundstücksmarkt) zu verstehen. Liebhaberpreise, Notverkäufe, Zwangsversteigerungen oder beispielsweise Veräußerungen unter verwandtschaftlichen Verhältnissen bleiben unberücksichtigt.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1. Geografische Gegebenheiten des Landkreises

Administrativ gehört der Landkreis zum Land Brandenburg und ist in fünf Ämter, 14 amtsfreie Gemeinden bzw. Städte und 24 amtsangehörige Gemeinden gegliedert. Der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Stadt 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 17). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis umschlossen.

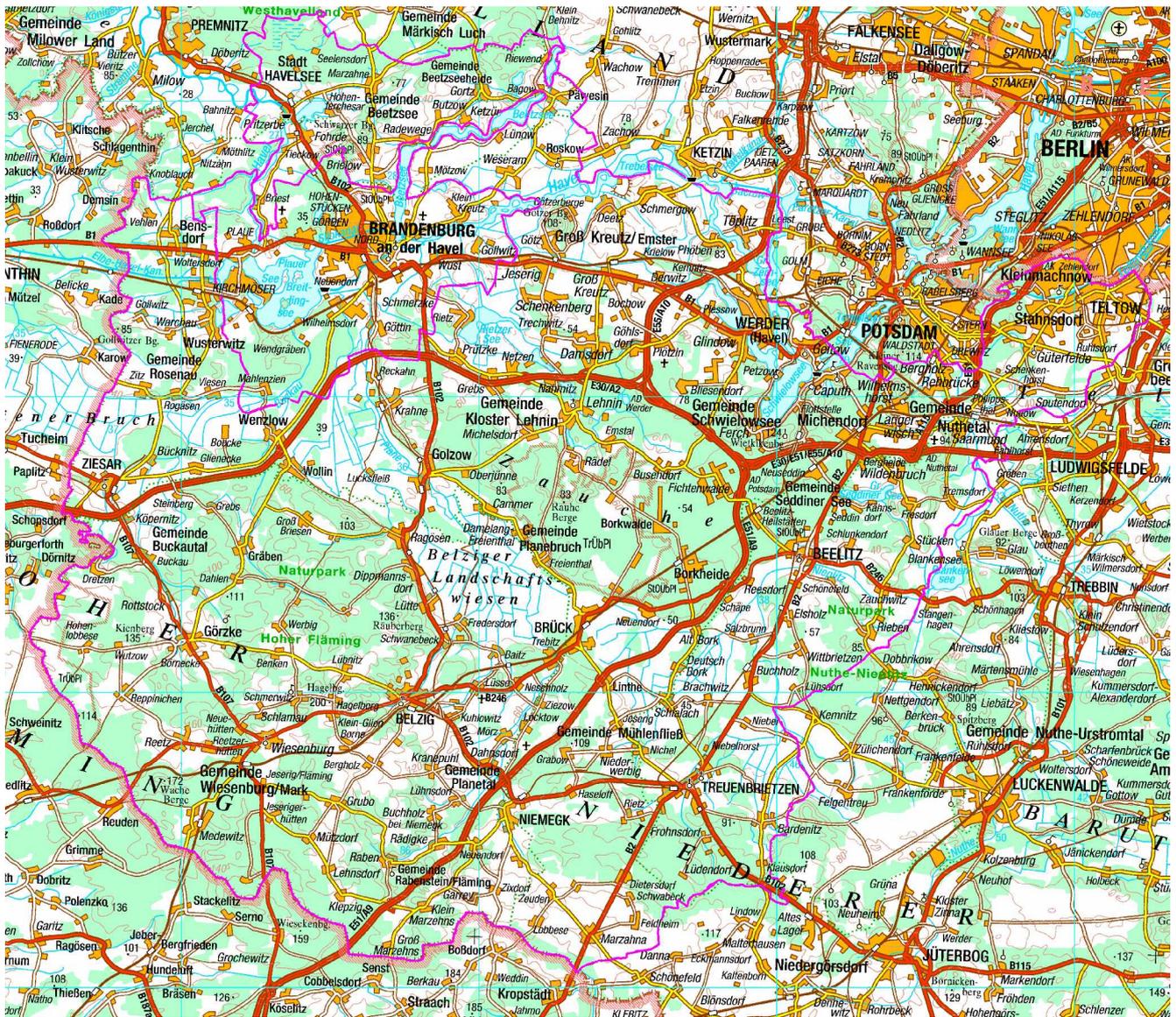
Im nördlichen Teil ist die Landschaft durch die Havel mit ihren vielen Nebenarmen und seenartigen Erweiterungen sowie Havelniederungen und ausgedehnten forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der südliche Teil des Landkreises wird durch die Waldbestände des „Hohen Fläming“ und der „Zauche“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

Mit seiner Fläche von 2.575 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 202.000 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-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte S. 7).

Topgrafische Karte des Landkreises Potsdam - Mittelmark



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

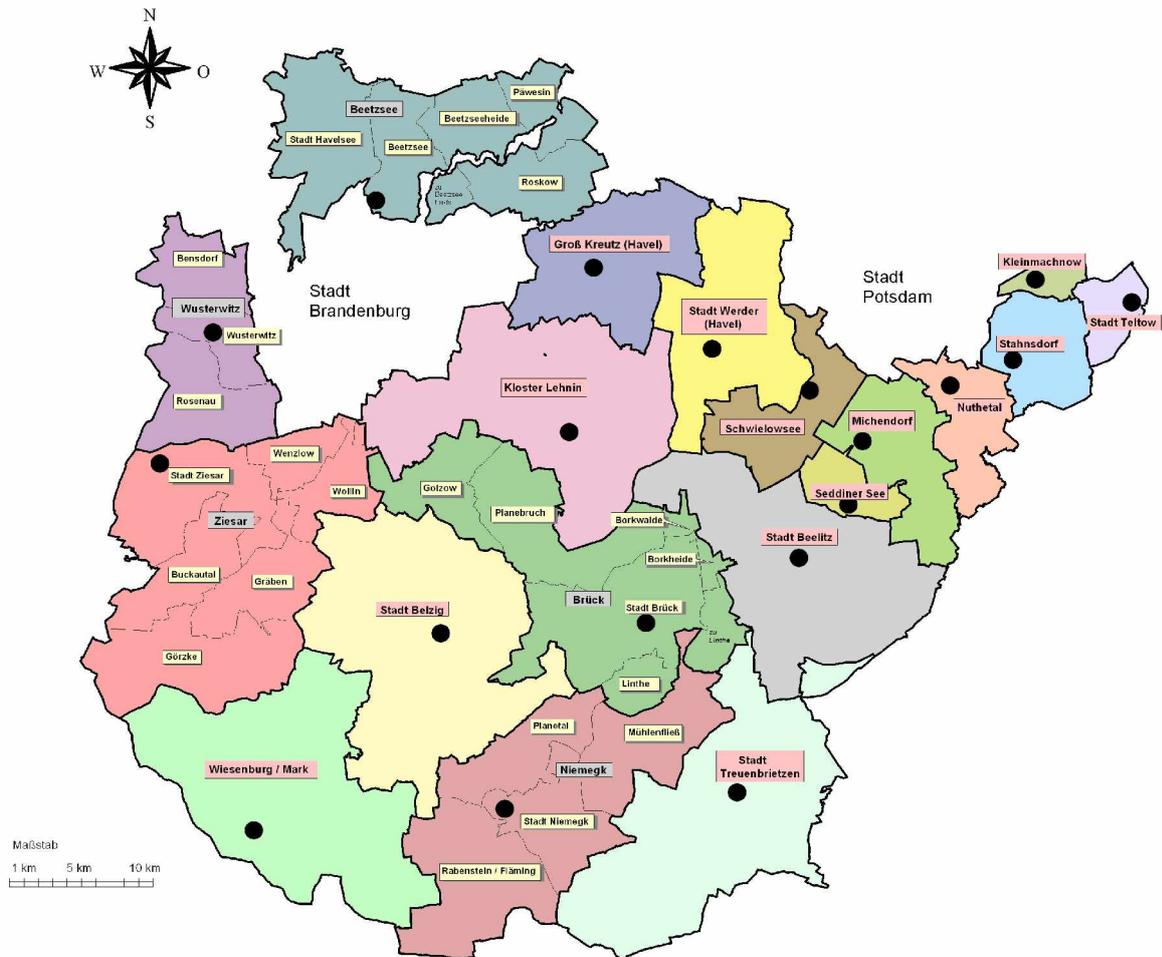
3.1.2. Zusammenstellung statistischer Grunddaten

| | | |
|--|---|---------|
| Anzahl der Ämter | : | 5 |
| Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte | : | 14 |
| Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden | : | 24 |
| Fläche des Landkreises (in ha) | : | 257.503 |
| Anzahl der Flurstücke | : | 295.802 |
| Anzahl der Grundakten | : | 115.684 |

3.1.3. Verwaltungsgliederung (Stand 16.02.2005)

Landkreis Potsdam - Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



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

Gebietsstand: 31.12.2004

© 16.03.2005
Landratsamt Potsdam-Mittelmark
SG Strategische Steuerung

lk-verwaltungsgrenzen.apr

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Beelitz

Einwohner: 12.413

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 info@beelitz.de
Internet 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: 11.861

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
Internet www.stadt-belzig.de

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

Stadt Teltow

Einwohner: 19.354

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
Internet www.teltow.de

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|--------------|-----------|---------------|
| Stadt Teltow | Ruhlsdorf | |

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 8.629

Bürgermeister
Herr Michael Knape
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

Tel. 03 37 48 / 74 76 0
Fax 03 37 48 / 74 78 0
E-Mail info@sabinchenstadt.de
Internet www.sabinchenstadt.de
www.stadt-treuenbrietzen.de

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 22.607

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
Internet www.werder-havel.com
www.werder-havel.de

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.443

Bürgermeister
Herr Reth Kalsow
Alte Gartenstraße 2
14550 Groß Kreutz(Havel)
OT Groß Kreutz

Tel. 03 32 07 / 35 90
Fax 03 32 07 / 32 36 3
E-Mail info@amt-grosskreutz.de
Internet www.gross-kreutz.de

| Ortsteile | Gemeindeteile |
|--------------|---------------|
| Bochow | |
| Deetz | |
| Götz | |
| Groß Kreutz | |
| Jeserig | |
| Krielow | |
| Schenkenberg | |
| Schmergow | |

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 17.784

Bürgermeister
Herr Wolfgang Blasig
Adolf –Grimme –Ring 10
14532 Kleinmachnow

Tel. 03 32 03 / 22 06 8
Fax 03 32 03 / 22 74 8
E-Mail amt.kleinmachnow@kleinmachnow.de
Internet 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
Internet 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: 10.838

Bürgermeisterin
Frau Cornelia Jung
Potsdamer Straße 33
14552 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

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.708

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
Internet www.nuthetal.de

| Ortsteile | Gemeindeteile |
|--------------------|---------------|
| Bergholz-Rehbrücke | |
| Fahlhorst | |
| Nudow | |
| Philippsthal | |
| Saarmund | |
| Tremsdorf | |

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 9.480

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
Internet www.Schwielowsee.de

| Ortsteile | Gemeindeteile |
|-----------|---------------|
| Caputh | |
| Ferch | |
| Geltow | Wildpark-West |

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.237

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@seddiner-See.de
Internet www.seddiner-See.de

| Ortsteile | Gemeindeteile |
|-----------|---------------|
| Kähnsdorf | |
| Neuseddin | |
| Seddin | |

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 12.853

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
Internet www.stahnsdorf.de

| Ortsteile | Gemeindeteile |
|---------------|---------------|
| Güterfelde | Kienwerder |
| Schenkenhorst | |
| Sputendorf | Marggraffshof |
| Stahnsdorf | |

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 5.361

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
Internet 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 |

Ämter

Die Angaben in den Klammern stellen die Einwohnerzahl dar.

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.783

Amtsleiter
Herr Jürgen Zimmermann
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee OT Brielow

Tel. 03 38 1 / 79 99-0
03 38 1 / 79 99-10
Fax 03 38 1 / 79 99-40
E-Mail amt.beetzsee@freenet.de
amt.beetzsee@arcor.de
Internet www.beetzsee.com

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|------------------------|-----------------|----------------------|
| Beetzsee (2.841) | Brielow | Brielow Ausbau |
| | Marzahne | |
| | Radewege | Radewege Siedlung |
| Beetzseeheide (737) | Butzow | Mötzow |
| | Gortz | |
| | Ketzür | |
| Päwesin (583) | Bagow | |
| | Bollmansruh | |
| | Riewend | |
| Roskow (1.292) | Lünow | Grabow |
| | Roskow | |
| | Weseram | |
| Stadt Havelsee (3.330) | Stadt Pritzerbe | Kützkow, Seelensdorf |
| | Briest | |
| | Fohrde | Tieckow |
| | Hohenferchesar | |

Amt Brück

Einwohner: 10.799

Amtsleiter
Herr Christian Großmann
Ernst-Thälmann-Straße 59
14822 Brück

Tel. 03 38 44 / 62 0
Fax 03 38 44 / 62 11 9
E-Mail info@amt-brueck.de

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|---------------------|---------------------|--|
| Borkheide (1.864) | | |
| Borkwalde (1.473) | | |
| Golzow (1.405) | | Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg |
| Linthe (963) | Alt Bork | |
| | Deutsch Bork | |
| | Linthe | |
| Planebruch (1.181) | Cammer | |
| | Damelang-Freienthal | Damelang, Freienthal |
| | Oberjünne | |
| Stadt Brück (3.913) | | Gömnigk, Stromtal, Trebitz Brück-Ausbau |
| | Baitz | |
| | Neuendorf b. Brück | |

Amt Niemegek

Einwohner: 5.307

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
hauptamt@amt-niemegek.de

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Mühlenfließ (981) | Haseloff-Grabow | Haseloff, Grabow |
| | Nichel | |
| | Niederwerbig | Jeserig |
| | Schlalach | |
| Planetal (1.082) | Dahnsdorf | |
| | Krahnepuhl | |
| | Locktow | Ziezow |
| | Mörz | |
| Rabenstein/Fläming (953) | Buchholz b. Niemegek | |
| | Garrey | Zixdorf, Wüstemark |
| | Groß Marzehns | |
| | Klein Marzehns | |
| | Raben | |
| | Rädigke | Neuendorf |
| Stadt Niemegek (2.291) | Hohenwerbig | |
| | Lühnsdorf | |

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.527

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

Tel. 03 38 39 / 66 90
Fax 03 38 39 / 66 93 1
E-Mail Amt-Wusterwitz@t-online.de

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|--------------------|--------------|---------------|
| Bensdorf (1.372) | Altbensdorf | |
| | Herrenhölzer | |
| | Neubensdorf | |
| | Vehlen | |
| | Woltersdorf | |
| Rosenau (978) | Rogäsen | |
| | Viesen | |
| | Warchau | Gollwitz |
| | Zitz | |
| Wusterwitz (3.177) | | |

Amt Ziesar

Einwohner: 7.181

Amtsleiter
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

| Gemeinde | Ortsteile | Gemeindeteile |
|----------------------|--------------|-----------------------|
| Buckautal (560) | Buckau | |
| | Dretzen | |
| | Steinberg | |
| Görzke (1.527) | | Börnecke, Dangelsdorf |
| | Hohenlobbese | Wutzow |
| Gräben (640) | Dahlen | |
| | Rottstock | |
| Wenzlow (626) | | Grünigen |
| | Boecke | |
| Wollin (967) | | |
| Stadt Ziesar (2.861) | | Grebs, Herrenmühle |
| | Bücknitz | |
| | Glienecke | |
| | Köpernitz | |

Gebietsstand: 31.12.2004

Quelle: Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand 30.09.2004

3.1.4. Bereichsaufteilung des Landkreises

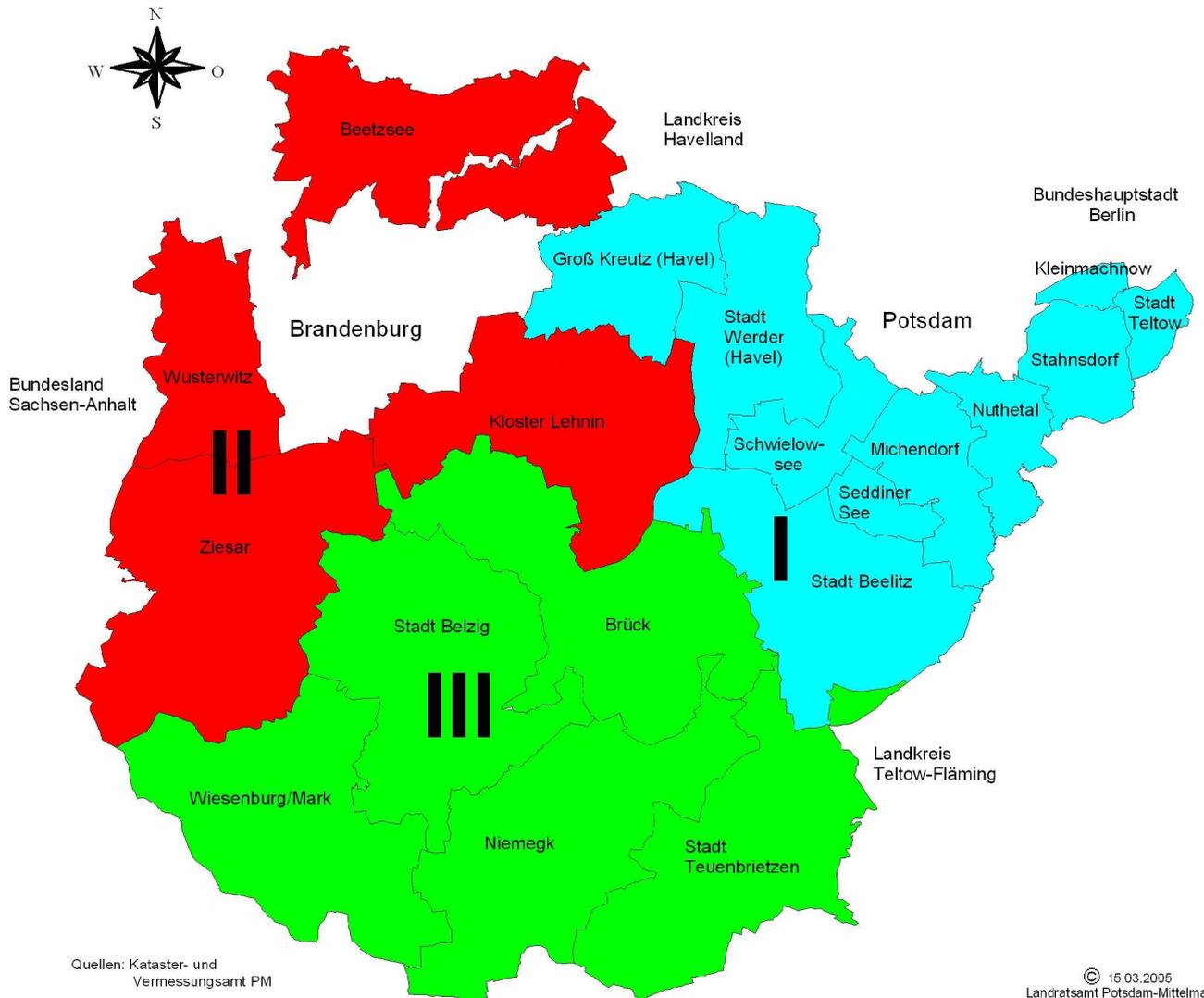
Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung-Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210) 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 Orte - dienen der Bündelung wichtiger öffentlicher und privater Einrichtungen an geeigneten Standorten.

Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



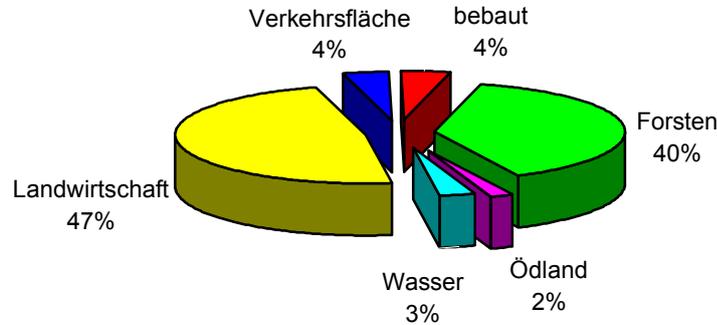
Quellen: Kataster- und Vermessungsamt PM

© 15.03.2005
Landratsamt Potsdam-Mittelmark
SG Strategische Steuerung
allkreis.apr

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)

3.1.5. Übersicht der Flächennutzung

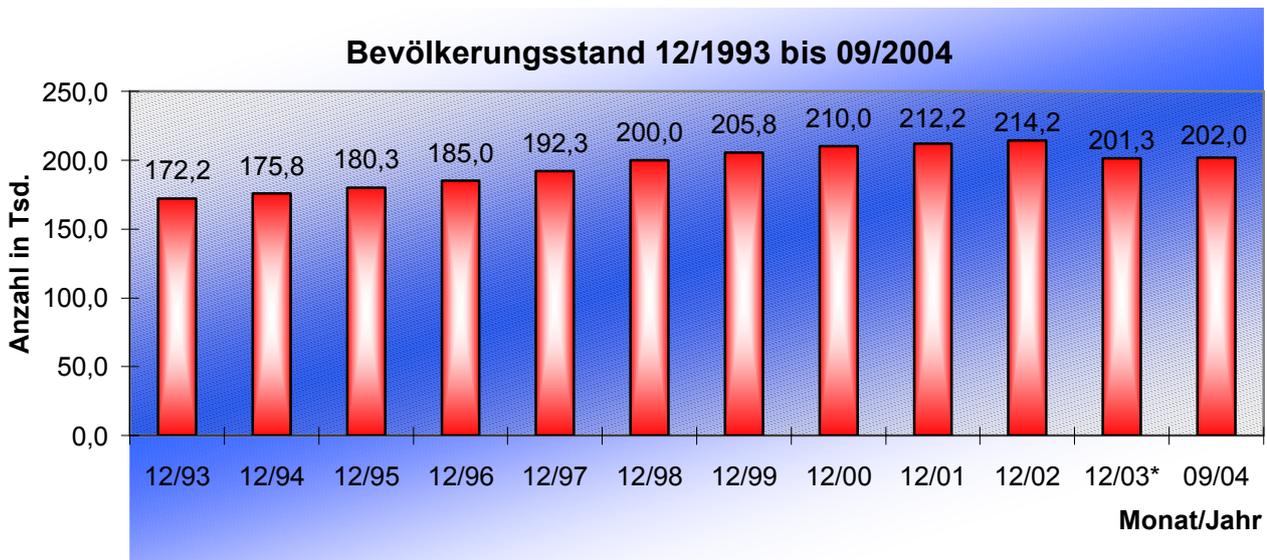


Quelle: Jahresbericht 2004 des Kataster- und Vermessungsamtes (Stand 15.12.2004)

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

3.1.6. Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar. Angaben ab Oktober 2004 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

3.1.7. Statistische Daten nach Regionen

| Stadt/Gemeinde/Amt | Wohnbevölkerung EW | Veränderungen zum Vorjahr in % | Fläche insgesamt in km ² | Einwohner je km ² | Kaufverträge je 1.000 EW |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|
| Stadt Beelitz | 12.413 | +0,47 | 180,08 | 69 | 15 |
| Stadt Belzig | 11.861 | -1,13 | 234,83 | 51 | 14 |
| Stadt Teltow | 19.354 | +1,66 | 21,54 | 899 | 13 |
| Stadt Treuenbrietzen | 8.629 | -1,21 | 211,33 | 41 | 13 |
| Stadt Werder (Havel) | 22.607 | +1,35 | 115,99 | 195 | 19 |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel) | 8.443 | -0,24 | 98,95 | 85 | 17 |
| Gemeinde Kleinmachnow | 17.784 | +2,66 | 11,94 | 1.489 | 22 |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 11.819 | 0,00 | 199,30 | 59 | 20 |
| Gemeinde Michendorf | 10.838 | +2,42 | 68,51 | 158 | 20 |
| Gemeinde Nuthetal | 8.708 | +1,69 | 47,56 | 183 | 18 |
| Gemeinde Schwielowsee | 9.480 | +1,42 | 58,15 | 163 | 21 |
| Gemeinde Seddiner See | 4.237 | -0,40 | 24,03 | 176 | 7 |
| Gemeinde Stahnsdorf | 12.853 | +3,17 | 49,07 | 262 | 16 |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | 5.361 | -1,76 | 218,19 | 25 | 18 |
| Amt Beetzsee | 8.783 | -0,73 | 201,94 | 44 | 14 |
| Amt Brück | 10.799 | +0,93 | 232,14 | 47 | 20 |
| Amt Niemeck | 5.307 | -1,61 | 224,44 | 24 | 28 |
| Amt Wusterwitz | 5.527 | -0,32 | 106,92 | 52 | 20 |
| Amt Ziesar | 7.181 | -4,50 | 270,12 | 27 | 18 |
| Potsdam-Mittelmark | 201.984 | +0,64 | 2.575,03 | 78 | 17 |

Quellen:

Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand: 30.09.2004 (Gebietsstand vom 31.12.2004)

Fläche - Jahresbericht 2004, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 15.12.2004

4. Übersicht über die Umsätze

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

- ➔ **unbebaute Baufläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Wertermittlungsverordnung)
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können

- ➔ **Wohnungs-/Teileigentum (WE)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum 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. 34)

- ➔ **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.

4.1. Vertragsvorgänge

4.1.1. Gliederung nach Grundstücksarten

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2004 insgesamt **3.536 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 138 Schenkungs- und Tauschverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

| Grundstücksarten | Anzahl der Verträge | | Anteil in % | | Tendenz zu 2003 in % |
|-------------------------|---------------------|---------------|-------------|--------------|----------------------|
| UB | 1155 | (1282) | 32,7 | (35,7) | -10,0 |
| BB | 1009 | (1086) | 28,5 | (30,3) | - 7,1 |
| LF,SF,GF | 1136 | (936) | 32,1 | (26,1) | +21,4 |
| WE | 98 | (163) | 2,8 | (4,5) | -39,9 |
| Gesamt | 3536 | (3590) | 100 | (100) | -1,5 |
| davon Schenkung, Tausch | 138 | (123) | 3,9 | (3,4) | +12,2 |

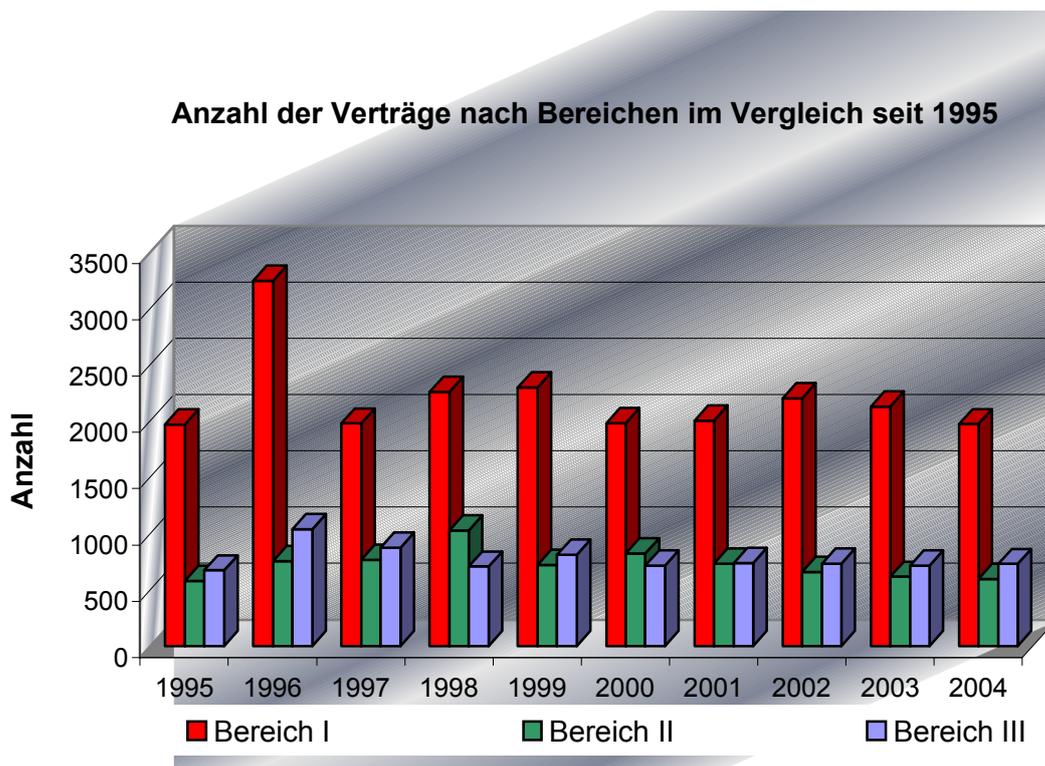
() Angaben vom Vorjahr

Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % (54) gesunken. Im Teilmarktbereich der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden 21,4 % (200 Verträge) mehr Verträge registriert. Hingegen wurden 40 % (77 Verträge) weniger Verträge beim Wohn- und Teileigentum verzeichnet. Weitere statistische Auswertungen zu den Umsatzzahlen werden ab Seite 63 dargestellt.

4.1.2. Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

| Bereich | Anzahl der Kaufverträge 2004 / (2003) | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|-----------|-------------|-----------|--------------|
| | UB | | BB | | LF | | SF | | GF | | WE | |
| I | 865 | (941) | 636 | (690) | 266 | (175) | 159 | (112) | 47 | (78) | 87 | (146) |
| Stadt Beelitz | 62 | (55) | 41 | (68) | 61 | (51) | 11 | (13) | 8 | (4) | 6 | (18) |
| Stadt Teltow | 150 | (160) | 68 | (62) | 3 | (3) | 7 | (5) | 1 | (7) | 14 | (26) |
| Stadt Werder (Havel) | 174 | (145) | 127 | (113) | 51 | (29) | 53 | (31) | 7 | (37) | 20 | (29) |
| Gemeinde Groß Kreuz(Havel) | 52 | (86) | 29 | (30) | 48 | (31) | 8 | (15) | 5 | (13) | 0 | (1) |
| Gemeinde Kleinmachnow | 86 | (93) | 134 | (154) | 8 | (1) | 3 | (2) | 2 | (2) | 16 | (27) |
| Gemeinde Michendorf | 79 | (104) | 43 | (71) | 47 | (8) | 31 | (9) | 6 | (0) | 7 | (4) |
| Gemeinde Nuthetal | 55 | (54) | 44 | (22) | 34 | (28) | 12 | (7) | 1 | (2) | 8 | (24) |
| Gemeinde Schwielowsee | 108 | (93) | 49 | (69) | 7 | (12) | 28 | (17) | 6 | (8) | 7 | (9) |
| Gemeinde Seddiner See | 10 | (20) | 15 | (15) | 0 | (5) | 1 | (6) | 1 | (2) | 1 | (3) |
| Gemeinde Stahnsdorf | 89 | (131) | 86 | (86) | 7 | (7) | 5 | (7) | 10 | (3) | 8 | (5) |
| II | 146 | (200) | 187 | (178) | 169 | (156) | 84 | (71) | 11 | (2) | 3 | (3) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 66 | (78) | 57 | (45) | 56 | (33) | 44 | (30) | 9 | (0) | 3 | (2) |
| Amt Beetzsee | 40 | (93) | 35 | (66) | 34 | (43) | 12 | (24) | 1 | (0) | 0 | (1) |
| Amt Wusterwitz | 18 | (16) | 32 | (35) | 47 | (23) | 15 | (14) | 0 | (0) | 0 | (0) |
| Amt Ziesar | 22 | (13) | 63 | (32) | 32 | (57) | 13 | (3) | 1 | (2) | 0 | (0) |
| III | 144 | (141) | 186 | (218) | 330 | (281) | 41 | (50) | 29 | (11) | 8 | (14) |
| Stadt Belzig | 35 | (34) | 36 | (60) | 70 | (69) | 17 | (7) | 3 | (1) | 0 | (5) |
| Stadt Treuenbrietzen | 34 | (15) | 40 | (38) | 27 | (37) | 10 | (12) | 1 | (3) | 2 | (2) |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | 8 | (10) | 26 | (42) | 61 | (66) | 1 | (11) | 2 | (1) | 0 | (0) |
| Amt Brück | 53 | (71) | 60 | (51) | 92 | (66) | 7 | (11) | 3 | (1) | 2 | (3) |
| Amt Niemeck | 14 | (11) | 24 | (27) | 80 | (43) | 6 | (9) | 20 | (5) | 4 | (4) |
| Potsdam-Mittelmark | 1155 | (1282) | 1009 | (1086) | 765 | (612) | 284 | (233) | 87 | (91) | 98 | (163) |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19 Bereiche I bis III → siehe Seite 16



4.2. Geldumsatz

4.2.1. Gliederung nach Grundstücksarten

| Grundstücksarten | Geldumsatz in Mio. EUR | | Anteil in % | | Tendenz zu 2003 in % |
|------------------|------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------------|
| UB | 61,5 | (95,5) | 19,8 | (28,5) | -35,6 |
| BB | 219,1 | (202,9) | 70,7 | (60,6) | +8,0 |
| LF, SF, GF | 10,0 | (10,3) | 3,2 | (3,1) | - 2,9 |
| WE | 19,5 | (26,1) | 6,3 | (7,8) | -25,3 |
| Gesamt | 310,1 | (334,8) | 100,0 | (100,0) | -7,4 |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19

Im Jahr 2004 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

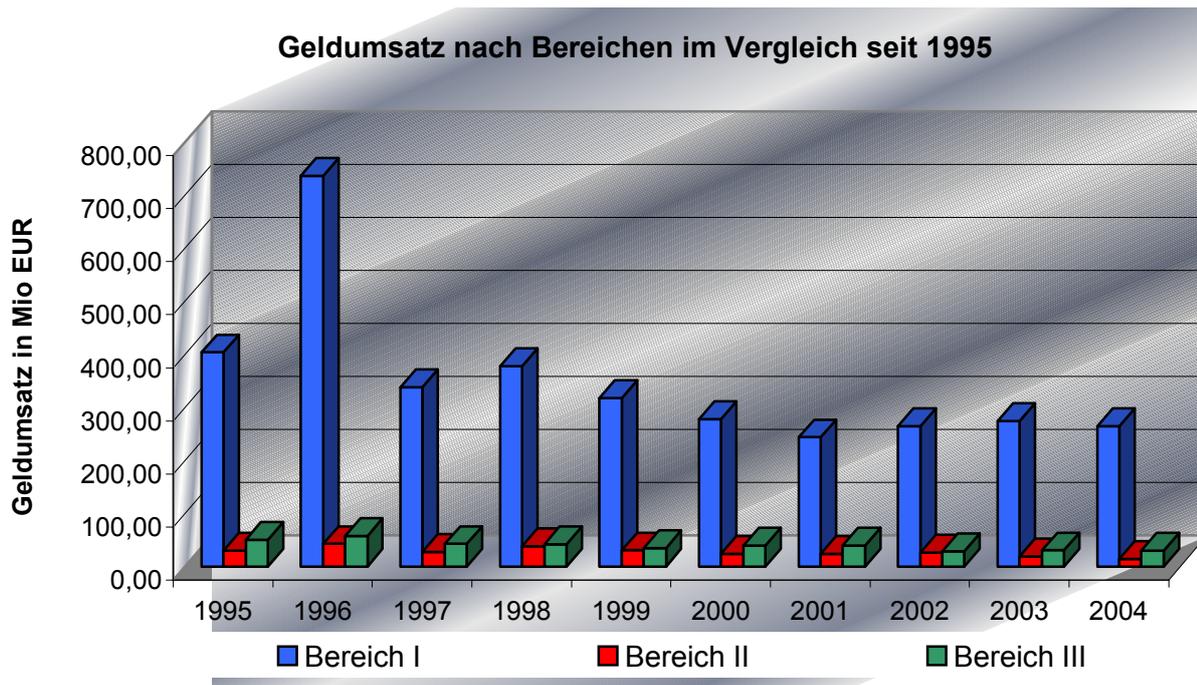
310,1 Mio. EUR umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 7,4 % (24,7 Mio. EUR) gesunken, besonders bei dem Wohn- und Teileigentum um 25,3 % (6,6 Mio. EUR) und bei den unbebauten Baugrundstücken um 35,6 % (8,7 Mio. EUR).

4.2.2. Gliederung nach Bereichen

| Bereich | Geldumsatz in Mio. EUR 2004 / (2003) | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------|----------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------|---------------|
| | UB | | BB | | LF | | SF | | GF | | WE | |
| I | 56,7 | (89,7) | 184,6 | (165,0) | 2,8 | (2,1) | 2,1 | (2,3) | - | (0,3) | 19,1 | (25,4) |
| Stadt Beelitz | 2,0 | (2,1) | 3,2 | (6,4) | 0,3 | (0,6) | - | (0,2) | - | - | 0,5 | (1,0) |
| Stadt Teltow | 12,5 | (27,8) | 16,8 | (11,6) | - | - | 0,2 | (0,1) | - | - | 2,0 | (4,9) |
| Stadt Werder (Havel) | 6,2 | (7,8) | 21,7 | (60,7) | 0,8 | (0,5) | 1,1 | (1,0) | - | - | 1,4 | (3,0) |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel) | 1,3 | (1,8) | 2,7 | (2,8) | 0,5 | (0,1) | 0,1 | (0,1) | - | - | - | - |
| Gemeinde Kleinmachnow | 11,2 | (20,6) | 82,7 | (41,8) | 0,5 | - | - | - | - | (0,2) | 10,8 | (12,0) |
| Gemeinde Michendorf | 4,6 | (6,7) | 7,4 | (11,3) | 0,2 | (0,2) | 0,5 | (0,2) | - | - | 0,6 | (0,5) |
| Gemeinde Nuthetal | 4,1 | (3,2) | 9,0 | (3,5) | 0,4 | (0,5) | - | - | - | - | 1,6 | (2,5) |
| Gemeinde Schwielowsee | 6,4 | (5,6) | 7,1 | (9,4) | 0,1 | (0,2) | 0,2 | (0,7) | - | - | 1,3 | (0,7) |
| Gemeinde Seddiner See | 0,6 | (0,8) | 1,5 | (1,5) | - | - | - | - | - | (0,1) | 0,1 | (0,1) |
| Gemeinde Stahnsdorf | 7,8 | (13,3) | 32,5 | (16,3) | - | - | - | - | - | - | 0,8 | (0,7) |
| II | 2,3 | (3,2) | 10,4 | (12,3) | 1,6 | (1,6) | 0,3 | (1,0) | 0,1 | - | 0,2 | (0,1) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 0,9 | (1,4) | 4,2 | (4,3) | 0,4 | (0,4) | 0,2 | (0,8) | - | - | 0,2 | - |
| Amt Beetzsee | 0,8 | (1,2) | 2,7 | (4,9) | 0,5 | (0,5) | 0,1 | (0,4) | 0,1 | - | - | (0,1) |
| Amt Wusterwitz | 0,4 | (0,4) | 1,9 | (1,9) | 0,3 | (0,2) | - | (0,1) | - | - | - | - |
| Amt Ziesar | 0,2 | (0,2) | 1,6 | (1,2) | 0,4 | (0,5) | - | - | - | - | - | - |
| III | 2,5 | (2,6) | 24,1 | (25,3) | 2,8 | (2,9) | 0,3 | (0,1) | - | - | 0,3 | (0,6) |
| Stadt Belzig | 0,5 | (0,8) | 3,3 | (11,3) | 0,6 | (0,8) | 0,1 | (0,1) | - | - | - | (0,3) |
| Stadt Treuenbrietzen | 0,7 | (0,2) | 11,4 | (2,4) | 0,7 | (0,6) | 0,1 | - | - | - | 0,1 | (0,1) |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | 0,1 | (0,2) | 3,3 | (3,2) | 0,6 | (0,6) | - | - | - | - | - | - |
| Amt Brück | 1,1 | (1,2) | 4,3 | (6,8) | 0,5 | (0,2) | - | - | - | - | 0,1 | (0,2) |
| Amt Niemegk | 0,1 | (0,2) | 1,8 | (1,6) | 0,4 | (0,7) | 0,1 | - | - | - | 0,1 | - |
| Potsdam-Mittelmark | 61,5 | (95,5) | 219,1 | (202,9) | 7,2 | (6,6) | 2,7 | (3,4) | 0,1 | (0,3) | 19,5 | (26,1) |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19 Bereiche I bis III → siehe Seite 16



4.3. Flächenumsatz

4.3.1. Gliederung nach Grundstücksarten

| Grundstücksarten | Flächenumsatz in ha | | Anteil in % | | Tendenz zu 2003 in % |
|------------------|---------------------|------------------|--------------|----------------|----------------------|
| UB | 139,3 | (187,5) | 3,0 | (4,0) | -25,7 |
| BB | 716,7 | (440,1) | 15,4 | (9,4) | +62,8 |
| LF, SF, GF | 3.805,7 | (4.036,2) | 81,6 | (86,6) | -5,7 |
| Gesamt | 4.661,6 | (4.663,8) | 100,0 | (100,0) | 0,0 |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19

Im Jahr 2004 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

4.661,6 ha Grundstücksfläche verkauft.

Das sind 1,8 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht dem Flächenumsatz des Vorjahres. Ein Anstieg des Flächenumsatzes ist hingegen bei den bebauten Grundstücken um 62,8 % (276,6 ha) zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 25,7 % (148,2 ha) weniger unbebaute Baugrundstücke veräußert.

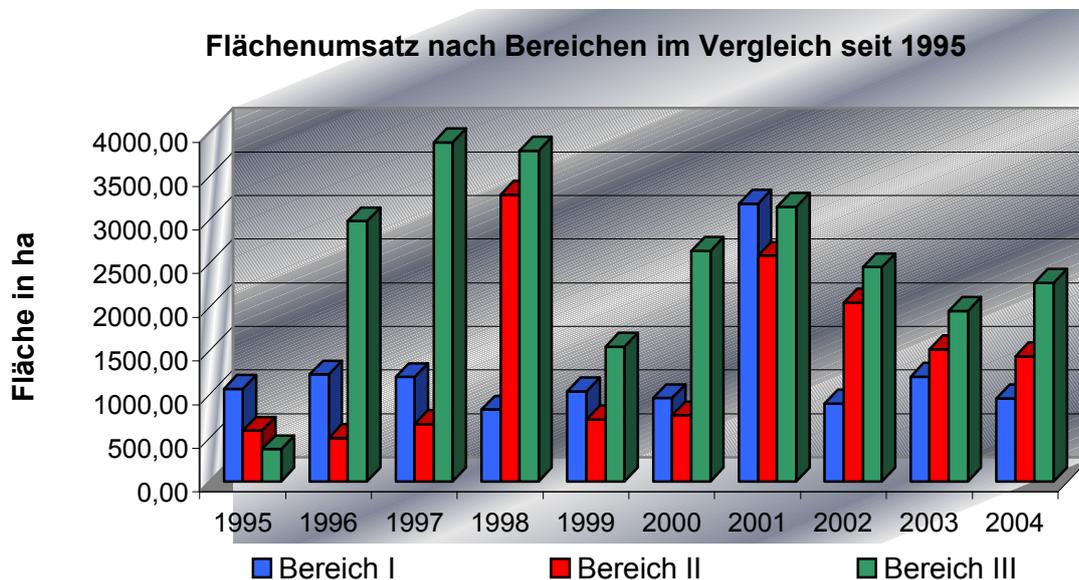
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 25 und 53.

4.3.2. Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

| Bereich | Flächenumsatz in ha 2004 / (2003) | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-------------|----------------------|------------|--------------|
| | UB | | BB | | LF | | SF | | GF | |
| I | 89,1 | (122,7) | 131,2 | (143,4) | 681,1 | (723,7) | 47,5 | (197,3) | 3,6 | (8,2) |
| Stadt Beelitz | 7,5 | (7,2) | 9,4 | (25,7) | 166,3 | (230,7) | 0,1 | (59,7) | 0,9 | (1,0) |
| Stadt Teltow | 15,7 | (36,7 ⁵) | 17,7 ⁵ | (5,9) | 2,4 | (2,5) | 3,0 | (1,0) | 0,0 | (0,4) |
| Stadt Werder (Havel) | 21,3 | (21,6) | 24,0 | (49,8) | 140,1 | (85,1) | 28,5 | (16,0) | 1,4 | (0,2) |
| Gemeinde Groß Kreutz(Havel) | 4,2 | (7,7) | 11,4 | (6,8) | 144,3 | (53,7) | 2,0 | (19,8) | 0,1 | (1,0) |
| Gemeinde Kleinmachnow | 6,5 | (10,1) | 10,7 | (10,1) | 9,6 ⁶ | (0,1) | 0,3 | (0,4) | 0,2 | (0,5) |
| Gemeinde Michendorf | 9,9 | (11,6) | 5,1 | (11,6) | 85,6 | (93,5) | 11,3 | (1,0) | 0,7 | (0,0) |
| Gemeinde Nuthetal | 4,4 | (3,0) | 30,2 ⁷ | (2,8) | 107,0 | (129,7 ³) | 0,3 | (0,7) | 0,0 | (1,2) |
| Gemeinde Schwielowsee | 9,5 | (10,7) | 7,5 | (17,9) | 22,9 | (109,7 ²) | 1,6 | (98,2 ⁴) | 0,1 | (0,2) |
| Gemeinde Seddiner See | 1,3 | (1,9) | 3,5 | (6,8) | 0,0 | (10,9) | 0,1 | (0,3) | 0,1 | (3,7) |
| Gemeinde Stahnsdorf | 8,8 | (12,2) | 11,7 ⁵ | (6,6) | 2,9 | (7,8) | 0,3 | (0,2) | 0,1 | (0,0) |
| II | 25,0 | (38,6) | 181,4 | (91,1) | 1184,9 | (1337,3) | 36,7 | (47,3) | 4,6 | (0,2) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 4,8 | (13,7) | 109,7 ⁵ | (13,7) | 252,0 | (387,7) | 27,3 | (28,5) | 0,1 | (0,0) |
| Amt Beetzsee | 3,3 | (6,7) | 8,9 | (18,0) | 560,8 ² | (391,8) | 5,4 | (12,3) | 4,1 | (0,0) |
| Amt Wusterwitz | 2,0 | (4,5) | 10,8 | (9,5) | 206,0 | (191,6) | 2,1 | (6,2) | 0,0 | (0,0) |
| Amt Ziesar | 14,9 | (13,7) | 5,2 | (49,9 ¹) | 166,1 | (366,2) | 1,9 | (0,3) | 0,4 | (0,2) |
| III | 25,3 | (26,2) | 404,1 | (205,6) | 1833,3 | (1710,3) | 13,2 | (11,3) | 0,8 | (0,6) |
| Stadt Belzig | 3,0 | (11,5) | 30,1 | (56,9) | 582,8 | (572,5) | 1,0 | (1,9) | 0,0 | (0,1) |
| Stadt Treuenbrietzen | 5,7 | (2,0) | 40,4 | (34,2) | 307,3 | (197,4) | 5,8 | (1,1) | 0,2 | (0,2) |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | 1,2 | (4,8) | 274,4 ⁵ | (67,5) | 255,2 | (328,9) | 0,2 | (0,7) | 0,1 | (0,0) |
| Amt Brück | 14,7 | (6,4) | 36,8 | (27,7) | 292,8 | (150,5) | 1,0 | (1,2) | 0,2 | (0,0) |
| Amt Niemeck | 0,7 | (1,5) | 22,4 | (19,3) | 395,2 | (461,0) | 5,2 | (6,4) | 0,3 | (0,3) |
| Potsdam-Mittelmark | 139,3 | (187,5) | 716,7 | (440,1) | 3699,3 | (3771,3) | 97,4 | (255,9) | 9,0 | (9,0) |

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 19 Bereiche I bis III → siehe Seite 16

- 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 und Errichtung von Windkraftanlagen, Golfplatz
- 4) hoher Umsatz durch Verkauf einer Abbaufläche
- 5) hoher Umsatz durch Flächen f. Wohn- und Gewerbeparks bzw. Landw. Betrieb, gewerbliche Baufläche
- 6) Ausbau A115
- 7) Vierseitenhof mit A+GR



5. Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (WertV). Ebenso werden hier Kaufpreise (nur Grund und Boden) von bereits bebauten Grundstücken erfasst, bei denen, bedingt durch das Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern, nur der Preis für den Grund und Boden erfasst wird.

5.1. Allgemeines

Aufteilung nach Grundstücksarten

| Grundstücksart | Anzahl | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | Kauffälle | Anteil % | in ha | Anteil % | in Mio. EUR | Anteil % |
| Individueller Wohnungsbau | 940 (1078) | 81,4 (84,1) | 99,7 (131,9) | 71,6 (70,3) | 53,9 (72,4) | 87,6 (75,8) |
| Mehrfamilienhäuser | 49 (25) | 4,2 (1,9) | 6,1 (3,3) | 4,4 (1,8) | 1,9 (1,7) | 1,9 (1,8) |
| geschäftl. und gewerbl. Nutzung | 40 (48) | 3,5 (3,7) | 22,0 (36,8) | 15,8 (19,6) | 3,6 (19,5) | 5,7 (20,4) |
| Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft | 4 (6) | 0,3 (0,5) | 2,6 (5,4) | 1,9 (2,9) | 0,2 (0,1) | 0,3 (0,1) |
| sonstige Nutzung | 122 (125) | 10,6 (9,8) | 8,9 (10,1) | 6,3 (5,4) | 2,0 (1,8) | 3,3 (1,9) |
| Gesamt | 1155 (1282) | 100,0 (100,0) | 139,3 (187,5) | 100,0 (100,0) | 61,5 (95,5) | 100,0 (100,0) |

() Angaben vom Vorjahr

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr, mit allen Grundstücksqualitäten.

5.2. Individueller Wohnungsbau

5.2.1. Preisniveau

Erstmals werden Preisspannen und Durchschnittswerte für selbstständig nutzbare Wohngrundstücke für die drei Untersuchungsbereiche herausgegeben. Von den insgesamt 940 Kauffällen fallen 556 in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und werden in untenstehender Tabelle ausgewiesen.

| | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|--|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich I | | | | | |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | 385 | 322 - 2435 | 762 | 18 - 276 | 109 |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG | 80 | 268 - 1411 | 573 | 41 - 270 | 133 |
| Bereich II | | | | | |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | 37 | 302 - 2000 | 877 | 5 - 62 | 28 |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG | 12 | 380 - 961 | 625 | 29 - 55 | 44 |

| | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|--|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich III | | | | | |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | 32 | 200 - 2723 | 1006 | 5 - 65 | 24 |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG | 10 | 330 - 1205 | 735 | 28 - 61 | 42 |
| Gesamt | 556 | 200 - 2723 | 763 | 5 - 276 | 100 |

Bereiche I bis III → siehe Seite 16

Ausgewählte Bodenrichtwerte und Erläuterungen sind zu finden auf den Seiten 25 und 44.

5.2.2. Preisentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreisspannen und Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) für ausgewählte Gemarkungen des Landkreises der Jahre 2002 – 2004.

| Gemarkung | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² |
|-------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
| Bereich I | | | | | | |
| Caputh | 86 - 137 | 110 | 67 - 120 | 100 | 73 - 115 | 95 |
| Fichtenwalde | 28 - 54 | 40 | 29 - 53 | 45 | 27 - 39 | 35 |
| Geltow | 78 - 112 | 100 | 68 - 112 | 100 | 74 - 110 | 90 |
| Glindow | 60 - 101 | 80 | 66 - 96* | 70 | - | 70 |
| Jeserig | 25 - 46 | 35 | 33 - 41 | 38 | - | 35 |
| Kleinmachnow | 186 - 376 | 230 | 148 - 309* | 230 | 134 - 276* | 210 |
| Michendorf | 50 - 89 | 75 | 50 - 98* | 75 | 61 - 91* | 75 |
| Rehbrücke | 95 - 164 | 140 | 104 - 169 | 130 | 92 - 159 | 130 |
| Schenkenberg | 28 - 45 | 35 | 39 - 44 | 40 | 24 - 37 | 35 |
| Stahnsdorf | 87 - 180 | 130 | 79 - 176* | 120 | 80 - 168* | 130 |
| Teltow | 92 - 195 | 140 | 80 - 170* | 120 | 75 - 175* | 120 |
| Alt Töplitz | 50 - 102 | 70 | 60 - 77 | 65 | 60 - 68 | 65 |
| Werder | 45 - 90 | 70 | 50 - 98* | 70 | 52 - 84 | 65 |
| Wilhelmshorst | 62 - 105 | 80 | 38 - 91* | 75 | 44 - 86 | 70 |
| Bereich II | | | | | | |
| Brielow | - | 50 | 49 - 54 | 50 | 49 - 57 | 50 |
| Damsdorf | 37 - 40 | 40 | - | 35 | - | 35 |
| Radewege | - | 45 | - | 40 | 28 - 45 | 40 |

| Gemarkung | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² | Preisspanne in EUR/m ² | Bodenrichtwert in EUR/m ² |
|--------------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| | 2002 | | 2003 | | 2004 | |
| Bereich III | | | | | | |
| Borkheide | 31 - 52 | 40 | 25 - 40 | 35 | 26 - 40 | 30 |
| Treuenbrietzen | - | 35 | 23 - 34* | 30 | 24 - 47 | 30 |

* Spanne aus allen BRW- Zonen

Bereiche I bis III → siehe Seite 16

5.2.3. Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von etwa 500 m² stark ansteigt. Im Regelfall gilt die Faustformel: „je kleiner – desto teurer“. Zusätzlich fällt der Bodenwert mit steigender Grundstückstiefe.

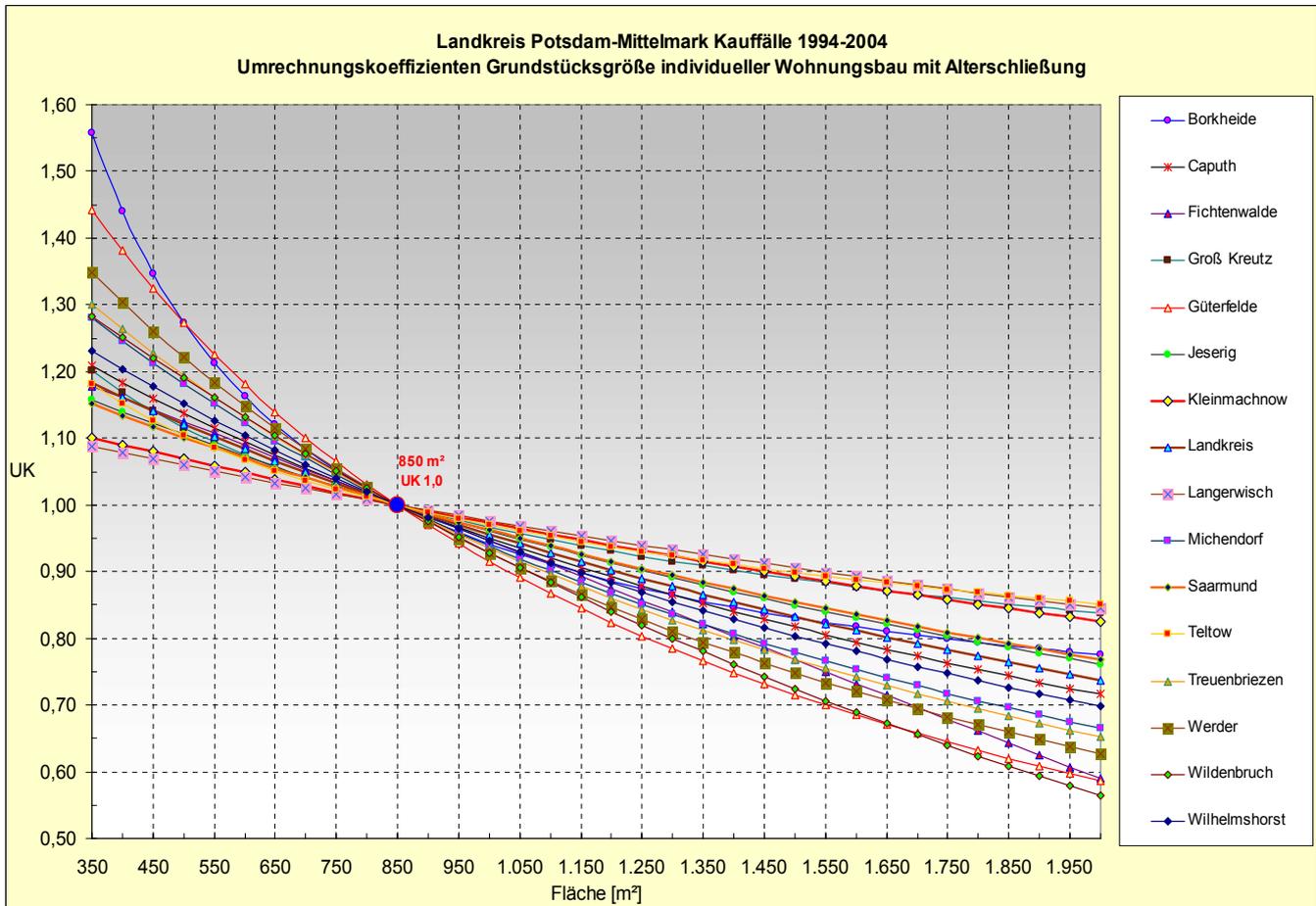
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen führen.

Der Gutachterausschuss hat bereits mehrfach Untersuchungen durchgeführt, so dass erstmals diesem Grundstücksmarktbericht Daten veröffentlicht werden können.

Dabei konnten insgesamt 4.824 Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum 1994 bis 2004 herangezogen werden. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 350 m² bis 2.000 m². Damit konnten dann 4.356 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Altersschließungen (Altaufschluss). Für Grundstücke in Wohnparks wird eine gesonderte Untersuchung erforderlich.

Die Umrechnungskoeffizienten sind aus dem Verhältnis von Kaufpreis und Bodenrichtwert des jeweiligen Jahrganges ermittelt worden. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wurde dann das mathematische Modell zur Bestimmung dieser Koeffizienten abgeleitet, wobei dort als unabhängige Variable die Fläche und als abhängige Variable der Umrechnungskoeffizient eingegangen ist. Die Regressionen wurden für unterschiedliche Bereiche und Modelle vorgenommen. Bei den Modellen handelt es sich um lineare, Potenz-, Exponential-, logarithmische und hyperbolische Funktionen.

In nachfolgender Grafik werden für ausgewählte Gemeinden, bei denen eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorlag, die Kurvenverläufe dargestellt, aus denen erkennbar ist, wie sich der Bodenwert bei unterschiedlicher Grundstücksgröße ändert.



Unverkennbar sind die starken Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden, die darauf schließen lassen, dass neben der regional unterschiedlichen Nachfrage auch die Kaufkraft und die lagetypische Grundstücksgröße eine entscheidende Rolle spielen können. Während beispielsweise für Kleinmachnow und Teltow die Auswirkungen der abnehmenden Grundstücksfläche nicht so deutlich ausfallen, steigen die Kaufpreise für Grundstücke mit relativ kleinen Flächen in Borkheide drastisch an.

Allerdings ist die statistisch nachweisbare Abhängigkeit bei den untersuchten Bereichen / Gemeinden sehr differenziert zu werten. Während in einigen Gemeinden eine sehr deutliche Anhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße nachweisbar ist, zeichnet sich für andere Gemeinden ein eher diffuses Bild. Zur Wertung der Analyse werden aus diesem Grund der Korrelationskoeffizient und die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle mit aufgeführt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Umrechnungskoeffizienten für einzelne Bereiche / Gemeinden, wobei zur Verdeutlichung der regionalen Unterschiede alle Umrechnungskoeffizienten auf die mittlere Fläche aller Kauffälle von ca. 850 m² umgerechnet wurden. Die ortstypischen Grundstücksgrößen sind unter Gliederungspunkt 8.4 aufgeführt.

| ausgewählte Bereiche bzw. Gemeinden | Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die Grundstücksgröße für individuellen Wohnungsbau unter Alterschließung (850 m ² = 1,00) Fläche | | | | | | | | | | | | | | | R Korre- lations- koeffi- zient | n Anz. der Kauf- fälle |
|--|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|------------------------------------|
| | 400 | 450 | 500 | 550 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1.000 | 1.050 | 1.100 | 1.200 | 1.400 | 1.500 | 2.000 | | |
| | Landkreis | 1,162 | 1,141 | 1,121 | 1,102 | 1,084 | 1,049 | 1,016 | 0,985 | 0,956 | 0,942 | 0,928 | 0,902 | 0,855 | 0,833 | | |
| Bereich 1 | 1,184 | 1,160 | 1,137 | 1,116 | 1,094 | 1,055 | 1,018 | 0,983 | 0,951 | 0,935 | 0,921 | 0,892 | 0,840 | 0,817 | 0,716 | 0,13 | 3.273 |
| Bereich 2 | 1,052 | 1,047 | 1,041 | 1,035 | 1,029 | 1,017 | 1,006 | 0,994 | 0,983 | 0,977 | 0,971 | 0,959 | 0,936 | 0,924 | 0,866 | 0,26 | 623 |
| Bereich 3 | 1,175 | 1,153 | 1,131 | 1,110 | 1,090 | 1,052 | 1,017 | 0,984 | 0,953 | 0,938 | 0,923 | 0,896 | 0,846 | 0,823 | 0,724 | 0,33 | 488 |
| Borkheide | 1,440 | 1,347 | 1,274 | 1,213 | 1,163 | 1,084 | 1,024 | 0,978 | 0,941 | 0,926 | 0,911 | 0,886 | 0,846 | 0,831 | 0,775 | 0,43 | 89 |
| Caputh | 1,184 | 1,160 | 1,137 | 1,115 | 1,094 | 1,055 | 1,018 | 0,983 | 0,951 | 0,935 | 0,921 | 0,892 | 0,840 | 0,817 | 0,716 | 0,47 | 122 |
| Fichtenwalde | 1,161 | 1,143 | 1,125 | 1,107 | 1,089 | 1,054 | 1,018 | 0,982 | 0,946 | 0,929 | 0,911 | 0,875 | 0,804 | 0,768 | 0,589 | 0,28 | 105 |
| Groß Kreutz | 1,169 | 1,141 | 1,116 | 1,094 | 1,075 | 1,041 | 1,013 | 0,988 | 0,967 | 0,957 | 0,948 | 0,931 | 0,902 | 0,889 | 0,838 | 0,62 | 40 |
| Güterfelde | 1,381 | 1,325 | 1,273 | 1,225 | 1,181 | 1,101 | 1,032 | 0,970 | 0,916 | 0,891 | 0,867 | 0,823 | 0,748 | 0,715 | 0,587 | 0,27 | 61 |
| Jeserig | 1,140 | 1,122 | 1,105 | 1,089 | 1,073 | 1,043 | 1,014 | 0,987 | 0,961 | 0,948 | 0,936 | 0,913 | 0,870 | 0,849 | 0,761 | 0,30 | 52 |
| Kleinmachnow | 1,090 | 1,079 | 1,069 | 1,058 | 1,048 | 1,028 | 1,009 | 0,991 | 0,973 | 0,964 | 0,956 | 0,939 | 0,908 | 0,893 | 0,825 | 0,33 | 607 |
| Langerwisch | 1,078 | 1,068 | 1,059 | 1,050 | 1,042 | 1,025 | 1,008 | 0,992 | 0,977 | 0,969 | 0,961 | 0,947 | 0,919 | 0,906 | 0,844 | 0,26 | 47 |
| Michendorf | 1,245 | 1,212 | 1,181 | 1,151 | 1,123 | 1,070 | 1,022 | 0,979 | 0,938 | 0,920 | 0,901 | 0,867 | 0,806 | 0,779 | 0,665 | 0,52 | 119 |
| Saarmund | 1,134 | 1,117 | 1,101 | 1,086 | 1,070 | 1,041 | 1,013 | 0,987 | 0,962 | 0,950 | 0,938 | 0,916 | 0,874 | 0,854 | 0,768 | 0,38 | 42 |
| Stahnsdorf | 1,192 | 1,152 | 1,119 | 1,093 | 1,071 | 1,037 | 1,011 | 0,991 | 0,974 | 0,968 | 0,961 | 0,950 | 0,933 | 0,926 | 0,902 | 0,38 | 301 |
| Teltow | 1,152 | 1,127 | 1,105 | 1,085 | 1,068 | 1,037 | 1,011 | 0,989 | 0,970 | 0,961 | 0,953 | 0,937 | 0,911 | 0,899 | 0,852 | 0,37 | 469 |
| Treuenbrietzen | 1,263 | 1,227 | 1,193 | 1,161 | 1,131 | 1,075 | 1,024 | 0,977 | 0,935 | 0,915 | 0,896 | 0,861 | 0,797 | 0,769 | 0,652 | 0,42 | 56 |
| Werder | 1,304 | 1,261 | 1,221 | 1,184 | 1,149 | 1,084 | 1,027 | 0,975 | 0,928 | 0,906 | 0,885 | 0,847 | 0,778 | 0,748 | 0,627 | 0,56 | 142 |
| Wildenbruch | 1,250 | 1,220 | 1,190 | 1,161 | 1,132 | 1,077 | 1,025 | 0,975 | 0,928 | 0,905 | 0,883 | 0,840 | 0,761 | 0,724 | 0,565 | 0,35 | 54 |
| Wilhelmshorst | 1,204 | 1,177 | 1,152 | 1,127 | 1,104 | 1,060 | 1,019 | 0,982 | 0,947 | 0,930 | 0,914 | 0,884 | 0,829 | 0,804 | 0,698 | 0,47 | 153 |

Umrechnungsbeispiel

- Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst
- Bodenrichtwert (BRW) = 90 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 1.000 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m²
- $BW = 90 \text{ €/m}^2 \times 1,105 / 0,970 = 103 \text{ €/m}^2$ (rund 14 % ! über BRW)

In den Fällen, wo für Gemeinden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt wurden, können die Daten des Landkreises als erster Anhaltspunkt dienen. Es ist dann eine Plausibilitätskontrolle erforderlich. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass wegen fehlender Daten bisher keine Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung im Sinne § 16 BauNVO ermittelt werden konnten. Eine mögliche doppelte Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Merkmalen muss in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2005 wurden diese Koeffizienten nicht zu Grunde gelegt. Erstmals wird dies zum Stichtag 01.01.2006 erfolgen.

5.3. Geschosswohnungsbau

5.3.1. Preisniveau

Für den Bau von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungen wurden 49 Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Davon sind 8 Veräußerungen für selbständig nutzbare, baureife Grundstücke auf dem freien Grundstücksmarkt registriert.

| Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | | Flächenumsatz in ha | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|----------------------------|----------------------|------------|---------------------|--------------|------------------------|--------------|
| Mehrfamilienhausgrundstück | 2 | (0) | 0,2 | (0) | 0,2 | (0) |
| Städtische Lagen | 6 | (3) | 0,4 | (0,3) | 0,3 | (0,3) |
| Gesamt | 8 | (3) | 0,6 | (0,3) | 0,5 | (0,3) |

() Angaben vom Vorjahr

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Kerngebieten von Stadtgemeinden (Beelitz, Belzig, Treuenbrietzen, Teltow und Werder), bei denen der Anteil zukünftiger Geschäftseinheiten nicht ausgeschlossen wird.

| Gemeinde | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich I | | | | | |
| Teltow, Kleinmachnow, Werder | 5 | 199 – 1.277 | 777 | 59 - 197 | 110 |
| Bereich III | | | | | |
| Belzig, Treuenbrietzen | 3 | 430 – 1.200 | 885 | 12 - 30 | 24 |

5.3.2. Preisentwicklung

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|------------------|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich I | | | | | |
| 2000 | 1 | 1.095 | - | 131 | - |
| 2001 | 10 | 515 – 2.597 | 970 | 41 - 97 | 75 |
| 2002 | 2 | 1.567 – 1.702 | 1.634 | 14 - 35 | 25 |
| 2003 | 3 | 545 – 1.300 | 1.025 | 48 - 171 | 93 |
| 2004 | 5 | 199 – 1.277 | 777 | 59 - 197 | 110 |

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|--------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereiche II + III | | | | | |
| 2000 | 5 | 353 – 2.580 | 1.344 | 11 - 26 | 19 |
| 2004 | 3 | 430 – 1.200 | 885 | 12 - 30 | 24 |

In den Jahren 2001 bis 2003 lagen in den Bereichen II und III keine zu registrierenden Kauffälle von selbstständig nutzbaren Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

5.4. Gewerbliche Bauflächen

5.4.1. Preisniveau

Von den insgesamt 40 Kauffällen für gewerblich genutzte Flächen wurden 14 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Im Vorjahr lag dieses Verhältnis bei 57:23.

| Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz in ha | Geldumsatz in Mio. EUR | Preise in EUR/m ² | |
|--|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|--------------|
| | | | | Spanne | Durchschnitt |
| erschließungsbeitragspflichtig | 5 (3) | 2,4 (3,0) | 0,3 (0,1) | 7 - 27 | 15 |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB | 8 (9) | 1,9 (2,7) | 0,6 (4,2) | 10 - 110 | 39 |
| erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG | 1 (11) | - (4,2) | - (1,5) | 79 | 79 |
| Gesamt | 14 (23) | 4,3 (9,9) | 0,9 (5,8) | 7 - 110 | 33 |

() Angaben vom Vorjahr

Einzelhandel bzw. Verbrauchermärkte

Für das Jahr 2004 liegen nur zwei auswertbare Kauffälle aus dem Bereich III (Niemegk und Treuenbrietzen) vor.

Im Grundstücksmarktbericht des Jahres 2003 wurden Aussagen zum Verhältnis des Preises zum Bodenrichtwert für Wohnbauland getroffen.

Die Auswertung zum Jahr 2003 (6 Kauffälle, vorwiegend im Potsdamer Umland) ergab den Faktor 1,08 im Vergleich zum Bodenrichtwert für Wohnbauland in der Ortslage. Betrachtet man den Zeitraum 2003 - 2004, dann sinkt der Faktor auf 1,04.

5.4.2. Preisentwicklung

► erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|--------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich I | | | | | |
| 2000 | 3 | 900 – 25.000 | 9.886 | 6 - 97 | 41 |
| 2001 | 11 | 1.214 – 12.830 | 4.062 | 7 - 220 | 85 |
| 2002 | 6 | 770 – 6.613 | 2.871 | 13 - 153 | 85 |
| 2003 | 6 | 306 – 4.065 | 2.875 | 130 – 547* | 212* |
| 2004 | 2 | 1.281 – 5.820 | 3.550 | 39 - 110 | 75 |
| Bereiche II + III | | | | | |
| 2000 | 2 | 1.000 – 2.157 | 1.578 | 13 - 25 | 19 |
| 2001 | 4 | 408 – 14.877 | 6.095 | 0,9 - 56 | 17 |
| 2002 | 3 | 1.364 – 2.735 | 2.240 | 0,9 - 23 | 11 |
| 2003 | 3 | 626 – 6.877 | 3.247 | 8 - 41 | 19 |
| 2004 | 6 | 71 – 4.990 | 2001 | 10 - 54 | 27 |

* Die hohen Kaufpreise im Bereich I aus dem Jahr 2003 resultieren vorwiegend aus Verkäufen für zukünftige Verbrauchermärkte.

► erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

| Jahr | Anzahl der Kauffälle | Flächen in m ² | | Preise in EUR/m ² | |
|--------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | | Spanne | Durchschnitt | Spanne | Durchschnitt |
| Bereich I | | | | | |
| 2000 | 13 | 30 – 29.108 | 5.926 | 41 - 225 | 120 |
| 2001 | 8 | 333 – 33.470 | 10.887 | 33 - 243 | 99 |
| 2002 | 13 | 1.530 – 9.505 | 4.780 | 30 - 171 | 79 |
| 2003 | 9 | 650 – 6.901 | 2.897 | 4 - 177 | 70 |
| 2004 | 1 | - | 2205 | - | 79 |
| Bereiche II + III | | | | | |
| 2000 | 4 | 1.357 – 27.059 | 11.604 | 20 - 57 | 33 |
| 2001 | 1 | - | 5.344 | - | 36 |
| 2002 | 1 | - | 3330 | - | 12 |
| 2003 | 2 | 6.457 – 9.426 | 7.942 | 15 - 17 | 16 |
| 2004 | - | - | - | - | - |

5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Angaben sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 25 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2004 lagen 51 und im Vorjahr 53 Kaufverträge vor.

Gemessen am Gesamtumsatz aller unbebauten Bauflächen ergibt sich für 2004 ein Anteil von ca. 27 % der Fläche und 6 % des Geldumsatzes.

Knapp 50 % der oben erwähnten Kauffälle werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet und nachfolgend dargestellt.

| Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | | Flächenumsatz in ha | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|----------------|----------------------|-------------|---------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Bauerwartung | 14 | (15) | 8,4 | (11,9) | 2,3 | (1,9) |
| Rohbauland | 12 | (15) | 5,3 | (2,5) | 0,5 | (0,3) |
| Gesamt | 26 | (30) | 13,7 | (14,4) | 2,8 | (2,2) |

() Angaben vom Vorjahr

| Grundstücksart | Anzahl der Kauffälle | Preise in EUR/m ² | | Prozent vom Bodenrichtwert für Wohnbauland |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|--------------|--|
| | | Spanne | Durchschnitt | |
| Bereich I | | | | |
| Bauerwartung | 12 | 10 - 67 | 32 | 13 - 56 |
| Rohbauland | 9 | 33 - 114 | 80 | 32 - 85 |
| Bereiche II + III | | | | |
| Bauerwartung | 2 | 4 - 7 | 5 | 11 - 23 |
| Rohbauland | 3 | 3 - 10 | 5 | 6 - 40 |

5.6. Sonstiges Bauland

Unter diese Rubrik fallen u.a. Verkäufe von Baugrundstücken oder Teilen von Grundstücken, deren zukünftige Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten ist.

Erwerber sind der Bund, das Land, der Kreis und die Gemeinden.

| Grundstücksart | Kauffälle der Anzahl | | Flächenumsatz in ha | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|--|----------------------|------|---------------------|-------|------------------------|-------|
| Bauland für zukünftig öffentliche Zwecke | 52 | (39) | 2,9 | (2,1) | 0,5 | (0,2) |

() Angaben vom Vorjahr

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1. Allgemeines

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.“

6.2. Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1. Preisniveau

Hinweis: Für die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte unter dem Punkt 6.2.1.1. bis 6.2. 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 7.4.2. gesondert ausgewiesen.

► Umsatzzahlen

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | | Flächenumsatz in ha | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|--|----------------------|--------------|---------------------|------------------|------------------------|---------------|
| I | 213 | (137) | 455,39 | (349,9) | 2,04 | (1,42) |
| II | 93 | (94) | 506,37 | (734,9) | 1,04 | (1,15) |
| III | 237 | (176) | 878,43 | (952,8) | 2,36 | (1,98) |
| Gesamt | 543 | (407) | 1.840,19 | (2.037,6) | 5,44 | (4,55) |
| Davon nach der FIErwV in Verbindung mit dem EALG | | | | | | |
| | 9 | (17) | 107,20) | (381,3) | 0,18 | (0,41) |

() Angaben vom Vorjahr

► **Anzahl nach Nutzungsarten**

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | | | | | |
|---------------|----------------------|-------------|------------|--------------|------------------|------------------------|
| | Gesamtanzahl | Nutzungsart | | | | |
| | | Ackerland | Grünland | Mischflächen | Obstanbauflächen | begünstigtes Agrarland |
| I | 213 | 96 | 44 | 41 | 24 | 8 |
| II | 93 | 33 | 22 | 30 | 3 | 5 |
| III | 237 | 137 | 57 | 40 | 3 | - |
| Gesamt | 543 | 266 | 123 | 111 | 30 | 13 |

6.2.1.1. Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01.01.2005 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Sie werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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].

Die Bodenrichtwerte basieren auf ausgewählten Vergleichsfällen des Jahres 2004. Das waren:
 bei Ackerland 82 Kauffälle,
 bei Grünland 27 Kauffälle.

Als repräsentativ für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden nur Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab rund 2000 m² Größe einbezogen.

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.

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

| Bereich | Preisspanne in EUR/m ² Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle Ackerland | Preisspanne in EUR/m ² Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle Grünland |
|---|---|--|
| Engerer Verflechtungsraum (Bereich I) | 0,19 – 0,50 19 – 30 9 | 0,10 – 0,50 31 – 43 9 |
| Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III) | 0,09 – 0,32 12 – 61 73 | 0,10 – 0,30 20 – 40 18 |

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

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.

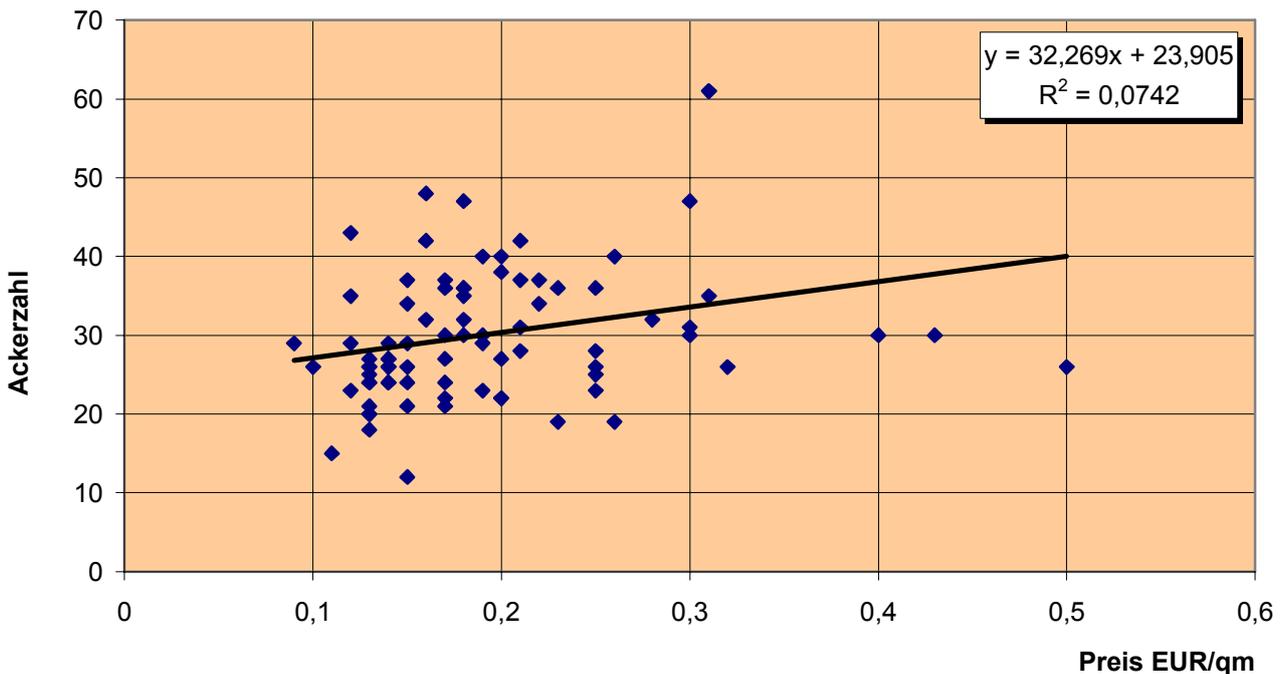
Die Streuung der Bodenpreise innerhalb der gebildeten Richtwertzonen ist relativ groß. Sie bringt zwar vorwiegend Lagefaktoren, aber auch die unterschiedliche Fruchtbarkeit der landwirtschaftlichen Flurstücke innerhalb der Zone zum Ausdruck.

Die Relationen zwischen den Bodenrichtwerten des Acker- und Grünlandes sind nicht einheitlich. In den Bereichen II und III gibt es überwiegend Niederungsgrünland, das auf Grund guter Ertragsfähigkeit des Bodens vielfach ein ähnliches Preisniveau wie Ackerland erreicht.

Ackerland mit höherer Bodenfruchtbarkeit (AZ über 30 bis 61) befindet sich vorwiegend in südlichen Randlagen des Landkreises.

| Bereich | Ackerland | | |
|--|-----------|------------------------------|--|
| | Anzahl | Bodenwertzahl (Durchschnitt) | Preisniveau (Durchschnitt) in EUR/m ² |
| Engerer Verflechtungsraum (Bereich I) | 5 | 19 – 29 (24) | 0,19 – 0,50 (0,27) |
| | 4 | 30 | 0,19 – 0,43 (0,33) |
| Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III) | 14 | 12 – 23 (20) | 0,11 – 0,26 (0,16) |
| | 28 | 24 – 30 (27) | 0,09 – 0,32 (0,16) |
| | 20 | 31 – 38 (36) | 0,12 – 0,31 (0,20) |
| | 11 | 40 – 61 (46) | 0,12 – 0,31 (0,22) |

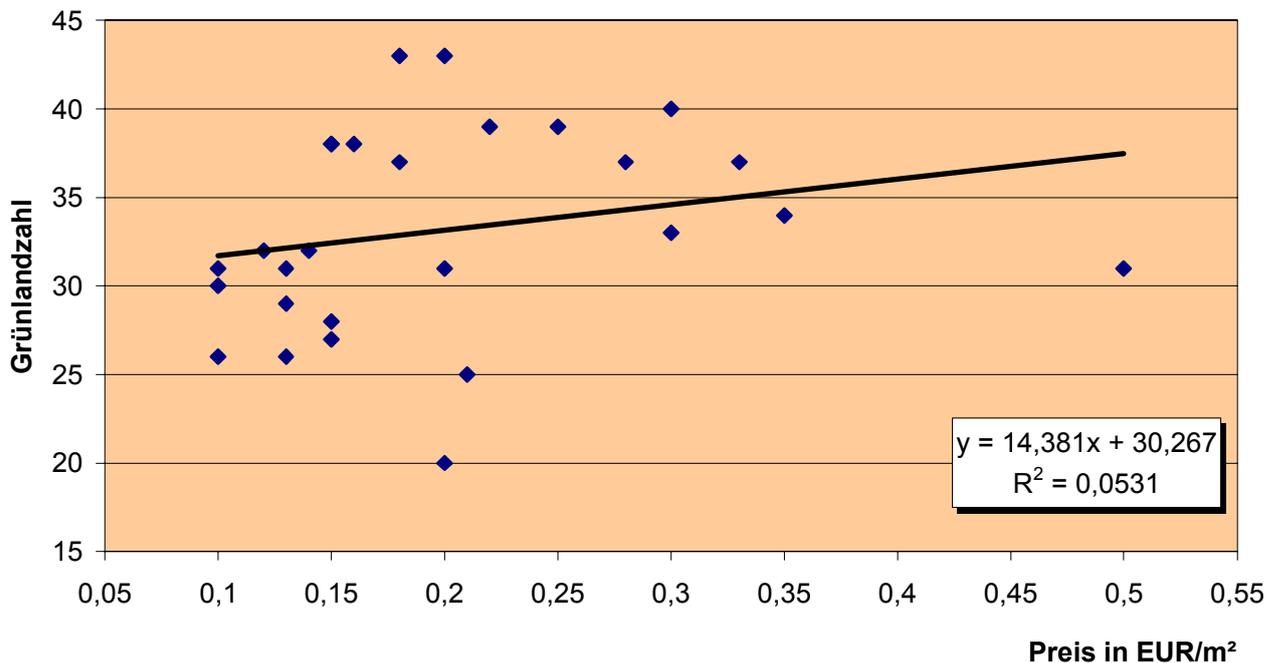
Ackerland Bereich I-III Preis/AZ (82 Kauffälle)



Auf Grund des Korrelationskoeffizienten kann keine signifikante Abhängigkeit festgestellt werden.

| Bereich | Grünland | | |
|--|----------------------|------------------------------|--|
| | Anzahl der Kauffälle | Bodenwertzahl (Durchschnitt) | Preisniveau (Durchschnitt) in EUR/m ² |
| Engerer Verflechtungsraum (Bereich I) | 4 | 31 – 34 (32) | 0,10 – 0,50 (0,27) |
| | 5 | 37 – 43 (40) | 0,18 – 0,33 (0,25) |
| Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III) | 8 | 20 – 30 (26) | 0,10 – 0,21 (0,15) |
| | 10 | 31 – 40 (36) | 0,12 – 0,30 (0,19) |

Grünland Bereich I - III Preis/GZ (27 Kauffälle)



Auf Grund des Korrelationskoeffizienten kann keine signifikante Abhängigkeit festgestellt werden.

Preisentwicklung

| Bereich | Preisspanne in EUR/m ² (Durchschnitt) Anzahl der Kauffälle Ackerland | | | Preisspanne in EUR/m ² (Durchschnitt) Anzahl der Kauffälle Grünland | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2002 | 2003 | 2004 | 2002 | 2003 | 2004 |
| | Engerer Verflechtungsraum (Bereich I) | 0,15 – 0,75 (0,37) 32 | 0,13 – 0,55 (0,33) 9 | 0,19 – 0,50 (0,30) 9 | 0,20 – 0,66 (0,32) 12 | 0,16 – 0,37 (0,25) 7 |
| Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III) | 0,07 – 0,34 (0,17) 77 | 0,08 – 0,35 (0,17) 58 | 0,09 – 0,32 (0,18) 73 | 0,07 – 0,37 (0,16) 21 | 0,05 – 0,37 (0,19) 20 | 0,10 – 0,30 (0,17) 18 |

6.2.1.2. Obstanbauland

Für das Brandenburger und Belziger Umland (Bereiche II und III) liegen keine Vergleichsdaten vor. Auswertbare Kauffälle im Potsdamer Umland (Bereich I) liegen für die Gemeinde Groß Kreutz(Havel) und die Stadt Werder (Havel) vor.

Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstbaumbestandes sind nicht vorhanden.

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreisspanne in EUR/m ² | Durchschnitt in EUR/m ² |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel) | 3 | 0,11 – 0,48 | 0,32 |
| Stadt Werder (Havel) | 11 | 0,25 – 1,24 | 0,66 |

6.2.1.3. 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 ² | Durchschnitt in EUR/m ² |
|---------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| I | 8 | 0,67 – 1,71 | 1,14 |
| II | 5 | 0,84 – 1,16 | 0,98 |

Eine Darstellung zum Bereich III ist auf Grund der geringen Anzahl von auswertbaren Kauffällen nicht möglich.

6.2.1.4. Gräben

Auf Grund fehlender Angaben zu dieser Nutzungsart kann für 2004 kein Wert ausgewiesen werden. Letztmalig befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2002 auf Seite 42.

6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1. Umsatz

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | | Flächenumsatz in ha | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|--|----------------------|--------------|---------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| I | 53 | (38) | 225,75 | (373,78) | 0,74 | (0,68) |
| II | 76 | (62) | 678,44 | (602,39) | 0,57 | (0,45) |
| III | 93 | (105) | 954,92 | (757,55) | 0,45 | (0,92) |
| Gesamt | 222 | (205) | 1.859,11 | (1.733,72) | 1,76 | (2,05) |
| davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG | | | | | | |
| | 40 | (41) | 1.022,10 | (735,45) | 0,80 | (0,56) |

() Angaben vom Vorjahr

6.3.2. Preisniveau und Preisentwicklung Boden mit Bestockung

| Stadt/Gemeinde/Amt | durchschnittliche Bodenwerte in EUR/m ² | | |
|------------------------------|--|------------|------------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Bereich I | | | |
| Stadt Beelitz | 0,14 [4] | 0,25 [5] | 0,21 [3] |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel) | 0,08 [3] | 0,09 [3] | - |
| Gemeinde Michendorf | 0,26* [3] | - | 0,39** [3] |
| Gemeinde Nuthetal | 0,43** [9] | 0,46** [4] | - |
| Stadt Werder (Havel) | 0,43** [9] | 0,46** [4] | 0,12 [3] |
| Bereich II | | | |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 0,14 [3] | 0,08 [8] | 0,05 [7] |
| Amt Beetzsee | 0,21 [4] | 0,07 [13] | 0,07 [9] |
| Amt Wusterwitz | 0,08 [3] | 0,08 [6] | 0,09 [9] |
| Amt Ziesar | 0,12 [7] | 0,08 [9] | 0,11 [6] |
| Bereich III | | | |
| Stadt Belzig | 0,07 [10] | 0,07 [6] | 0,10 [9] |
| Stadt Treuenbrietzen | 0,11 [3] | 0,05 [3] | - |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | 0,11 [17] | 0,11 [24] | 0,09 [19] |
| Amt Brück | 0,09 [11] | 0,11 [5] | 0,10 [12] |
| Amt Niemege | - | 0,07 [5] | 0,06 [15] |

* mit Naturschutzflächen

** nur Naturschutzflächen

[] Anzahl der Kauffälle

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

| Bereich | Kaufpreise in EUR/m ² | |
|---------|----------------------------------|--------------|
| | Spanne | Durchschnitt |
| I | 0,04 – 0,10 [9] | 0,06 |
| II | 0,03 – 0,14 [16] | 0,07 |
| III | 0,03 – 0,13 [14] | 0,08 |

[] Anzahl der Kauffälle

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1. Ausgleichsflächen

Für den Zeitraum 2000-2003 liegt die Auswertung zu Verkäufen von Flächen für geplante Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen vor (vgl. Marktbericht 2003, S. 45).

Es wurden Kaufpreise im Mittel von 7,55 EUR/ m² (6,80 – 8,60 EUR/ m², 7 Kauffälle) vereinbart.

Die Flächen befinden sich in den Bereichen I und III jeweils in der Ortslage der Gemarkungen.

Für das Jahr 2004 liegen vergleichbare Kauffälle nicht vor.

Für Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau von Windkraftanlagen liegt im Jahr 2004 die Kaufpreisspanne bei 0,30 EUR/ m² bis 0,45 EUR/ m² (Mittel 0,36 EUR/ m²).

Die Flächen befinden sich im Bereich II und die Anzahl der Kauffälle beläuft sich auf insgesamt 5.

7.2. Gartenflächen

Für Hausgärten bzw. nicht bebaubare Flächen liegen für Städte, Gemeinden bzw. Amtsbereiche folgende durchschnittliche Bodenwerte vor, die in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen dargestellt werden.

| Stadt/Gemeinde/Amt | Gemeinde/Ortsteile/ Stadt | durchschnittlicher Bodenwert in EUR/m ² 2004 | Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in % |
|-------------------------|---------------------------|---|--|
| Bereich I | | | |
| Stadt Werder (Havel) | Stadt Werder (Havel) | 10 [9] | 16 |
| | Ortsteile | 9 [18] | 14 |
| Gemeinde Michendorf | Ortsteile | 5 [4] | 10 |
| Gemeinde Nuthetal | Ortsteile | 7 [9] | 8 |
| Gemeinde Schwielowsee | Ortsteile Ferch + Geltow | 10 [14] | 11 |
| Gemeinde Stahnsdorf | Ortsteil Stahnsdorf | 19 [4] | 16 |
| Bereich II | | | |
| Gemeinde Kloster Lehnin | Ortsteile | 6 [17] | 15 |
| Amt Beetzsee | Gemeinden/Ortsteile | 4 [5] | 15 |
| Amt Wusterwitz | Gemeinde Wusterwitz | 2 [10] | 6 |
| Amt Ziesar | Gemeinden/ Ortsteile | 3 [7] | 15 |
| Bereich III | | | |
| Stadt Belzig | Stadt | 6 [11] | 19 |
| Stadt Treuenbrietzen | Stadt | 3 [4] | 12 |
| Amt Brück | Gemeinde /Ortsteile | 2 [3] | 6 |

[] Anzahl der Verträge

7.3. Erholungsflächen, bebaut mit käufereigenem Wochenendhaus

Die Verträge zu Verkäufen von Erholungsgrundstücken werden zwischen Grundstückseigentümern und bisherigen Pächtern bzw. Nutzern geschlossen.

Es erfolgt keine Unterteilung nach Verträgen gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz und Verträgen die nach 1990 auf Grundlage des BGB geschlossen worden sind.

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus des Pächtern bzw. 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.

► Auswertung der Kauffälle im gesamten

Auswertungen haben ergeben, dass bei Verkäufen von Flächen in direkter Wasserlage bzw. –nähe, das Verhältnis zwischen Kaufpreisen und Bodenrichtwerten höher liegt als bei Verkäufen sonstiger Flächen.

► Erholungsflächen in Gemarkungen der Bereiche I und II

| Gemarkung | Anzahl der Kauffälle | Flächenspanne Durchschnitt in m ² | Preisspanne Durchschnitt in EUR/m ² | BRW für Wohnbauland in EUR/m ² | Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in % |
|---|----------------------|--|--|---|--|
| Bereich I | | | | | |
| Fichtenwalde | 3 | 1150 -2120 1600 | 9-17 12 | 45 | 27 |
| Götz Havelstr. | 5 | 230 - 640 380 | 30 ^{2) 3)} | 50 | 60 |
| Kemnitz Kolonie Zern | 17 | 310 – 750 500 | 20 ^{1) 2)} | 20 | 100 |
| Stadt Werder (Havel) Am Strengfeld | 8 | 180 – 940 350 | 46-52 50 ¹⁾ | 70 | 71 |
| Stadt Werder (Havel) Am Schwielowsee | 13 | 330 – 500 390 | 25 ^{1) 2)} | 70 | 36 |
| Bereich II | | | | | |
| Nahmitz Am See | 12 | 420 – 990 550 | 8-10 10 ^{2) 3)} | 20 | 50 |

- 1) Wassernähe
2) gleicher Verkäufer
3) direkte Wasserlage

Für den Bereich III liegen keine Angaben für die Auswertung vor.

7.4. Verkehrsflächen

7.4.1. Private Wegflächen

Für das Jahr 2004 wurden 5 vergleichbare Kauffälle von Wegflächen im Umland von Potsdam registriert, die als Zufahrt zum käufereigenen Grundstück erworben wurden.

Die Flächengröße liegt bei diesen Kauffällen in einer Spanne von 11 m² bis 912 m², im Durchschnitt 318 m².

Das prozentuale Wertverhältnis – Kaufpreis zum Bodenrichtwert für baureife Flächen – ergibt im Mittel ca. 30 % bei einer Spanne von ca. 10 % bis ca. 45 %.

7.4.2. Zukünftige Verkehrsflächen

Für Flächen, die im Auftrage des Bundes und der Länder im Jahr 2004 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 nach unterschiedlichen Nutzungsarten.

Bei der Preisvereinbarung zum Kauf von geplanten Verkehrsflächen (wie z.B. Straße, Radweg) wird ersichtlich, dass im freihändigen Grundstücksverkehr die bisherige Nutzungsart zugrunde gelegt wird, wobei die durchschnittlichen Kaufpreise im oberen Preisniveau dieser Nutzungsart zuzüglich Entschädigung liegen. Für die Auswertung standen 127 Kauffälle zur Verfügung.

Folgende Verteilung liegt vor:

Bereich I : 69 Kauffälle (18 davon Bau Radweg)
 Bereich II : 16 Kauffälle (10 davon Bau Radweg)
 Bereich III : 42 Kauffälle (38 davon Bau Radweg)

7.4.2.1. Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

| Bisherige Nutzungsart | Anzahl der Kauffälle | Preisspanne in EUR/m ² | Durchschnitt in EUR/m ² |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Ackerland | 33 | 0,17 – 1,43 | 0,60 |
| Grünland | 9 | 0,23 – 0,77 | 0,51 |
| Holzung | 14 | 0,18 – 1,53 | 0,65 |
| Obstanbau | 5 | 0,70 – 3,58 | 1,76 |

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

7.4.2.2. Radwege

Für die Auswertung der land- u. forstwirtschaftlichen Flächen, erworben für die Anlegung bzw. den Ausbau von Radwegen lagen 66 Kauffälle vor. Angaben zu Entschädigungszahlungen beschränken sich auf wenige Kauffälle.

| Bisherige Nutzungsart | Anzahl der Kauffälle | Preisspanne in EUR/m ² | Durchschnitt in EUR/m ² |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Ackerland | 57 | 0,21 – 2,64 | 0,44 |
| Grünland | 6 | 0,26 – 0,63 | 0,50 |
| Holzung | 3 | 0,26 – 0,63 | 0,45 |

7.4.3. 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.

7.4.4. 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.

7.4.5. 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. Für 2004 ist die Anzahl der auszuwertenden Kauffälle zu gering. Preisangaben sind im Grundstücksmarktbericht 2003 Seite 44-45 vorzufinden.

7.4.6. Wasserflächen

Auf Grund der geringen Anzahl von Kauffällen zu dieser Nutzungsart kann kein Wert ausgewiesen werden. Dazu befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2003 auf Seite 45.

7.4.7. Sportanlagen

Für die Geschäftsjahre 2001- 2003 liegen Bodenpreise für Sportanlagen für den Bereich des Umlandes Potsdam vor. Dazu befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2003 auf Seite 45.

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 01. Januar gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewerte des Bodens, für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

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

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Am 26.01.2005 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 334 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- historisch gewachsene Ortslagen 257 Bodenrichtwerte,
- Wohnparksiedlungen 60 Bodenrichtwerte und
- Gewerbegebiete 17 Bodenrichtwerte.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden vier Bodenrichtwerte zusätzlich ermittelt.

Von den insgesamt 334 Bodenrichtwerten haben sich 74 in ihrem Wert geändert. 58 Bodenrichtwerte sind um 3 bis 20 EUR/m² gesunken, hingegen wurden 16 Bodenrichtwerte um 2 bis 20 EUR/m² angehoben.

Ca. 74 % der geänderten Bodenrichtwerte (55) entfallen auf den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 42 Bodenrichtwerte um 3 bis 20 EUR/m² gesenkt und 13 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 EUR/m² angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 16 Bodenrichtwerte um 5 bis 15 EUR/m² gesenkt und drei Bodenrichtwerte um 2 bis 5 EUR/m² angehoben worden und somit in etwa auf einem Niveau des Vorjahres geblieben.

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 120 und 260 EUR/m², in Teltow von 90 bis 240 EUR/m², in Stahnsdorf von 90 bis 170 EUR/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 100 und 200 EUR/m² für Wohnbauflächen.

Bodenrichtwerte für einzelne Ortslagen sind auf der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2005 veröffentlicht. Diese ist für eine Gebühr von 30 EUR in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Für ausgewählte Orte wurden unter Punkt 5.2.2. auf Seite 26 Bodenrichtwerte und Preisspannen dargestellt.

8.3. Übersichten über Bodenrichtwerte

8.3.1. Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In der nachfolgenden Übersicht sind nähere Angaben zu bestehenden **Gewerbegebieten** des Landkreises und deren Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2005) dargestellt.

| Gemarkung | Bezeichnung | BRW in EUR/m ² | Netto- fläche in ha | Auslastung* in % | Verkehrsanbindung bzw. Standortvorteile |
|------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|--|
| Bereich I | | | | | |
| Beelitz | Beelitz Süd | 30 | 27,00 | 40,5 | A9; A10 = 7 km, Nähe zu Berlin |
| Caputh | Michendorfer Chaussee | 50 | 4,60 | 95,0 | A10 = 6 km |
| Groß Kreuz | Eichenhain | 30 | 6,80 | 10,3 | A10 = 4,5 km |
| Kleinmachnow | Europark Dreilinden | 120 | 25,30 | 37,0 | A115 = 0,2 km, direkter Anschluss, unmittelbare Nähe zu Berlin |
| | Fashionpark | 90 | 21,18 | 67,0 | A115 = direkter Anschluss |
| Seddiner See | Gewerbepark Neuseddinland | 40 | 57,20 | k. A. | A9; A10, Nähe zu Berlin |
| Stahnsdorf | Hamburger Ring | 70 | 28,00 | 57,6 | A115 = 6 km, A2 = 3km |

| Gemarkung | Bezeichnung | BRW in EUR/m ² | Netto- fläche in ha | Auslastung* in % | Verkehrsanbindung bzw. Standortvorteile |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|--|
| Bereich I | | | | | |
| Teltow | Techno Terrain | 150 | 56,70 | 61,7 | A115 = 5 km Nähe zu Berlin |
| Werder (Havel) | Havel-Auen | 45 | 28,40* | 43,6* | A10 = 0,8 km |
| Bereich II | | | | | |
| Brielow | | 25 | 11,87 | 23,6 | A2 = 15 km |
| Rietz | Rietzer Berg | 20 | 23,00* | 64,2* | A2 = 3 km, B102 = 1 km |
| Stadt Ziesar | Preußenpark | 15 | 42,00 | 54,3 | A2 direkter Anschluss, L93, B107 = 3 km |
| Bereich III | | | | | |
| Stadt Belzig | Gewerbegebiet Seedoche | 12 | 17,50* | 42,9* | A9 = 10 km, A2 = 25 km, B102 = 0,5 km |
| Borkheide | | 20 | 18,60 | 73,82 | A9 = 7 km |
| Brück | | 20 | 67,15 | 89,7 | A9 direkter Anschluss |
| Linthe | | 20 | 53,38 | 88,7 | A9 direkter Anschluss |
| Wiesenburg | | 10 | 12,50* | 94,0* | A9, A2 = 20 km |

Quelle : Landratsamt Potsdam-Mittelmark; <http://www.potsdam-mittelmark.de/de/wirtschaft/gewerbegebiete>, Stand 11.08.2004

* Auslastungsgrad gegenüber 2003 durch telefonische Abfragen der Geschäftsstelle berichtigt

Auf der Seite 26 des Berichtes werden unter dem Abschnitt 5.2.2. Preisentwicklung einige Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei) von ausgewählten Orten veröffentlicht.

8.3.2. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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. Hier sind die Bodenrichtwerte im engeren Verflechtungsraum um 0,06 und 0,04 EUR/m² gefallen.

Die Bodenrichtwerte sowie die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und -entwicklung siehe auf Seite 37.

8.4. Weitere Informationen zu Bodenrichtwerten

► Bodenrichtwerte für Ortslagen

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

Die in einzelnen Gemeinden vorherrschenden Grundstücksqualitäten sind darüber hinaus 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. 09. Oktober 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.

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² |
|----------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|---|--|
| Bereich I | | | | | |
| Stadt Beelitz | OT Beelitz | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,3 | 400 bis 700 |
| | 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 |
| | 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 |
| Stadt Teltow | Teltow, Iserstraße | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,15 | 700 bis 1000 |
| | 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 |
| Stadt Werder(Havel) | 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 |

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² | |
|------------------------------------|--|---|----------------------|---|--|--------------|
| Gemeinde Groß Kreuz (Havel) | 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 Kreuz | 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 | 800 bis 1000 | |
| | OT Krielow | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 | 300 bis 800 | |
| | OT Schmergow | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 | 600 bis 1000 | |
| Gemeinde Kleinmachnow | 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 | 700 bis 1000 | |
| | Kleinmachnow, West | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,3 | 500 bis 900 | |
| | 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 | |
| | Gemeinde Michendorf | 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 | 500 bis 1100 | |
| 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 | 700 bis 1300 | |
| OT Wilhelmshorst, Süd | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,2 | 1100 bis 1500 | | |
| Gemeinde Nuthetal | 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 1000 | |
| | 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 900 | |
| | OT Tremdorf | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 | 500 bis 1100 | |

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² |
|----------------------------|---|---|----------------------|---|--|
| Gemeinde Schwielowsee | 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 1000 |
| | OT Geltow, GT Wildpark-West | Allgemeines Wohngebiet | offen | GFZ 0,2 | 500 bis 1100 |
| Gem. Seddiner See | 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 800 |
| Gemeinde Stahnsdorf | 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 1200 |
| | Stahnsdorf, südlich Potsdamer Allee | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,25 | 500 bis 1200 |
| | Stahnsdorf, Vogelsiedlung | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,3 | 600 bis 1000 |
| | Stahnsdorf, Mädchensiedlung | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,2 | 500 bis 900 |
| | Stahnsdorf, Blumensiedlung | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,25 | 500 bis 1000 |
| | Stahnsdorf, südlich Wilhelm- Külz-Straße | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,15 | 600 bis 900 |
| Bereich II | | | | | |
| Gemeinde Kloster Lehnin | 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 Radel | 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 | |
| Amt Beetzsee | 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 |

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² |
|----------------------------|---|---|----------------------|---|--|
| Amt Beetzsee | Roskow, OT Roskow | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,2 | 800 bis 1200 |
| | 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 |
| Amt Wusterwitz | 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 |
| | Rosenau, OT Zitz | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,35 | 700 bis 1200 |
| | Wusterwitz | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 | 500 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 |
| Bereich III | | | | | |
| 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 | 500 bis 1200 |
| | 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 |

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² |
|------------------------------------|--|---|----------------------|---|--|
| Stadt Belzig | 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 |
| Stadt Treuenbrietzen | 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 |
| | 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 Lühnsdorf | 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 |
| | Amt Niemegek | Mühlenfließ, GT Jeserig/Zauche | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 |
| 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 |

| Satdt/ Gemeinde/ Amt | Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil | typische zulässige Art der baulichen Nutzung | typische Bauweise | typisches zulässiges Maß der baulichen | typische Grund- stücksgrößen in m ² |
|----------------------------|---|---|----------------------|---|--|
| Amt Niemegek | 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 Niemegek, Ortslage | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,2 | 400 bis 900 |
| | Stadt Niemegek, OT Hohenwerbig | Wohnbaufläche | offen | GFZ 0,2 | 600 bis 1200 |
| | Stadt Niemegek, OT Lühnsdorf | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,2 | 500 bis 1000 |
| Gemeinde Wiesenburg/Mark | OT Benken | gemischte Baufläche | offen | GFZ 0,4 | 500 bis 1000 |
| | 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 |

8.5. Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

| |
|---|
| Klassisches Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB |
| Belzig, Beelitz, Ferch, Langerwisch, Michendorf, Niemegek, Pritzerbe, Teltow, Treuenbrietzen, Werder (Havel) und Ziesar |
| Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB |
| 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 Niemegek | 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.

9. Bebaute Grundstücke

9.1. Allgemeines

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr um 76 gesunken. Das ist ein leichter Rückgang um 7 %.

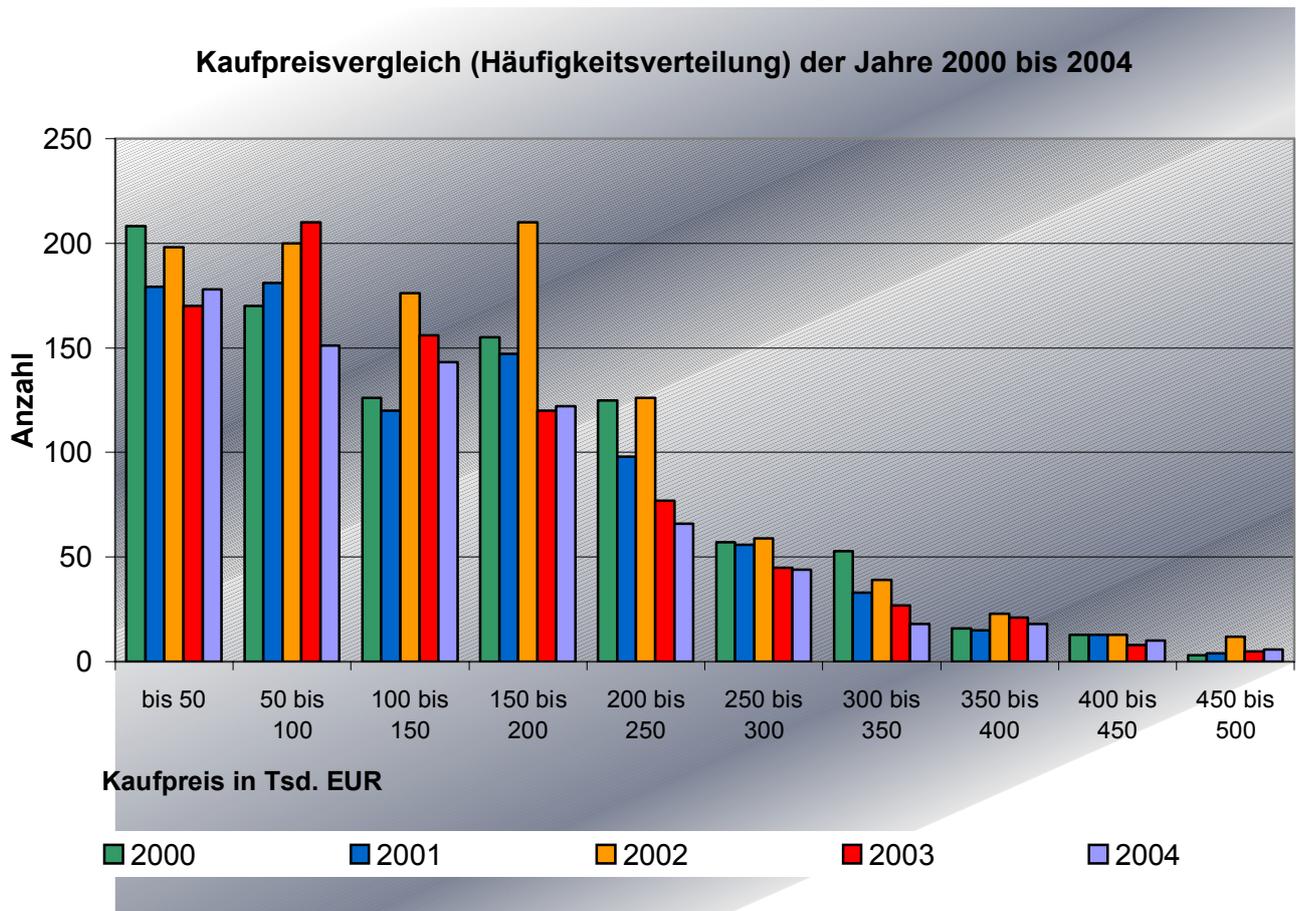
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 580 Kauffälle registriert.

Nachfolgend wird auf einzelne Bauarten näher eingegangen. Nicht immer sind das Baujahr und die Wohnfläche bekannt. Schriftliche Anfragen durch die Geschäftsstelle an die Erwerber wurden zu 45 % beantwortet. In 350 Fällen wurden das Baujahr und in 260 Fällen die Wohnfläche benannt.

In der Geschäftsstelle sind für das zurückliegende Geschäftsjahr 767 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 | 66 % |
| Bereich II - | Umland Brandenburg | 17 % |
| Bereich III - | Umland Belzig | 17 % |



Wie auch in den Vorjahren wurden 87 % aller Verkäufe (660) im Bereich bis 250 Tsd. EUR abgeschlossen, wobei im Bereich bis 100 Tsd. EUR 43 % aller Verkäufe (329) liegen.

| Grundstücksarten | Anzahl der | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Kauffälle | Anteil in % | in ha | Anteil in % | in Mio EUR | Anteil in % |
| Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser | 586 (653) | 58,1 (60,2) | 160,9 (244,3) | 22,5 (55,6) | 76,4 (91,9) | 34,9 (52,0) |
| Reihenhäuser, Doppelhäuser | 175 (198) | 17,3 (18,3) | 9,3 (9,0) | 1,3 (2,1) | 34,1 (31,1) | 15,6 (17,6) |
| Wochenendhäuser | 76 (71) | 7,5 (6,5) | 10,5 (11,3) | 1,4 (2,6) | 3,0 (2,6) | 1,4 (1,5) |
| Mehrfamilienhäuser | 32 (39) | 3,2 (3,6) | 7,2 (28,8) | 1,0 (6,5) | 6,1 (7,5) | 2,8 (4,3) |
| Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 58 (46) | 5,8 (4,2) | 60,2 (14,5) | 8,4 (3,3) | 70,9 (14,3) | 32,3 (8,1) |
| sonstige Gebäude | 82 (78) | 8,1 (7,2) | 468,6 (131,2) | 65,4 (29,9) | 28,6 (29,2) | 13,0 (16,5) |
| Gesamt | 1009 (1085) | 100,0 (100,0) | 716,7 (439,1) | 100,0 (100,0) | 219,1 (176,6) | 100,0 (100,0) |

() Angaben vom Vorjahr

9.2. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksgrößen ≤ 2.000 m²

9.2.1. Preisniveau

| Bereich/ Baujahr | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | durchschnittliche Wohnfläche in m ² Preisspanne EUR/m ² |
|---------------------------|----------------------|--|--|--|
| Bereich I | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 91 | 910 | 12.000 – 595.000 183.800 | 125 [82] 215 – 3.350 |
| Baujahre 1949 bis 1989 | 20 | 935 | 36.000 – 365.000 149.300 | 110 [17] 330 – 2.650 |
| Baujahre ab 1990 | 37 | 660 | 135.000 – 700.000 224.600 | 135 [25] 880 – 2.600 |
| Bereiche II + III | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 32 | 1025 | 19.000 – 190.000 60.000 | 120 [24] 170 – 1.160 |
| Baujahre 1949 bis 1989 | 8 | 980 | 35.000 – 140.000 86.900 | 95 [5] 700 – 1.250 |
| Baujahre ab 1990 | 16 | 835 | 60.000 – 250.000 140.400 | 130 [8] 430 – 1.450 |
| Landkreis (gesamt) | 345 | 860 | 10.000 - 700.000 150.700 | 120 [161] 170 - 3.350 |
| davon mit Baujahr 2004 | 14 | 450 | 160.000 – 335.000 232.300 | 130 [8] 1.390 – 2.200 |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Die Grundstücksverkäufe mit dem Kaufpreis bis 50 Tsd. EUR liegen überwiegend (79 %) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. EUR – 100 Tsd. EUR wurden zu 51 % (39 Kauffälle) im Umland von Potsdam, zu 28 % (21 Kauffälle) im Umland von Brandenburg und zu 21 % (16 Kauffälle) im Umland von Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 150 Tsd. EUR wurden 139 Kauffälle (94 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg erreichten 5 von 50 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. EUR. Im Umland des Bereiches mit der Kreisstadt Belzig erreichten vier von 57 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. EUR.

Kaufpreise über 200 Tsd. EUR wurden überwiegend (78 Kauffälle) im Umland von Potsdam getätigt. Demgegenüber stehen nur drei Kauffälle im Bereich im Umland des Bereiches mit der Kreisstadt Belzig.

▶▶ mit Grundstücksgrößen > 2.000 m²

Grundstücke mit über 2.000 m² großen Flächenanteilen wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 37 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 40.000 m² (im Mittel ca. 4.300 m²) 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

| Bereich Bodenrichtwertniveau | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße | Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | durchschnittliche Wohnfläche in m ² Preisspanne EUR/m ² |
|--|-------------------------|---------------------------------------|--|---|
| Bereich I (Bodenrichtwerte 45 - 240 EUR/m ²) | 20 | 595 | 120.000 – 335.000 192.900 | 130 [9] 880 – 2.190 |
| Bereiche II + III (Bodenrichtwerte 55 - 65 EUR/m ²) | 6 | 880 | 140.000 – 250.000 189.200 | 115 [1] k.A.- |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Erstmals werden Preise je Quadratmeter Wohnfläche herausgegeben:

| Baujahresklasse | Bodenrichtwertniveau | |
|-----------------|--|---|
| | bis 80 EUR/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt | über 80 EUR/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt |
| bis 1948 | 250 – 1.730 [46] 790 | 770 – 3.550 [53] 1.810 |
| 1949 bis 1989 | 330 – 1.630 [15] 1.130 | 750 – 2.650 [8] 1.770 |
| ab 1990 | 430 – 1.790 [16] 1.200 | 1300 – 2.600 [14] 2.040 |

[] Anzahl der Kauffälle

►► Einfamilienhausgrundstücke in Kleinmachnow

Die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle sind Grundstücke mit dem für Kleinmachnow typischen Siedlungshaus aus den 30-Jahren mit folgenden Merkmalen:

- freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- Baujahr um 1931 - 1937
- zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- Wohnfläche ca. 100 m²

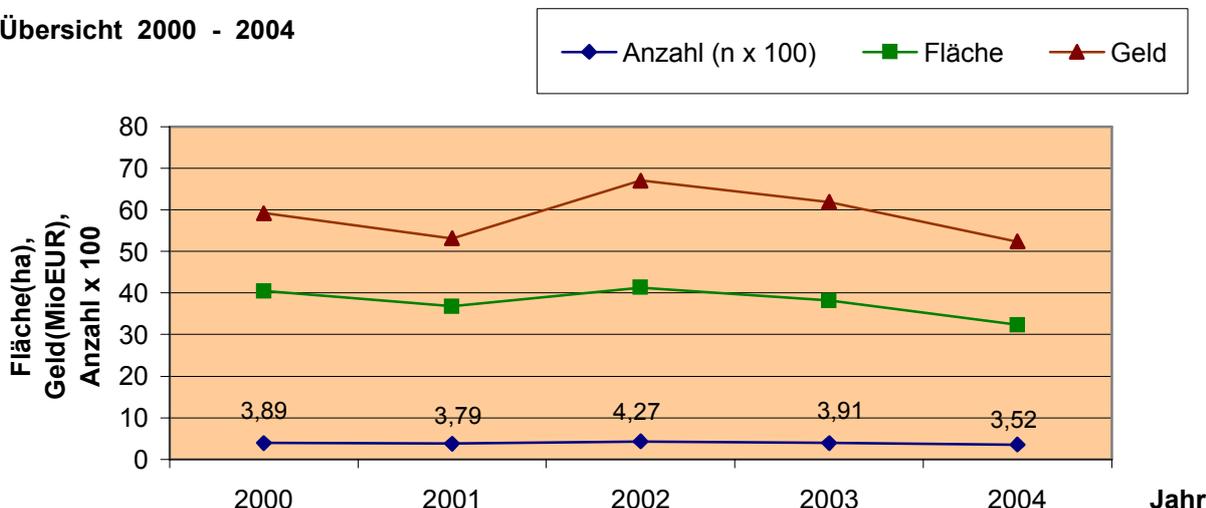
| Anzahl der Kauffälle | Grundstücksgröße* Spanne Durchschnitt in m ² | Kaufpreisspanne* Durchschnitt in EUR |
|----------------------|---|---|
| 4 | 515 – 585 560 | 165.000 – 200.000 182.000 |
| 8 | 615 – 820 720 | 175.000 – 230.000 205.000 |

* gerundet

9.2.2. Preisentwicklung

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

Übersicht 2000 - 2004



| Bereich/ Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Entwicklung zum Vorjahr |
|------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Bereich I | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 91 | 13.500 – 610.000 206.900 | 12.000 – 595.000 183.800 | - 11 % |
| Baujahre 1949 bis 1989 | 20 | 48.500 – 370.000 132.100 | 36.000 – 365.000 149.300 | + 13 % |
| Baujahre ab 1990 | 37 | 85.000 – 700.000 278.000 | 135.000 – 700.000 224.600 | - 19% |

| Bereich/ Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Entwicklung zum Vorjahr |
|---------------------------|----------------------|---|---|-------------------------|
| Bereiche II + III | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 32 | 21.000 – 140.000 63.500 | 19.000 – 190.000 60.000 | - 5 % |
| Baujahre 1949 bis 1989 | 8 | 48.000 – 100.000 80.800 | 35.000 – 140.000 86.900 | + 8 % |
| Baujahre ab 1990 | 16 | 115.000 – 240.000 176.100 | 60.000 – 250.000 140.400 | - 20% |
| Landkreis (gesamt) | 345 | 12.500 – 700.000 159.800 | 10.000 - 700.000 150.700 | - 6 % |

9.2.3. Marktanpassungsfaktoren

Die Anpassung eines ermittelten Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertanpassungsfaktoren). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu den berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

Für die Gemeinde Kleinmachnow wurden für Grundstücke mit unsanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Grundlage der Auswertungen bilden u.a.

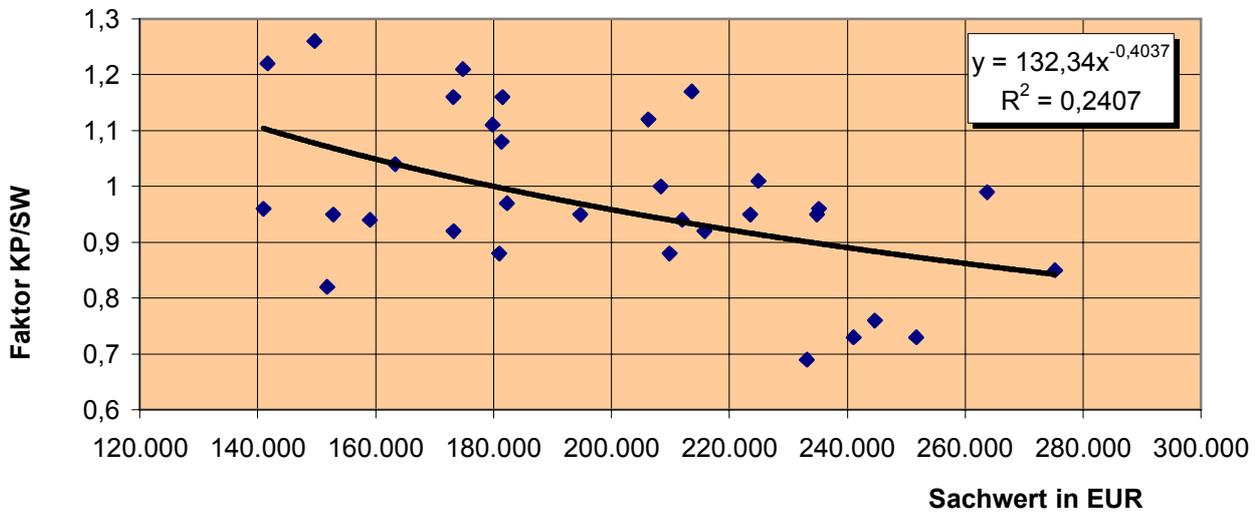
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Berechnung der Brutto-Geschossfläche nach DIN 277/1987
- Regionalfaktoren (Länder-Korrekturfaktor)
 - o Kleinmachnow: 1,25
- Ortsgröße-Korrekturfaktor: 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Baujahre 1926 – 1944
- BGF 155 – 444 m²
- Grundstücksgrößen 490 – 1.100 m²
- Bodenrichtwertniveau 200 – 260 EUR/m²
- Sachwerte von 150 – 275 Tsd. EUR
- Anzahl der Kauffälle: 32 Kauffälle
aus den Jahren 2003 und 2004

Kaufpreis/Sachwert - Kleinmachnow
Altbau unsaniert Baujahr bis 1948

◆ KP/SW
 — Potenziell (KP/SW)



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

9.3. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

9.3.1. Preisniveau

► **Reihenhäuser** (alle Baujahre)

| Bereich/ Baujahr | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Preisspanne in EUR/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ² |
|---------------------------|----------------------|--|---|---|
| Baujahr bis 1948 | 4 | 275 | 40.000 - 139.000 96.000 | 500 – 1.990 95 [3] |
| Baujahr 1949 – 1989 | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. |
| Baujahr ab 1990 | 25 | 245 | 80.000 - 380.000 200.400 | 700 – 2.600 115 [19] |
| Landkreis (gesamt) | 38 | 250 | 40.000 - 380.000 178.000 | 500 – 2.600 115 [25] |
| dav. mit Baujahr 2004 | 8 | 280 | 129.000 - 380.000 198.800 | 1.560 – 2.600 125 [7] |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k.A. = keine Angaben möglich

Im Bodenpreisniveau über 80 EUR/m² werden für Reihenhäuser mit Baujahr nach 1990 Kaufpreise von 1.210 bis 2.600 EUR/m² Wohnfläche gezahlt. Das ergab eine Auswertung von 15 Kauffällen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 120 m².

Davon Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen

(Baujahr 2004)

| Gemeinde/ Stadt Lage | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Preisspanne in EUR/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ² |
|---|----------------------|--|--|---|
| Kleinmachnow Förster-Funke-Allee | 5 | 310 | 237.000 - 380.000 302.400 | 1.910 - 2.600 135 [5] |
| Saarmund Weinbergstr. | 6 | 210 | 150.000 - 160.000 154.600 | 960 - 1.300 110 [6] |
| Werder (Havel) Havelauen und Strengfeld | 5 | 150 | 129.000 - 142.500 134.900 | 1.470 - 1.600 90 [3] |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► Doppelhaushälften (alle Baujahre mit Grundstücksgröße ≤ 2.000 m²)

| Bereich/ Baujahr | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Preisspanne in EUR/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ² |
|--|----------------------|--|---|---|
| Bereich I | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 12 | 525 | 28.000 – 285.000 126.300 | 450 – 2.740 85 [9] |
| Baujahre 1949 bis 1989 | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Baujahre ab 1990 | 56 | 365 | 145.000 – 438.000 251.000 | 1.180 - 3.410 125 [49] |
| Bereich II + III | | | | |
| Äußerer Entwicklungsraum Baujahr bis 1948 | 7 | 975 | 26.000 – 120.000 63.000 | 280 - 1.220 105 [4] |
| Baujahre 1949 bis 1989 | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Baujahre ab 1990 | k. A. | k. A. | k. A. | k. A. |
| Landkreis (gesamt) | 100 | 480 | 25.000 - 500.000 206.500 | 280 – 3410 120 [62] |
| davon Baujahr 2004 | 34 | 365 | 158.800 - 408.600 252.000 | 1.520 - 3.410 120 [31] |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

Rund 35 % der veräußerten Grundstücke (35 Kauffälle) liegen in Wohnparkbereichen.

Kaufpreise über 350 Tsd. EUR wurden ausschließlich im Bereich der Gemeinde Kleinmachnow registriert.

Weitere Auswertungen zu Verkäufen von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen:

Davon Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen
(Baujahr ab 1997)

| Gemeinde/ Stadt Lage | Anzahl der Kauffälle | durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Preisspanne in EUR/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ² |
|---|-------------------------|--|---|--|
| Kleinmachnow Ortszentrum | 7 | 350 | 280.000 – 408.600 342.200 | 2.010 – 2.380 155 [10] |
| Michendorf Bahnstraße | 5 | 315 | 211.000 – 226.700 220.500 | 1.930 + 2.060 110 [2] |
| Stahnsdorf Im Wiesengrund | 10 | 300 | 158.800 – 185.600 172.500 | 1.520 - 2.000 95 [10] |
| Teltow Luise von Werdeck Str. | 4 | 235 | 189.900 – 219.900 202.400 | 1.720 - 1.910 115 [4] |
| Werder (Havel) Schwalbenberg | 4 | 350 | 167.500 - 219.000 190.800 | 1.630 - 1.900 105 [3] |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Erstmals werden Preise je Quadratmeter Wohnfläche herausgegeben:

| Baujahresklasse | Bodenrichtwertniveau | |
|-----------------|--|---|
| | bis 80 EUR/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt | über 80 EUR/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt |
| bis 1948 | 280 – 1.220 [6] 690 | 670 – 2.740 [7] 1.480 |
| 1949 bis 1989 | k. A. | k. A. |
| ab 1990 | 1.040 – 1.790 [6] 1.440 | 1.560 – 3.410 [28] 2.220 |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k. A. keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

9.3.2. Preisentwicklung

Reihenhäuser

| Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Entwicklung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|--|--|----------------------------|
| Baujahr bis 1948 | 4 (-) | k.A. | 40.000 - 139.000 96.000 | - |
| Baujahr 1949 – 1989 | k.A. (5) | 75.000 – 165.000 121.000 | k.A. | - |
| Baujahr ab 1990 | 25 (30) | 32.500 – 280.500 181.300 | 80.000 - 380.000 200.400 | + 10 % |

| Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Entwicklung zum Vorjahr |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Landkreis (gesamt) | 38 (53) | 32.500 – 300.000 155.100 | 40.000 - 380.000 178.000 | + 15% |
| dav. mit Baujahr 2004 | 8 (20) | 142.500 – 280.500 198.800 | 129.000 - 380.000 198.800 | +/- |

() Anzahl aus dem Vorjahr

k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

Doppelhaushälften

| Bereich / Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Entwicklung zum Vorjahr |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Bereich I | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 12 (6) | 50.000 – 160.000 94.200 | 28.000 – 285.000 126.300 | + 34 % |
| Baujahre 1949 bis 1989 | k. A. (-) | k. A. | k. A. | - |
| Baujahre ab 1990 | 56 (56) | 110.000 – 410.000 248.700 | 145.000 – 438.000 251.000 | + 1 % |
| Bereiche II + III | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 7 (5) | 32.000 – 140.000 77.600 | 26.000 – 120.000 63.000 | - 19 % |
| Baujahre 1949 bis 1989 | k. A. (-) | k. A. | k. A. | - |
| Baujahre ab 1990 | k. A. (3) | 63.300 - -120.000 92.800 | k. A. | - |
| Landkreis (gesamt) | 100 (102) | 19.500 – 410.000 187.500 | 25.000 - 500.000 206.500 | + 10 % |
| davon Baujahr 2004 (2003) | 34 (47) | 133.000 – 378.000 248.600 | 158.800 - 408.600 252.000 | + 1 % |

() Anzahl aus dem Vorjahr

k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

9.3.3. Marktanpassungsfaktoren

Die Anpassung eines ermittelten Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der Marktanpassungsfaktoren (Sachwertanpassungsfaktoren). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu den berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

Grundlage der Auswertungen bilden u.a.

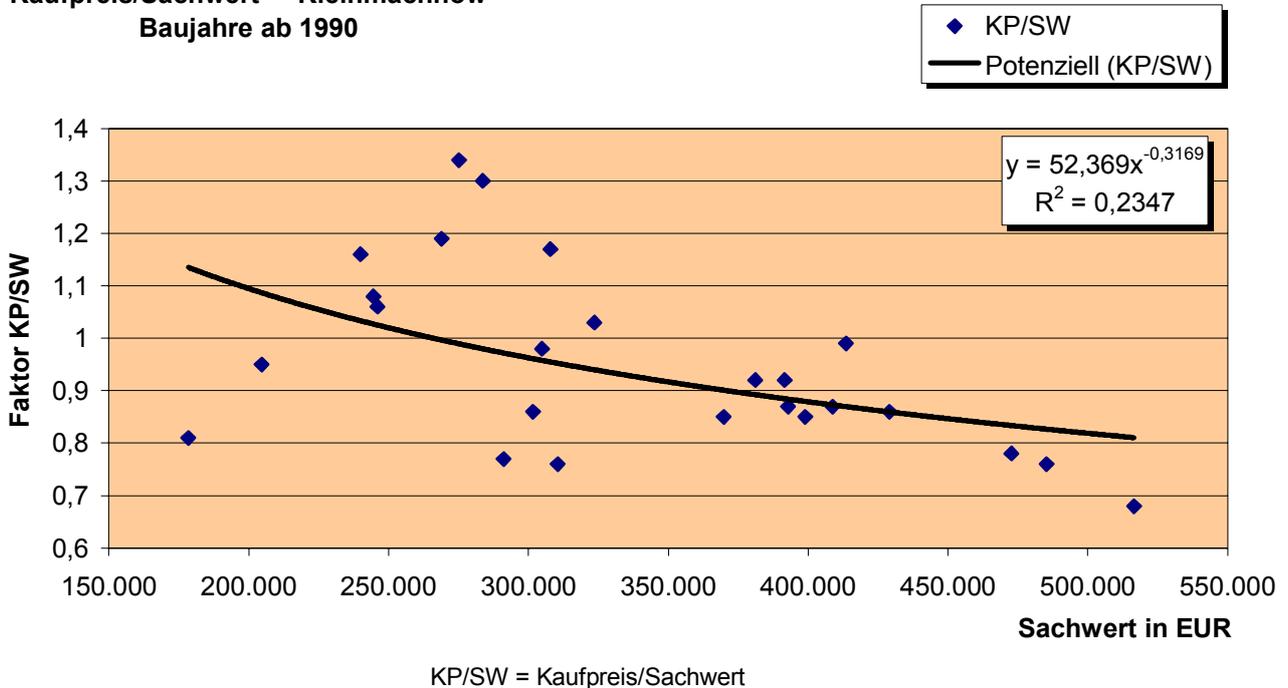
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Berechnung der Brutto-Geschossfläche nach DIN 277/1987
- Regionalfaktoren (Länder-Korrekturfaktor)
 - o Kleinmachnow: 1,25
 - o Stahnsdorf, Teltow: 1,20
- Ortsgröße-Korrekturfaktor: 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Für die Gemeinde Kleinmachnow sowie für die Gemeinden Teltow und Stahnsdorf wurden für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern der **Baujahre ab 1990** Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen für Kleinmachnow:

- Baujahre 1998 – 2004
- BGF 136 – 444 m²
- Grundstücksgrößen 193 -568 m²
- Bodenrichtwertniveau 190 – 240 EUR/m²
- Sachwerte von 178 – 516 Tsd. EUR
- Anzahl der Kauffälle: 25 Kauffälle
aus den Jahren 2003 und 2004
mit 8 Reihenhaushausgrundstücken
und 17 Doppelhaushälften

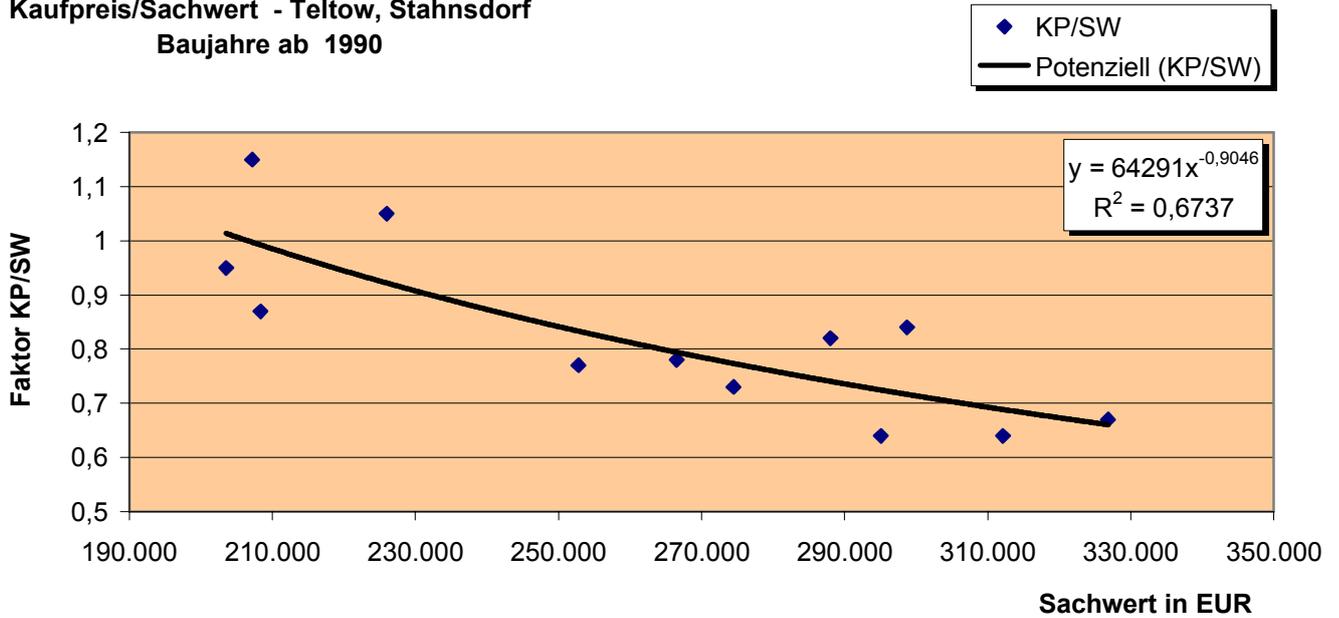
Kaufpreis/Sachwert - Kleinmachnow
Baujahre ab 1990



Objektbezogene Einflussgrößen für Teltow und Stahnsdorf:

- Baujahre 1994 – 2004
- BGF 192 – 276 m²
- Grundstücksgrößen 189 - 475 m²
- Bodenrichtwertniveau 120 – 190 EUR/m²
- Sachwerte von 204 – 327 Tsd. EUR
- Anzahl der Kauffälle: 12 Kauffälle
aus den Jahren 2003 und 2004
mit 2 Reihenhausgrundstücken
und 10 Doppelhaushälften

Kaufpreis/Sachwert - Teltow, Stahnsdorf
Baujahre ab 1990



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

9.4. Wohnungseigentum

Im Jahr 2004 sind 93 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 40 Erstveräußerungen und 53 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend (82 Kauffälle) im Bereich I liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle fast halbiert. Das sind 61 Kauffälle bzw. ca. 40% weniger als im Jahr 2003.

►► **Anzahl und Geldumsatz**

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|---------------|----------------------|-----------|------------------------|-------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| I | 137 | 82 | 19,3 | 11,4 |
| II | 3 | 7 | 0,1 | 0,3 |
| III | 14 | 4 | 0,6 | 0,2 |
| Gesamt | 154 | 93 | 20,0 | 11,9 |

9.4.1. Preisniveau

In der weit überwiegenden Anzahl der Fälle wurden neu erbaute Wohnungen (Baujahr 2004) als Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser in Rechtsform des Wohnungseigentums in Kleinmachnow und Teltow verkauft. Die meisten neu erbauten Wohnungen liegen in der Preisspanne von 200.000 bis 300.000 EUR.

Ca. 70 % aller Kauffälle für Wohnungseigentum liegen in der Preisspanne von 20.000 EUR bis 150.000 EUR, im Durchschnitt bei 83.000 EUR. In den Bereichen II und III gehen die Gesamtkaufpreise nicht über diesen Durchschnittspreis hinaus.

Die Kaufpreise über 300.000 EUR wurden für Wohnungen in der Gemeinde Kleinmachnow erzielt.

Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kauffälle für Wohneigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Preiskategorien. Im Gesamtkaufpreis sind Kosten für Grund- und Bodenanteil sowie Garage bzw. Stellplatz enthalten.

| Gesamtkaufpreis in EUR (je Wohnung) | Anzahl der Kauffälle (nur Einzelwohnungen) | | | |
|--|--|-------------------|-------------|------------------------|
| | Erstveräußerung | Weiterveräußerung | Anteil in % | davon mit Baujahr 2004 |
| bis 50.000 | 5 | 19 | 28 | 0 |
| von 50.000 bis 100.000 | 4 | 12 | 19 | 0 |
| von 100.000 bis 150.000 | 13 | 15 | 33 | 1 |
| von 150.000 bis 200.000 | 4 | 2 | 7 | 2 |
| von 200.000 bis 300.000 | 7 | 1 | 9 | 7 |
| über 300.000 | 3 | 0 | 4 | 1 |
| Gesamt | 36 | 49 | 100 | 11 |

Aus dem wenigen zur Verfügung stehenden Kaufpreismaterial lassen sich bei den nachfolgenden Untersuchungen des Teilmarktes die durchschnittlichen Quadratmeterpreise vereinzelt ableiten.

Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 71 m². Insgesamt standen 27 auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden (bisher vermietet bzw. leer standen), liegt bei vier Vergleichsfällen in einer Spanne von 1.300 EUR/m² bis 1.600 EUR/m², im Durchschnitt bei 1.400 EUR/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 76 m².

Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum* Baujahr 1990 – 2000

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreisspanne** | Durchschnitt** in EUR |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Erstveräußerung | | | |
| Stahnsdorf, Teltow | 3 | 115.000 – 134.000 | 126.000 |
| Weiterveräußerung | | | |
| Umland von Potsdam | 7 | 91.000 – 152.000 | 114.000 |

* nur vergleichbare Kauffälle

** gerundet

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für umgewandelte Mietwohnungen*

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreisspanne** Durchschnitt** in EUR | Wohnfläche in m ² | Quadratmeterpreisspanne** Durchschnitt** in EUR |
|---|-------------------------|--|---------------------------------|--|
| Unsanier | | | | |
| Umland von Potsdam | 3 | 18.000 – 35.000 25.000 | k.A. | k.A. |
| Saniert und modernisiert | | | | |
| Werder (Havel) Unter den Linden Plantagenplatz | 5 | 105.000 – 138.000 122.000 | 53 – 70 61 | 1.950 – 2.100 2.000 |

* nur vergleichbare Kauffälle
** gerundet

k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 19 Wohnungen ihrer Eigentümer gewechselt. Davon liegen 12 Kauffälle im Umland von Potsdam und 7 Kauffälle im Umland von Brandenburg und Belzig.

Gesamtkaufpreise für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern* -Zwangsversteigerung-

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreisspanne in EUR | Durchschnitt** in EUR | Ø Verhältnis Zuschlagspreis/Wert aus Gutachten** in % |
|--|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|
| Umland von Potsdam | 5 | 25.500 – 55.000 | 42.000 | 55 |
| Umland von Brandenburg und Belzig | 4 | 12.000 – 36.500 | 25.000 | 40 |

* nur auswertbare Kauffälle
** gerundet

Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Zu dem Teilmarkt Wohnungseigentum gehören auch Wohnhäuser, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden. Diese Wohnungen (Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche) wurden als Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Im Berichtsjahr 2004 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 20 % von der Gesamtanzahl.

Nahezu alle Kaufobjekte dieser Gruppe wurden im Bereich I verkauft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Doppelhaushälften und Reihenhäusern beträgt für insgesamt fünf ausgewertete Kauffälle 127 m².

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Preisniveau des Wohneigentums in Doppelhaushälften und Reihenhäusern am Beispiel einiger Gemeinden im Umland von Potsdam (Bereich I).

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise*
in Doppelhaushälften und Reihenhäusern**

| Stadt/Gemeinde | Baujahr | Bauart | Anzahl der Kauffälle | Gesamtkaufpreis-spanne Durchschnitt** in EUR | Quadratmeter - preisspanne Durchschnitt** in EUR | Wohnfläche in m ² |
|--------------------------|---------|-------------------|----------------------|--|--|------------------------------|
| Erstveräußerung | | | | | | |
| Kleinmachnow | 2004 | Doppelhaus-hälfte | 3 | 235.000 – 383.300 296.200 | k.A. | k.A. |
| Teltow | 2004 | Reihenhaus | 3 | 229.000 – 249.000 239.000 | 1.800 – 2.000 1.900 | 123 – 127 125 |
| Weiterveräußerung | | | | | | |
| Caputh | 1994 | Reihenhaus | 3 | 115.000 – 133.000 126.000 | k.A. | k.A. |

* nur vergleichbare Kauffälle

** gerundet

k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

9.4.2. Preisentwicklung

Preistendenzen können auf diesem Teilmarkt nur bedingt hergeleitet werden. Einerseits ging die Anzahl der Kauffälle erheblich zurück (um 40 % zum Vorjahr) und andererseits kann nur an ausgewählten Standorten ein bedingter Preisvergleich gezogen werden.

In der Stadt Teltow ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche bei Reihenhäusern in der Rechtsform des Wohneigentums gleich geblieben.

Ein leichter Rückgang von 9 % ist im Vergleich zum Vorjahr bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden, zu beobachten.

| Gemarkung / Baujahr | Anzahl der Kauffälle | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2003 | Quadratmeter - preisspanne Durchschnitt** in EUR/m ² | Spanne und Ø Kaufpreis in EUR 2004 | Quadratmeter - preisspanne Durchschnitt** in EUR/m ² | Entwicklung zum Vorjahr |
|--|----------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|---|-------------------------|
| Bereich I - in Mehrfamilienhäusern | | | | | | |
| Michendorf, Ferch, Wildenbruch, Stahnsdorf, Kleinmachnow Baujahr ab 1990 | 4 (4) | 76.000 - 195.000 113.000 | 1.350 – 1.750 1.600 | 78.000 - 134.000 110.000 | 1.300 – 1.550 1.450 | - 9 % |

() Anzahl aus dem Vorjahr

** gerundet

9.5. Teileigentum

Für Teileigentum (Räume für gewerbliche Nutzung bzw. offene Stellplätze) wurden im Auswertungszeitraum 2004 fünf Kauffälle erfasst. Dabei handelt es sich größtenteils um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind.

| Bereich | Anzahl der Kauffälle | | Geldumsatz in Mio. EUR | |
|---------------|----------------------|----------|------------------------|------------|
| | 2003 | 2004 | 2003 | 2004 |
| I | 9 | 5 | 6,1 | 8,1 |
| II | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| III | 0 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamt | 9 | 5 | 6,1 | 8,1 |

9.6. Mehrfamilienhäuser

9.6.1. Preisniveau

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 32 Verträge registriert, wobei nur 18 Verträge in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr fallen.

| Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Baujahre ø Wohnfläche in m ² |
|--|---|--|---|
| 18 | 400 – 5.000 1.440 | 20.000 – 420.000 141.100 | 1800 – 1992 [9] k.A. |
| davon 9 Kauffälle mit Wohnflächenangabe je 3 – 9 Wohneinheiten | 480 – 2.650 1.230 | 20.000 – 377.000 157.600 | 1800 – 1992 [9] 245 m ² |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Baujahr k. A. = keine Angaben möglich bzw. weniger als 3 Kauffälle bekannt

Kaufverträge zu Grundstücken mit einem Mehrfamilienhaus wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Die Grundstücke sind lt. Kaufvertrag mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, tlw. im unsanierten und unvermieteten Zustand.

Von neun Häusern war die Wohnfläche von 160 bis 350 m² bekannt. In diesen Mehrfamilienhäusern (Baujahr 1800 – 1992) befinden sich 3 bis 9 Wohneinheiten (tlw. leerstehend).

9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

9.7.1. Preisniveau

Von den unter Punkt 9.1. (Seite 53) genannten 58 Kauffällen können 24 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

| Anzahl der Kauffälle | Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Baujahre |
|----------------------|---|--|------------------|
| 24 | 250 – 21.390 2.720 | 20.000 – 15.925.000 2.088.000 | 1895 – 2004 [13] |

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Baujahr

In sieben Fällen wurden Kaufpreise über 1 Mio. EUR vereinbart. Es wurden hauptsächlich in der Gemeinde Kleinmachnow, in den Städten Teltow und Werder (Havel) Büro- und Verwaltungsgebäude sowie SB-Märkte veräußert.

9.8. Sonstige bebaute Objekte

► Villen *Alle Baujahre, z.T. sanierungsbedürftig*

Sieben Villen wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben. Diese Kauffälle wurden im Bereich I registriert.

| Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ² | Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in EUR | Baujahre Ø Wohnfläche in m ² |
|---|--|--|
| 800 – 4.100 1.870 | 250.000 – 720.000 387.000 | 1900 – 1938 265 m ² |

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1. Nutzungsentgelte

Bei der dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Zahl der Vertragsdaten von Nutzungsentgelten für alle vorliegenden Bereiche ist ein Zuwachs von 12 % zu verzeichnen, das sind 285 Nutzungsverträge mehr als im Jahr 2003.

| Nutzung | Anzahl 2003 | Anzahl 2004 | Tendenz zum Vorjahr |
|------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Unbebaute Gartengrundstücke | 677 | 806 | +19% |
| Bebaute Erholungsgrundstücke | 844 | 940 | +11% |
| Garagenstandflächen | 740 | 797 | +7% |
| Garagen | 56 | 59 | +5% |
| Gesamt | 2317 | 2602 | +12% |

Die Zuarbeiten von Privatpersonen bei den Verpachtungen von Garten- und Erholungsgrundstücken sind weiterhin angestiegen. Dieses zeigt, dass nach wie vor ein Bedarf an den Daten der Nutzungsentgeltsammlung besteht.

10.1.1. 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/m² bzw. EUR/m²).

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 gebührenpflichtig in anonymisierter Form Auskünfte über vereinbarte Entgelte gemäß § 7 Abs. 1 NutzEV. Die Angaben über die anonymisierten Entgelte in der beantragten Gemarkung werden nicht spezifisch bzgl. eines 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 (m²),*
- *vereinbartes Entgelt im Jahr (DM/m² bzw. EUR/m²),*
- *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.

10.1.2. Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke aus dem Jahr 2004 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in der Tabelle auf den Seiten 70 bis 75 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 7.2 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 40 aufgeführt.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ca. 94 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund
- ca. 4 % 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 ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | OT Beelitz | IB/ AB Ortslage | 1992-2002 | 75-1127 404 | 0,08 - 0,51 0,17 (20) |
| | | AB Archengarten* Nieplitz | 1992-2000 | 83-330 150 | 0,11 - 0,15 0,14(4) |
| | | AB Damfeld, Fercher Str.* | 1992-2000 | 350-750 615 | 0,26 (3) |
| | | AB Mühlengärten* Nieplitz | 1992-2003 | 50-611 250 | 0,15 - 0,26 0,17 (14) |
| | | AB Nähe Nieplitz* | 1994-2003 | 120-300 205 | 0,05 - 0,15 0,10 (4) |

| unbebaute Gartengrundstücke | | | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------------------|---|---|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld | IB/ AB Ortslage | 1994-1999 | 25-211 105 | 0,15 - 0,51 0,24 (4) |
| | OT Fichtenwalde | AB Ortslage Wald | 1997-2003 | 400-1971 1045 | 0,05 - 0,46 0,13 (11) |
| | 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 | 0,15 (4) |
| Stadt Belzig | Stadt Belzig | IB/ AB Ortslage | 1992-2002 | 40-100 75 | 0,25 - 1,53 0,80 (3) |
| | | Brücke Landstraße* Klinkengrund | 1992-2004 | 90-444 212 | 0,15 - 0,30 0,22 (8) |
| | | IB Scheunenweg / Martin-Luther-Str. | 1996-2003 | 36-260 90 | 0,20 - 0,30 0,28 (5) |
| | | Am Weinberg / Grunddoche | 1993-2003 | 54-576 250 | 0,10 - 0,30 0,23 (5) |
| | OT Borne | IB/ AB Ortslage | 1995-2001 | 400-1672 950 | 0,05 - 0,53 0,29 (4) |
| | OT Dippmannsdorf OT Fredersdorf, OT Groß Briesen OT Kuhlowitz, OT Lütte, OT Schwanebeck | IB/AB Ortslage | 1994-2000 | 19-1860 535 | 0,05-0,50 0,18 (7) |
| Stadt Teltow | Stadt Teltow | IB Ortslage | 1999-2002 | 187-1053 580 | 0,61 - 0,82 0,71 (3) |
| | | IB/ AB Nähe Iserstr./ Paul-Singer-Str. | 1999-2002 | 143-800 415 | 0,61-1,00 0,69 (5) |
| | | nördlich Mahlower Str. IB Am Anger* | 2000-2003 | 100-690 305 | 0,61 - 0,92 0,67 (8) |
| | | nördlich Mahlower Str. IB Anton-Saefkow- Str.* | 2002 | 190-265 225 | 0,85 (5) |
| | | südlich IB Mahlower Str. | 1998-2003 | 300-861 510 | 0,56 - 1,23 0,88 (7) |
| | | IB Seehof | 1995-2002 | 400-1003 570 | 0,43 - 1,00 0,79 (8) |
| 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) |

| unbebaute Gartengrundstücke | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|--|---|---|--------------------------|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) | |
| Stadt Treuenbrietzen | OT Dietersdorf | Dorfstr.* | 1995-2001 | 182-641 420 | 0,08-0,15 0,11 (3) | |
| | OT Frohnsdorf | Karl-Marx-Str.* | 1993-1997 | 366-1187 780 | 0,08 (7) | |
| | OT Lobesse, GT Zeuden; OT Mahrzahna, GT Schmögelsdorf; OT Rietz | IB/ AB Ortslage | 1997-2000 | 175-1350 660 | 0,03 - 0,46 0,19(4) | |
| | Stadt Treuenbrietzen | Stadt Treuenbrietzen | IB/ AB Ortslage | 1997-2003 | 17-1479 690 | 0,08 - 0,92 0,39 (7) |
| | | | Albert-Schweizer- Str. (Fischers Plan)* | 1994-2003 | 79-848 200 | 0,08 - 0,71 0,52 (20) |
| | | | Bismarkstr.* | 1999-2004 | 65-2493 775 | 0,06 - 0,53 0,41 (5) |
| | | | Böllrichstr. | 1994-1997 | 102-937 560 | 0,08 (3) |
| | | | Hans-Grade-Weg* | 1993-2002 | 234-1847 505 | 0,05 - 0,17 0,13 (12) |
| | | | Justus-v.-Liebig Str.* | 1994-1997 | 134-799 420 | 0,08 (3) |
| | | | Kapitän-Lehmann - Weg | 1994-2000 | 43-528 225 | 0,08 - 0,46 0,27 (4) |
| | | | Neue-Hufen-Str.* | 1995-2003 | 78-2049 590 | 0,04 - 0,46 0,16 (6) |
| | | | Parkstr.* | 1995-2000 | 83-606 340 | 0,15 - 0,46 0,23 (4) |
| | | | 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) | | | |
| Steinmühlenstr. | 1994-1996 | 49-86 65 | 0,08 - 0,15 0,13 (3) | | | |
| Stadt Werder (Havel) | Stadt Werder (Havel) | IB /AB Ortslage | 1991-2003 | 140-1000 555 | 0,05 - 0,59 0,25 (15) | |
| | | AB Am Plessower See/ Schwalbenweg* | 1994-1996 | 716-836 750 | 0,26 (4) | |
| | | AB Karl- Hagemeister-Str.* | 2000 | 165-884 490 | 0,26 (3) | |
| | | IB Kemnitzer Chaussee | 2003-2004 | 157-564 325 | 0,26 - 0,32 0,30 (3) | |
| | OT Phöben | IB/ AB Ortslage | 1999-2004 | 153-560 295 | 0,26 (4) | |
| | OT Töplitz | IB Ortslage | 1998-2003 | 94-614 370 | 0,32 - 1,00 0,47 (8) | |
| Gemeinde Kleinmachnow | Kleinmachnow | IB Ortslage | 1993-1999 | 368-471 435 | 0,24 - 0,77 0,54 (3) | |

| unbebaute Gartengrundstücke | | | | | |
|-----------------------------|---|---|--------------------------------|---|---|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | OT Damsdorf | IB /AB Mühlenstr./ Bergstr. | 1995-2002 | 70-5113 1190 | 0,02 - 0,51 0,41 (5) |
| | OT Lehnin | IB /AB Ortslage | 1995-2000 | 85-1533 400 | 0,05 - 0,61 0,30 (9) |
| | | Am Emster-Kanal* | 1995-2004 | 210-2290 600 | 0,02 - 0,61 0,23 (10) |
| | | Am Kessel* | 1990-2000 | 248-1875 670 | 0,05 - 0,92 0,57 (6) |
| | | Belziger Str. * | 1995-2000 | 188-560 350 | 0,31 - 0,92 0,48 (7) |
| | OT Michelsdorf | IB/ AB Ortslage* | 2000-2003 | 100-400 240 | 0,25 - 0,45 0,33 (3) |
| | OT Netzen | AB Netzener See* | 1991-1995 | 315-731 555 | 0,08 - 0,31 0,12 (6) |
| | OT Prützke | Waldstr. | 1997-2002 | 600-1200 900 | 0,03 - 0,08 0,04 (4) |
| OT Rietz | AB Nähe Rietzer See | 1992-2001 | 85-2750 1210 | 0,02 - 0,31 0,09 (5) | |
| Gemeinde Michendorf | OT Michendorf | IB Am Upstall | 1995-2004 | 390-2000 700 | 0,75 - 1,17 1,00 (5) |
| | | IB Ortslage | 1992-2003 | 150-1250 775 | 0,15 - 0,86 0,59 (5) |
| Gemeinde Nuthetal | OT Bergholz- Rehbrücke | IB Ortslage | 1998-2001 | 82-2041 1030 | 0,08 - 0,51 0,37 (4) |
| | | IB Am Buchhorst Beethovenstr. | 1999-2002 | 381 - 773 590 | 0,51 - 0,61 0,58 (3) |
| | OT Fahlhorst | IB Dorfstr.* Hausgärten | 1998 | 52-134 80 | 0,31 - 0,61 0,52 (10) |
| | OT Saarmund | IB Weinbergstr./ Alleestr.* Hausgärten | 1995-2003 | 100-1453 305 | 0,15 - 0,61 0,47 (19) |
| Gemeinde Schwielowsee | OT Caputh | IB/ AB Ortslage | 1996-2002 | 123-4300 1010 | 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 Ferch | AB Ortslage | 1999-2002 | 120-665 425 | 0,41 (3) |
| | OT Geltow | IB Ortslage | 1995-2000 | 193-1185 500 | 0,15 - 0,51 0,40 (6) |
| | | AB Am Grashorn* | 1994 | 20-282 140 | 0,51 (11) |
| | | GT Wildpark- West | IB Ortslage | 1995-1998 | 48-660 225 |
| | | IB Birkenweg* | 1995 | 60-671 305 | 0,41 (6) |

| unbebaute Gartengrundstücke | | | | | |
|---------------------------------|--|---|--------------------------------|---|---|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Gemeinde Seddiner See | OT Seddin | AB Ortslage | 1994-2004 | 562-1800 1155 | 0,08 - 0,82 0,32 (5) |
| | | AB Am Fenn* | 1994-2001 | 876-3846 2645 | 0,10 - 0,41 0,21 (3) |
| | Neuseddin | AB h.Ernst-Kamieth- Platz/ Dr.-Albert- Schweitzer-Str.* | 2004 | 150-343 225 | 0,31 - 0,64 0,54 (4) |
| | | AB Karl-Marx-Str.* | 2004 | 90-279 135 | 0,31 - 0,61 0,50 (112) |
| | | AB Kunersdorfer Str.* | 2004 | 75-140 100 | 0,61 (12) |
| | | AB Waldstr.* | 2004 | 100-160 135 | 0,61 (4) |
| | | AB Waldstr./ Kirche Pumpwerk | 2004 | 100-483 235 | 0,61 (8) |
| Gemeinde Stahnsdorf | GT Kienwerder | IB Stolperweg* | 1999-2002 | 472-949 635 | 0,50 - 1,12 0,78 (4) |
| | OT Stahnsdorf | IB Ortslage | 1992-2004 | 498-1167 725 | 0,27 - 0,92 0,56 (9) |
| Gemeinde Wiesenburg/ Mark | OT Jeserigerhütten | AB Glashütte | 1995-1996 | 390 - 820 540 | 0,08 (3) |
| | OT Jeserig, OT Reppinichen, OT Reetz | IB /AB Ortslage | 1990-2003 | 61-1428 595 | 0,01 - 0,08 0,03 (4) |
| | OT Wiesenburg | AB Am Stadion* | 1995-2004 | 240-1248 530 | 0,08 (20) |
| | | AB Schlamauer Str.* | 1995-2004 | 239-396 270 | 0,08 (9) |
| Amt Beetzsee | Stadt Havelsee: OT Pritzerbe, GT Kützkow, OT Fohrde, Gemeinde Beetzsee: OT Radewege, OT Mahrzahne, | IB/ AB Ortslage | 1994-2001 | 220-1220 705 | 0,02 - 0,46 0,19 (5) |
| | 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 | 233-2816 970 | 0,31 - 0,59 0,35 (8) |
| | Gem. Golzow | AB Siedlung am Sportplatz* | 1995-1997 | 243-300 285 | 0,31 - 0,92 0,54 (4) |
| Amt Niemeck | Stadt Niemeck | IB/ AB Ortslage | 1991-2001 | 38-2079 645 | 0,06 - 0,15 0,10 (7) |
| | | AB an der Bahnhofstr.* | 1991-1997 | 270-665 520 | 0,15 - 0,31 0,30 (8) |

| unbebaute Gartengrundstücke | | | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------------------|---|---|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Amt Niemegk | Stadt Niemegk | IB Bergstr./ Ratsteiche* | 1991-2001 | 150-528 290 | 0,15 (5) |
| | | IB Großstr./ Nähe Grünstr.* | 1992-1998 | 64-364 135 | 0,15 (10) |
| | | AB Jüterboger Str.* | 1995-2002 | 270-931 530 | 0,15 - 0,31 0,29 (8) |
| | | AB Straße des Fortschritts* | 1991-1999 | 86-128 120 | 0,15 (8) |
| | | IB Straße der Jugend/ Am Kindergarten | 1991-2002 | 154-176 170 | 0,15 (3) |
| | Gem. Rabenstein/ Flämig OT Groß Mahrzehns, OT Rädigke | IB/ AB Ortslage | 1994-1997 | 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) |
| Amt Wusterwitz | 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) |
| | Gem. Wusterwitz | AB Mahlenziener Str.* | 2002-2003 | 308-475 370 | 0,05 (6) |
| | | AB Rosa- Luxemburg-Str.* | 1993-2002 | 80-600 230 | 0,01 - 0,38 0,14 (40) |
| Amt Ziesar | Gem. Wenzlow | IB Nähe Dorfstr.* | 1992-2000 | 410-1200 740 | 0,03 (8) |
| | Stadt Ziesar | AB Badstr.* | 2000-2002 | 103-550 265 | 0,46 (3) |
| | | AB Gartenstr.* | 1995-2002 | 35-180 80 | 0,05 - 0,46 0,15 (4) |
| | | AB Petriwinkel/ Weinberg* | 1991-2001 | 187-736 395 | 0,04 (3) |

IB - Innenbereich
 AB - Außenbereich
 * - mehrere Gartenflächen in einer Anlage oder in einem Lagebereich

SAN - Sanierungsgebiet

10.1.3. Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Der Gutachterausschuss hat bislang 93 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 des Bodenwertes 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 7.3 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 41 aufgeführt.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke aus dem Jahr 2004 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind in der Tabelle auf den Seiten 76 bis 81 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. 62 % durch die Gemeinden, Städte und Landkreis
- ➔ ca. 29 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 9 % 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.

| Baulich genutzte Erholungsgrundstücke | | | | | |
|---------------------------------------|---|---|--------------------------------|---|--|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | OT Beelitz | AB Archengärten* Nieplitz | 1992-2001 | 350-1150 655 | 1,28 - 1,53 1,37 (8) |
| | | AB Damfeld, Lärchenweg*, bewaldet | 1991-2002 | 547-1435 870 | 0,51 - 0,92 0,70 (5) |

| Baulich genutzte Erholungsgrundstücke | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|---|--|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | OT Beelitz | AB Mühlengärten* Nieplitz | 1995-2003 | 343-688 500 | 0,51 - 1,28 1,09 (4) |
| | | AB Pferdeanger* Nieplitz | 1991-2003 | 250-996 575 | 1,28 - 1,53 1,38 (10) |
| | | AB zwischen Mühlen- graben* Nieplitz | 1995-2003 | 190-566 390 | 0,26 - 1,28 1,08 (5) |
| | | AB Treuenbrietzener Str.* | 1999-2004 | 340-775 520 | 0,61 - 0,62 0,62 (10) |
| | | IB/ AB Ortslage | 1994-1999 | 160-1000 695 | 0,15 - 1,28 0,65 (3) |
| | OT Fichtenwalde | IB/ AB Hermann-Löns- Str.* | 1997/2004 | 600-2171 1433 | 0,51 (4) |
| | | AB Steglitzer Str.*/ IB Schöneberger Str. | 1998-2003 | 800-2317 1600 | 0,51 (7) |
| | | IB Straße der Einheit* | 1995-2004 | 930-1628 1342 | 0,51 - 0,80 0,57 (7) |
| | | IB Wilmersdorfer Str.* | 2000-2004 | 500-2291 1265 | 0,51 (3) |
| | | IB / AB Ortslage Nord | 1997-2004 | 646-1874 1170 | 0,51 - 0,61 0,52 (7) |
| | OT Schäpe, OT Schlunkendorf | AB Nähe Dorfstr., Schlunkendorfer Siedlung* bewaldet | 1997-2001 | 650-931 765 | 0,51 (4) |
| Stadt Belzig | | Brücker Landstr. / Klinkengrund | 1995-1999 | 10-14 12 | 1,53 - 1,85 1,69 (3) |
| Stadt Belzig | | Flämingweg / Am Presseberg | 1992-1995 | 10-800 435 | 1,28 - 1,85 1,55 (3) |
| | | OT Ruhlsdorf | IB Ortslage | 1998-2000 | 754-1036 915 |
| Stadt Teltow | Stadt Teltow | IB Blumenviertel* | 2000-2001 | 506-917 645 | 0,92 - 1,12 1,05 (3) |
| | | IB Mahlower Str.* | 1998-2003 | 425-1438 960 | 0,74 - 0,92 0,86 (5) |
| | | IB nördlich Mahlower Str.* | 2000-2003 | 557-994 770 | 0,92 - 1,12 1,06 (4) |
| | | IB Richard-Wagner- Str.* | 1999-2002 | 436-669 600 | 0,92 - 1,12 1,08 (6) |
| | | IB südlich Mahlower Str.* | 1993-2003 | 400-1550 815 | 0,51 - 1,12 0,86 (11) |
| | | IB Seehof* | 1998-2003 | 516-1474 750 | 0,81 - 1,23 0,95 (12) |
| | | IB Sigridshorst, Iserstr., Flußviertel, SAN | 1999-2003 | 143-1125 475 | 0,82 - 0,92 0,87 (6) |
| Stadt Treuenbrietzen | Stadt Treuenbrietzen | IB Ortslage | 1999-2003 | 43-204 145 | 0,79 - 0,93 0,88 (3) |

| Baulich genutzte Erholungsgrundstücke | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|---|--|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Stadt Werder (Havel) | OT Glindow | AB Alpenstr. *, Nähe Glindower See bewaldet | 1994-2004 | 100-500 350 | 2,05 - 3,00 2,31 (9) |
| | | AB Weidenweg / Jahnufer. *, Nähe Glindower See | 1991-2003 | 281-437 380 | 1,53 - 2,15 2,00 (4) |
| | OT Kemnitz | AB Elka Werft* in Wassernähe am Großen Zernsee | 1993-2001 | 180-635 240 | 1,15 - 2,05 1,41 (28) |
| | | AB Elka Werft direkt am Großen Zernsee | 1993-2003 | 480-600 542 | 1,40 - 1,55 1,45 (3) |
| | | AB Havelweg* in Wassernähe am Großen Zernsee | 1991-2001 | 276-932 505 | 0,26 - 2,23 1,28 (12) |
| | | AB Humusplatz* in Wassernähe am Großen Zernsee | 1991-2000 | 246-460 325 | 2,56 - 3,07 2,69 (4) |
| | | AB Kolonie Roeske* in Wassernähe am Großen Zernsee | 1992-2001 | 283-608 360 | 1,13 - 5,11 1,77 (25) |
| | OT Petzow | AB Am Glindower See* bewaldet | 1993-2003 | 27-1441 555 | 0,40 - 4,58 2,28 (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 / (Alt – Töplitz) | AB Am Gänsehorn* Autobahn Am Kleinen Zernsee | 1991-2003 | 333-716 530 | 3,07 - 3,60 3,18 (11) |
| | | AB An der Phöbener Fähre*, direkte Wasserlage | 1991-1996 | 295-1136 765 | 3,32 (4) |
| | | AB Dorfstr. *, unter der Autobahn*, Am Kleinen Zernsee | 1991-2001 | 550-1500 850 | 1,84 - 2,05 2,02 (6) |
| | | AB Mühlenbergstr.* | 1997 | 250 | 1,28 - 1,48 1,43 (4) |
| | | AB Schwarzer Weg* Nähe Autobahn | 1992-2002 | 131-618 260 | 1,28 - 1,33 1,29 (12) |
| GT Leest | AB Galgenberg / Auto- bahn*, Nähe Wublitz | 1994-2000 | 450-915 600 | 1,28 (5) | |
| | AB an der Schäfwäsche / Wublitz | 1992 - 2004 | 108-155 125 | 1,28 - 1,79 1,45 (3) | |
| Stadt Werder (Havel) | AB Glindower See* Nähe Plessower See / Ortslage | 1992-2000 | 53-600 350 | 0,26 - 1,79 0,73 (9) | |
| Gemeinde Groß Kreuz (Havel) | 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) |

| Baulich genutzte Erholungsgrundstücke | | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--------------------------------|---|--|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Gemeinde Kleinmachnow | Gem. Kleinmachnow | IB/AB Ortslage tlw. bewaldet | 1996-2002 | 339-921 730 | 0,61 - 1,02 0,76 (6) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | OT Lehnin | AB Am Emster-Kanal*, Belziger Str. | 1993-2001 | 200-1196 550 | 0,31 - 0,61 0,43 (5) |
| | | Am Kessel / Belziger Str.* | 1995-2003 | 188-560 405 | 0,31 - 0,64 0,38 (9) |
| | | Am Kessel | 1995-2004 | 473-620 531 | 0,31 - 0,61 0,57 (7) |
| | OT Michelsdorf | IB/ AB Ortslage | 1995-1998 | 140-1000 550 | 0,31 -1,23 0,68 (7) |
| | OT Nahmitz | AB Am Klostersee* | 1994-2002 | 250-600 370 | 0,54 - 1,53 0,98 (15) |
| | OT Netzen | AB Am See / Nähe Netzener See* | 1997-2001 | 731-1350 1145 | 0,46 - 0,92 0,77 (3) |
| AB Finkenweg / Netzener See | | 1994-2001 | 203-630 430 | 0,92 - 1,23 1,02 (9) | |
| OT Rädels, OT Trechwitz | IB/ AB Ortslage | 1994-2003 | 300-1190 660 | 0,77 - 2,05 1,25 (3) | |
| Gemeinde Michendorf | OT Michendorf | IB Ortslage bewaldet | 1995-2002 | 357-846 520 | 0,53 - 1,30 0,95 (3) |
| | OT Michendorf | IB Baumstraßen | 1995-2000 | 400 - 1193 765 | 0,82 - 1,07 1,00 (7) |
| | | IB /AB bewaldet Lienewitzseeallee* | 1992-2002 | 583-752 705 | 0,77 - 1,13 0,85 (4) |
| | | IB Schmerberger Allee | 2002-2004 | 150- 806 450 | 0,56 - 1,31 1,04 (3) |
| | OT Wildenbruch | AB Lehnmarke Nähe Seddiner See* | 1991-1998 | 300-1034 595 | 0,54 - 0,93 0,75 (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 | 1995-2002 | 444-2449 1065 | 0,43 - 1,02 0,87 (10) | |
| Gemeinde Nuthetal | OT Bergholz- Rehrücke | IB Buchhorst* | 1997-2003 | 338-1218 750 | 0,61 - 1,02 0,84 (7) |
| | | IB/ AB Ortslage tlw. bewaldet | 1995-2003 | 395-1846 1030 | 0,26 -1,53 0,62 (7) |
| | OT Saarmund | IB Waldkolonie* | 1992-1998 | 771-1420 980 | 0,31 - 0,51 0,40 (7) |
| Gemeinde Schwielowsee | OT Caputh | AB Am Sonnenhang* | 1995-2004 | 380-478 430 | 1,38 - 2,56 1,53 (8) |
| | | AB Flottstelle* Nähe Schwielowsee | 1991-2003 | 277-930 465 | 1,38 - 2,56 1,54 (15) |
| | | AB Weg z. Zeltplatz* Wentorfinsel/Havel | 1996-2002 | 212-755 475 | 1,31 - 2,56 1,88 (7) |
| | | AB Havel Wentorfsiedlung* (Caputher Gemünde) bewaldet | 1991-2004 | 170-860 360 | 1,38 - 2,56 1,84 (59) |

| Baulich genutzte Erholungsgrundstücke | | | | | |
|---------------------------------------|---|---|--------------------------------|---|--|
| Stadt/ Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ m ² und Jahr (Anzahl) |
| Gemeinde Schwielowsee | OT Ferch | IB Ortslage | 2000-2004 | 180-550 340 | 1,38 - 1,97 1,58 (4) |
| | | AB Am Seddiner Weg* | 1991-2003 | 450-900 600 | 0,51-1,53 0,99 (3) |
| | | AB Am Schwielowsee Nähe Fercher Str. | 1997 - 2003 | 136-306 185 | 0,51 - 1,23 1,06 (5) |
| | | AB Mühlengrund* bewaldet | 1994-1996 | 400-594 475 | 1,53 (3) |
| | | AB Sonnenhang* bewaldet | 1995-2003 | 300-575 385 | 1,02 - 1,23 1,20(8) |
| | | AB Wietkiekenberg/ Lienowitzweg* | 1994-1998 | 400-800 575 | 1,12 - 1,23 1,20 (4) |
| | | AB Ortslage tlw. bewaldet | 1996-2001 | 210-1230 490 | 1,23 (5) |
| | OT Geltow | IB Nähe Petzinsee bewaldet | 1995-2002 | 172-530 400 | 0,83 - 2,56 1,36 (4) |
| | GT Wildpark-West | IB Ortslage Havelnähe, bewaldet | 2000-2003 | 750-1475 1110 | 1,38 - 1,64 1,55 (4) |
| | Gemeinde Seddiner See | OT Kähnsdorf | AB Am Hügel / Am Seehügel | 1993-2003 | 500-1200 935 |
| AB Seddiner Str.* bewaldet | | | 1996-2004 | 577-1260 965 | 0,82 - 1,36 1,00 (3) |
| AB Stückener Str.* bewaldet | | | 1996-2002 | 299-1408 490 | 0,51- 0,82 0,77 (6) |
| AB Waldeck / Am Waldessaum | | | 1996-2001 | 500-700 540 | 0,44 - 0,61 0,59 (10) |
| IB Dorfstr.* | | | 1991-1997 | 175-227 210 | 0,82 - 1,02 0,95 (3) |
| IB/AB Ortslagen | | | 1996-2000 | 44-812 575 | 0,61 - 0,82 0,75 (3) |
| OT Seddin | | offene Landschaft AB Gartenstr.* | 1994-1998 | 300-725 550 | 0,61- 0,82 0,72 (6) |
| | | offene Landschaft AB Schlunkend. Str.* | 1994-2004 | 60-2508 1330 | 0,82 - 1,02 0,85 (8) |
| | | offene Landschaft AB Ortslagen | 1994-2002 | 60-1896 970 | 0,42 - 1,02 0,53 (5) |
| Gemeinde Stahnsdorf | OT Güterfelder: GT Kienwerder, OT Schenkenhorst | IB/AB Ortslagen | 1998-2000 | 700-864 740 | 1,00 - 1,07 1,05 (4) |
| | OT Stahnsdorf | IB Blumen -und Mädchensiedlung | 1995-2004 | 382 - 920 670 | 1,02 - 1,35 1,14 (9) |
| | | IB nördl. Potsdamer Allee | 1991-2004 | 560 - 1222 730 | 0,31 - 1,20 0,71 (8) |
| | | IB südl. Potsdamer Allee/ Musikerviertel | 1996-2001 | 589 - 1075 850 | 0,92 - 1,12 1,02 (4) |
| | | IB südl. Wilhelm-Külz- Str. | 1996-2002 | 400 - 1044 655 | 0,92 - 1,35 1,14 (5) |

10.1.4. Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen

Die Recherche erfolgt wie unter Punkt 10.1.1 beschrieben.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für Garagenstandflächen aus dem Jahr 2004 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 und Städte
- ➔ ca. 5 % durch Privatpersonen

| Garagenstandflächen | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------------|------------------------|---|---|
| Stadt / Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT) | Lage | Vertragsabschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ Garagenstandfläche im Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | Stadt Beelitz | AB Steinhorst/ Nieplitz* | 1993-2001 | 11-25 18 | 69,12-110,40 105,81 (9) |
| Stadt Beelitz | Stadt Beelitz | AB Seinhorst/ Mühlengraben* | 1994-1998 | 18 | 110,40 (5) |
| | | IB Virchowstr.* | 1991-2003 | 15-30 20 | 92,04-122,76 101,76 (49) |
| | | IB Waldstr.* | 1991-1994 | 18 | 110,40 (3) |
| | | IB/AB Ortslage | 1996 | 15-35 21 | 92,04-220,92 147,28 (3) |
| | GT Heilstätten | Am Schwarzen Weg/ Holunderweg* | 1993-2001 | 18-21 19 | 110,40 (8) |
| | OT Zauchwitz | AB Trebbiner Str.* | 1996-2003 | 15-50 23 | 36,84 - 153,36 70,47 (31) |

| Garagenstandflächen | | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Stadt / Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ Garagen- standfläche im Jahr (Anzahl) |
| | OT Buchholz, OT Salzbrunn | IB/ AB Ortslage | 1995/2003 | 14-27 19 | 42,96-101,28 76,88 (3) |
| Stadt Belzig | Stadt Belzig | Brandenburger Str.* | 1993-2000 | 16 | 30,72 (5) |
| | | Brücker Landstr.* | 1993-2003 | 16-20 17 | 30,72-36,84 36,34 (71) |
| | | Erich-Weinert-Str.* | 1993-2003 | 16 | 36,84 (11) |
| | | Ernst-Thälmann-Str.* | 1993-2002 | 16-20 17 | 30,72 - 36,84 36,16 (17) |
| | | Forstweg* | 1995-2004 | 16 | 36,84 (8) |
| | | Kleingartensparte* | 1999-2002 | k. A. | 36,84 (5) |
| | | IB /AB Ortslage | 1994-2001 | 22 - 45 33 | 36,84 (5) |
| Stadt Teltow | Stadt Teltow | IB Elbestr.* | 2003 | 20 | 76,86 (28) |
| | | IB Mahlower Str.* | 2001 | 20 | 38,40 – 153,36 77,13 (86) |
| | | AB Striewitzweg/ Paul-Singer-Str.* | 1992-2002 | 20 | 30,72 - 73,68 56,26 (68) |
| | | AB Bodestr.* | 1995 | 18 | 368,16 (40) |
| Stadt Treuen- brietzen | Stadt Treuenbrietzen | IB Albert-Schweitzer- Str.* | 1994-2003 | 15-22 20 | 30,72 - 59,28 48,57 (8) |
| | | IB/AB Ortslage | 1994-2003 | 11-26 22 | 30,72 (7) |
| Stadt Werder (Havel) | Stadt Werder | Schwalbenbergweg* | 2000 | 36 | 30,72 (4) |
| | OT Alt-Töplitz, OT Glindow, OT Plessow | Ortslage | 1994-2000 | 20 | 30,72 (4) |
| Gemeinde Groß Kreutz (Havel) | OT Groß Kreutz | IB Birkenweg* | 1991-2001 | 20 | 30,72 (34) |
| | OT Jeserig | IB Schulstr. | 1999 | 19 | 30,72 (10) |
| Gemeinde Kloster Lehnin | OT Lehnin | IB Deichstr.* | 1995-2001 | 15 | 30,72 (14) |
| | | IB Goethestr.* | 1998 | 15 | 30,72 (3) |
| | | AB Hasenkamp* | 1995-2001 | 15 | 30,72 (25) |

| Garagenstandflächen | | | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|
| Stadt / Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT) | Lage | Vertrags- abschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m ² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ Garagen- standfläche im Jahr (Anzahl) |
| | | IB Hirsebergstr.* | 1995-1997 | 15 | 30,72 (4) |
| | | IB Kaltenhausen* | 1998 | 15 | 30,72 (29) |
| | | AB Lindenstr.* | 1995-2001 | 15 | 30,72 (4) |
| | OT Rädcl | IB Hauptstr.* | 1999 | 15-25 18 | 30,72 (11) |
| | OT Reckahn | Ortslage* | 1997 | 30 | 30,72 (6) |
| Gemeinde Nuthetal | Gem. Saarmund | IB Weinbergstr./ Alleestr.* | 1998-2001 | 20 | 30,72 (8) |
| Gemeinde Seddiner See | OT Neuseddin | Dr. -Albert- Schweitzer –Str.* | 1994-1997 | k. A. | 30,72 – 61,32 53,67 (4) |
| | | Karl-Marx-Str.* | 1994-1997 | k. A. | 30,72 - 61,32 51,12 (3) |
| | | Kunersdorfer Str.* | 1994-1997 | k. A. | 30,72 - 61,32 51,12 (3) |
| Amt Beetzsee | Gem. Beetzseeheide: OT Brielow | IB Hohenferchesarer Str.* | 1996 | 20-29 20 | 30,72 - 58,92 36,85 (23) |
| Amt Brück | Gem. Golzow | AB Weg nach Rögäsen* | 1995-1998 | 15-18 16 | 30,72 (8) |
| Amt Niemeck | Stadt Niemeck | AB An den Ratsteichen* | 1994-2003 | k. A. | 30,72 (29) |
| | | IB Großstr.* | 1994-2003 | k. A. | 30,72 (16) |
| | | AB Lindenstr.* | 1994-2002 | 18 | 30,72 - 60,00 34,38 (8) |
| | | IB Straße des Fortschritts* | 1992-2003 | k. A. | 30,72 (16) |
| | | AB Werderstr.* | 1992-2003 | k. A. | 30,72 (29) |
| | | IB/AB Ortslage | 1994-1997 | k. A. | 30,72 (4) |
| | Gem. Planetal OT Kranepuhl | IB Dorfstr.* | 1994-2000 | k. A. | 30,72 (3) |
| Amt Ziesar | Stadt Ziesar | IB Gartenstr.* | 1994-2000 | 20 | 30,72 (10) |
| | | IB Rosa-Luxemburg- Platz* | 1999-2001 | 20 | 30,72 (3) |

IB - Innenbereich
 * - mehrere Garagenstandflächen in einem Lagebereich
 AB - Außenbereich
 k. A. - keine Angaben

10.1.5. Gezahlte Entgelte für Garagen

Die Recherche erfolgt wie unter Punkt 10.1.1 beschrieben.

Die dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen gezahlten Entgelte für Garagen aus dem Jahr 2004 im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind 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.

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. 37 % durch die Gemeinden, Städte und Landkreis
- ➔ ca. 63 % durch Privatpersonen.

| Garagen | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| Stadt / Gemeinde/ Amt | Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) | Lage | Vertragsabschluss Jahr | Größenspanne Durchschnitt in m² | Spanne der Entgelte 2004 Durchschnitt in EUR/ Garage im Jahr (Anzahl) |
| Stadt Beelitz | OT Beelitz | IB/ AB Ortslage | 1995-2003 | 15-31 21 | 92,16 – 600,00 263,73 (5) |
| | | IB Waldstr./ Virchowstr.* | 1997-2001 | 16 | 245,40 – 306,72 269,93 (5) |
| Stadt Belzig | Stadt Belzig | IB Ernst-Thälmann-Str.* | 1992-1999 | k. A. | 306,72 (4) |
| Stadt Teltow | Stadt Teltow | AB Bodestr.* | 1995-2001 | 18 | 429,48 - 711,72 621,39 (37) |
| Amt Ziesar | Gem.Wenzlow, Stadt Ziesar | IB/AB Ortslage | 1991/1995 | k. A. | 153,36 - 306,72 226,99 (5) |

IB - Innenbereich
 * - mehrere Garagen in einem Lagebereich
 AB - Außenbereich
 k. A. - keine Angaben

10.2. Mieten

Eine Mietpreissammlung wird beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark nicht geführt.

10.3. Pachten

10.3.1. 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.

10.3.2. Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

10.4. Erbbaurechte

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 die Erbbauzinsen, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart worden.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

| Art der Nutzung | Anzahl der Verträge | Flächenspanne in m ² | Laufzeit in Jahre | Erbbauzins |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|-------------|
| 2000 | | | | |
| individuelle Wohnnutzung | 3 | 305 – 770 | 90 | 4 % - 4,5 % |
| Erholung | 5* | 705 – 1.544 | 99 | 4 % |
| 2001 | | | | |
| individuelle Wohnnutzung | 4** | 530 – 1.700 | 75 – 90 | 2 % - 4 % |
| 2002 | | | | |
| individuelle Wohnnutzung | 13 | 303 – 894 | 96, 99 | 2 % - 5 % |
| 2003 | | | | |
| individuelle Wohnnutzung | 7 | 303 – 680 | 99 | 4% |
| | 3** | 556 - 981 | 66, 90 | 2% |
| 2004 | | | | |
| individuelle Wohnnutzung | 7 | 230 – 1.018 | 99 | 4% |
| | 3** | 556 - 804 | 90 | 1,7% - 2% |

* niedriges Bodenwertniveau im Raum Brandenburg

** Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex.

11. Allgemeines

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

Anhang

Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

| Anschrift | Telefon / Fax | E-mail | Internet |
|--|--|--|--|
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GST Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin | ab 01.01.2005 keine telefonischen Bodenrichtwertauskünfte Tel.: 030 / 9012-6730 Fax: 030 / 9012-3193 | gaa@senstadt.verwalt-berlin.de | www.gutachterausschuss-berlin.de |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt Fabrikstr. 1 06886 Lutherstadt-Wittenberg | Tel.: 03491/ 435-0 Fax: 03491/ 435 250 | poststelle.wittenberg@lvermgeo.sachsen-anhalt.de | www.lvermgeo.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.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 | gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de | www.gutachterausschuss-bb.de |
| Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming im Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde | Tel.: 03371/60 84 203 Fax: 03371/60 89 221 | gutachterausschuss@teltow-flaeming.de | www.gutachterausschuss-bb.de |

Anschriften der Verbände

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

| Anschrift | Telefon / Fax | E-mail | Internet |
|--|---|--|--|
| Brandenburgische Ingenieurkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Schlaatzweg 1 14473 Potsdam | Tel: 0331 / 74 31 80 Fax: 0331 / 74 31 830 | info@bbik.de | www.bbik.de |

| Anschrift | Telefon / Fax | E-mail | Internet |
|---|---|--------------------------------------|--|
| 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 / 52 17 416 | heidrun.hoffmann@LVLF.brandenburg.de | www.mlur.brandenburg.de / lv/ |
| Brandenburgische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechtes Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam | Tel.: 0331 / 27 59 10 Fax: 0331 / 29 40 11 | 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 |
| 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-ev.de |
| RDM - Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V Potsdamer Str. 143 10783 Berlin | Tel.: 030/21 32 08 9 Fax: 030/21 63 62 9 | | |

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 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 1999 (GVBl.I S.66), geändert durch Artikel 6 Nr. 8 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl.I S.186, 194)

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)

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)

Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)
Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S.718, 776), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes
vom 9. Dezember 2004 (BGBl.I S.3220, 3228)

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 1 des
Gesetzes vom 29. Juni 2004 (GVBl.I S.272)

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 4
Abs. 37 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S.718, 841)

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

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)
vom 16.10.1934, zuletzt geändert durch Jahressteuergesetz 1996 vom 11.10.1995
-Acker- und Grünland-schätzungsrahmen-

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), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl.I S.273)

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom
24. September 2004 (GVBl.II S.818)

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 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl.I S.2346, 2349)

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

| | |
|--------------------------|--|
| A | Ackerland |
| Agrarl. | Agrarland |
| begün. | begünstigtes |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| BRW | Bodenrichtwert |
| BVVG | Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH |
| bzw. | beziehungsweise |
| DM/m² | Deutsche Mark pro Quadratmeter |
| EUR | Euro |
| EUR/m² | Euro pro Quadratmeter |
| Gem. | Gemeinde |
| Gr | Grünland |
| GT | Gemeindeteil |
| GVBl. | Gesetz- und Verordnungsblatt |
| ha | Hektar |
| i.d.F.v. | in der Fassung vom |
| insg. | Insgesamt |
| km² | Quadratkilometer |
| m² | Quadratmeter |
| Mio EUR | Millionen Euro |
| NO | Nordost |
| nördl. | nördlich |
| NW | Nordwest |
| Ø | Durchschnitt |
| östl. | östlich |
| OT | Ortsteil |
| S. | Seite |
| SAN | Sanierungsgebiet |
| Str. | Straße |
| südl. | südlich |
| TLG | Liegenschaftsgesellschaft der Treuhand mbH |
| tlw. | Teilweise |
| Tsd. | Tausend |
| Tsd. EUR | Tausend Euro |
| westl. | westlich |
| z.B. | zum Beispiel |
| z.T. | zum Teil |
| zul. GFZ | zulässige Geschossflächenzahl |
| zul. GRZ | zulässige Grundflächenzahl |

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 90 – 92 erläutert.