

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**



Grundstücksmarktbericht 2005



**Landkreis
Potsdam-Mittelmark**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark
in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark
- Fachdienst Kataster und Vermessung
- Fachdienst Zentrale Steuerung

Geschäftsstelle: Sitz: Landratsamt Potsdam-Mittelmark
beim Fachdienst Kataster und Vermessung
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

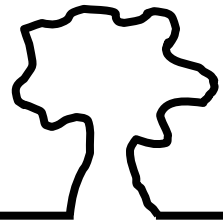
Titelblatt:

Schloss Wiesenburg, Gemeinde Wiesenburg/Mark

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

2005



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 26.04.2006 erstellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorsitzender	Wilk Mroß Dipl. -Ing. für Vermessungswesen, Teamleiter Geobasisdaten und Vermessung im FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Heiner Hagen Dipl.-oec., Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen, Fachdienstleiter des FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretende Vorsitzende	Martina Voß Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Teamleiterin Fortführung des Liegenschaftskatasters im FD Kataster und Vermessung 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	Annelie Eiseler Sachgebietsleiterin – Finanzamt Potsdam-Land
ehrenamtliche Gutachterin	Jutta Kunz Diplomfinanzwirtin - 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	20
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	26
5.2.1 Preisniveau	26
5.2.2 Preisentwicklung	26
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	27
5.3 Geschosswohnungsbau	31
5.3.1 Preisniveau	31
5.3.2 Preisentwicklung	31
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	34
5.7 Erbbaurechte	34
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1 Allgemeines	35
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1 Preisniveau	35
6.2.1.1 Acker- und Grünland	35
6.2.1.2 Obstanbauland	35
6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland	35
6.2.1.4 Gräben	35
6.2.2 Preisentwicklung	39
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	40
6.3.1 Umsatz	40
6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung	40
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1 Ausgleichsflächen	41
7.2 Gartenflächen	41
7.3 Erholungsflächen, bebaut mit käufereigenem Wochenendhaus	42
7.4 Private Zuwegungsflächen	43
7.5 Abbauflächen	43
7.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen	43

7.7 Windenergieanlagen	43
7.8 Wasserflächen	44
7.9 Sportanlagen.....	44
7.10 Pferdekoppeln	44
7.11 Öffentlich genutzte Grünflächen, Parkanlage	44
8. Bebaute Grundstücke	45
8.1 Allgemeines.....	45
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
8.2.1 Preisniveau	46
8.2.2 Preisentwicklung	48
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	49
8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert.....	49
8.2.3.2 Kleinmachnow, Altbau umfassend saniert	50
8.2.3.3 Engerer Verflechtungsraum, Baujahre 1949 bis 1989.....	51
8.2.3.4 Äußerer Entwicklungsraum, Baujahre nach 1990	51
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	52
8.3.1 Preisniveau	52
8.3.2 Preisentwicklung	55
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	56
8.4 Wohnungseigentum	57
8.4.1 Preisniveau	57
8.4.2 Preisentwicklung	61
8.5 Teileigentum.....	61
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	62
8.6.1 Preisniveau	62
8.7 Büro- , Verwaltungs- und Geschäftshäuser	62
8.7.1 Preisniveau	62
8.8 Sonstige bebaute Objekte	62
9. Bodenrichtwerte	63
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	63
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten).....	63
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen	64
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	70
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	70
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	71
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	71
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	71
10.1 Nutzungsentgelte	71
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke	73
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke.....	79
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen	85
10.1.4 Gezahlte Entgelte für Garagen	88
10.1.5 Gezahlte Entgelte für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	89
10.2 Mieten	90
10.3 Pachten.....	90
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	90
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen	90
11. Aufgaben des Gutachterausschusses	91
11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	91
11.2 Die Kaufpreissammlung	91
Anhang.....	92
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	92
Anschriften der Verbände.....	93
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	93
Abkürzungen.....	96

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Nutzungsart	Bereich						gesamt	
	I		II		III			
Anzahl der Kaufverträge								
UB	1066	(865)	145	(146)	115	(144)	1.326	(1.155)
BB	784	(636)	188	(187)	244	(186)	1.216	(1.009)
LF,SF,GF	440	(472)	306	(264)	460	(400)	1.206	(1.136)
WE	270	(87)	3	(7)	8	(4)	281	(98)
gesamt	2.560	(2.060)	642	(604)	827	(734)	4.029	(3.398)
Flächenumsatz (ha)								
UB	156,0	(89,1)	21,2	(24,8)	40,1	(25,4)	217,3	(139,3)
BB	170,9	(131,2)	78,9	(181,4)	185,9	(404,1)	435,7	(716,7)
LF,SF,GF	730,3	(732,2)	1.315,4	(1.226,2)	3.124,2	(1.847,2)	5.169,9	(3.805,6)
WE	-	-	-	-	-	-	-	-
gesamt	1.057,2	(952,5)	1.415,5	(1.432,4)	3.350,2	(2.276,7)	5.822,9	(4.661,6)
Geldumsatz (Mio. €)								
UB	89,5	(56,8)	2,5	(2,2)	3,0	(2,4)	95,0	(61,4)
BB	162,7	(184,6)	16,8	(10,4)	33,7	(24,1)	213,2	(219,1)
LF,SF,GF	3,2	(4,8)	2,2	(2,0)	6,0	(3,2)	11,4	(10,0)
WE	28,8	(19,0)	0,2	(0,3)	0,4	(0,2)	29,4	(19,5)
gesamt	284,2	(265,2)	21,7	(14,9)	43,1	(29,9)	349,0	(310,0)

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20 Bereiche I bis III → siehe Seite 16

Die Urkunden (Kaufverträge) sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach § 195 BauGB übermittelt worden.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2005 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 sollten Sachverständige in Anspruch genommen werden.

Der Bericht liefert zum einen die Gesamtumsatzzahlen, zum anderen werden unter dem jeweiligen Gliederungspunkt (siehe S. 20) das Preisniveau und die Preisentwicklung 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 nahezu umschlossen.

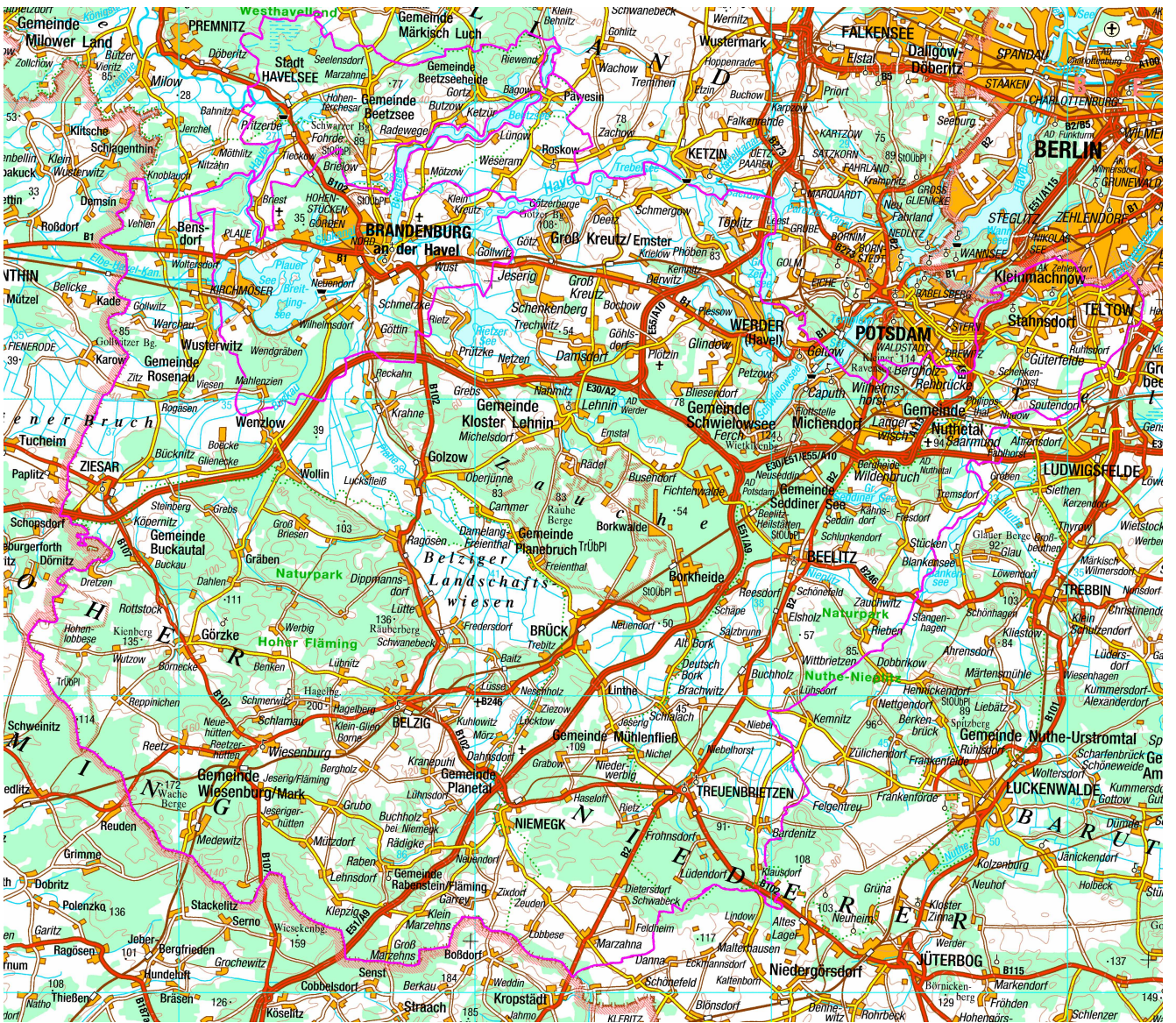
Im nördlichen Teil ist die Landschaft durch die Havel mit ihren vielen Nebenarmen und seenartigen Erweiterungen sowie Havelniederungen und ausgedehnte forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der südliche Teil des Landkreises wird durch die Waldbestände des „Hohen Fläming“ und der „Zauche“ 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. 203.000 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)

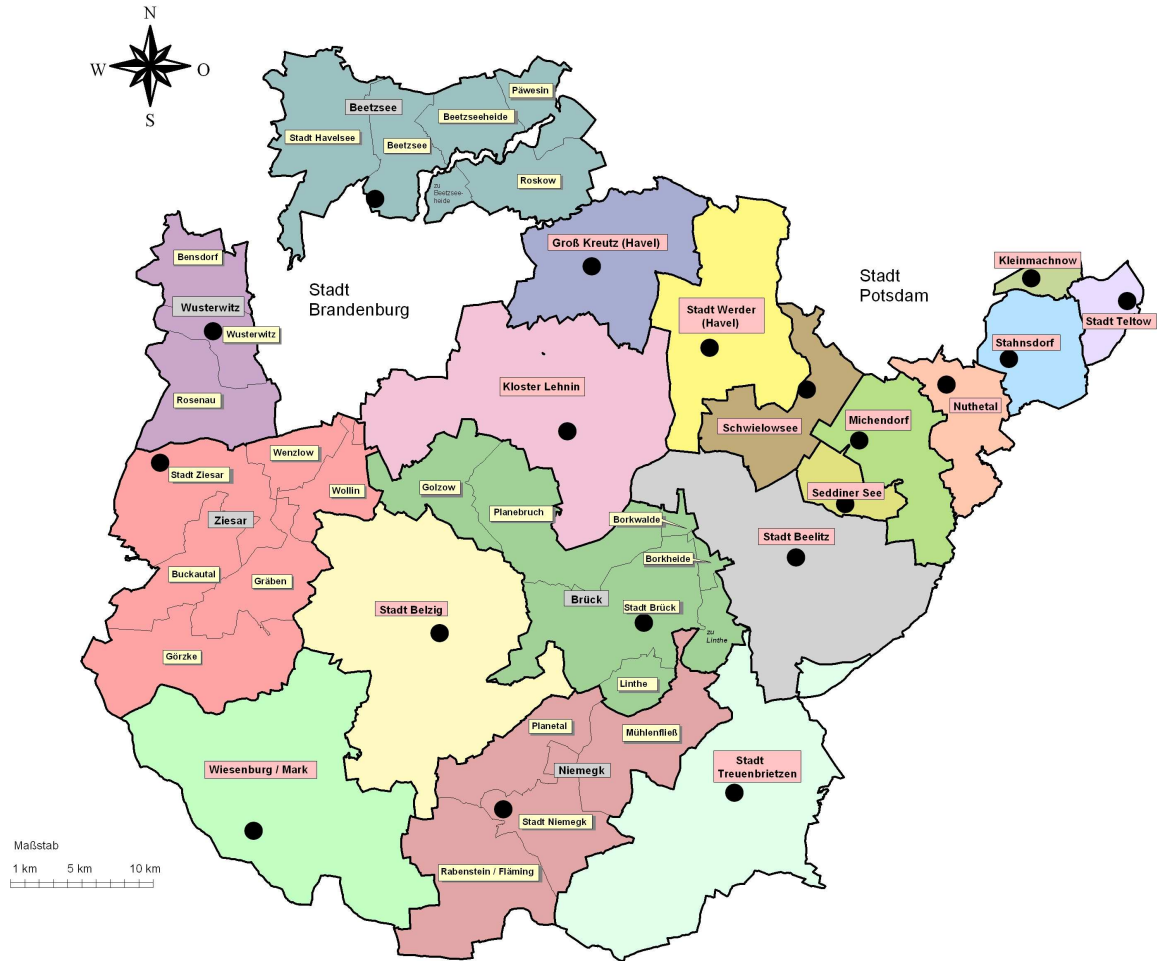
3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten

Anzahl der Ämter	:	5
Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte	:	14
Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden	:	24
Fläche des Landkreises (in ha)	:	257.505
Anzahl der Flurstücke	:	299.451
Anzahl der Grundakten	:	117.377

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: 12.301

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: 11.821

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: 19.872

Bürgermeister
Herr Thomas Schmidt
Potsdamer Straße 47-49
14513 Teltow

Tel. 03 32 8 / 47 81 0
03 32 8 / 47 81 29 1
Fax 03 32 8 / 47 81 19 1
E-Mail stadt-teltow@teltow.de
Internet www.teltow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Teltow	Ruhlsdorf	

Stadt Treuenbrietzen
Einwohner: 8.505

Bürgermeister
Herr Michael Knappe
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

Tel. 03 37 48 / 74 76 0
Fax 03 37 48 / 74 78 0
E-Mail info@treuenbrietzen.de
Internet www.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: 22.750

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: 8.464

Bürgermeister Herr Reth Kalsow OT Groß Kreutz Alte Gartenstraße 2 14550 Groß Kreutz(Havel)	Tel. 03 32 07 / 35 90 Fax 03 32 07 / 32 36 3 E-Mail info@gemeinde-grosskreutz.de Internet www.gross-kreutz.de
--	---

Ortsteile	Gemeindeteile
Bochow	
Deetz	
Götz	
Groß Kreutz	
Jeserig	
Krielow	
Schenkenberg	
Schmergow	

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 18.235

Bürgermeister Herr Wolfgang Blasig Adolf-Grimme-Ring 10 14532 Kleinmachnow	Tel. 03 32 03 / 88 70 03 32 03 / 87 73 04 1 Fax 03 32 03 / 87 72 999 E-Mail info@kleinmachnow.de Internet www.kleinmachnow.de
---	--

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.684

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 kontakt@lehnin.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: 11.035

Bürgermeisterin
Frau Cornelia Jung
OT Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Tel. 03 32 05 / 59 80
03 32 05 / 59 84 0
Fax 03 30 25 / 59 85 0
03 32 05 / 59 84 9
E-Mail gemeinde@michendorf.de
Internet www.michendorf.de

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.830

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

Tel. 03 32 00 / 20 40
Fax 03 32 00 / 20 44 4
E-Mail gemeindeverwaltung@nuthetal.de
Internet www.nuthetal.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Bergholz-Rehbrücke	
Fahlhorst	
Nudow	
Philippsthal	
Saarmund	
Tremsdorf	

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 9.637

Bürgermeisterin
Frau Kerstin Hoppe
OT Ferch
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Tel. 03 32 09 / 76 92 9
Fax 03 32 09 / 76 94 4
E-Mail gemeinde@schwielowsee.de
Internet www.schwielowsee.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Caputh	
Ferch	
Geltow	Wildpark-West

Gemeinde Seddiner See
Einwohner: 4.260

Bürgermeister
Herr Axel Zinke
OT Neuseddin
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: 13.100

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.de
Internet www.stahnsdorf.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Güterfelde	Kienwerder
Schenkenhorst	
Sputendorf	Marggraffshof
Stahnsdorf	

Gemeinde Wiesenburg/Mark
Einwohner: 5.198

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
Klepzig	
Lehnsdorf	
Medewitz	Medewitzerhütten
Mützdorf	
Neuehütten	
Reetz	
Reetzerhütten	
Reppinichen	
Schlamau	Arensnest, Schmerwitz
Wiesenburg	Bahnhof, Spring, Setzsteig

Ämter

() Die Angaben in den Klammern stellen die Einwohnerzahl dar.

Amt Beetzsee
Einwohner: 8706

Amtsleiter	Tel.	03 38 1 / 79 99-0
Herr Jürgen Zimmermann		03 38 1 / 79 99-10
OT Brielow	Fax	03 38 1 / 79 99-40
Chausseestraße 33 b	E-Mail	amt.beetzsee@freenet.de
14778 Beetzsee		amt.beetzsee@arcor.de
	Internet	www.beetzsee.com

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.795)	Brielow	Brielow Ausbau
	Marzahne	
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (726)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
	Ketzür	
Päwesin (577)	Bagow	
	Bollmansruh	
	Riewend	
Roskow (1.306)	Lünow	Grabow
	Roskow	
	Weseram	
Stadt Havelsee (3.302)	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	

Amt Brück
Einwohner: 10.789

Amtsleiter	Tel.	03 38 44 / 62 12 0
Herr Christian Großmann		03 38 44 / 62 0
Ernst-Thälmann-Straße 59	Fax	03 38 44 / 62 11 9
14822 Brück	E-Mail	info@amt-brueck.de
	Internet	www.amt-brueck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.861)		
Borkwalde (1.520)		
Golzow (1.410)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg
Linthe (973)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linthe	
Planebruch (1.156)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.869)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz
		Brück-Ausbau
	Baitz	
	Neuendorf	

Amt Niemegk
Einwohner: 5.250

Amtsdirektor
Herr Günter Rockel
Großstraße 6
14823 Niemegk

Tel. 03 38 43 / 62 70
Fax 03 38 43 / 51 529
E-Mail griesbach.amt-niemegk@web.de
Hauptamt@amt-niemegk.de
Internet www.niemegk.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (970)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
	Schlalach	
Planetetal (1.063)	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	
	Locktow	Ziezow
	Mörz	
Rabenstein/Fläming (938)	Buchholz b. Niemegk	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
	Rädigke	Neuendorf
Stadt Niemegk (2.279)	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

Amt Wusterwitz
Einwohner: 5.497

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

Tel. 03 38 39 / 66 91 2
03 38 43 / 66 90
Fax 03 38 39 / 66 93 1
E-Mail amt-wusterwitz@t-online.de
Internet www.amt-wusterwitz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bensdorf (1.363)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
	Rogäsen	
Rosenau (999)	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.135)		

Amt Ziesar

Einwohner: 7.003

Amtsdirektor
Herr Norbert Bartels
Mühlentor 15 a
14793 Ziesar

Tel. 03 38 30 / 65 40
Fax 03 38 30 / 28 2
E-Mail amt-ziesar@t-online.de
Internet www.ziesar.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (540)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.488)		Börnecke, Dangelsdorf
	Hohenlobbese	Wutzow
Gräben (617)	Dahlen	
	Rottstock	
Wenzlow (591)		Grünigen
	Boecke	
Wollin (954)		
Stadt Ziesar (2.813)		Grebs, Herrenmühle
	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 30.09.2005

Quelle: Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand 30.09.2005

3.1.4 Bereichsaufteilung des Landkreises

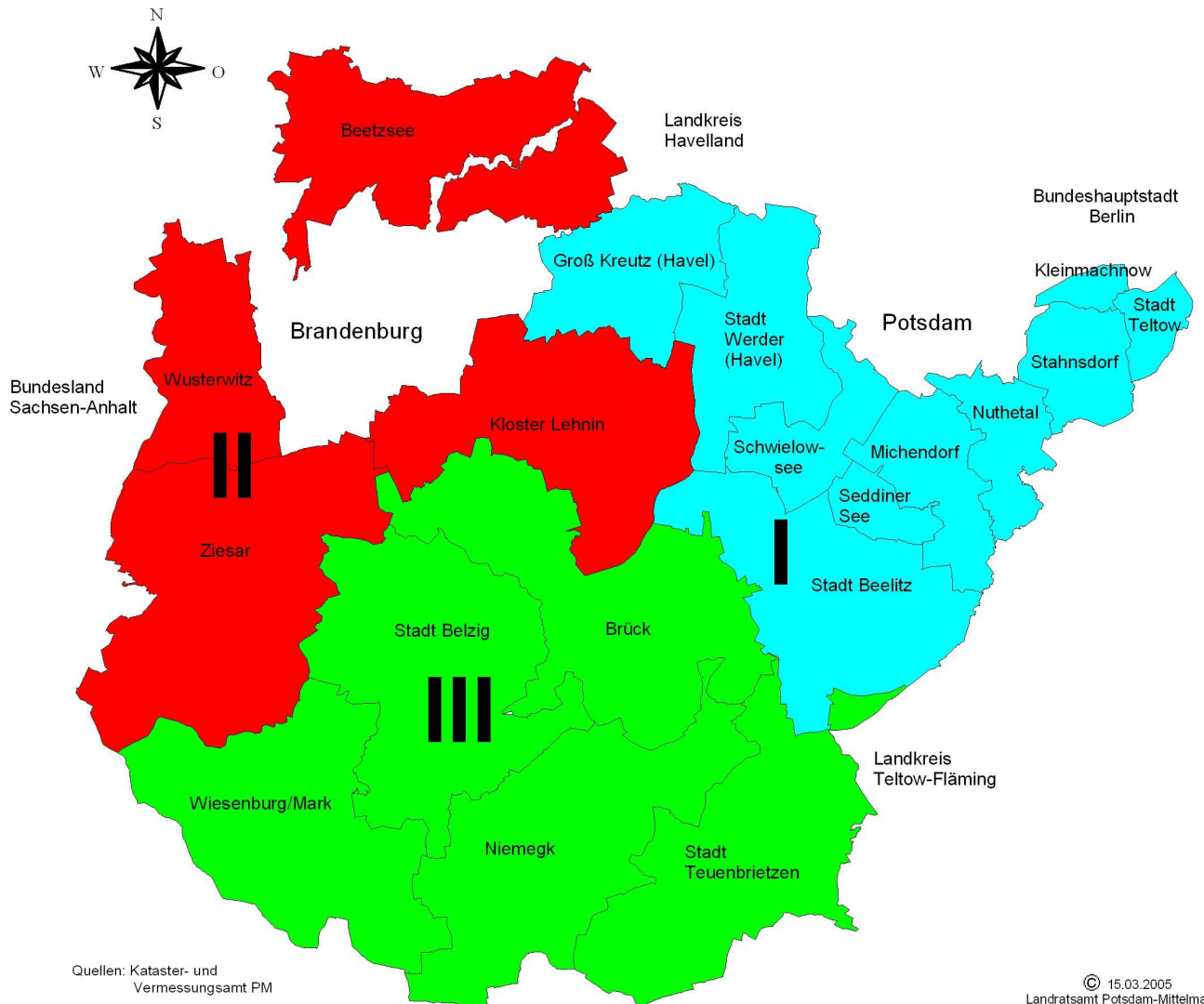
Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung-Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210) 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.

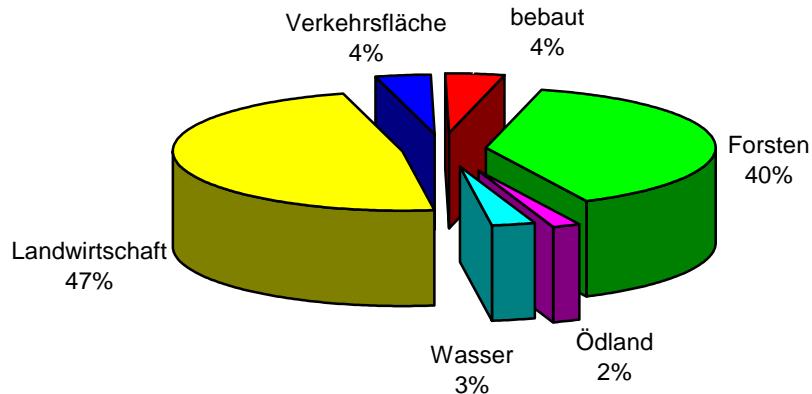
Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



Verflechtungsraum / Raumstruktur

- 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)

3.1.5 Übersicht der Flächennutzung

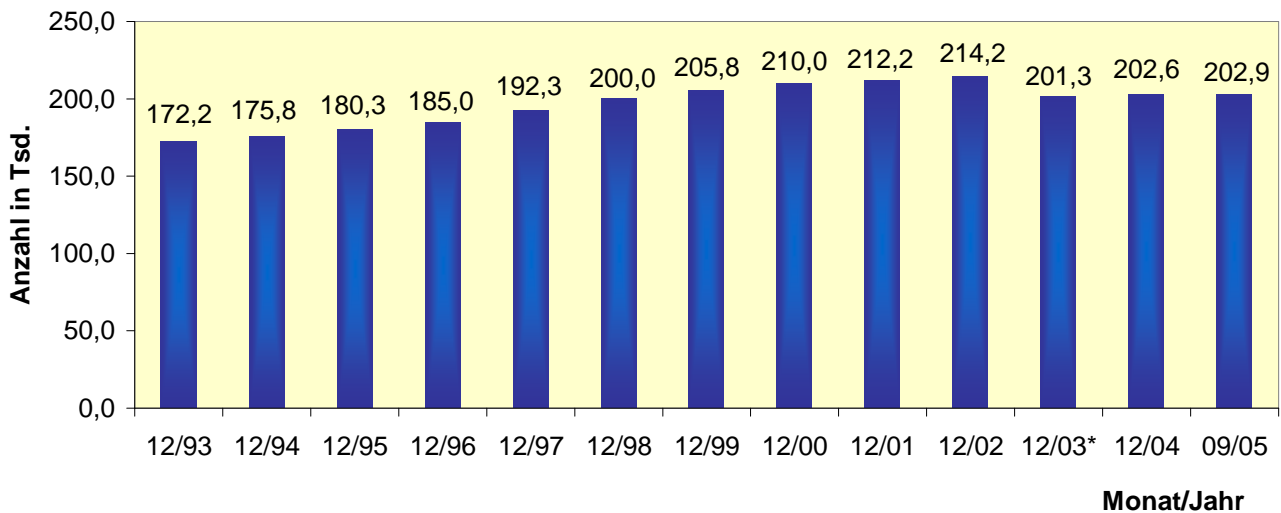


Quelle: Jahresbericht 2005 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 15.12.2005)

3.1.6 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar. Angaben ab Oktober 2005 waren zur Zeit der Berichterstattung noch nicht verfügbar.

Bevölkerungsstand von 12/1993 bis 09/2005



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

* 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	12.301	-0,90	180,08	68	17
Stadt Belzig	11.821	-0,34	234,83	50	17
Stadt Teltow	19.872	+2,68	21,54	923	21
Stadt Treuenbrietzen	8.505	-1,44	211,33	40	14
Stadt Werder (Havel)	22.750	+0,63	115,99	196	23
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.464	+0,25	98,95	86	17
Gemeinde Kleinmachnow	18.235	+2,54	11,94	1.527	23
Gemeinde Kloster Lehnin	11.684	-1,14	199,30	59	20
Gemeinde Michendorf	11.035	+1,82	68,51	161	27
Gemeinde Nuthetal	8.830	+1,40	47,56	186	15
Gemeinde Schwielowsee	9.637	+1,66	58,15	166	24
Gemeinde Seddiner See	4.260	+0,54	24,03	177	7
Gemeinde Stahnsdorf	13.100	+1,92	49,07	267	21
Gemeinde Wiesenburg/Mark	5.198	-3,04	218,20	24	37
Amt Beetzsee	8.706	-0,88	201,94	43	19
Amt Brück	10.789	-0,09	232,14	46	20
Amt Niemeck	5.250	-1,07	224,45	23	18
Amt Wusterwitz	5.497	-0,54	106,92	51	17
Amt Ziesar	7.003	-2,48	270,12	26	21
Potsdam-Mittelmark	202.937	+0,47	2.575,05	79	20

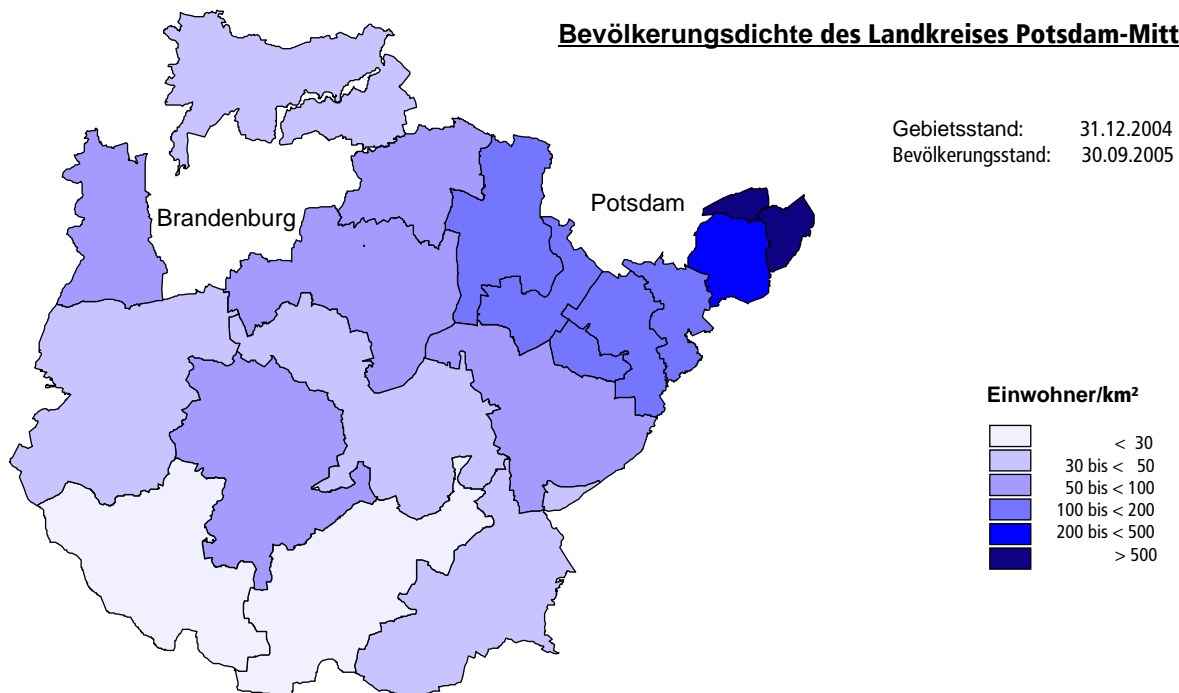
Quellen:

Einwohner

- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand: 30.09.2005 (Gebietsstand vom 30.09.2005)

Fläche

- Jahresbericht 2005, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 15.12.2005



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 2005 insgesamt **4.169 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 140 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Grundstücksarten	Anzahl der Verträge		Anteil in %		Veränderung zu 2004 in %
UB	1.326	(1.155)	31,8	(32,7)	+14,8
BB	1.216	(1.009)	29,2	(28,5)	+20,5
LF,SF,GF	1.206	(1.136)	28,9	(32,1)	+6,1
WE	281	(98)	6,7	(2,8)	+186,7
Gesamt	4.169	(3.536)	100,0	(100,0)	+17,9
davon Schenkung, Überlassung	140	(138)	3,4	(3,9)	+1,4

() Angaben vom Vorjahr

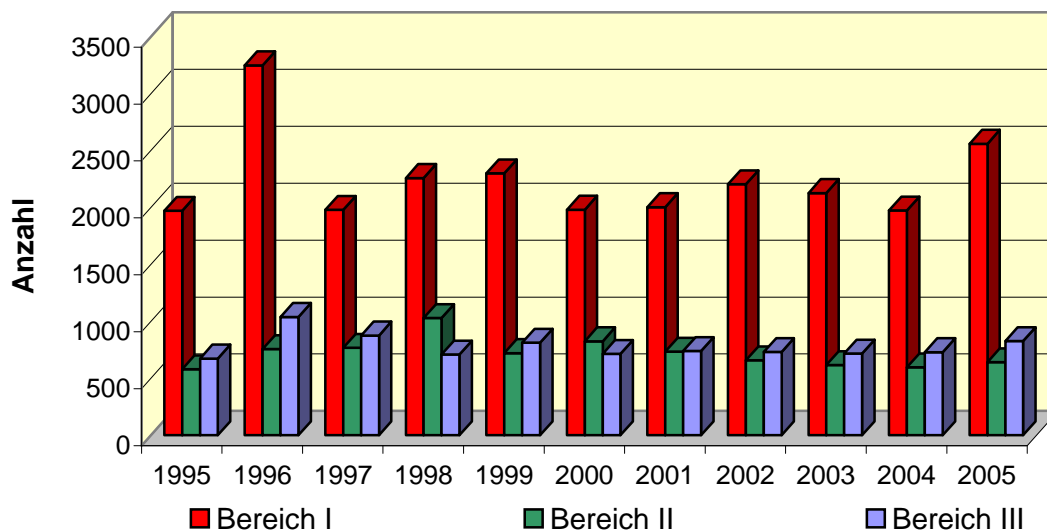
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 17,9 % (633 Verträge) gestiegen. Ein erheblicher Anstieg ist bei Abschlüssen von Wohn- und Teileigentum zu verzeichnen. Hier stieg die Anzahl der Urkunden um ca. 200% an, wobei dieser starke Anstieg auf Verkäufe in der Gemeinde Kleinmachnow, der Stadt Werder (Havel) und der Stadt Teltow zurückzuführen ist (siehe Seite 21). Weitere statistische Auswertungen zu den Umsatzzahlen werden ab Seite 60 dargestellt.

4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2005 / (2004)												
	Σ	UB		BB		LF		SF		GF		WE	
I	2.540	1.066	(865)	784	(636)	258	(266)	125	(159)	57	(47)	270	(87)
Stadt Beelitz	194	54	(62)	72	(41)	51	(61)	11	(11)	6	(8)	13	(6)
Stadt Teltow	339	221	(150)	81	(68)	13	(3)	22	(7)	2	(1)	82	(14)
Stadt Werder (Havel)	356	138	(174)	136	(127)	48	(51)	27	(53)	7	(7)	39	(20)
Gem. Groß Kreutz (Havel)	141	58	(52)	35	(29)	34	(48)	13	(8)	1	(5)	1	(0)
Gem. Kleinmachnow	324	126	(86)	172	(134)	10	(8)	14	(3)	2	(2)	92	(16)
Gem. Michendorf	290	115	(79)	81	(43)	64	(47)	19	(31)	11	(6)	10	(7)
Gem. Nuthetal	119	58	(55)	31	(44)	18	(34)	5	(12)	7	(1)	16	(8)
Gem. Schwielowsee	229	142	(108)	59	(49)	14	(7)	6	(28)	8	(6)	7	(7)
Gem. Seddiner See	23	6	(10)	14	(15)	1	(0)	1	(1)	1	(1)	7	(1)
Gem. Stahnsdorf	275	148	(89)	103	(86)	5	(7)	7	(5)	12	(10)	3	(8)
II	642	145	(146)	188	(187)	230	(169)	57	(84)	19	(11)	3	(3)
Gem. Kloster Lehnin	236	71	(66)	69	(57)	69	(56)	19	(44)	8	(9)	1	(3)
Amt Beetzsee	168	41	(40)	51	(35)	55	(34)	15	(12)	6	(1)	0	(0)
Amt Wusterwitz	92	11	(18)	28	(32)	45	(47)	8	(15)	-	(0)	1	(0)
Amt Ziesar	143	22	(22)	40	(63)	61	(32)	15	(13)	5	(1)	1	(0)
III	827	115	(144)	244	(186)	384	(330)	59	(41)	17	(29)	8	(8)
Stadt Belzig	202	29	(35)	55	(36)	101	(70)	11	(17)	6	(3)	3	(0)
Stadt Treuenbrietzen	114	14	(34)	46	(40)	44	(27)	8	(10)	2	(1)	2	(2)
Gem. Wiesenburg/Mark	192	17	(8)	30	(26)	134	(61)	7	(1)	4	(2)	0	(0)
Amt Brück	216	45	(53)	82	(60)	57	(92)	30	(7)	2	(3)	3	(2)
Amt Niemegek	95	10	(14)	31	(24)	48	(80)	3	(6)	3	(20)	-	(4)
Potsdam-Mittelmark	4.029	1.326	(1.155)	1.216	(1.009)	872	(765)	241	(284)	93	(87)	281	(98)

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20 Bereiche I bis III → siehe Seite 16 Σ → Summe

Anzahl der Verträge nach Bereichen im Vergleich seit 1995



4.2 Geldumsatz

4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Geldumsatz in Mio. €		Anteil in %		Veränderung zu 2004 in %
UB	95,0	(61,5)	27,2	(19,8)	+54,5
BB	213,3	(219,1)	61,1	(70,7)	-2,6
LF, SF, GF	11,3	(10,0)	3,3	(3,2)	+13,0
WE	29,4	(19,5)	8,4	(6,3)	+50,8
Gesamt	349,0	(310,1)	100,0	(100,0)	+12,5

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20

Im Jahr 2005 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

349 Mio. € umgesetzt.

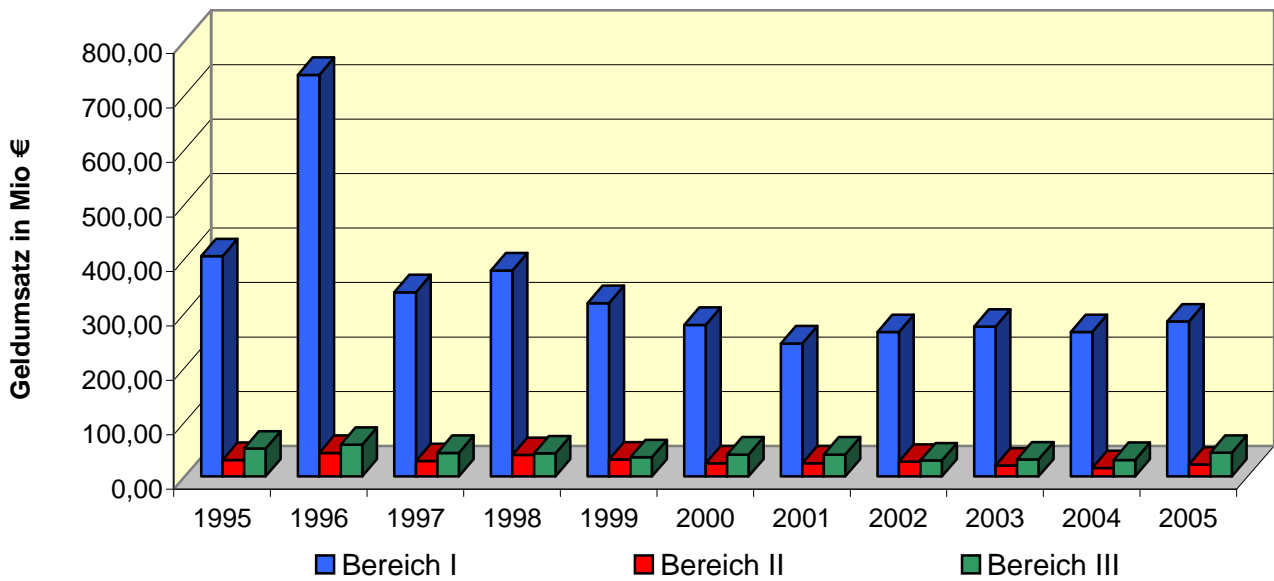
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 12,5% (38,9 Mio. €) gestiegen, besonders bei dem Wohn- und Teileigentum um 50,8% (29,4 Mio. €) und bei den unbebauten Baugrundstücken um 54,5% (9,5 Mio. €).

4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. € 2005 / (2004)												
	Σ	UB		BB		LF		SF		GF		WE	
I	284,2	89,5	(56,7)	162,7	(184,6)	1,6	(2,8)	1,3	(2,1)	0,3	-	28,8	(19,1)
Stadt Beelitz	12,7	3,0	(2,0)	8,3	(3,2)	0,4	(0,3)	0,1	-	-	-	0,9	(0,5)
Stadt Teltow	55,3	25,3	(12,5)	22,4	(16,8)	0,1	-	0,3	(0,2)	-	-	7,2	(2,0)
Stadt Werder (Havel)	36,8	6,8	(6,2)	22,2	(21,7)	0,4	(0,8)	0,3	(1,1)	0,1	-	7,0	(1,4)
Gem. Groß Kreutz (Havel)	5,8	1,8	(1,3)	3,2	(2,7)	0,3	(0,5)	0,1	(0,1)	-	-	0,4	-
Gem. Kleinmachnow	85,4	21,6	(11,2)	54,7	(82,7)	-	(0,5)	0,2	-	-	-	8,9	(10,8)
Gem. Michendorf	21,1	6,8	(4,6)	12,7	(7,4)	0,2	(0,2)	0,1	(0,5)	0,1	-	1,2	(0,6)
Gem. Nuthetal	12,9	3,1	(4,1)	7,9	(9,0)	0,1	(0,4)	-	-	0,1	-	1,7	(1,6)
Gem. Schwielowsee	18,4	7,3	(6,4)	10,1	(7,1)	0,1	(0,1)	0,1	(0,2)	-	-	0,8	(1,3)
Gem. Seddiner See	1,4	0,2	(0,6)	0,9	(1,5)	-	-	-	-	-	-	0,3	(0,1)
Gem. Stahnsdorf	34,4	13,6	(7,8)	20,3	(32,5)	-	-	0,1	-	-	-	0,4	(0,8)
II	21,7	2,5	(2,3)	16,7	(10,4)	2,0	(1,6)	0,1	(0,3)	0,1	(0,1)	0,3	(0,2)
Gem. Kloster Lehnin	12,0	1,1	(0,9)	9,8	(4,2)	0,7	(0,4)	0,1	(0,2)	0,1	-	0,2	(0,2)
Amt Beetzsee	4,8	0,8	(0,8)	3,6	(2,7)	0,4	(0,5)	-	(0,1)	-	(0,1)	-	-
Amt Wusterwitz	2,9	0,5	(0,4)	2,0	(1,9)	0,3	(0,3)	-	-	-	-	0,1	-
Amt Ziesar	2,0	0,1	(0,2)	1,3	(1,6)	0,6	(0,4)	-	-	-	-	-	-
III	43,1	3,0	(2,5)	33,9	(24,1)	5,3	(2,8)	0,5	(0,3)	0,1	-	0,3	(0,3)
Stadt Belzig	13,3	0,4	(0,5)	12,0	(3,3)	0,7	(0,6)	-	(0,1)	0,1	-	0,1	-
Stadt Treuenbrietzen	10,4	0,4	(0,7)	9,0	(11,4)	0,8	(0,7)	0,2	(0,1)	-	-	-	(0,1)
Gem. Wiesenburg/Mark	4,5	0,2	(0,1)	1,2	(3,3)	3,0	(0,6)	0,1	-	-	-	-	-
Amt Brück	99,6	1,9	(1,1)	7,0	(4,3)	0,4	(0,5)	0,1	-	-	-	0,2	(0,1)
Amt Niemegek	5,3	0,1	(0,1)	4,7	(1,8)	0,4	(0,4)	0,1	(0,1)	-	-	-	(0,1)
Potsdam-Mittelmark	349,0	95,0	(61,5)	213,3	(219,1)	8,9	(7,2)	1,9	(2,7)	0,5	(0,1)	29,4	(19,5)

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20 Bereiche I bis III → siehe Seite 16 Σ → Summe

Geldumsatz nach Bereichen im Vergleich seit 1995



4.3 Flächenumsatz

4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Flächenumsatz in ha		Anteil in %		Veränderung zu 2004 in %
UB	217,3	(139,3)	3,7	(3,0)	+56,0
BB	435,7	(716,7)	7,5	(15,4)	-39,2
LF, SF, GF	5.169,9	(3.805,7)	88,8	(81,6)	+35,8
Gesamt	5.822,9	(4.661,6)	100,0	(100,0)	+24,9

() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20

Im Jahr 2005 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt

5.822,9 ha Grundstücksfläche verkauft.

Das sind 2,3 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht einem Anstieg von 24,9 % im Vergleich zu dem Flächenumsatz des Vorjahres.

Ein erheblicher Anstieg des Flächenumsatzes ist bei unbebauten Baugrundstücken zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg hier der Umsatz um 56 % auf 217,3 ha an. Hingegen fiel der Umsatz von bebauten Grundstücken um 39,2 % auf 435,7 ha.

Weitere Auswertungen zu den Teilmaktbereichen UB und BB ab Seite 25 und 45.

4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha 2005 / (2004)										
	Σ	UB		BB		LF		SF		GF	
I	1.057,2	156,0	(89,1)	170,9	(131,2)	677,0	(681,1)	43,4	(47,5)	9,9	(3,6)
Stadt Beelitz	334,4	11,0	(7,5)	14,8	(9,4)	307,3 ¹	(166,3)	0,8	(0,1)	0,5	(0,9)
Stadt Teltow	71,6	46,4	(15,7)	9,3	(17,7 ⁶)	13,9	(2,4)	1,9	(3,0)	0,1	(0,0)
Stadt Werder (Havel)	202,9	16,2	(21,3)	39,2	(24,0)	136,7	(140,1)	6,0	(28,5)	4,8 ¹⁰	(1,4)
Gem. Groß Kreutz (Havel)	151,7	15,4	(4,2)	10,3	(11,4)	123,7	(144,3)	2,3	(2,0)	0,0	(0,1)
Gem. Kleinmachnow	65,6	11,1	(6,5)	51,2	(10,7)	2,3	(9,6 ¹¹)	0,6	(0,3)	0,4	(0,2)
Gem. Michendorf	62,9	11,5	(9,9)	15,3	(5,1)	32,9	(85,6)	1,6	(11,3)	1,6	(0,7)
Gem. Nuthetal	43,6	3,7	(4,4)	3,9	(30,2 ²)	35,1	(107,0)	0,0	(0,3)	0,9	(0,0)
Gem. Schwielowsee	38,1	13,4	(9,5)	9,1	(7,5)	14,5	(22,9)	0,5	(1,6)	0,6	(0,1)
Gem. Seddiner See	38,9	4,7	(1,3)	4,0	(3,5)	1,4	(0,0)	28,0 ²	(0,1)	0,8	(0,1)
Gem. Stahnsdorf	47,4	22,6	(8,8)	13,8	(11,7 ³)	9,2	(2,9)	1,6	(0,3)	0,2	(0,1)
II	1.415,5	21,2	(25,0)	78,9	(181,4)	1.302,4	(1.184,9)	11,4	(36,7)	1,6	(4,6)
Gem. Kloster Lehnin	480,6	8,9	(4,8)	34,0	(109,7 ⁶)	435,7 ⁷	(252,0)	1,8	(27,3)	0,2	(0,1)
Amt Beetzsee	278,7	8,3 ⁶	(3,3)	23,0	(8,9)	243,8	(560,8 ¹)	2,5	(5,4)	1,1	(4,1)
Amt Wusterwitz	195,8	2,3	(2,0)	5,3	(10,8)	186,3	(206,0)	1,9	(2,1)	0,0	(0,0)
Amt Ziesar	460,4	1,7	(14,9)	16,6 ³	(5,2)	436,6 ⁷	(166,1)	5,2 ²	(1,9)	0,3	(0,4)
III	3.350,3	40,2	(25,3)	185,9	(404,1)	3.002,2	(1.833,3)	107,0	(13,2)	14,9	(0,8)
Stadt Belzig	488,6	3,4	(3,0)	38,0	(30,1)	441,9	(582,8)	3,4	(1,0)	1,9	(0,0)
Stadt Treuenbrietzen	453,8	1,9	(5,7)	20,3	(40,4)	342,8	(307,3)	88,8 ³	(5,8)	0,0	(0,2)
Gem. Wiesenburg/Mark	1.635,8	3,2	(1,2)	10,1	(274,4 ⁵)	1.620,7	(255,2)	0,6	(0,2)	1,2	(0,1)
Amt Brück	321,3	29,8 ³	(14,7)	26,8	(36,8)	243,8	(292,8)	9,2 ²	(1,0)	11,7 ¹⁰	(0,2)
Amt Niemegek	450,8	1,9	(0,7)	90,7 ⁴	(22,4)	353,0	(395,2)	5,0	(5,2)	0,2	(0,3)
Potsdam-Mittelmark	5.822,9	217,4	(139,3)	435,7	(716,7)	4.981,6	(3.699,3)	161,8	(97,4)	26,4	(9,0)

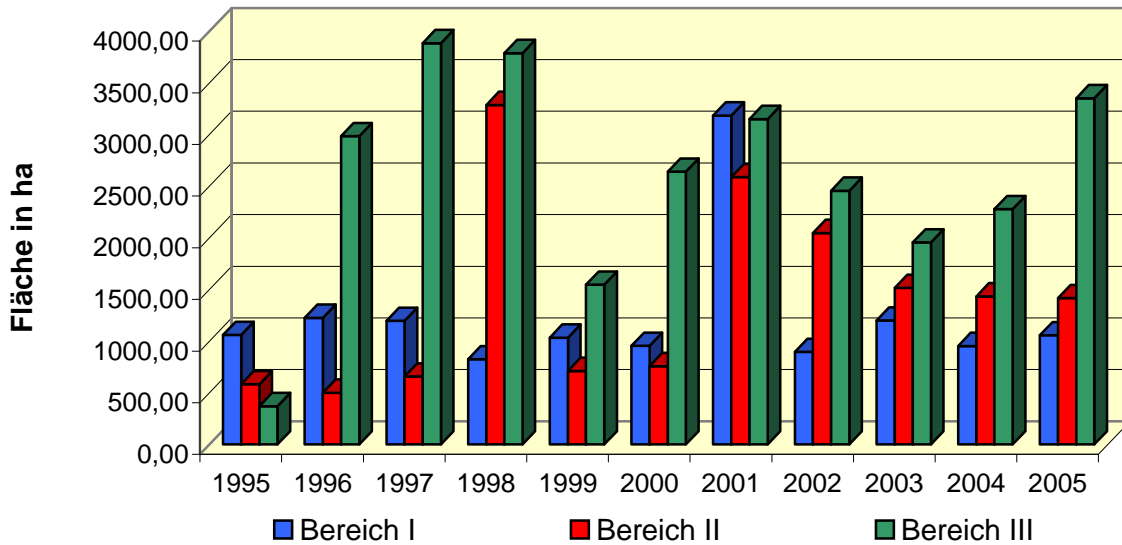
() Angaben vom Vorjahr UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 20 Bereiche I bis III → siehe Seite 16 Σ → Summe

Auf folgende Besonderheiten ist beim Lesen der oben stehenden Tabelle zu achten:

Bei den aufgeführten Fußnoten in der Tabelle liegen u. a. folgende Besonderheiten vor, welche die Angaben beeinflussen.

- 1) Verkäufe nach Artikel 2 des Entschädigungs- und Ausgleichsgesetzes - EALG
- 2) Seen u. a.
- 3) Fahrsicherheitszentrum u. a.
- 4) Hotel mit Reiterhof u. a.
- 5) ehemaliges Munitionsdepot bzw. -lager u. a.
- 6) Flächen landwirtschaftlicher Betriebe, Wohn- und Gewerbeparks
- 7) Verkäufe von sehr großen Flächen
- 8) Errichtung von Windkraftanlagen bzw. Solarhof
- 9) Abbauflächen
- 10) öffentliche Grünflächen und Randflächen zum bestehenden Wohnpark
- 11) Ausbau BAB 115
- 12) Vierseitenhof mit A + Gr

Flächenumsatz nach Bereichen im Vergleich seit 1995



5. Bauland

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

5.1 Allgemeines

Aufteilung nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil %	in ha	Anteil %	in Mio. €	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	1.101 (940)	83,0 (81,4)	143,7 (99,7)	66,2 (71,6)	80,4 (53,9)	84,6 (87,6)
Mehrfamilienhäuser	3 (4)	0,2 (0,3)	0,3 (0,3)	0,1 (0,2)	0,2 (0,3)	0,2 (0,5)
Gemischt genutzte Grundstücke	45 (45)	3,4 (3,9)	5,7 (5,8)	5,9 (4,2)	2,0 (1,6)	2,1 (2,6)
geschäftl. und gewerbl. Nutzung	39 (40)	3,0 (3,5)	48,9 (22,0)	22,5 (15,8)	9,7 (3,6)	10,2 (5,7)
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	12 (4)	0,9 (0,3)	7,0 (2,6)	3,2 (1,9)	0,3 (0,2)	0,3 (0,3)
sonstige Nutzung	126 (122)	9,5 (10,6)	11,6 (8,9)	5,3 (6,3)	2,5 (2,0)	2,6 (3,3)
Gesamt	1.326 (1.155)	100,0 (100,0)	217,3 (139,3)	100,0 (100,0)	95,0 (61,5)	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 selbständig nutzbare Wohngrundstücke für die drei Untersuchungsbereiche herausgegeben. Von den insgesamt 1.101 Kauffällen fallen 681 Kauffälle in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und werden in untenstehender Tabelle ausgewiesen.

Erschließungszustand	Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		Preise in €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bereich I					
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	503	231 – 2.989	778	10 - 309	118
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	98	342 – 1.639	584	38 - 260	132
Bereich II					
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	32	230 – 2.070	890	3 - 46	26
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	7	561 - 870	721	28 - 65	48
Bereich III					
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	32	312 – 1.882	941	2 - 46	23
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	9	503 - 878	656	14 - 64	41
Gesamt	681	230 – 2.989	760	2 - 309	109

Bereiche I bis III → siehe Seite 16

KAG → Erläuterung siehe Seite 63

Ausgewählte Bodenrichtwerte sind auf der Seite 26 und Erläuterungen auf Seite 63 zu finden.

5.2.2 Preisentwicklung

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreisspannen und Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) für ausgewählte Gemarkungen des Landkreises der Jahre 2003 – 2005.

Gemarkung	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²
	2003		2004		2005	
Bereich I						
Caputh	67 - 120	100	73 - 115	95	66 - 124	100
Fichtenwalde	29 - 53	45	27 - 39	35	25 - 43	35
Geltow	68 - 112	100	74 - 110	90	61 - 104	90
Glindow	66 – 96 ¹	70 ²	-	70	-	70
Jeserig	33 - 41	38	-	35	-	35

Gemarkung	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²	Preisspanne in €/m ²	Bodenrichtwert in €/m ²
	2003		2004		2005	
Kleinmachnow	148 - 309 ¹	230 ²	134 - 276 ¹	210 ²	145 - 288 ¹	210 ²
Michendorf	50 - 98 ¹	75 ²	61 - 91 ¹	75 ²	70 - 90 ¹	80 ²
Nudow	95	95	68 - 95	85	91 - 102	95
Bergholz - Rehbrücke OT Rehbrücke	104 - 169	130	92 - 159	130	90 - 150	120
Schenkenberg	39 - 44	40	24 - 37	35	-	30
Saarmund	60 - 100 ¹	80	69 - 100	90	95 - 98	95
Stahnsdorf	79 - 176 ¹	120 ²	80 - 168 ¹	130 ²	79 - 150 ¹	120 ²
Teltow	80 - 170 ¹	120 ²	75 - 175 ¹	120 ²	70 - 181 ¹	120 ²
Alt Töplitz	60 - 77	65	60 - 68	65	54 - 62	60
Werder	50 - 98 ¹	70 ²	52 - 84 ¹	65 ²	54 - 79 ¹	60 ²
Wilhelmshorst	38 - 91 ¹	75 ²	44 - 86 ¹	70 ²	52 - 98 ¹	70 ²
Bereich II						
Brielow	49 - 54	50	49 - 57	50	-	50
Radewege	-	40	28 - 45	40	-	40
Wusterwitz	25 - 36	35	28 - 39	35	36 - 43	35
Bereich III						
Borkheide	25 - 40	40	26 - 40	35	20 - 30	30
Treuenbrietzen	23 - 34 ¹	30 ²	24 - 47 ¹	30 ²	27 - 35 ¹	25 ²

¹ Spanne aus allen BRW- Zonen
² typischer BRW

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 ansteigt. Im Regelfall gilt die Faustformel: „je kleiner – desto teurer“. Der Bodenwert kann mit steigender Grundstückstiefe geringer werden.

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

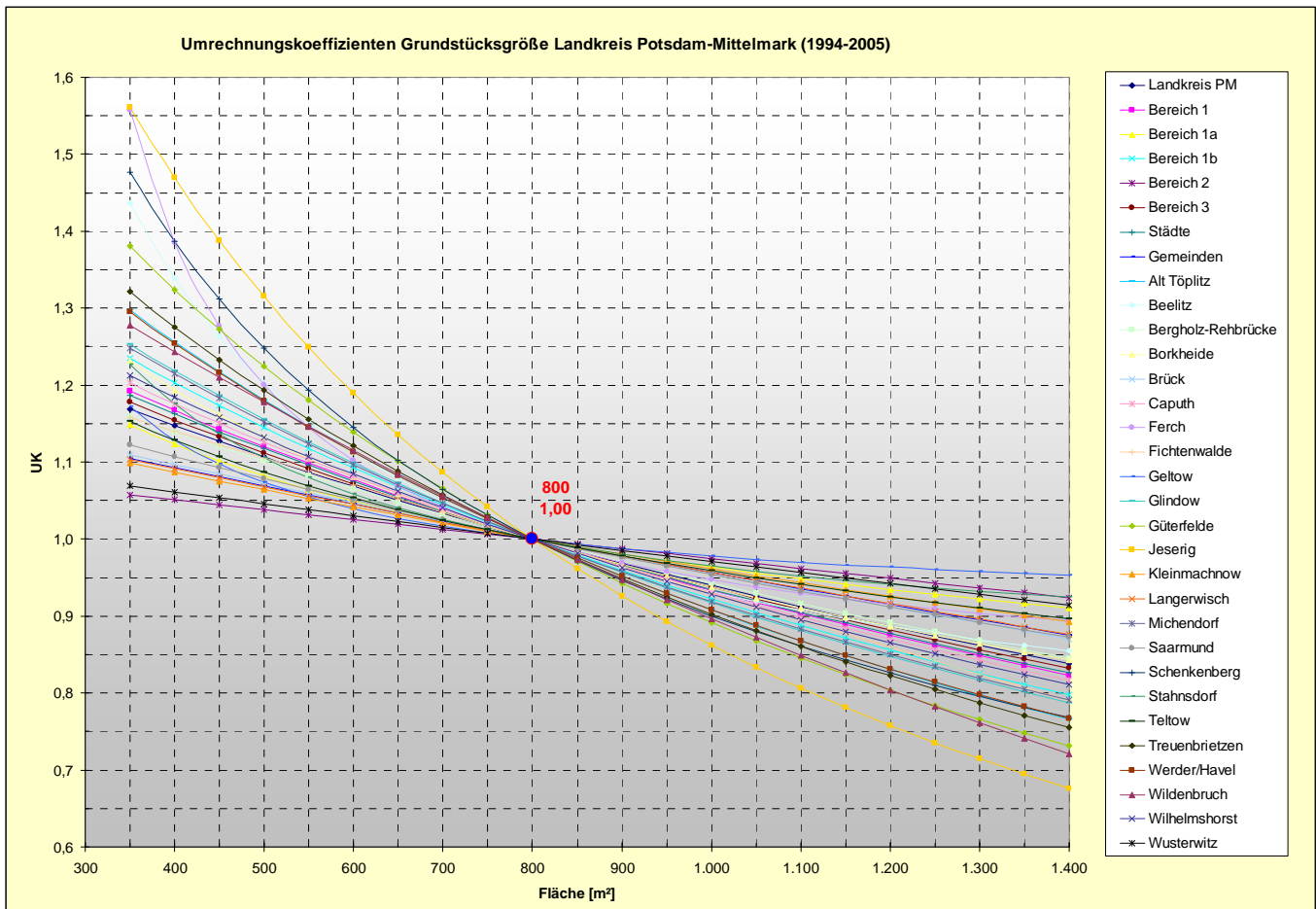
Der Gutachterausschuss hat bereits mehrfach Untersuchungen durchgeführt, so dass in diesem Grundstücksmarktbericht Daten veröffentlicht werden können.

Dabei konnten insgesamt 5.196 Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum von 1994 bis 2005 herangezogen werden. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 350 m² bis 2.000 m². Damit konnten dann 4.685 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den

historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Altersschließungen. 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 je nach Gemeinde 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 den Gemarkungen Beelitz und Jeserig 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.

Die folgende Tabelle auf Seite 30 zeigt die Umrechnungskoeffizienten für einzelne Bereiche/ Gemeinden, wobei zur Verdeutlichung der regionalen Unterschiede alle Umrechnungskoeffizienten auf die mittlere Fläche aller Kauffälle von ca. 800 m² umgerechnet wurden. Die ortstypischen Grundstücksgrößen sind unter Gliederungspunkt 6.7 aufgeführt.

In den Fällen, in den 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 doppelte Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Merkmalen muss in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2006 wurden folgende Koeffizienten zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

- Bodenrichtwert (BRW) = 95 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 900 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m²

$$BW = 95 \text{ €/m}^2 \times 1,087 / 0,978 = 105,59 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 11 \% ! über BRW)}$$

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 350 m² bis 2.000 m² (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer) – Kauffälle aus 1994 bis 2005

Bezeichnung	Kauffälle	Ø Fläche	R	350	400	450	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000
Landkreis PM	4.685	842	0,34	1,169	1,147	1,127	1,107	1,069	1,033	1,000	0,969	0,940	0,912	0,886	0,862	0,838	0,816	0,796	0,776	0,757	0,739	0,722
Bereich 1	3.565	816	0,42	1,192	1,167	1,143	1,120	1,077	1,037	1,000	0,965	0,933	0,903	0,875	0,848	0,823	0,800	0,777	0,756	0,736	0,718	0,700
Bereich 1a	1.659	782	0,34	1,149	1,123	1,101	1,082	1,049	1,023	1,000	0,980	0,963	0,948	0,934	0,922	0,910	0,900	0,890	0,881	0,873	0,865	0,858
Bereich 1b	1.884	846	0,45	1,235	1,203	1,174	1,145	1,092	1,044	1,000	0,959	0,922	0,887	0,855	0,826	0,798	0,772	0,747	0,724	0,703	0,683	0,664
Bereich 2	677	894	0,12	1,057	1,051	1,044	1,038	1,025	1,013	1,000	0,987	0,975	0,962	0,949	0,936	0,924	0,911	0,898	0,886	0,873	0,860	0,847
Bereich 3	514	966	0,25	1,178	1,155	1,133	1,112	1,072	1,035	1,000	0,968	0,937	0,909	0,882	0,856	0,832	0,810	0,788	0,768	0,749	0,730	0,713
Städte	938	764	0,40	1,187	1,163	1,140	1,117	1,075	1,036	1,000	0,966	0,935	0,905	0,877	0,851	0,826	0,803	0,781	0,761	0,741	0,722	0,704
Gemeinden	3.861	866	0,23	1,105	1,093	1,081	1,069	1,045	1,022	1,000	0,978	0,957	0,936	0,915	0,895	0,875	0,856	0,837	0,819	0,801	0,783	0,766
Alt Töplitz	63	838	0,59	1,297	1,256	1,217	1,180	1,113	1,054	1,000	0,952	0,908	0,867	0,831	0,797	0,766	0,737	0,711	0,686	0,663	0,641	0,621
Beelitz	54	658	0,59	1,436	1,339	1,264	1,204	1,113	1,048	1,000	0,962	0,932	0,907	0,887	0,870	0,855	0,842	0,830	0,820	0,812	0,804	0,796
Bergh.-Rehbr.	134	706	0,45	1,159	1,139	1,120	1,101	1,065	1,032	1,000	0,970	0,942	0,916	0,891	0,868	0,845	0,824	0,804	0,784	0,766	0,749	0,732
Borkheide	96	1.113	0,29	1,231	1,194	1,161	1,132	1,081	1,037	1,000	0,967	0,938	0,911	0,886	0,864	0,843	0,824	0,806	0,789	0,773	0,758	0,743
Brück	50	820	0,26	1,110	1,097	1,084	1,072	1,047	1,023	1,000	0,977	0,955	0,933	0,912	0,891	0,871	0,851	0,831	0,812	0,794	0,776	0,758
Caputh	134	758	0,45	1,203	1,176	1,151	1,127	1,081	1,039	1,000	0,964	0,930	0,899	0,870	0,842	0,817	0,792	0,770	0,748	0,728	0,708	0,690
Ferch	37	757	0,31	1,557	1,385	1,276	1,200	1,102	1,041	1,000	0,970	0,947	0,929	0,915	0,903	0,893	0,885	0,878	0,872	0,866	0,861	0,857
Fichtenwalde	105	1.141	0,47	1,158	1,140	1,123	1,105	1,070	1,035	1,000	0,965	0,930	0,895	0,860	0,824	0,789	0,754	0,719	0,684	0,649	0,614	0,579
Geltow	125	755	0,16	1,172	1,129	1,098	1,074	1,040	1,017	1,000	0,987	0,978	0,970	0,963	0,958	0,953	0,949	0,946	0,943	0,940	0,938	0,936
Glindow	94	782	0,64	1,253	1,219	1,187	1,156	1,099	1,047	1,000	0,957	0,918	0,881	0,848	0,817	0,788	0,761	0,736	0,712	0,690	0,669	0,650
Güterfelde	69	785	0,61	1,380	1,324	1,273	1,225	1,140	1,065	1,000	0,942	0,891	0,845	0,803	0,766	0,731	0,700	0,671	0,645	0,620	0,598	0,576
Jeserig	55	943	0,53	1,561	1,470	1,388	1,315	1,190	1,087	1,000	0,926	0,862	0,807	0,758	0,715	0,676	0,641	0,610	0,582	0,556	0,532	0,511
Kleinmachnow	656	858	0,32	1,099	1,087	1,076	1,064	1,042	1,020	1,000	0,980	0,961	0,943	0,926	0,909	0,893	0,877	0,862	0,847	0,833	0,819	0,806
Langerwisch	52	897	0,29	1,104	1,092	1,080	1,068	1,045	1,022	1,000	0,978	0,957	0,936	0,916	0,896	0,876	0,857	0,839	0,820	0,803	0,785	0,768
Michendorf	127	827	0,52	1,248	1,214	1,183	1,153	1,097	1,046	1,000	0,958	0,919	0,883	0,850	0,819	0,791	0,764	0,739	0,716	0,694	0,673	0,654
Saarmund	49	636	0,36	1,122	1,107	1,093	1,078	1,051	1,025	1,000	0,976	0,954	0,932	0,912	0,892	0,873	0,855	0,838	0,821	0,805	0,789	0,775
Schenkenberg	101	872	0,58	1,477	1,387	1,312	1,248	1,145	1,065	1,000	0,946	0,900	0,861	0,826	0,795	0,768	0,743	0,721	0,701	0,682	0,665	0,649
Stahnsdorf	326	745	0,38	1,226	1,176	1,137	1,106	1,059	1,025	1,000	0,980	0,965	0,952	0,941	0,932	0,925	0,918	0,912	0,907	0,902	0,898	0,894
Teltow	548	710	0,37	1,153	1,128	1,107	1,087	1,053	1,025	1,000	0,978	0,959	0,941	0,925	0,910	0,896	0,884	0,872	0,860	0,850	0,840	0,830
Treuenbrietzen	61	919	0,47	1,321	1,276	1,233	1,193	1,121	1,057	1,000	0,949	0,902	0,861	0,822	0,787	0,755	0,726	0,698	0,673	0,649	0,627	0,607
Werder/Havel	159	859	0,55	1,296	1,255	1,216	1,179	1,113	1,053	1,000	0,952	0,908	0,868	0,831	0,798	0,767	0,738	0,711	0,687	0,663	0,642	0,622
Wildenbruch	60	910	0,36	1,278	1,244	1,210	1,178	1,115	1,056	1,000	0,947	0,897	0,849	0,804	0,761	0,721	0,683	0,647	0,612	0,580	0,549	0,520
Wilhelmshorst	166	1.002	0,46	1,212	1,184	1,158	1,132	1,084	1,040	1,000	0,963	0,928	0,896	0,865	0,837	0,811	0,786	0,763	0,741	0,720	0,700	0,682
Wusterwitz	89	948	0,13	1,069	1,061	1,054	1,046	1,030	1,015	1,000	0,985	0,971	0,956	0,942	0,928	0,914	0,901	0,888	0,875	0,862	0,849	0,836

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Für den Bau von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungen wurden lediglich drei Kaufverträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Davon sind nur zwei Veräußerungen als selbständig nutzbare, baureife Grundstücke auf dem freien Grundstücksmarkt auswertbar.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €
Mehrfamilienhaus- grundstück	2 (2)	0,2 (0,2)	0,1 (0,2)

() Angaben vom Vorjahr

Die drei Tabellen des Grundstücksmarktberichtes 2004 (Seite 30/31) sind mit den beiden Tabellen unter 5.3.1 und 5.3.2 des Grundstücksmarktberichtes 2005 nicht vergleichbar. Im Grundstücksmarktbericht 2004 sind an dieser Stelle Umsatzzahlen sowohl von Mehrfamilienhausgrundstücken als auch von gemischt genutzten Grundstücken mit eingeflossen.

5.3.2 Preisentwicklung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		Preise in €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bereiche I - III					
2004	2	1.024 – 1.115	1.070	12 - 197	105
2005	2	1.064 – 1.300	1.182	10 - 80	45

In den Jahren 2000 bis 2003 lagen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine zu registrierenden Kauffälle von selbständig nutzbaren Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 39 Kauffällen für gewerblich genutzte Flächen wurden 22 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Erschließungszustand	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. €	Preise in €/m ²	
				Spanne	Durchschnitt
erschließungs- beitragspflichtig	5 (5)	23,8 (2,4)	1,1 (0,3)	1 - 21	6
erschließungsbeitrags- frei nach BauGB	14 (8)	18,16 (1,9)	3,7 (0,6)	0,5 - 153	48
erschließungsbeitrags- frei nach BauGB und KAG	3 (1)	1,6 -	0,8 -	5 - 118	46
Gesamt	22 (14)	43,6 (4,3)	5,6 (0,9)	0,5 - 153	38

() Angaben vom Vorjahr

KAG → Erläuterung siehe Seite 63

5.4.1.1 Einzelhandel bzw. Verbrauchermärkte

Für den Zeitraum von 2003 bis 2005 sind neun auswertbare Kauffälle in den Gemarkungen Belzig, Beelitz, Teltow, Treuenbrietzen, Stahnsdorf und Niemegeke erfasst. Es werden Bodenpreise für diese Bauflächen (im Durchschnitt ca. 2.700 m²) gezahlt, die im Durchschnitt 10% über dem Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im angrenzenden Gebiet liegen.

5.4.1.2 Tankstellen

Kauffälle zu Flächen für den Tankstellenbau liegen ab 2002 nicht vor. Im Marktbericht von 2001, S. 56 wurde der Zeitraum 1995 – 2001 ausgewertet.

5.4.2 Preisentwicklung

► erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		Preise in €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bereich I					
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
2005	8	811 – 113.134	16.174	21 - 153	76
Bereiche II + III					
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	2.001	10 - 54	27
2005	6	460 – 18.903	8.705	0,50 - 22	10

* 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 €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bereich I					
2001	8	333 – 33.470	10.887	33 - 243	99
2002	13	1.530 – 9.505	4.780	30 - 171	79

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächen in m ²		Preise in €/m ²	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
2003	9	650 – 6.901	2.897	4 - 177	70
2004	1	-	2.205	-	79
2005	1	-	6.700	-	118
Bereiche II + III					
2001	1	-	5.344	-	36
2002	1	-	3.330	-	12
2003	2	6.457 – 9.426	7.942	15 - 17	16
2004	-	-	-	-	-
2005	2	241 – 9.310	4.776	5 - 14	10

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 2005 lagen 35 Kaufverträge und im Vorjahr 51 Kaufverträge vor.

Gemessen am Gesamtumsatz aller unbebauten Bauflächen ergibt sich für 2005 ein Anteil von ca. 3% der Fläche und 1% des Geldumsatzes.

Knapp 35% der oben erwähnten Kauffälle werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet und nachfolgend dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
Bauerwartung	8	(14)	34,1	(8,4)	7,6	(2,3)
Rohbauland	4	12	1,6	(5,3)	0,1	(0,5)
Gesamt	12	(26)	35,7	(13,7)	7,7	(2,8)

() Angaben vom Vorjahr

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
		Spanne	Durchschnitt	
Bereich I				
Bauerwartung	5	4 - 26	16	5 - 24
Rohbauland	2	9 - 64	37	13 - 38

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
		Spanne	Durchschnitt	
Bereiche II + III				
Bauerwartung	3	4 - 10	7	7 - 50
Rohbauland	2	4 - 8	6	17- 50

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. €	
Bauland für zukünftig öffentliche Zwecke	34	(52)	2,2	(2,9)	1,1	(0,5)

() Angaben vom Vorjahr

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird 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) belastet.

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 in % des Bodenwertes
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%

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahre	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2004				
individuelle Wohnnutzung	7	230 – 1.018	99	4%
	3**	556 - 804	90	1,7% - 2%
2005				
individuelle Wohnnutzung	5	301 – 1000	99	2,7% - 4,5%
	5**	510 – 1105	40, 90, 99	1,7% - 4%

* niedriges Bodenwertniveau im Raum Brandenburg

** Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex.

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.“

Bei Letzterem (Punkt 2.) spricht man von begünstigtem Agrarland.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
I	186	(213)	319,71	(455,39)	1,30	(2,04)
II	134	(93)	759,90	(506,37)	1,53	(1,04)
III	281	(237)	2.330,65	(878,43)	4,76	(2,36)
Gesamt	601	(543)	3.410,26	(1.840,19)	7,59	(5,44)

() Angaben vom Vorjahr

Kauffälle gemäß Flächenerwerbsverordnung liegen nur zu Forstflächen vor, siehe Seite 40.

► **Anzahl nach Nutzungsarten**

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen	begünstigtes Agrarland
I	186 (213)	93 (96)	36 (44)	25 (41)	15 (24)	17 (8)
II	134 (93)	61 (33)	21 (22)	38 (30)	9 (3)	5 (5)
III	281 (237)	185 (137)	31 (57)	55 (40)	3 (3)	7 (0)
Gesamt	601 (543)	339 (266)	88 (123)	118 (111)	27 (30)	29 (13)

() Angaben vom Vorjahr

Die Tabellen beinhalten 50 Kaufverträge mit zukünftiger Verkehrsfläche zwecks Um- und Ausbau von BAB, Bundesstraßen und Radwegen.

Hinweis: Für die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte unter dem Punkt 6.2.1.1. bis 6.2.2 wurden Kaufverträge für landwirtschaftliche Flächen für den Um- und Ausbau von BAB (A2, A9, A10, A115), Bundesstraßen und Radwegen sowie sonstigen mit diesen Arbeiten zusammenhängenden Zwecke nicht herangezogen.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01.01.2006 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 Boden-Fruchtbarkeit.

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 2005. Das waren:

bei Ackerland 116 Kauffälle,
bei Grünland 32 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 lag den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

Bereich	Ackerland	Grünland
	Preisspanne in €/m ² Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle	Preisspanne in €/m ² Bodenwertzahl (Spanne) Anzahl der Kauffälle
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	0,11 – 0,69 20 - 40 15	0,13 – 0,51 22 - 42 14
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	0,04 – 0,38 20 - 40 101	0,11 – 0,28 27 - 44 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.

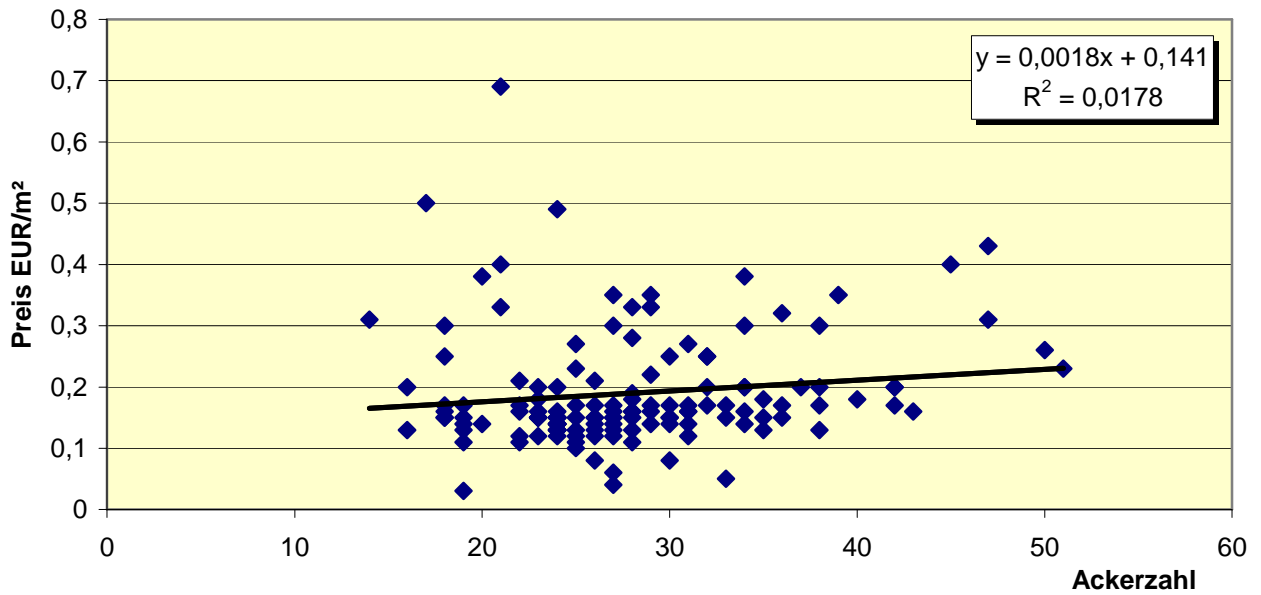
Die Relationen zwischen den Bodenrichtwerten des Acker- und Grünlandes sind nicht einheitlich. In den Bereichen II und III gibt es überwiegend Niederungsgrünland, das auf Grund guter Ertragsfähigkeit des Bodens vielfach ein ähnliches Preisniveau wie Ackerland erreicht.

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 €/m ²
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	5	14 – 18 (17)	0,13 – 0,50 (0,30)
	15	20 – 40 (27)	0,11 – 0,69 (0,31)
	3	> 40 (45)	0,16 – 0,43 (0,33)
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	11	16 – 19 (18)	0,03 – 0,20 (0,14)
	101	20 – 40 (28)	0,04 – 0,38 (0,17)
	6	> 40 (46)	0,17 – 0,31 (0,23)

* AZ (Ackerzahl entspricht der Bodenwertzahl)

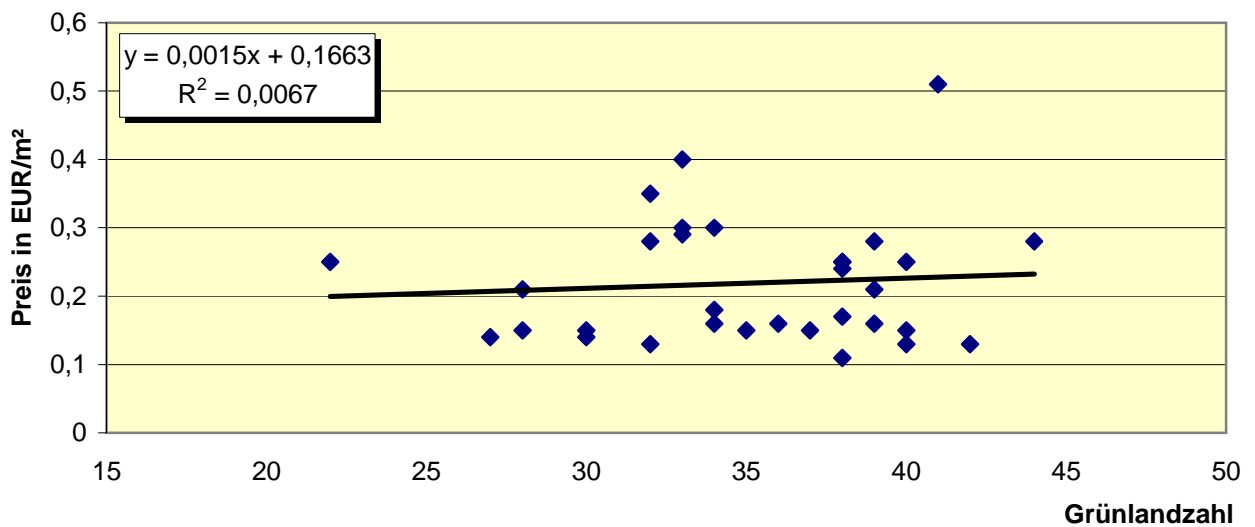
Ackerland Bereich I - III (141 Kauffälle)



Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann nicht festgestellt werden.

Bereich	Grünland		
	Anzahl der Kauffälle	Bodenwertzahl (Durchschnitt)	Preisniveau (Durchschnitt) in €/m²
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	7	22 – 34 (31)	0,25 – 0,40 (0,31)
	7	38 – 42 (40)	0,13 – 0,51 (0,25)
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	9	27 – 35 (31)	0,13 – 0,21 (0,16)
	9	36 – 44 (39)	0,11 – 0,28 (0,18)

Grünland Bereiche I - III Preis/GZ (32 Kauffälle)



Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann nicht festgestellt werden.

6.2.1.2 Obstanbauland

Kauffälle von Obstanbauflächen wurden größtenteils im Umland von Potsdam (Bereich I) – Gemeinde: Groß Kreutz (Havel), Schwielowsee und in der Stadt Werder (Havel); im Umland von Brandenburg (Bereich II) – Gemeinde Kloster Lehnin registriert. Für das Belziger Umland (Bereich III) liegen keine Vergleichsdaten vor.

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne* Durchschnitt* in m ²	Kaufpreisspanne* Durchschnitt* in €/m ²
9	2.900 – 15.900 7.900	0,40 – 0,64 0,50

* gerundet

6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland

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

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²
I	15	0,50 – 2,05	1,26
II	5	0,76 – 1,47	1,10
III	7	0,44 – 1,12	0,70

6.2.1.4 Gräben

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

6.2.2 Preisentwicklung

Bereich	Ackerland Preisspanne in €/m ² (Durchschnitt)* Anzahl der Kauffälle			Grünland Preisspanne in €/m ² (Durchschnitt) Anzahl der Kauffälle		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	0,13 – 0,55 (0,33) 9	0,19 – 0,50 (0,30) 9	0,11 – 0,69 (0,30) 15	0,16 – 0,37 (0,25) 7	0,10 – 0,50 (0,26) 9	0,13 – 0,51 (0,28) 14
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	0,08 – 0,35 (0,17) 58	0,09 – 0,32 (0,18) 73	0,04 – 0,38 (0,17) 101	0,05 – 0,37 (0,19) 20	0,10 – 0,30 (0,17) 18	0,11 – 0,28 (0,17) 18

*Bodenrichtwert

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Mio. €	
I	72	(53)	357,34	(225,75)	0,36	(0,74)
II	96	(76)	542,51	(678,44)	0,51	(0,57)
III	103	(93)	671,60	(954,92)	0,57	(0,45)
Gesamt	271	(222)	1.571,45	(1.859,11)	1,44	(1,76)
davon nach der FIErwV in Verbindung mit dem EALG						
	51	(40)	689,09	(1.022,10)	0,45	(0,80)

() Angaben vom Vorjahr

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

(Boden mit Bestockung)

Zum Stichtag 01.01.2006 wurden erstmalig Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die folgende Streuung der Bodenpreise lag den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt* in €/m ²
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	8	0,09 - 0,15	0,13
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	91	0,04 – 0,16	0,10

* - Bodenrichtwert

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

Bereich	Kaufpreise in €/m ²	
	Spanne	Durchschnitt
I	0,02 – 0,11 [18]	0,06
II	0,03 – 0,12 [15]	0,08
III	0,04 – 0,10 [18]	0,07

[] Anzahl der Kauffälle

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Ausgleichsflächen

Zu Ausgleichsflächen ist im § 1a BauGB folgendes ausgeführt:

BauGB § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Für das Geschäftsjahr 2005 liegen keine Kaufpreise für Ausgleichsflächen vor.

Der Marktbericht 2003, S. 45 enthält Angaben zu Kaufpreisen für Flächen zu geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan in den Bereichen I und III in der Ortslage für den Zeitraum von 2000 bis 2003. Angaben zu Bodenpreisen für Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Windkraftanlagen im Bereich II sind im Marktbericht 2004, S. 40 veröffentlicht.

7.2 Gartenflächen

Für Hausgärten bzw. nicht bebaubare Flächen (bauplanungsrechtlich nicht anrechenbare Fläche) liegen in den Siedlungsgemeinden für Städte, Gemeinden bzw. Amtsbereiche durchschnittliche Bodenwerte vor, die in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen erheblich streuen und nachfolgend dargestellt werden.

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt/Gemeinde/Ortsteile	durchschnittlicher Bodenwert in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Bereich I			
Stadt Werder (Havel)	Stadt	7 [8]	12
	Ortsteile	4 [3]	14
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)		7 [5]	18
Gemeinde Kleinmachnow		47 [12]	20
Gemeinde Schwielowsee		9 [4]	11
Stadt Teltow	Stadt	12 [4]	11

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt/Gemeinde/Ortsteile	durchschnittlicher Bodenwert in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Bereich II			
Gemeinde Kloster Lehnin		6 [9]	24
Amt Beetzsee		4 [8]	12
Amt Wusterwitz		4 [3]	15
Amt Ziesar		3 [6]	19
Bereich III			
Stadt Belzig	Stadt	5 [3]	16
Stadt Treuenbrietzen	Stadt	6 [3]	19
Amt Brück	Stadt	8 [9]	26
	Gemeinde / Ortsteile	4 [4]	16
Gemeinde Wiesenburg / Mark		1 [5]	13

[] 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.

► Erholungsflächen im Außenbereich

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Bereich I					
Ferch	Seeweg	150 – 280 210	36 – 40 38 ¹⁾	70	54
	Mühlengrund	390 – 1.670 780	16 – 18 17		24
Bereich II					
Ketzür	5	230 – 470 330	15 ^{1) 2)}	20	75
Trechwitz	16	310 – 730 550	8 ^{1) 2)}	25	32

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Bereich III					
Jeserigerhütten	3	500 – 680 600	6 ²⁾	8	75

1) Wassernähe

2) gleicher Verkäufer

7.4 Private Zuwegungsflächen

Für das Jahr 2005 wurden vier vergleichbare Kauffälle von Wegflächen im Landkreis registriert, die als private Zuwegung (nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich) zum käufereigenen Grundstück erworben wurden.

Die Flächengröße liegt bei diesen Kauffällen in einer Spanne von 41 bis 295 m², im Durchschnitt bei 148 m².

Das prozentuale Wertverhältnis – Kaufpreis zum Bodenrichtwert für baureife Flächen (Bodenrichtwertniveau von 30 bis 85 €/m²) – ergibt im Durchschnitt ca. 40% bei einer Spanne von ca. 20% bis 45%.

7.5 Abbauflächen

Für den Zeitraum 2004/ 2005 liegen fünf Kauffälle aus den Bereichen I und II vor. Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (ca. 1,1 bis 8,9 ha) liegen zwischen 1,00 und 1,81 €/m², im Durchschnitt bei 1,34 €/m².

Bei den Kaufpreisen ist zu beachten, dass das Bergwerksrecht teilweise mitverkauft wurde.

7.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Bei zu diesem Teilmarkt registrierten Kauffällen handelt es sich teilweise um Zukäufe von vorhandenen Betriebsflächen bzw. Erweiterungen, die im Außenbereich von ländlichen Gemarkungen liegen.

Aus den Kaufverträgen geht nicht hervor, ob das jeweilige Grundstück nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) bzw. Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) veräußert wurde.

Für den Zeitraum 2004 und 2005 ist eine Ausweisung (fünf Kauffälle) nur für die Bereiche II und III möglich. Es wurden Quadratmeterpreise erzielt, die zwischen 0,27 und 6,99 €/m², im Durchschnitt bei 2,67 €/m² liegen.

7.7 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, welche die benötigten Standort- und Zuwegungsflächen für die Nutzungsdauer der Windenergieanlage pachten.

Bei den nachfolgend aufgeführten Kauffalldaten (fünf Kauffälle) geht vertraglich nicht hervor, inwieweit eine standortbezogene Entschädigung im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Es wurden Kaufpreise von ca. 0,35 bis 4,60 €/m², im Durchschnitt 2,54 €/m², bei einer Flächenspanne von 196 bis 40.000 m² gezahlt.

Verkäufe von kern- bzw. Standortflächen liegen im oberen Kaufpreisniveau. Bei Kaufverträgen mit größeren Flächen ist eine Kaufpreisunterteilung von kern-/ Standort- und windhöffigen Flächen nicht möglich.

7.8 Wasserflächen

Im Zeitraum 2004/2005 gingen in der Geschäftsstelle sechs auswertbare Kauffälle von Wasserflächen mit Uferzone ein.

Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,12 und 0,23 €/m², im Durchschnitt bei 0,17 €/m² und einer Flächenspanne von 7.500 bis 280.000 m².

7.9 Sportanlagen

Eine Darstellung der Bodenpreise für Sportanlagen ist für die Geschäftsjahre 2004/2005 nicht möglich. Dazu befinden sich Angaben im Grundstücksmarktbericht 2003 auf Seite 45.

7.10 Pferdekoppeln

In den Geschäftsjahren von 2001 bis 2005 wurden neun vergleichbare Kauffälle von Flächen, die als Pferdekoppel genutzt werden, im Bereich I registriert. Die Flächengröße liegt bei diesen Kauffällen in einer Spanne von 3.200 bis 25.100 m², im Durchschnitt 11.200 m². Die gezahlten Kaufpreise bewegen sich zwischen 0,86 und 1,53 €/m². Im Durchschnitt liegt der Quadratmeterpreis bei 1,14 €/m².

7.11 Öffentlich genutzte Grünflächen, Parkanlage

In den Geschäftsjahren von 2002 bis 2005 wurden vier vergleichbare Kauffälle von Flächen, die als öffentlich genutzte Grünfläche, Parkanlage genutzt werden sollen, im Bereich I, registriert. Die Flächengröße liegt bei diesen Kauffällen in einer Spanne von 1.400 bis 5.600 m², im Durchschnitt 3.400 m². Die gezahlten Kaufpreise bewegen sich zwischen 9 und 20 €/m². Im Durchschnitt liegt der Quadratmeterpreis bei 13 €/m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr um 207 Kauffälle angestiegen. Das ist ein Anstieg um 21 %.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 694 Kauffälle registriert.

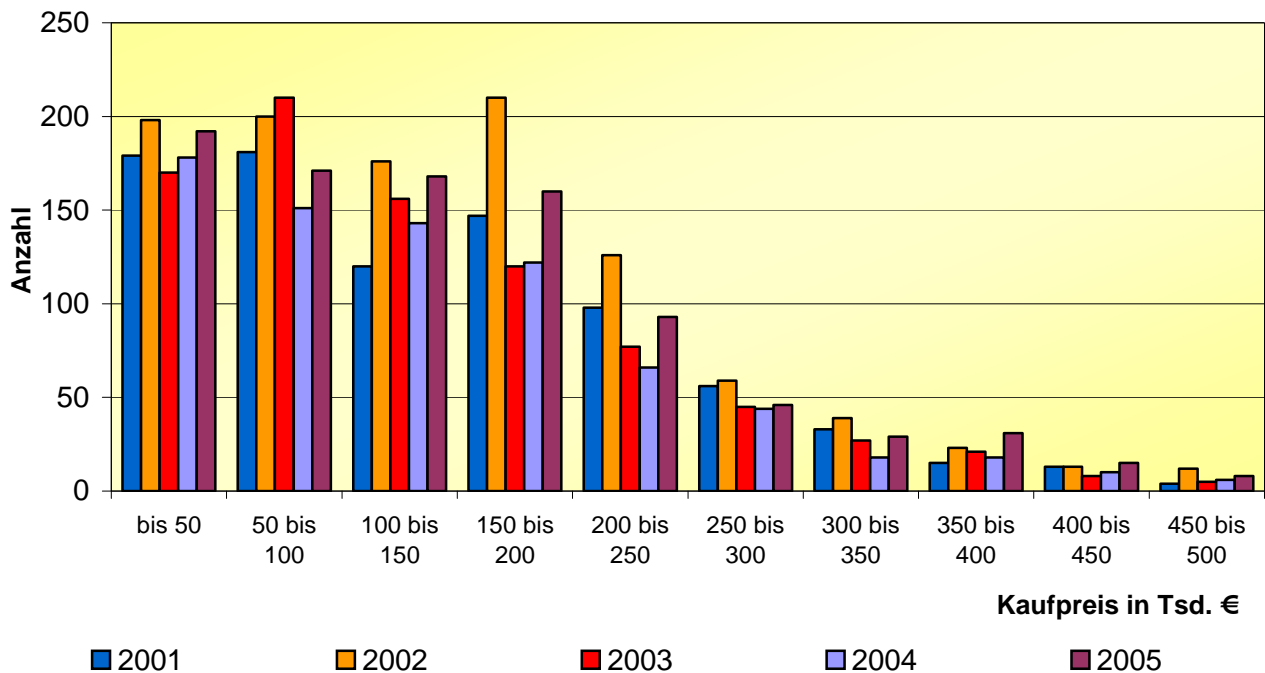
Nachfolgend wird auf einzelne Bauarten näher eingegangen. Nicht immer sind das Baujahr und die Wohnfläche bekannt. Schriftliche Anfragen durch die Geschäftsstelle an die Erwerber wurden zu 54 % beantwortet. In 448 Fällen wurden das Baujahr und in 374 Fällen die Wohnfläche benannt.

In der Geschäftsstelle sind für das zurückliegende Geschäftsjahr 929 Erwerbsvorgänge 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	67%,
Bereich II -	Umland Brandenburg	15%,
Bereich III -	Umland Belzig	18%.

Kaufpreisvergleich (Häufigkeitsverteilung) der Jahre 2000 bis 2005



Wie auch in den Vorjahren wurden 82% aller Verkäufe (572) im Bereich bis 250 Tsd. € abgeschlossen, wobei im Bereich bis 100 Tsd. € 51% aller Verkäufe (356) liegen.

Grundstücksarten	Anzahl der		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Anteil in %	in ha	Anteil in %	in Mio €	Anteil in %
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	727 (586)	59,8 (58,1)	187,6 (160,9)	43,1 (22,5)	109,1 (76,4)	51,2 (34,9)
Reihenhäuser, Doppelhäuser	195 (175)	16,0 (17,3)	10,4 (9,3)	2,4 (1,3)	37,6 (34,1)	17,6 (15,6)
Wochenendhäuser	89 (76)	7,3 (7,5)	14,2 (10,5)	3,2 (1,4)	3,2 (3,0)	1,5 (1,4)
Mehrfamilienhäuser	44 (32)	3,6 (3,2)	9,2 (7,2)	2,1 (1,0)	7,2 (6,1)	3,4 (2,8)
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	59 (58)	4,9 (5,8)	24,2 (60,2)	5,5 (8,4)	24,4 (70,9)	11,4 (32,3)
sonstige Gebäude	102 (82)	8,4 (8,1)	190,2 (468,6)	43,7 (65,4)	31,7 (28,6)	14,9 (13,0)
Gesamt	1.216 (1.009)	100,0 (100,0)	435,7 (716,7)	100,0 (100,0)	213,2 (219,1)	100,0 (100,0)

() Angaben vom Vorjahr

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

▶▶ mit Grundstücksgrößen ≤ 2.000 m²

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Preisspanne €/m ²
Bereich I				
Baujahr bis 1948	94	860	27.000 – 455.000 178.200	120 [85] 255 – 3.055
Baujahre 1949 bis 1989	14	940	79.000 – 240.000 151.700	120 [14] 440 – 2.000
Baujahre ab 1990	92	625	115.000 – 820.000 260.300	140 [77] 985 – 3.370
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948	55	950	12.000 – 195.000 60.700	110 [47] 135 – 970
Baujahre 1949 bis 1989	17	940	16.500 – 175.000 79.000	100 [15] 140 – 1.560
Baujahre ab 1990	20	685	75.000 – 250.000 145.400	140 [16] 625 – 1.525
Landkreis (gesamt)	400	820	10.000 - 820.000 163.600	125 [256] 135 - 3.370
davon mit Baujahr 2005	49	545	125.000 – 820.000 239.600	130 [45] 1.135– 3.370

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Die Grundstücksverkäufe mit dem Kaufpreis bis 50 Tsd. € liegen überwiegend (84% - 43 Kauffälle) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. € bis 100 Tsd. € wurden zu 45% (37 Kauffälle) im Umland von Potsdam, zu 21% (17 Kauffälle) im Umland von Brandenburg und zu 34% (27 Kauffälle) im Umland von Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 150 Tsd. € wurden 183 Kauffälle (93%) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg erreichten sieben von 56 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. €. Im Umland des Bereiches mit der Kreisstadt Belzig erreichten sechs von 68 Kauffällen einen Kaufpreis über 150 Tsd. €.

Kaufpreise über 200 Tsd. € wurden überwiegend (114 Kauffälle) im Umland von Potsdam getätigt. Demgegenüber steht nur ein Kauffall im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg.

▶▶ mit Grundstücksgrößen > 2.000 m²

Grundstücke mit über 2.000 m² großen Flächenanteilen wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 57 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 18.800 m² (im Durchschnitt ca. 4.100 m²) vor.

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

▶▶ Einfamilienhausgrundstücke in Kleinmachnow

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

- ➔ freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr um 1930 - 1938
- ➔ zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ➔ Wohnfläche ca. 85 bis 130 m²

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne* Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne* Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
12	380 – 590 510	153.000 – 220.000 185.000	1.700 – 2.540 1.930
11	620 – 1.160 860	155.000 – 275.000 216.000	1.540 – 2.750 2.060

* gerundet

- ➔ freistehendes, überwiegend bis umfassend modernisiertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr um 1930 - 1937
- ➔ zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ➔ Wohnfläche ca. 90 bis 200 m²

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne* Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne* Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
6	460 – 690 580	205.000 – 350.000 260.000	1.970 – 2.990 2.460
7	710 – 1.050 850	250.000 – 455.000 319.000	2.190 – 3.060 2.480

* gerundet

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Preisspanne €/m ²
Bereich I (Bodenrichtwerte 35 - 260 €/m ²)	50	530	99.000 – 427.000 209.000	125 [40]
				980 – 2.410
Bereiche II + III (Bodenrichtwerte 50 - 90 €/m ²)	12	695	120.000 – 185.000 154.400	140 [9]
				780 - 1530

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **Preise je Quadratmeter Wohnfläche von allen Kauffällen:**

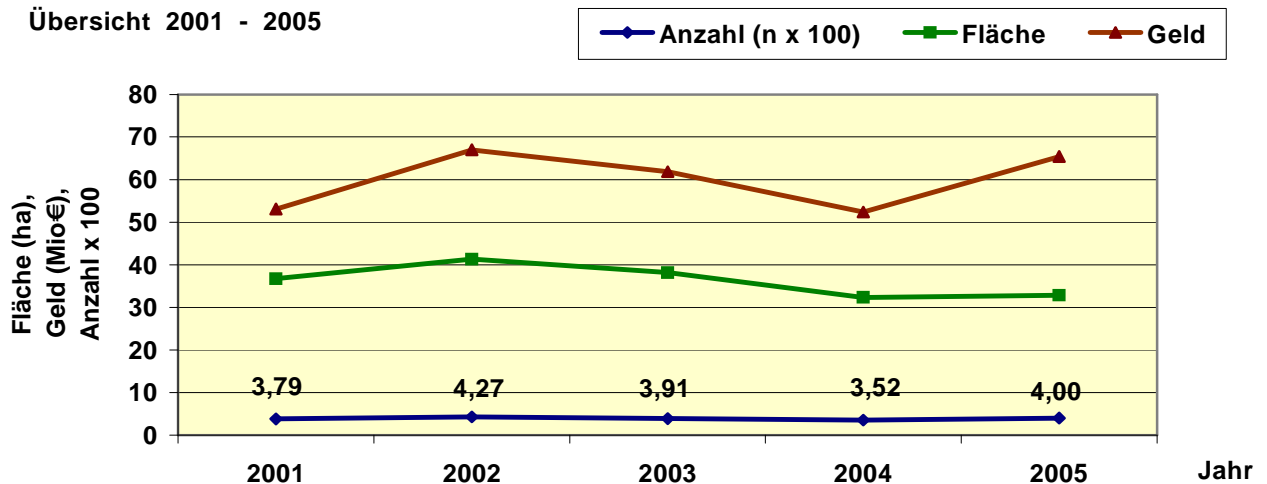
Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
bis 1948	140 – 1.790 [67] 590	260 – 3.060 [65] 1.750
1949 bis 1989	140 – 1.640 [19] 930	910 – 2.000 [8] 1.570
ab 1990	630 – 2.330 [28] 1.300	980 – 3.370 [29] 2.040

[] Anzahl der Kauffälle

8.2.2 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 2001 - 2005



Baujahr	Anzahl der Kauffälle 2005	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2004	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2005	Entwicklung zum Vorjahr
Bereich I				
Baujahr bis 1948	94	12.000 – 595.000 183.800	27.000 – 455.000 178.200	- 3 %
Baujahre 1949 bis 1989	14	36.000 – 365.000 149.300	79.000 – 240.000 151.700	+ 2 %
Baujahre ab 1990	92	135.000 – 700.000 224.600	115.000 – 820.000 260.300	+16 %
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948	55	19.000 – 190.000 60.000	12.000 – 195.000 60.700	+ 1 %
Baujahre 1949 bis 1989	17	35.000 – 140.000 86.900	16.500 – 175.000 79.000	- 9 %
Baujahre ab 1990	20	60.000 – 250.000 140.400	75.000 – 250.000 145.400	+ 4%
Landkreis (gesamt)	403	10.000 - 700.000 150.700	10.000 - 820.000 163.500	+ 8 %

8.2.3 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 dem berechneten Sachwert eines bebauten Grundstücks wider.

8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert

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

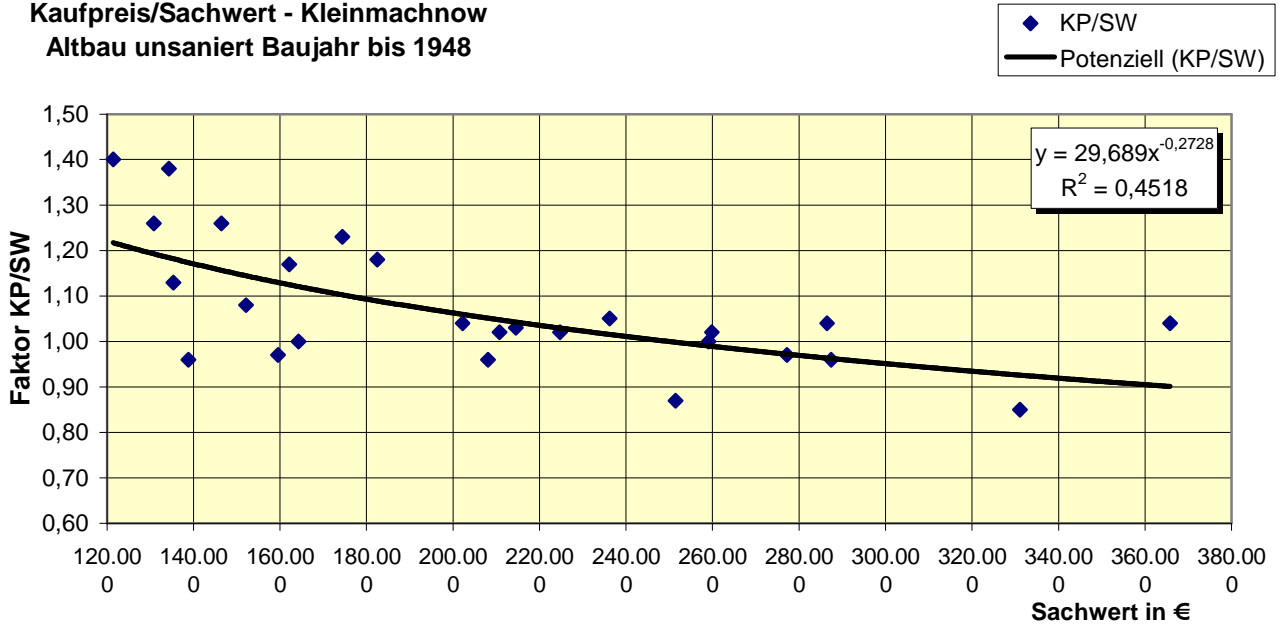
Grundlage der Auswertungen bilden u. a.

- 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 1928 – 1938
- BGF 150 – 432 m²
- Grundstücksgrößen 380 – 1.340 m²
- Bodenrichtwertniveau 180 – 240 €/m²
- Sachwerte von 121 – 366 Tsd. €
- Restnutzungsdauer: 5 – 25 Jahre
- Anzahl der Kauffälle: 25 Kauffälle
aus dem Jahr 2005

**Kaufpreis/Sachwert - Kleinmachnow
Altbau unsaniert Baujahr bis 1948**



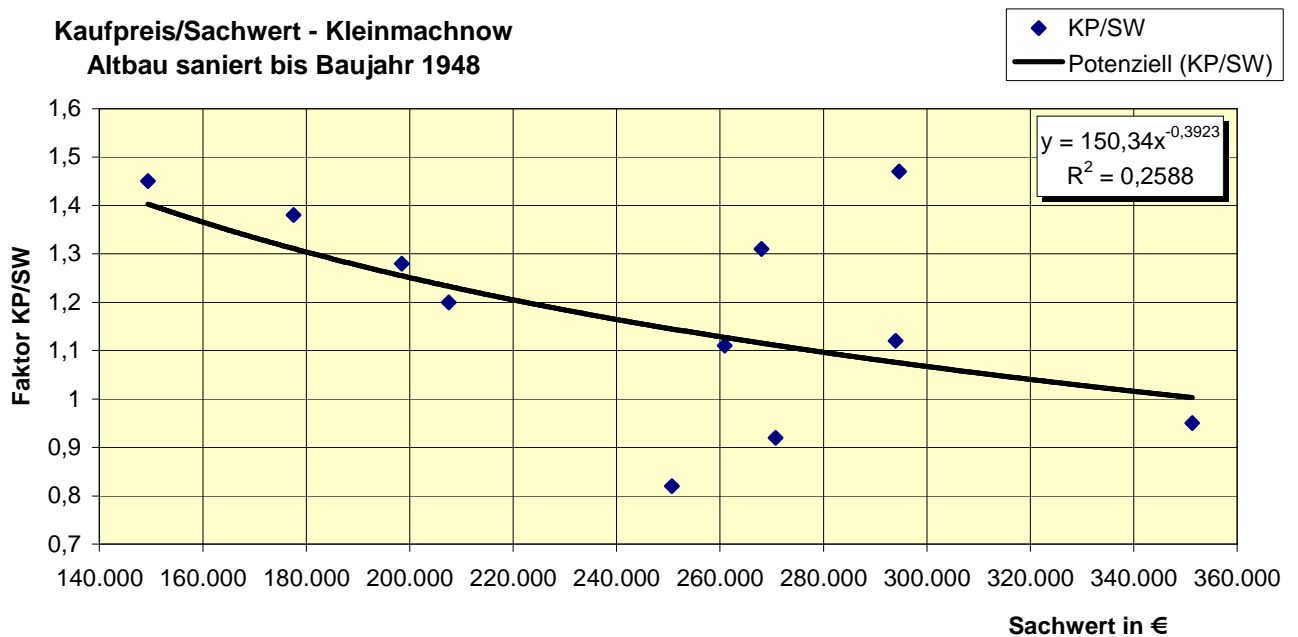
KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

8.2.3.2 Kleinmachnow, Altbau umfassend saniert

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Baujahre 1930 – 1937
- BGF 160 – 310 m²
- Grundstücksgößen 460 – 1.050 m²
- Bodenrichtwertniveau 180 – 240 €/m²
- Sachwerte von 149 – 294 Tsd. €
- Restnutzungsdauer: 25 – 45 Jahre
- Anzahl der Kauffälle: 9 Kauffälle aus dem Jahr 2005

**Kaufpreis/Sachwert - Kleinmachnow
Altbau saniert bis Baujahr 1948**



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

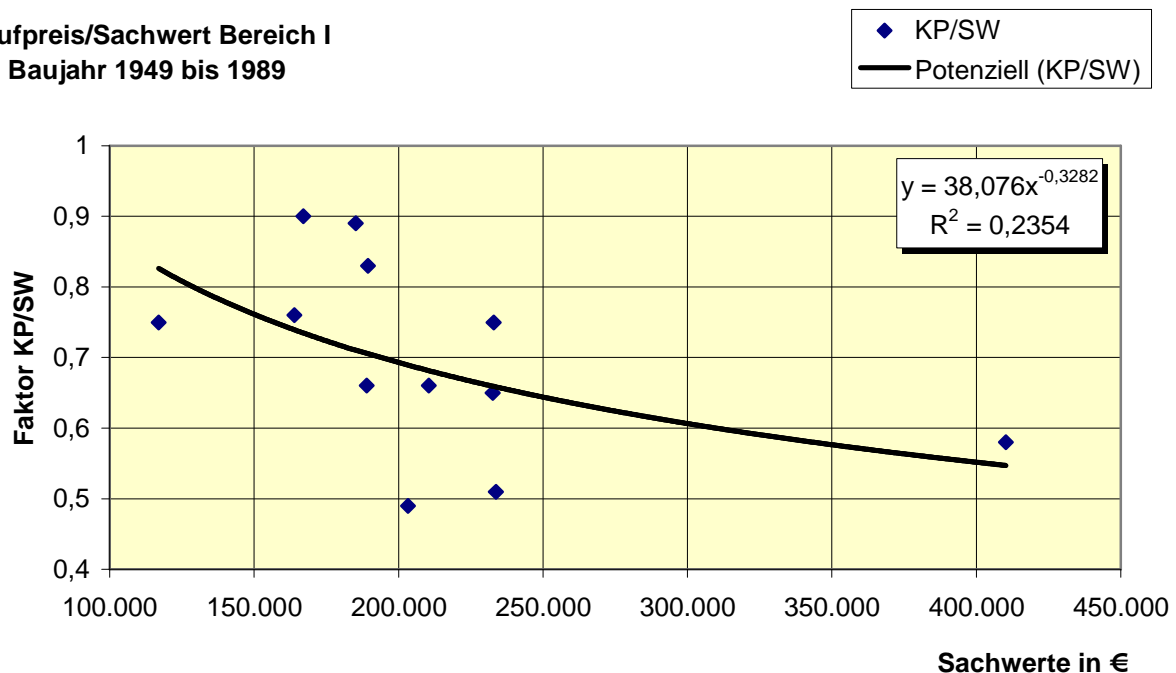
8.2.3.3 Engerer Verflechtungsraum, Baujahre 1949 bis 1989

Für den Bereich I wurden für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre 1949 bis 1989** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Bodenrichtwertniveau: **30 – 180 €/m²**
 - Baujahre: 1964 - 1988
 - BGF: 153 – 42 m²
 - Grundstücksgrößen: 610 – 1.580 m²
 - Sachwerte von: 88 – 240 Tsd. €
 - Restnutzungsdauer: 39 – 65 Jahre
 - Anzahl der Kauffälle: 12 Kauffälle
- aus den Jahren 2004 und 2005

Kaufpreis/Sachwert Bereich I
Baujahr 1949 bis 1989



8.2.3.4 Äußerer Entwicklungsraum, Baujahre nach 1990

Für die Bereiche II und III wurden für Grundstücke mit unsanierten und sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre nach 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Grundlage der Auswertungen bilden u. a.

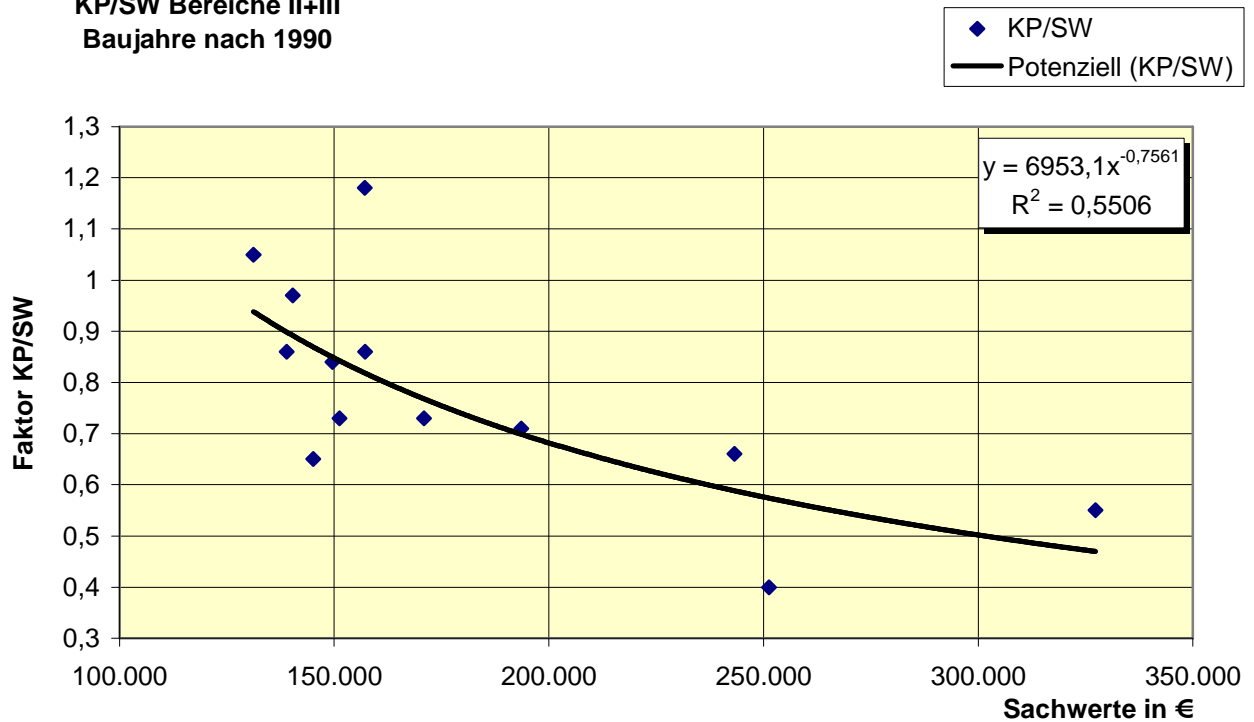
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Berechnung der Brutto-Geschossfläche nach DIN 277/1987
- Regionalfaktoren (Länder-Korrekturfaktor) 0,89
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Bodenrichtwertniveau: **13 – 90 €/m²**
- Baujahre: 1994 - 2002
- BGF: 168 – 420 m²
- Grundstücksgrößen: 450 – 857 m²
- Sachwerte von: 131 – 327 Tsd. €

- Restnutzungsdauer: 69 – 77 Jahre
- Anzahl der Kauffälle: 13 Kauffälle
aus den Jahren 2004 und 2005

**KP/SW Bereiche II+III
Baujahre nach 1990**



8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

► Reihenhäuser (alle Baujahre)

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Baujahr bis 1948	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahr 1949 – 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahr ab 1990	33	250	110.000 - 378.000 205.400	670 – 2.210 125 [31]
Landkreis (gesamt)	44	270	10.000 - 470.000 189.600	670 – 2.210 125 [33]
davon mit Baujahr 2005	12	260	160.000 - 378.000 242.800	1.460 – 2.210 130[12]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittliche Wohnfläche in m ² Preisspanne €/m ²
Bereich I (Bodenrichtwerte bis 90 €/m ²)	5	210	105.000 – 135.000 124.500	100 [2]
				1.260 – 1.290
Bereich I (Bodenrichtwerte über 90 €/m ²)	29	260	142.000 – 375.000 207.800	125 [25]
				1.170 – 2.210

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche k. A. = keine Angaben möglich

► **davon Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen**
mit Angabe Baujahr nach 1994

Stadt/ Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Kleinmachnow Ortszentrum	5	290	232.000 - 375.000 296.400	1.990 - 2.210 145 [4]
Kleinmachnow Stolper Weg	4	285	180.000 - 260.000 204.500	1.770 - 2.180 100 [3]
Teltow Heinersdorfer Weg	5	215	170.500 - 225.100 184.800	1.460 - 1.940 115 [5]
Werder (Havel) Havelauen	3	210	125.000 – 135.000 129.200	1.260 – 1.290 100 [2]
Werder (Havel) Schwalbenberg	4	295	142.000 – 190.000 163.000	1.330 – 1.410 125 [3]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **Doppelhaushälften** (alle Baujahre mit Grundstücksgröße ≤ 2.000 m²)

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Bereich I				
Baujahr bis 1948	10	640	55.000 – 189.000 98.900	680 – 1.780 95 [10]
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	65	390	115.000 – 431.000 274.700	1.140 - 3.520 140 [58]

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Bereich II + III				
Baujahr bis 1948	10	905	22.000 – 125.000 63.500	335 – 1.250 95 [8]
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	10	655	70.000 – 146.500 125.200	640 – 1.610 105 [9]
Landkreis (gesamt)	110	495	15.000 – 431.000 206.100	335 – 3.520 125 [85]
davon Baujahr 2005	42	385	155.000 - 431.000 298.900	1.210 - 3.520 140 [37]

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

Rund 33% der veräußerten Grundstücke (37 Kauffälle) liegen in Wohnparkbereichen.

Kaufpreise über 350 Tsd. € wurden ausschließlich im Bereich der Gemeinde Kleinmachnow registriert (18 Kauffälle).

Weitere Auswertungen zu Verkäufen von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen:

► **davon Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen**
Baujahr nach 1990

Gemeinde/ Stadt Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Kleinmachnow Ortszentrum	7	350	313.400 – 400.000 353.200	1.910 – 2.500 160 [6]
Michendorf Bahnstraße	5	270	185.000 – 210.000 195.600	k. A.
Stahnsdorf Im Wiesengrund	4	350	168.200 – 203.600 180.900	1.210 - 1.550 130 [3]
Teltow Luise-von-Werdeck-Str.	5	225	179.900 – 204.000 195.300	1.650 - 1.760 115 [5]
Belzig Kurparksiedlung Kiefernweg	3	365	131.400 – 146.500 139.300	1.310 – 1.470 100 [2]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► Preise je Quadratmeter Wohnfläche von allen Kauffällen:

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
bis 1948	335 – 1.250 [13] 760	680 – 1.780 [5] 1.260
1949 bis 1989	k. A.	k. A.
ab 1990	640 – 1.680 [12] 1.250	1.280 – 3.520 [42] 2.150

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

8.3.2 Preisentwicklung

Reihenhäuser

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2004	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2005	Entwicklung zum Vorjahr
Baujahr bis 1948	k. A. (4)	40.000 - 139.000 96.000	k. A.	+/-
Baujahr 1949 – 1989	k. A.	k. A.	k. A.	+/-
Baujahr ab 1990	33 (25)	80.000 - 380.000 200.400	110.000 - 378.000 205.400	+ 2%
Landkreis (gesamt)	44 (38)	40.000 - 380.000 178.000	10.000 - 470.000 190.700	+ 7%
davon mit Baujahr 2005	12 (8)	129.000 - 380.000 198.800	160.000 - 378.000 242.800	+ 22%

() Anzahl aus dem Vorjahr

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

Doppelhaushälften

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2004	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2005	Entwicklung zum Vorjahr
Bereich I				
Baujahr bis 1948	10 (12)	28.000 – 285.000 126.300	55.000 – 189.000 98.900	- 22 %
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	+/-
Baujahre ab 1990	65 (56)	145.000 – 438.000 279.000	115.000 – 431.000 274.700	- 2 %

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2004	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2005	Entwicklung zum Vorjahr
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948	10 (7)	26.000 – 120.000 63.000	22.000 – 125.000 63.500	+/-
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	+/-
Baujahre ab 1990	10 (0)	k. A.	70.000 – 146.500 125.200	+/-
Landkreis (gesamt)	110 (100)	25.000 - 500.000 206.500	15.000 - 431.000 206.100	+/-
davon Baujahr 2005 (2004)	42(34)	158.800 - 408.600 252.000	155.000 - 431.000 298.900	+ 19 %

() Anzahl aus dem Vorjahr

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

8.3.3 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 dem 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
 - o Belzig 1,10
 - o Übrigen Gemeinden 0,89
- Ortsgröße-Korrekturfaktor: 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Im Einzelnen wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet für:

- o Teltow und Stahnsdorf: Baujahre nach 1990

Für die anderen Bereiche und Baujahresklassen wurden Untersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse werden nicht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss stellte hier keine signifikante Korrelation fest.

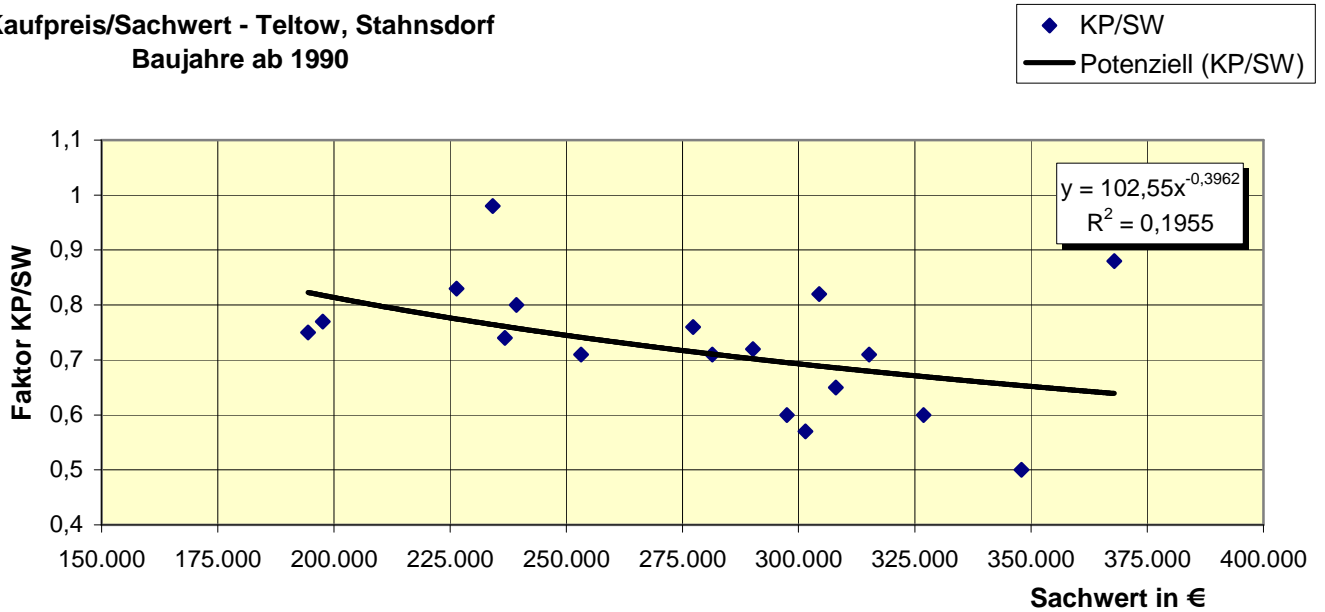
Teltow und Stahnsdorf, Baujahre ab 1990

Objektbezogene Einflussgrößen für Teltow und Stahnsdorf:

- Baujahre 1992 – 2005
- BGF 154 – 332
- Grundstücksgrößen 148 – 748 m²
- Bodenrichtwertniveau 120 – 190 €/m²

- Sachwerte von 194 – 368 Tsd. €
- Anzahl der Kauffälle: 18 Kauffälle
aus den Jahr 2005
mit 9 Reihenhausgrundstücken
und 9 Doppelhaushälften

Kaufpreis/Sachwert - Teltow, Stahnsdorf
Baujahre ab 1990



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2005 sind 274 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 166 Erstveräußerungen und 108 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2004	2005	2004	2005
I	82	263	11,4	28,2
II	7	3	0,3	0,3
III	4	8	0,2	0,3
Gesamt	93	274	11,9	28,8

8.4.1 Preisniveau

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle extrem angestiegen. Das sind 181 Kauffälle bzw. ca. 200% mehr als im Jahr 2004.

Auffallend ist der Anteil der Kauffälle (ca. 40%) der Eigentumswohnungen, die durch Auktion veräußert wurden.

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 70%) aller Kauffälle für Wohnungseigentum liegen die Gesamtkaufpreise in der Spanne von 50.000 bis 150.000 €, im Durchschnitt bei 79.000 €. In den Bereichen II und III gehen die Gesamtkaufpreise nicht über diesen Durchschnittspreis hinaus.

Die Kaufpreise über 300.000 € 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.

Preiskategorien

Gesamtkaufpreis in € (je Wohnung)	Anzahl der Kauffälle (nur Einzelwohnungen)			
	Erstveräußerung	Weiterveräußerung	Anteil in %	davon mit Baujahr 2004 – 05
bis 50.000	31	25	21	1
von 50.000 bis 100.000	101	40	53	1
von 100.000 bis 150.000	23	14	14	3
von 150.000 bis 200.000	3	12	6	-
von 200.000 bis 300.000	5	8	5	1
über 300.000	1	1	1	1
Gesamt	164	100	100	7

►► Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 76 m². Insgesamt standen 186 auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Umland von Potsdam von 1990 bis 2000 erbaut wurden (bisher vermietet bzw. leer standen), liegt bei 13 Vergleichsfällen in einer Spanne von 1.100 bis 1.700 €/m², im Durchschnitt bei 1.400 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 74 m².

Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum Baujahr 1990 – 2000

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkaufpreisspanne**	Durchschnitt** in €
Erstveräußerung			
Bergholz-Rehbrücke, Stahnsdorf, Kleinmachnow, Teltow, Werder	11	86.000 – 150.000	119.000
Weiterveräußerung			
Michendorf, Bergholz- Rehbrücke, Caputh, Kleinmachnow	11	69.500 – 175.000	94.000

* nur vergleichbare Kauffälle

** gerundet

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern**

Stadt/ Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkaufpreisspanne Durchschnitt* in €	Wohnflächen-spanne Durchschnitt in m²	Quadratmeterpreise Durchschnitt** in €	Bemerkung
Bereich I					
Baujahr 1994					
Wildenbruch), Zum Weiher	3	95.000 – 276.000 162.000	74 – 109 86	1.300 – 2.500 1.800	Weiterveräußerung
Baujahr 1997					
Werder (Havel), Am Weinberg	3	44.000 – 64.000 55.000	50 – 74 64	860 – 870 865	Weiterveräußerung, Insolvenzverkauf
Baujahr 1997-2002					
Teltow, Mühlendorf	5	110.000 – 238.000 153.000	82 – 128 97	1.250 – 1.850 1.550	Erstveräußerung
Kleinmachnow, Stahnsdorfer Damm	5	69.500 – 99.500 80.000	60 – 77 64	1.100 – 1.700 1.200	Weiterveräußerung
Baujahr 1994-2003					
Kleinmachnow Ortslage	3	169.000 – 249.000 216.000	89 – 127 113	1.850 – 1.950 1.900	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Bereich III					
Baujahr 1970					
Belzig, Goethestr.	3	35.000 – 64.000 45.000	38 – 67 52	700 – 950 850	saniert und modernisiert

* nur vergleichbare Kauffälle
** gerundet

▶▶ **durch Auktion verkaufte Wohnungseigentum**

Bei den 118 Kauffällen des Wohnungseigentums durch Auktion handelt es sich um veräußerte Wohnungen in der Gemeinde Kleinmachnow und in der Stadt Teltow.

Die Gesamtkaufpreise liegen in der Spanne von 42.000 bis 130.000 €, im Durchschnitt bei 67.000 €. Die Wohnungen wurden sowohl für Eigennutzung (47 Kauffälle) als auch für Weitervermietung (71 Kauffälle) erworben. Die vorgesehene Nutzung der Wohnung zeigt keine Auswirkung auf die Quadratmeterpreise.

**Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
Baujahr 1999
- Auktionsverkäufe -**

Stadt/ Gemeinde, Lage	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkaufpreisspanne** Durchschnitt** in €	Wohnfläche in m²	Quadratmeterpreisspanne** Durchschnitt** in €
Kleinmachnow, Stahnsdorfer Damm „Eichenhof“	58	43.500 – 91.000 60.000	59 – 81 67	600 – 1.200 900
Teltow, Kanada-Allee	55	42.000 – 101.000 71.000	47 – 116 82	600 – 1.200 900

* nur auswertbare Kauffälle ** gerundet

► Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 40 Wohnungen ihrer Eigentümer gewechselt. Davon liegen 36 Kauffälle im Umland von Potsdam und 4 Kauffälle im Umland von Brandenburg und Belzig. Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Das prozentuale Verhältnis (Kaufpreis/Verkehrswert) ist unverändert geblieben.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Baujahr nach 1990 - Zwangsversteigerung -

Stadt/ Gemeinde, Lage	Anzahl der Kauf-fälle*	Baujahr	Gesamtkaufpreis-spanne Durchschnitt* in €	Wohnflächen-spanne Durchschnitt in m ²	Quadrat-meterpreise Durchschnitt** in €	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Verkehrswert** in ca. %
Bereich I						
Busendorf, Am Dorfanger	8	1995	40.000 – 62.000 52.000	61 – 87 75	650 – 750 700	70
Neuseddin, Dr.-Albert-Schweitzer-Str.***	6	1996	17.400 – 44.400 34.300	38 – 86 68	450 – 550 500	45
Werder (Havel), Am Weinberg	5	1997-1999	41.000 – 75.000 56.400	45 – 82 64	750 – 950 900	55
Kleinmachnow, Förster-Funke-Allee	3	1997	38.000 – 92.500 74.200	79 – 115 100	480 – 820 700	50
Bereich II und III						
Treuenbrietzen, Borkwalde, Ziesar	4	1994-1996	17.000 – 31.250 23.000	58 – 77 71	230 – 400 330	40

* nur auswertbare Kauffälle

** gerundet, gerichtlich festgelegter Verkehrswert

*** mit Teilerbaurecht

► 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 2005 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 15 % von der Gesamtanzahl.

Alle Kaufobjekte dieser Gruppe wurden im Bereich I verkauft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Doppelhaushälften und Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern beträgt für insgesamt 18 ausgewertete Kauffälle 114 m².

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Preisniveau von Wohneigentum bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Erst- und Weiterveräußerung) im Umland von Potsdam (Bereich I).

**Gesamtskaufpreise und Quadratmeterpreise
In Doppelhaushälften und Reihenhäusern
– erbaut nach 1990 –**

Stadt/ Gemeinde Lage	Baujahr	Anzahl der Kauffälle*	Gesamtkauf- preisspanne Durchschnitt** in €	Quadratmeter- preisspanne Durchschnitt** in €	Wohnfläche in m ²
Reihenhäuser					
Caputh, Magnus-Zeller-Ring	1992-1996	4	122.000 – 150.000 137.000	k. A.	k.A
Bergholz-Rehbrücke, Saarmund, Werder (Havel), Wilhelmshorst	1994-1999	7	105.000 – 137.000 119.000	1.000 – 1.250 1.100	95 – 125 108
Teltow Mühlendorf	1999-2005	3	108.000 – 235.000 173.000	1.150 – 1.900 1.600	94 – 124 105
Doppelhaushälften					
Bergholz-Rehbrücke, Rehgraben, Philippsthaler Weg	1997	3	110.000 – 180.000 136.000	1.050 – 1.100 1.080	106 – 163 125
Kleinmachnow	1994-2003	4	236.000 – 340.000 292.000	1.850 – 2.500 2.150	110 – 157 135
Werder (Havel)	1996-1999	3	127.000 – 200.000 171.000	1.050 – 1.650 1.400	120

* nur vergleichbare Kauffälle
** gerundet

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

8.4.2 Preisentwicklung

Preistendenzen können auf diesem Teilmarkt nur bedingt hergeleitet werden. Abweichungen in der Anzahl der Kauffälle, Lage und Qualität der Wohnungen lässt nur eine geringe Möglichkeit zu, Parallelen zwischen den Geschäftsjahren zu ziehen.

Bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden, ist im Vergleich zum Vorjahr keine tendenzielle Veränderung zu beobachten. Der Quadratmeterpreis ist bei den vergleichbaren Kauffällen im Durchschnitt gleich geblieben.

Auch die Gesamtskaufpreise für Wohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in der Rechtsform des Wohnungseigentums blieben auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr stehen.

8.5 Teileigentum

Für Teileigentum (Räume für gewerbliche Nutzung, bzw. offene Stellplätze) wurden im Auswertungszeitraum 2005 sieben Kauffälle erfasst. Dabei handelt es sich größtenteils um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind.

Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2004	2005	2004	2005
I	5	7	8,1	0,6
II + III	0	0	0,0	0,0
gesamt	5	7	8,1	0,6

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 44 Verträge registriert, wobei nur 23 Verträge in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr fallen.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahre ø Wohnfläche in m ²
23	520 – 10.500 1.980	28.000 – 975.000 167.700	1860 – 1996 [18] 550 [17]
davon 17 Kauffälle mit Wohnflächenangabe je 3 – 40 Wohneinheiten	520 – 4.990 1.660	28.000 – 360.500 126.600	1860 – 1996 [17] 550

[] 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.

Bei 17 Häusern war die Gesamtwohnfläche von 200 bis 2.410 m² bekannt. In diesen Mehrfamilienhäusern mit dem Baujahr 1860 – 1996 befinden sich 3 bis 40 Wohneinheiten.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 46) genannten 59 Kauffällen können 28 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksgröße in m ²	Spanne Kaufpreis in €	Baujahre
28	220 – 16.100	25.200 – 4.000.000	1850 – 2005 [10]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Baujahr

In sechs Fällen wurden Kaufpreise über 1 Mio. € vereinbart. Es wurden hauptsächlich Büro- und Verwaltungsgebäude sowie SB-Märkte veräußert.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Villen *Alle Baujahre, z.T. sanierungsbedürftig*

Neun Villen wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben. Diese Kauffälle wurden überwiegend im Bereich I registriert. Darunter befinden sich vier Veräußerungen in Kleinmachnow mit Baujahren nach 1994. Die Kaufpreise liegen zwischen 500 Tsd. € und 849 Tsd. €.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahre ø Wohnfläche in m ²
9	740 – 13.700 3.240	85.000 – 849.000 428.000	1895 – 2005 [7] 250 m ² [4]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr bzw. Wohnfläche

9. Bodenrichtwerte

9.1 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 die Bodenrichtwerte.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für 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 3. 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 auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Benennung der Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, befindet sich auf der Seite 71.

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.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 25.01.2006 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 323 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon entfallen auf:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - historisch gewachsene Ortslagen | 244 Bodenrichtwerte, |
| - Wohnparksiedlungen | 62 Bodenrichtwerte und |
| - Gewerbegebiete | 17 Bodenrichtwerte. |

Für zwei Wohnparks wurden erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt.

Von den insgesamt 323 Bodenrichtwerten haben sich 74 Bodenrichtwerte in ihrem Wert geändert. 48 Bodenrichtwerte sind um 2 bis 30 €/m² gesunken, hingegen wurden 26 Bodenrichtwerte um 3 bis 20 €/m² angehoben.

Ca. 68% der geänderten Bodenrichtwerte (50) entfallen auf den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 31 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 €/m² gesenkt und 19 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 €/m² angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 16 Bodenrichtwerte um 2 bis 15 €/m² gesenkt und sieben Bodenrichtwerte um 3 bis 5 €/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 250 €/m², in Teltow von 90 bis 260 €/m², in Stahnsdorf von 90 bis 170 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 und 190 €/m² für Wohnbauflächen.

Erstmals wurden für 38 Bodenrichtwerte im Landkreis die Richtwertgrundstücke hinsichtlich ihrer Flächengröße definiert. Dabei handelt es sich um Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbauland in zehn Gemeinden. Zur Handhabung dieser Werte gilt der Grundsatz: Je kleiner die Fläche, desto höher der Quadratmeterpreis. Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht auf Seite 30 veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für einzelne Ortslagen sind auf der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2006 veröffentlicht. Diese ist für eine Gebühr von 30 € in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Für ausgewählte Orte wurden unter Punkt 5.2.2. auf den Seiten 26 und 27 Bodenrichtwerte und Preisspannen dargestellt.

9.2.1 Bodenrichtwerte in 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.

Hinweise zu Bodenrichtwertgrundstücken:

Erstmals wurde in der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2006 für einige Gemeinden des Landkreises die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben (siehe nachfolgende Tabelle *kursiv* geschrieben).

Die in den übrigen 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.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück 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 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	<i>Teltow, Iserstr.</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-
Teltow, Kern (Flussviertel)		gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
<i>Teltow, Blumensiedlung</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	850
<i>Teltow, Seehof</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	650
<i>Teltow, nörd. Mahlower Str.</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	700
<i>Teltow, südl. Mahlower Str.</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	550
<i>Teltow, Sigridshorst</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	900
Teltow, südl. Händelstr. Ost		Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 700
<i>Teltow, östl. des Bahnhofs</i>		<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	900
OT Ruhlsdorf, Ortslage		Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	400 bis 800
OT Ruhlsdorf, Staedler Siedlung		Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,15	500 bis 800
Stadt Werder(Havel)	<i>Stadt Werder Nord</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	<i>Stadt Werder Süd</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	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
Gemeinde Groß Kreutz (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 Kreutz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	OT Götz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 800
	<i>OT Jeserig</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	-	950
	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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück in m ²
Gemeinde Kleinmachnow	<i>Kleinmachnow, NW östl. v. Friedhof</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	900
	<i>Kleinmachnow, NW westl. v. Friedhof</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	900
	<i>Kleinmachnow, Nord/ Ost</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	<i>Kleinmachnow, West</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	<i>Kleinmachnow, Mitte</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	700
	<i>Kleinmachnow, Ost</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	<i>Kleinmachnow, Süd/ West</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	1000
	<i>Kleinmachnow, Süd/ Ost</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	900
	<i>Kleinmachnow, Süd</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	700
		<i>Kleinmachnow, GT Dreilinden</i>	<i>Kleinsiedlungsgebiet</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,1</i>
Gemeinde Michendorf	<i>OT Fresdorf</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1000</i>
	<i>OT Langerwisch</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 800</i>
	<i>OT Langerwisch, Nord</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>1000</i>
	<i>OT Michendorf, Ost</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>600</i>
	<i>OT Michendorf, Willichslust</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>850</i>
	<i>OT Michendorf, West</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>750</i>
	<i>OT Stücken</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>800 bis 1200</i>
	<i>OT Wildenbruch</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,4</i>	<i>600 bis 1200</i>
	<i>OT Wildenbruch, GT Bergheide</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1000</i>
	<i>OT Wildenbruch, GT Siedlung Six</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>600 bis 900</i>
	<i>OT Wilhelmshorst, NO</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>850</i>
	<i>OT Wilhelmshorst, NW</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>850</i>
	<i>OT Wilhelmshorst, Süd</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>1050</i>
Gemeinde Nuthetal	<i>OT Bergholz-Rehbrücke, Rehbrücke</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>300 bis 1000</i>
	<i>OT Bergholz-Rehbrücke, Bergholz</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>1000 bis 1500</i>
	<i>OT Fahlorst</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1100</i>
	<i>OT Nudow</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1000</i>
	<i>OT Nudow, Nudow Ausbau</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>600 bis 700</i>
	<i>OT Philippsthal</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>600 bis 1000</i>
	<i>OT Tremsdorf</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1100</i>
Gem. Schwielow- see	<i>OT Caputh</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>800</i>
	<i>OT Ferch</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 800</i>
	<i>OT Geltow</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1000</i>
	<i>OT Geltow, GT Wildpark-West</i>	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>500 bis 1100</i>
Gemeinde Seddiner See	<i>OT Kähnsdorf</i>	<i>gemischte Baufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,15</i>	<i>700 bis 1000</i>
	<i>OT Neuseddin</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,2</i>	<i>700 bis 900</i>
	<i>OT Seddin</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,3</i>	<i>500 bis 800</i>
Gemeinde Stahnsdorf	<i>OT Güterfelde</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>600</i>
	<i>OT Güterfelde, GT Kienwerder</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>900</i>
	<i>OT Schenkenhorst</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,30</i>	<i>600 bis 1200</i>
	<i>OT Sputendorf</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	<i>GFZ 0,15</i>	<i>600 bis 1000</i>
	<i>Stahnsdorf, nördl. Potsdam Allee</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>700</i>
	<i>Stahnsdorf, südl. Potsdam Allee</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>700</i>
	<i>Stahnsdorf, Vogelsiedlung</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>550</i>
	<i>Stahnsdorf, Mädchensiedlung</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>700</i>
	<i>Stahnsdorf, Blumensiedlung</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>650</i>
	<i>Stahnsdorf, südl. Wilhelm-Külz-Str.</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	<i>750</i>

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück in m ²
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 Rädel	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1200
	OT Reckahn	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1200
	OT Rietz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1100
	OT Rietz, Schulstraße	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 600
	OT Trechwitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
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
	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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück in m ²
Amt Ziesar	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
	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/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück in m ²
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen, OT Lobbese	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1200
	Stadt Treuenbrietzen, OT Lühsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Marzahna	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	700 bis 1300
	Stadt Treuenbrietzen, OT Niebel	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	800 bis 1200
	Stadt Treuenbrietzen, OT Niebelhorst	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
	Stadt Treuenbrietzen, OT Rietz bei Treuenbrietzen	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1000
	OT Treuenbrietzen, A - Schweitzer-Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	500 bis 1000
	OT Treuenbrietzen, Berliner Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 900
	OT Treuenbrietzen, Gertraudstr.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	600 bis 1100
	OT Treuenbrietzen, Leipziger Str.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000
OT Treuenbrietzen, Steinmühlenstr.	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,4	500 bis 1000	
Amt Brück	<i>Borkheide</i>	<i>Wohnbaufläche</i>	<i>offen</i>	-	800
	Borkwalde	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	800 bis 1300
	Golzow und Pernitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	1000 bis 1600
	Linthe, OT Alt Bork	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1500
	Linthe, OT Deutsch Bork	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1400
	Planebruch, OT Cammer	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1400
	Planebruch, GT Damelang	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	900 bis 1500
	Planebruch, OT Oberjünne	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Brück, OT Baitz	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	1200 bis 1300
	Stadt Brück, OT Neuendorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1000
	Stadt Brück, Ortslage	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Brück, GT Gömnigk	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
Amt Niemegk	Mühlenfließ, GT Jeserig/Zauche	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1300
	Mühlenfließ, OT Schlalach	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1100
	Planetal, OT Dahnsdorf	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 1000
	Planetal, OT Kranepuhl	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Planetal, OT Mörz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Planetal, OT Locktow	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming, OT Buchholz	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming OT Garrey	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming OT Groß Marzehns	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Rabenstein/Fläming OT Klein Marzehns	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,3	600 bis 1100
	Rabenstein/Fläming OT Raben	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1100
	Rabenstein/Fläming OT Rädigke	gemischte Baufläche	offen	GFZ 0,2	500 bis 1000
	Stadt Niemegk, Ortslage	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	400 bis 900
	Stadt Niemegk, OT Hohenwerbig	Wohnbaufläche	offen	GFZ 0,2	600 bis 1200
	Stadt Niemegk, OT Lühsdorf	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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Gemeinde/Ortsteil/ Gemeindeteil	typische zulässige Art der baulichen Nutzung	typische Bauweise	typ. zul. Maß der baulichen Nutzung	typische Grund- stücksgrößen/ BRW-Grundstück in m ²
Gemeinde Wiesenburg//Mark	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

9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft zu Gewerbegebieten und Bodenrichtwertspannen.

Gemarkung	Spanne Bodenrichtwert, ebf. Nach BauGB und KAG
Bereich I	
Beelitz, Caputh, Groß Kreutz, Neuseddin, Werder	25 – 50 €/m ² zum Vergleich: BRW – Wohnen, ebf. Nach BauGB: 45 -100 €/m ²
Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	70 – 150 €/m ² zum Vergleich: BRW – Wohnen, ebf. Nach BauGB: 120 -210 €/m ²
Bereiche II und III	
Brielow, Rietz, Ziesar	15 – 25 €/m ² zum Vergleich: BRW – Wohnen, ebf. Nach BauGB: 20 – 50 €/m ²
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Wiesenburg	10 – 20 €/m ² zum Vergleich: BRW – Wohnen, ebf. Nach BauGB: 18 – 30 €/m ²

Auf den Seiten 26/27 des Berichtes werden unter dem Abschnitt 5.2.2. Preisentwicklung einige Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) von ausgewählten Orten veröffentlicht.

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Klassisches Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB
Belzig, Beelitz, Ferch, Langerwisch, Michendorf, Niemege, 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 Wertermittlungsstichtagen ermittelt.

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997; 31.12.1998, 01.07.2003 und 01.04.2006
Ortsteil Michendorf	01.01.2002
Stadt Niemegeke	16.10.2000 und 01.01.2003
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999 und 01.07.2003
Stadt Ziesar	23.04.2001
Ortsteil Ferch	01.01.2006

Gemeinde	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(Ost)	01.04.2006
Ortsteil Ferch	01.01.2006

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

9.4 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.

Die Bodenrichtwerte sowie die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und –entwicklung siehe ab Seite 36.

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Des Weiteren wurden Bodenrichtwerte erstmals für forstwirtschaftliche Grundstücke jeweils für den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum ermittelt. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und –entwicklung siehe ab Seite 40.

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Bei der dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Zahl der Vertragsdaten von Nutzungsentgelten für die ersten vier Nutzungen in der nachfolgenden Tabelle ist ein Zugang von 12% (340 Entgelte) zu verzeichnen. Die drei folgenden Nutzungen (Verpachtung von offenen Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätzen und Carports) sind neu in die Übersicht der

Grundstücksmarktdaten aufgenommen worden, dadurch ist die Anzahl der zu verwaltenden Daten noch mal um 10% (332 Entgelte) gestiegen.

Nutzung	Anzahl 2004	Anzahl 2005	Tendenz zum Vorjahr
Unbebaute Gartengrundstücke	806	780	-3 %
Bebaute Erholungsgrundstücke	940	916	-3 %
Garagenstandflächen	797	1.187	+33 %
Garagen	59	59	0 %
Zwischensumme	2.602	2.942	+12%
Offene Stellplatzflächen	-	177	-
Tiefgaragenstellplätze	-	147	-
Carports	-	8	-
Gesamtsumme	-	3.274	+10 %

Obwohl ein leichter Rückgang bei der Anzahl der unbebauten Gartengrundstücke und bebauten Erholungsgrundstücke vorliegt, ist die Nachfrage zu den ortsüblichen Nutzungsentgelten bei mündlichen Auskünften stetig geblieben.

Teilweise haben die laufenden Verpachtungen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 die ortsüblichen Entgelte der jeweiligen Gemarkung erreicht. Somit sind die schriftlichen Anfragen (gegenüber 2004) etwas zurückgegangen.

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. €/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. €/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.

10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke

Die in nachstehender Tabelle 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 des Gutachterausschusses 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 41 aufgeführt.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 93 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 4 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 3 % 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 nur vereinzelt 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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Beelitz	IB/ AB Ortslage	1992-2002	75-1.127 405	0,08 – 0,51 0,17 (19)
		AB Archengarten* Nieplitz	1992-2000	83-330 150	0,11 – 0,15 0,14 (4)
	OT Beelitz	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)
	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	400-1.971 970	0,05 – 0,46 0,12 (13)
	OT Rieben	Straße nach Hennickendorf, Gänsematen*	1996-2002	200-850 435	0,15 – 0,26 0,17 (5)
	OT Buchholz, OT Salzbrunn, OT Zauchwitz	IB/ AB Ortslage*	1994-2002	266-3.133 1.180	0,15 (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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Belzig	Stadt Belzig	IB/ AB Ortslage	1992-2002	40-100 75	0,25 – 1,53 0,80 (3)	
		Am Bahnhof	2000-2005	38-324 187	0,15 – 0,31 0,25 (3)	
		Klinkengrund	1992-2004	22-444 165	0,25 – 1,85 0,58 (5)	
		Martin-Luther-Str. (Kurparksiedlung)	1996-2005	36-332 100	0,20 – 0,60 0,33 (7)	
		Weinberg	1992-2004	54-300 160	0,21 – 0,30 0,26 (5)	
	OT Borne, OT Dippmannsdorf, OT Fredersdorf, OT Kuhlowitz, OT Lütte, OT Schwanebeck	IB/AB Ortslage	1997-2005	19-1.860 460	0,05 – 1,22 0,34 (7)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Ortslage	1999-2002	72-1.053 430	0,61 – 1,23 0,92 (5)	
		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 0,68 (8)	
		nördlich Mahlower Str. IB Anton-Saefkow- Str.*	2002	190-265 225	0,95 (5)	
		südlich IB Mahlower Str.	1998-2005	115-861 460	0,56 – 1,23 0,91 (7)	
		IB Seehof	1995-2002	140-1.003 575	0,43 – 1,00 0,80 (9)	
Stadt Treuenbrietzen	OT Bardenitz, GT Klausdorf, GT Pechüle	Dorfstr.*	1998-2002	31-166 80	0,46 (3)	
	OT Dietersdorf	Dorfstr.*	1995-2001	182-641 420	0,08 – 0,15 0,11 (3)	
	OT Frohnsdorf	Karl-Marx-Str.*	1994-1997	366-1.187 715	0,08 (6)	
	OT Feldheim, OT Lobesse, GT Zeuden; OT Mahrzahna, GT Schmögelsdorf; OT Rietz	IB/ AB Ortslage	1996-2003	175-6.660 1.855	0,03 – 0,46 0,22 (5)	
	Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	IB/ AB Ortslage	1994-2003	17-1.479 585	0,08 – 0,92 0,28 (7)
			Albert-Schweizer- Str. (Fischers Plan)*	1994-2003	79-848 200	0,08 – 0,71 0,52 (20)
			Bismarkstr.*	1994-2000	65-2.493 890	0,06 – 0,53 0,31 (5)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Hans-Grade-Weg*	1993-2002	234-1.847 505	0,05 – 0,18 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	78-2.049 590	0,04 – 0,46 0,21 (6)
		Parkstr.*	1995-2000	83-606 340	0,15 – 0,46 0,23 (4)
		Wiesenweg*	1994-2003	19-310 210	0,08 – 0,46 0,17 (11)
		Zeppelinweg*	1994-1999	314-1.384 670	0,08 – 0,09 0,08 (4)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	IB /AB nördliche Ortslage	1991-2003	188-1.000 490	0,05 – 0,32 0,22 (5)
		IB/AB südliche Ortslage	1992-2005	220 – 989 670	0,10 – 0,32 0,21(5)
		AB Am Plessower See/ Schwalbenweg*	1994-2002	67-836 615	0,26 – 0,32 0,27 (5)
		AB Karl- Hagemeister-Str.* tlw. Havelnähe	1993-2000	165-884 620	0,26 – 1,02 0,42 (5)
		IB Kernitzer Chaussee, Margaretenstr.	1991-2004	157-564 370	0,10 – 0,32 0,28 (11)
	OT Phöben	IB/ AB Ortslage	1999-2005	153-560 265	0,26 (6)
	OT Töplitz (Alt-/ Neu-Töplitz)	IB Ortslage	1998-2003	94-614 370	0,32 – 1,00 0,47 (8)
Gemeinde Kleinmachnow	Kleinmachnow	IB Ortslage	1993-2005	368-560 470	0,24 – 0,77 0,58 (4)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Damsdorf	IB /AB Ortslage	1995-2002	70-5.113 920	0,02 – 0,51 0,44 (7)
	OT Lehnin	AB Ortslage	1997/2003	150-500 340	0,30 – 0,45 0,35 (3)
		AB Belziger Str./ Am Kessel* Am Emster-Kanal*	1995-2003	188-1.875 610	0,05 – 0,46 0,30 (5)
		AB Kirchsteig*, Am Emster-Kanal	1990-2001	200-400 305	0,31 – 0,61 0,43 (5)
		AB Kaltenhausen	1995-2002	85-356 225	0,05 – 0,45 0,28 (5)
		AB Schweizer Wiesen*, Am Emster- Kanal	2003-2004	210-2.290 1005	0,02 (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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	IB Am Upstall*	1996-2004	360-2.000 700	0,75 – 1,17 1,00 (5)
		IB Ortslage	1996-2003	625-1.250 930	0,53 – 0,86 0,70 (4)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	IB Ortslage	1998-2001	82-2.041 1025	0,08 – 0,51 0,37 (4)
		IB Am Buchhorst, Beethovenstr.*	1999-2002	381-773 595	0,51 – 0,61 0,58 (3)
	OT Fahlhorst, OT Nudow	IB Dorfstr.* Hausgärten	1998-2003	52-148 90	0,31 – 0,61 0,52 (12)
	OT Saarmund	IB Weinbergstr./ Alleestr.* Hausgärten	1995-2003	100-1.453 305	0,15 – 0,61 0,47 (19)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	IB/ AB Ortslage	1996-2005	123-4.300 1050	0,20 – 1,38 0,57 (8)
		IB Lindenstr.*	1996-2000	85-720 395	0,43 (4)
		IB/ AB Schmer- berger Weg*	1995-2002	289-950 650	0,15 – 0,82 0,49 (3)
	OT Ferch	AB Ortslage	1999-2002	120-665 355	0,41 – 0,51 0,44 (4)
	OT Geltow	IB/ AB Ortslage	1994-2005	193-1185 530	0,15 – 0,51 0,40 (8)
		AB Am Grashorn* Havel	1994/ 1996	20-282 120	0,41 – 0,51 0,50 (11)
	OT Geltow, GT Wildpark- West	IB Ortslage	1995-1998	48-160 225	0,31 – 0,51 0,44 (3)
		IB Birkenweg*	1995	60-671 285	0,41 – 0,51 0,42 (7)
Gemeinde Seddiner See	OT Seddin	AB Ortslage	1994-2004	562-1.800 1.155	0,08 – 0,82 0,32 (5)
		AB Am Fenn*	1994-2001	876-3.846 2.645	0,10 – 0,31 0,18 (3)
	OT Neuseddin	AB hinter dem Ernst- Kamiet-Platz / Dr.- Albert-Schweitzer- Str.*	2004	150-343 225	0,31 – 0,64 0,54 (4)
		AB Karl-Marx-Str.*	2004	90-300 135	0,26 – 0,61 0,50 (111)
		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	498-1.167 725	0,27 – 0,92 0,56 (9)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
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	61-1.428 540	0,01 – 0,08 0,06 (3)
	OT Wiesenburg	AB Am Stadion*	1995-2004	239-1.248 530	0,08 (20)
		AB Schlamauer Str.*	1995-2004	239-396 271	0,08 (9)
Amt Beetzsee	Stadt Havelsee: OT Pritzerbe, GT Kützkow, OT Fohrde, Gemeinde Beetzsee: OT Radewege, OT Mahrzähne, Gem.Beetzseeheide, OT Gortz	IB/ AB Ortslage	1994-2005	136-1.220 610	0,02 – 1,00 0,32 (6)
	Roskow OT Lünow	IB Dorfstraße*	1999	300-460 385	0,15 (3)
	OT Roskow	IB/ AB Ortslage*	1997-2002	470-2.262 940	0,10 (6)
Amt Brück	Gem. Borkheide Gem. Borkwalde	IB/ AB Ortslage* Wald	1998-2002	400-2816 1075	0,31 (7)
	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	1991-2000	38-2.079 645	0,06 – 0,15 0,10 (7)
		AB an der Bahnhofstr.*	1991-1997	270-665 520	0,15 – 0,31 0,29 (8)
		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	86-126 120	0,15 (8)
		IB Straße der Jugend/ Am Kindergarten*	1991-2002	154-176 168	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)	

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Wusterwitz	Gem. Bensdorf, OT Woltersdorf Gem. Rosenau: OT Rogäsen, OT Viesen, OT Warchau	IB/AB Ortslage	1992-2003	108-1.000 405	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	80-441 180	0,01 – 0,38 0,14 (39)
Amt Ziesar	Gem. Wenzlow	IB Nähe Dorfstr.*	1992-2000	410-1200 740	0,03 (8)
	Stadt Ziesar	AB Badstr.*	2000-2002	103-550 210	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 SAN - Sanierungsgebiet
 AB - Außenbereich * - mehrere Gartenflächen in einer Anlage oder in einem Lagebereich

10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Die Nutzungsentgelte werden durch Gutachten 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 des Gutachterausschusses 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 42 aufgeführt.

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

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

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 63 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 28 % 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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Beelitz	AB Archengärten* Nieplitz	1992-2001	350-1.150 655	1,28 – 1,53 1,37 (8)
		AB Damfeld, Lärchenweg*, bewaldet	1991-2002	547-1.435 870	0,51 – 0,92 0,70 (5)
		AB Mühlengärten* Nieplitz	1995-2003	343-688 505	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	0,62 (10)
		IB/ AB Ortslage	1994-1999	160-1.000 695	0,15 – 1,28 0,65 (3)
	OT Fichtenwalde	IB/ AB Hermann-Löns- Str.*	1997/2004	600-2.171 1.435	0,51 (4)
		AB Steglitzer Str.*/ IB Schöneberger Str.	1998-2003	800-2.317 1.680	0,51 (7)
		IB Straße der Einheit*	1995-2004	930-1.590 1.295	0,51 – 0,80 0,58 (6)
		IB Wilmersdorfer Str.*	2000-2004	500-2.291 1.265	0,51 (3)
		IB / AB Ortslage Nord	1997-2003	646-1.874 1.165	0,51 – 0,61 0,53 (6)
		AB Ortslage Süd	1996-2004	648-1.390 1.060	0,51 (7)
OT Schäpe, OT Schlunkendorf	AB Nähe Dorfstr., Schlunkendorfer Siedlung* bewaldet	1997-2001	650-931 765	0,51 (4)	

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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Ortslage	1992-2000	10-800 270	1,28 – 1,85 1,67 (5)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Iserstr.*	1999-2003	143-401 260	0,82 – 0,92 0,85 (4)
		IB Mahlower Str.*	1998-2003	425-1.438 960	0,74 – 0,92 0,86 (5)
		IB nördlich Mahlower Str.*	2000-2003	557-1.125 800	1,07 – 1,12 1,11 (4)
		IB Richard-Wagner-Str.*	2000-2002	436-653 580	0,92 – 1,12 1,07 (4)
		IB südlich Mahlower Str.*	1993-2003	456-879 705	0,51 – 1,12 0,90 (7)
		IB Seehof*	1998-2003	516-1.474 765	0,81 – 1,23 0,96 (13)
		IB Blumenviertel, SAN, OT Ruhlsdorf	1998-2001	506-950 710	0,92 – 1,12 1,00 (5)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	IB Ortslage	1999-2003	43-204 145	0,79 – 0,93 0,88 (3)
Stadt Werder (Havel)	OT Glindow	AB Alpenstr.*, Nähe Glindower See bewaldet	1994-2004	150-500 395	2,10 – 2,56 2,25 (7)
		AB Weidenweg / Jahnufer*, Nähe Glindower See	1991-2003	155-464 330	2,05 – 2,15 2,13 (4)
	OT Kernitz	AB Elka Werft* in Wassernähe am Großen Zernsee	1993-2004	180-635 325	1,15 – 2,05 1,35 (24)
		AB Elka Werft direkt am Großen Zernsee	1993-2003	480-600 530	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 Zum 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	1992-1997	246-503 330	1,12 – 5,11 1,90 (15)
	OT Petzow	AB direkt Am Glindower See* bewaldet	1996-2003	600-1.032 810	4,00 – 4,72 4,48 (3)
		AB Am Glindower See* bewaldet	1993-2003	27-1.441 510	0,40 – 4,35 2,03 (17)
		AB Löcknitz*/ am Schwielowsee	1997	300-607 465	1,19 – 1,79 1,67 (5)
	OT Phöben	AB an der Havel Phöbener Seestr.*	2000-2002	594-603 595	1,02 (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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	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	295-1.136 765	3,32 (4)
		AB Dorfstr. *, unter der Autobahn*, Am Kleinen Zernsee	1991-2001	550-1.500 850	1,84 – 2,05 2,02 (6)
		AB Mühlenbergstr.*	1997	180 – 500 280	1,28 – 1,48 1,45 (6)
		AB Schwarzer Weg* Nähe Autobahn	1992-2002	220 – 300 235	1,28 – 1,33 1,32 (9)
	GT Leest	AB Galgenberg / Auto- bahn*, Nähe Wublitz	1994-2000	450-915 595	1,28 (5)
		AB an der Schäfwäsche / Wublitz	1992 – 2004	108-155 125	1,28 – 1,79 1,45 (3)
Stadt Werder (Havel)	AB Nähe Glindower See*, Nähe Plessower See / Ortslage	1992-2005	53-600 345	0,26 – 1,79 0,76 (10)	
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Deetz	AB zw. Ziegeleiweg/ Havel*	1992-2001	300-380 305	1,23 (11)
	Gem. Götz	AB Havelufer – Götzer Berge*	1992-2001	200-564 310	1,23 (6)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	IB/AB Ortslage tlw. Bewaldet	1996-2002	339-871 715	0,61 – 1,02 0,76 (6)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	AB Am Emster-Kanal*, Belziger Str./ Am Kessel	1990-2004	248-620 520	0,31 – 0,92 0,56 (11)
	OT Nahmitz	AB Seeblick Am Klostersee*	1994-2002	250-600 375	0,92 – 1,23 1,08 (8)
	OT Netzen	AB Netzener See*	1994-2004	315-559 345	0,92 – 1,23 1,08 (5)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	IB Baumstraßen	1995-2002	357-1.193 695	0,53 – 1,30 1,00 (10)
		IB /AB bewaldet Lienewitzseeallee*	1992-2002	583-749 675	0,77 – 1,13 0,84 (5)
		IB Schmerberger Allee	2002-2004	150- 806 455	0,56 – 1,31 1,04 (3)
	OT Wildenbruch	AB Lehnmarke	1991-1998	300-1.034 585	0,56 – 1,51 0,82 (39)
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	IB Ortslage bewaldet	1995-2003	444-2.449 1.070	0,43 – 1,02 0,87 (10)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehrücke	IB Buchhorst/ Birkenhügel*	1997-2003	338-1.218 750	0,61 – 1,02 0,75 (7)
		IB Feldstr.*	1995-2005	395-900 600	0,36 – 0,51 0,46 (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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	IB/ AB Richard- Kuckuck-Str.*	1996-2005	760-1.288 1.115	0,26 – 1,53 0,94 (4)
		IB/ AB Eichhörnchenweg	1998-2003	818-1.846 1.185	0,31 – 1,02 0,61 (3)
	OT Saarmund	IB Waldkolonie*	1992-2005	780-1.420 1.015	0,31 – 0,51 0,44 (6)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	AB Am Sonnenhang/ Schmerberger Weg*	1995-2004	380-478 435	1,38 (7)
		AB Flottstelle* Nähe Schwielowsee	1991-2003	277-930 460	1,38 – 2,56 1,52 (17)
		AB Weg z. Zeltplatz* Wentorfinsel/Havel	1996-2005	212-755 445	1,31 – 2,56 1,96 (8)
		AB Havel Wentorfsiedlung* (Caputher Gemünde) bewaldet	1991-2005	170-860 355	1,38 – 2,56 1,89 (53)
		IB/ AB Ortslage	2000-2005	180-930 575	1,38 – 1,97 1,53 (5)
	OT Ferch	AB Am Seddiner Weg*	1996-2003	210-450 370	1,28 - 1,53 1,35 (3)
		AB Mittelbusch, Nähe Fercher Str.	1994-2005	143 – 854 450	0,50 – 1,23 1,20 (6)
		AB Mühlengrund, Alte Dorfstelle *bewaldet	1994-2004	400-1.230 605	1,23 – 1,53 1,37 (7)
		AB Sonnenhang* bewaldet	1995-2004	300-844 435	1,02 – 1,23 1,20 (9)
		AB Wietkiekenberg/ Lienewitzweg*	1994-2005	399-800 520	1,12 – 1,23 1,21 (6)
	OT Geltow	IB Nähe Petzinsee bewaldet	1995-2002	387-530 470	1,08 – 2,56 1,76 (3)
	GT Wildpark-West	IB Ortslage Havelnähe, bewaldet	2000-2005	750-1.475 1.080	1,33 – 1,64 1,50 (5)
	Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	AB Am Hügel / Am Seehügel	1991-2003	44-1.200 745
AB Seddiner Str.* bewaldet			1995-2004	577-1.260 965	0,82 – 1,36 1,00 (3)
AB Stückener Str.* bewaldet			1996-2002	299-1.408 490	0,51 – 0,82 0,77 (6)
AB Waldeck / Am Waldessaum			1996-2001	500-812 565	0,44 – 0,61 0,58 (11)
IB Dorfstr./ Teich- Weiher*			1991-2002	175-570 285	0,82 – 1,02 0,86 (14)
OT Seddin		offene Landschaft AB Gartenstr.*	1994-1998	300-725 600	0,61 – 0,82 0,70 (6)
		offene Landschaft AB Schlunkend. Str.*	1994-2002	60-3.862 1.715	0,08 – 1,02 0,69 (7)
		offene Landschaft AB Ortslagen	1994-1998	60-1.896 905	0,51 – 1,02 0,79 (4)

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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelder: GT Kienwerder, OT Schenkenhorst	IB/AB Ortslagen	1998-2002	700-864 740	1,00 – 1,28 1,11 (4)
	OT Stahnsdorf	IB Blumen –und Mädchensiedlung	1995-2004	446-920 710	1,02 – 1,35 1,17 (8)
		IB nördl. Potsdamer Allee	1995-2004	170-1.451 850	1,12 -1,20 1,14 (4)
		IB südl. Potsdamer Allee	1996-2001	382-1354 775	0,63 – 1,35 1,03 (13)
		IB Alte Potsdamer Landstr.	1991-2003	600-969 730	0,31 – 1,07 0,71 (4)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee OT Radewege	AB Ortslage	1998-2005	400-1.680 910	0,97-1,21 1,07 (3)
	Gem. Beetzseeheide: OT Gortz OT Ketzür	AB Am Beetzsee* Nähe Ziegeleiweg	1997-2003	230-383 340	1,02 -1,05 1,04 (8)
		AB Altes Dorf*, Beetzsee/ Landzunge direkte Wasserlage	1999-2003	423-564 465	1,99 -2,20 2,06 (6)
		AB Nähe Beetzsee* Dorfstr.	1992-2003	255-555 335	0,92 -1,02 1,00 (17)
	Stadt Havelsee: OT Briest	AB Am Gemeindewald*	2002-2004	300-1.300 840	0,82 – 1,10 0,98 (5)
	Stadt Pritzerbe: GT Kützkow	AB Havel* bewaldet	1991-1997	266-918 460	0,26 – 0,82 0,62 (14)
		AB Fährstr.* Havelnähe	1997-2004	310-800 465	0,82 – 2,06 1,03 (8)
		AB Havelstr.	1996-2001	400-500 425	0,82 – 0,90 0,87 (6)
	Gem. Roskow	AB am Bahnhof*	1999-2003	470-490 470	0,10 (13)
		offene Landschaft IB/ AB Ortslage	1997-1999	220-2.619 820	0,10 -0,26 0,23 (5)
Amt Brück	Gem. Borkheide	IB Birkenweg	1997-2002	1204-1.413 1.290	0,76 (9)
		IB/ AB östl. Friedrich- Engels-Str.	1994-2003	801-2.409 1.230	0,61 (11)
		IB/ AB westl. Friedrich- Engels-Str.	1996-2000	450-1.529 985	0,61 (4)
	Gem. Borkwalde	AB Birkenallee* bewaldet	1995-2000	676-1.676 1.140	0,92 – 1,10 0,95 (8)
		IB Körnerstr.* bewaldet	1995-2003	1.274-2.495 1.680	0,61 (3)
		IB/AB Ortslage bewaldet	1996-2003	870-2.378 1.340	0,32 – 0,77 0,70 (10)
	Gem. Golzow	AB Siedlung am Sportplatz*	1995-2001	250-722 320	0,46 – 0,92 0,87 (15)

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 2005 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Wusterwitz	Gem. Wusterwitz	AB Am See/ Wusterwitzer See	1991-2002	408-652 550	1,02 – 2,00 1,52 (4)
		AB Eggertsberg Nähe Wusterwitzer See*	1991-2004	213-775 360	1,02 – 2,05 1,22 (55)
		AB Rosa-Luxemburg- Str.*	1993-2003	10-930 280	0,26 – 0,51 0,49 (43)

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

10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen

Die Recherche erfolgt wie unter Punkt 10.1 beschrieben.

Bei den in nachstehender Tabelle beschriebenen 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 verlängert 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	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz		AB Steinhorst/ Nieplitz*	1993-2001	11-25 18	69,12-110,40 105,87 (9)
		AB Seinhorst/ Mühlengraben*	1994-1998	18	110,40 (5)

Garagenstandflächen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	IB Virchowstr.*	1991-2003	15-30 20	92,04-122,76 101,40 (47)
		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)
	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.*	1998-2005	k. A.	36,84 (3)
		Brücker Landstr.*	1993-2003	16-20 16	36,84 (70)
		Erich-Weinert-Str.*	1993-2003	16	36,84 (10)
		Ernst-Thälmann-Str.*	1995-2002	16-20 20	36,84 (9)
		Forstweg*	1995-2004	16	36,84 (8)
		Kleingartensparte*	1999/2002	k. A.	36,84 (5)
		IB /AB Ortslage	1994-2002	20/45	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 (85)
		AB Striewitzweg/ Paul-Singer-Str.*	1992-2002	20	30,72 – 73,68 56,26 (39)
		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	IB Schwalbenbergweg*	2000	36	30,72 (4)
		IB Ortslage	2001-2002	38	30,72 (3)

Garagenstandflächen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Groß Kreutz	IB Birkenweg*	1991-2003	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 Beelitzer Str./ Hasenkamp*	1995-2005	15	30,72 – 50,04 31,46 (26)
		IB Hirsebergstr.*	1995/1997	15	30,72 (4)
		IB Am Bahnhof 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	Krahner Str.	1996	k. A.	30,72 (3)
Reckahner Dorfstr		1997	30	30,72 (7)	
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 59,13 (168)
		Karl-Marx-Str.*	1994-1997	k. A.	30,72 – 61,32 57,36 (116)
		Kunersdorfer Str.*	1994-1997	k. A.	30,72 – 61,32 58,33 (123)
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 (8)
		IB Straße des Fortschritts*	1992-2003	k. A.	30,72 (16)

Garagenstandflächen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Amt Niemegek	Stadt Niemegek	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 AB - Außenbereich
* - mehrere Garagenstandflächen in einem Lagebereich k. A. - keine Angaben

10.1.4 Gezahlte Entgelte für Garagen

Die Recherche erfolgt wie unter Punkt 10.1 beschrieben.

Die in der nachstehenden Tabelle 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	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Beelitz	IB/ AB Ortslage	1995-2003	15-31 21	92,16 – 600,00 272,33 (5)
		IB Waldstr./ Virchowstr.*	1997-2001	16	245,40 – 306,72 269,93 (5)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	allgemein ¹	2005	k. A.	600,00 (k. A.)
		allgemein ²	2005	k. A.	300,00 – 306,78 (k. A.)

Garagen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
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	AB	-	Außenbereich
*	-	mehrere Garagen in einem Lagebereich	k. A.	-	keine Angaben
1	-	Garagen mit Elektroanschluss	2	-	Garagen ohne Elektroanschluss

10.1.5 Gezahlte Entgelte für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

Die Recherche erfolgt wie unter Punkt 10.1 beschrieben.

Die in der nachstehenden Tabelle 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 offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Miets- und Geschäftshäusern stehen.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Verpachtungen von offenen Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätzen und Carports wurden überwiegend durch juristische Personen (Gesellschaften, Grundstücksverwaltungen) abgeschlossen:

Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Beelitz	OT Schlunkendorf	AB Kiez* ¹	1996/ 2003	k. A.	38,40 (8)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	allgemein	2000-2005	k. A.	92,03 – 123,00 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Heinersdorfer Weg*	1997-2003	k. A.	368,16 (38)
		IB Am Teltowkanal*	1998	k. A.	184,08 (97)
		IB Ruhlsdorfer Str.*	2003	12	180,00 (2)
		IB Warthestraße*	1997-2003	k. A.	306,72 (22)

Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2005 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Amt Wusterwitz	Wusterwitz	Garten-/ Hauptstraße*	2002	k. A.	120,00 (9)
Tiefgaragenstellplätze					
Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Mühlendorf*	2003	k. A.	490,80 (28)
		IB Rheinstraße*	2000-2003	k. A.	535,34 (117)
Carport					
Stadt Belzig	Stadt Belzig	allgemein	2000-2005	k. A.	184,08 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	IB Mühlendorf*	2003	k. A.	300,00 (9)

IB - Innenbereich
 * - mehrere Garagen in einem Lagebereich k. A.
 1 - landwirtschaftliche Stellflächen
 AB - Außenbereich
 - 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 und 2005 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.

11. Aufgaben des Gutachterausschusses

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.

11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

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

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

11.2 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	gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.gutachterausschuss.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg im Kataster- und Vermessungsamt Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	gutachter@stadt-brb.brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam im FB Kataster und Vermessung 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 des Landkreises 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
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland Waldemardamm 14641 Nauen	Tel.: 03321/40 36 181 Fax: 03321/40 33 6181	gaa@havelland.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
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
LVLf-Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Ringstraße 1010 (PF 13 70) 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 / 52 17 416	heidrun.hoffmann@ LVLf.brandenburg.de	www.mlur.brandenburg.de/lvl/
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 Sachver- ständigen Berlin und Brandenburg e.V. Sachtlebenstr. 5 14165 Berlin	Tel.:030 / 53 65 09 50 Fax :030 / 53 65 09 51	mail@vvs-ev.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	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-berlin-brandenburg.de

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 7. Juli 2005 (BGBl. I S.1970), zuletzt geändert durch den Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (GVBl. I S.1818)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Nr. 8 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818)

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 2, Abs. 23 des Gesetzes vom 12. August 2005 (BGBl.I S.2354)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. August 2005 (BGBl.I S.2437)

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,S.2624), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl.I/ 05 S.2809)

Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl.I S.231), geändert durch Gesetz vom 26. April 2005 (GVBl.I/05 S.170)

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. 16a des Gesetzes vom 22. September 2005 (BGBl.I S.2809)

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 4, Abs. 2 des Gesetzes vom 27. April 2005 (BGBl.I S.1138)

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

vom 16.10.1934 RGBl.I19934, S. 1050, zuletzt geändert durch Jahressteuergesetz 1996 vom 11.10.1995 (BGBl.I S.1250), -Acker- und Grünlandschätzungsrahmen-

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LwaldG)

Vom 20. April 2004 (GVBl.I S.137)

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 (BbgBO)

vom 16. Juli 2003 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl.I S.267)

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)

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (Diese Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März

2006 sind in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), erlassen worden.)

Abkürzungen

A	Ackerland
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
DM/m²	Deutsche Mark pro Quadratmeter
€/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 €	Millionen Euro
NO	Nordost
nördl.	Nördlich
NW	Nordwest
Ø	Durchschnitt
östl.	östlich
OT	Ortsteil
S.	Seite
SAN	Sanierungsgebiet
Str.	Straße
südl.	Südlich
tlw.	Teilweise
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
typ.	typisch
u. a.	unter anderem
westl.	westlich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
zul.	zulässig
zul. GFZ	zulässige Geschossflächenzahl
zul. GRZ	zulässige Grundflächenzahl

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 93 – 96 erläutert.