

Grundstücksmarktbericht 2006



**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

Gebühr: 22,50 €

Titelblatt: Friedhofskapelle des Südwestkirchhofes Stahnsdorf

Der Südwestkirchhof Stahnsdorf ist auch als Waldfriedhof Stahnsdorf bekannt.

Der 1909 eingerichtete Südwestkirchhof Stahnsdorf ist mit seinen 206 ha Friedhofsfläche einer der größten und bedeutendsten Friedhöfe Deutschlands. Auf ihm haben viele berühmte Persönlichkeiten ihre letzte Ruhestätte gefunden. Beispielhaft sind Heinrich Zille, Werner von Siemens, Engelbert Humperdinck und Gustav Langenscheidt zu nennen.

Die abgebildete Friedhofskapelle wurde von Baurat Gustav Werner nach dem Vorbild norwegischer Holzstabkirchen geschaffen.

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

2006



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 18.04.2007 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
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>	
ehrenamtlicher Gutachter	Heinz Schollbach Verwaltungsangestellter – Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	Uwe Kapitza Verwaltungsangestellter – Finanzamt Brandenburg

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

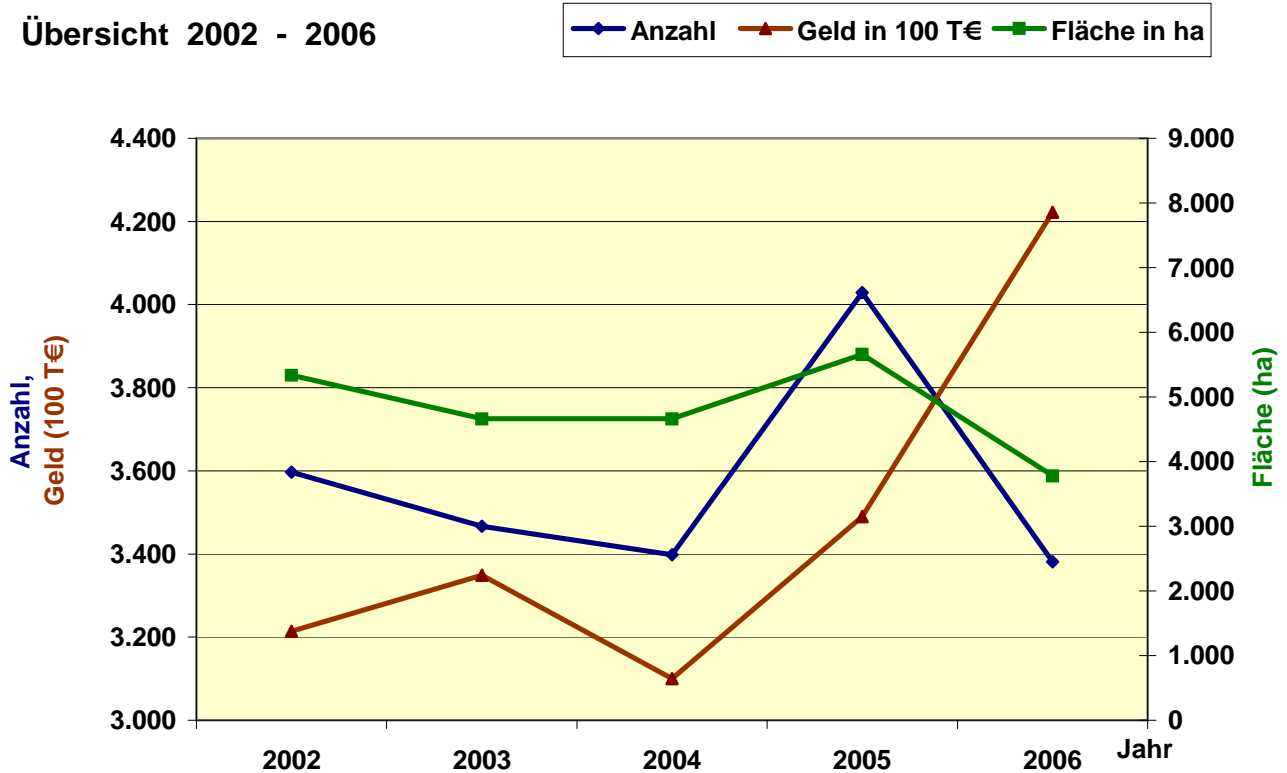
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	6
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	6
3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises	6
3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten	7
3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises	8
3.1.4 Übersicht der Flächennutzung	10
3.1.5 Bevölkerungsstand	10
3.1.6 Statistische Daten nach Regionen	11
4. Übersicht über die Umsätze	12
4.1 Vertragsvorgänge	12
4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten	13
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	14
4.2 Geldumsatz	14
4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten	15
4.2.2 Gliederung nach Bereichen	16
4.3 Flächenumsatz	16
4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten	17
4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	18
5. Bauland	18
5.1 Allgemeines	19
5.2 Individueller Wohnungsbau	19
5.2.1 Preisniveau	19
5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen	20
5.2.2.1 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	21
5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	22
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	23
5.2.4 Grundstücke am Wasser bzw. mit direkter Wasserlage	26
5.3 Geschosswohnungsbau	26
5.4 Gewerbliche Bauflächen	26
5.4.1 Preisniveau	26
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	27
5.6 Sonstiges Bauland	27
5.7 Erbbaurechte	27
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	28
6.1 Allgemeines	28
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	29
6.2.1 Preisniveau	29
6.2.1.1 Acker- und Grünland	29
6.2.1.2 Obstanbauland	30
6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland	31
6.2.1.4 Gräben	31
6.2.2 Preisentwicklung	31
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	32
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	33
7.1 Gartenflächen	33
7.2 Erholungsflächen im Außenbereich	33
7.3 Wasserflächen	34
8. Bebaute Grundstücke	35
8.1 Allgemeines	35
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	37
8.2.1 Preisniveau	37
8.2.2 Preisentwicklung	39
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	40
8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert	41

8.2.3.2 Äußerer Entwicklungsraum, Baujahre nach 1990	41
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	42
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	42
8.3.1 Preisniveau	42
8.3.2 Preisentwicklung	45
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	45
8.3.3.1 Teltow und Stahnsdorf Baujahre ab 1990.....	46
8.3.3.2 Kleinmachnow Baujahre ab 1990	46
8.4 Wohnungseigentum	47
8.4.1 Preisniveau	47
8.4.2 Preisentwicklung	50
8.5 Teileigentum.....	50
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	50
8.6.1 Preisniveau	50
8.6.2 Liegenschaftszinssätze	50
8.7 Büro- , Verwaltungs- und Geschäftshäuser	51
8.7.1 Preisniveau	51
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	51
8.8 Sonstige bebaute Objekte	51
9. Bodenrichtwerte	52
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	52
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten).....	53
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen	53
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	54
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	54
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	55
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	55
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	56
10.1 Nutzungsentgelte	56
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke	57
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke.....	60
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen.....	62
10.1.4 Gezahlte Entgelte/ Mieten für Garagen	64
10.1.5 Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	64
10.2 Mieten	65
10.3 Pachten.....	65
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	65
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	66
11. Aufgaben des Gutachterausschusses	66
11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	66
11.2 Die Kaufpreissammlung	67
Anhang	68
Verwaltungsgliederung (Stand 01.01.2007).....	68
Anschriften der Amts- Gemeinde- und Stadtverwaltungen (Stand 31.12.2006)	69
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	75
Anschriften der Verbände.....	75
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	76
Abkürzungen.....	78

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die wesentlichsten Daten werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Potsdam-Mittelmark zusammengestellt. In den nachfolgenden Graphiken sind die Umsatzdaten und die Preisentwicklung zusammenfassend dargestellt:

Übersicht 2002 - 2006



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

Preisentwicklung zum Vorjahr

	Bereich I (Umland Potsdam)	Bereich II (Umland Brandenburg)	Bereich III (Umland Belzig)
Wohnbauland	↓	↓	↓
Gewerbebauland	↑	→	→
Landwirtschaftliche Flächen	↓	↑	↑
Forstwirtschaftliche Flächen	↑	→	→

↓ Tendenz fallend ↑ Tendenz steigend → Tendenz unverändert

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2006 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. 12) 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 9). 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. 203.500 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)	:	257.507
Anzahl der Flurstücke	:	303.718
Anzahl der Grundakten	:	118.656

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

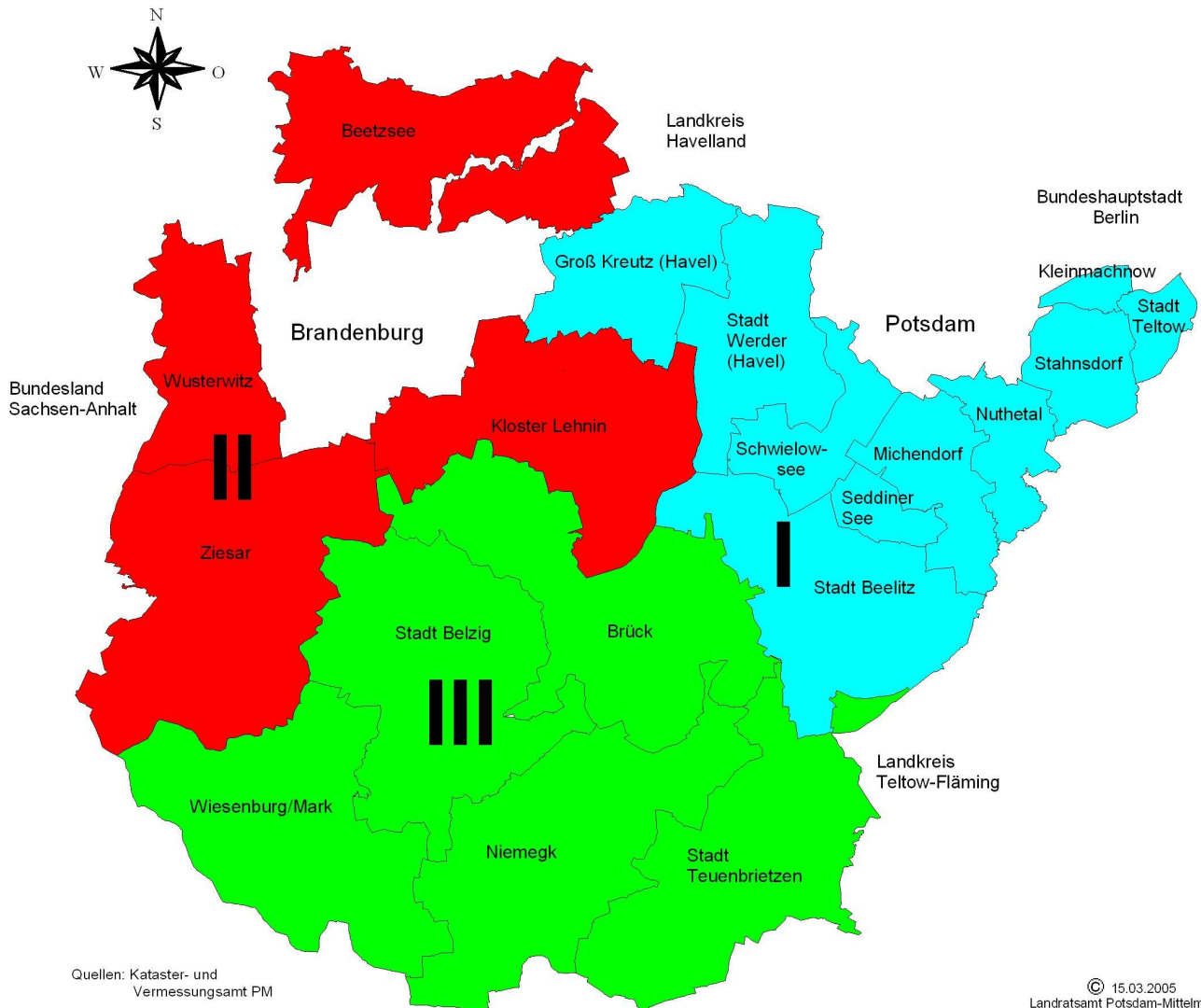
Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung- Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210)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

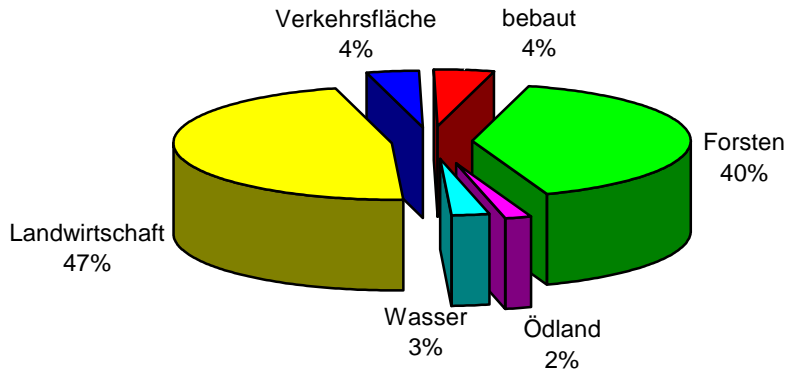
Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



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)

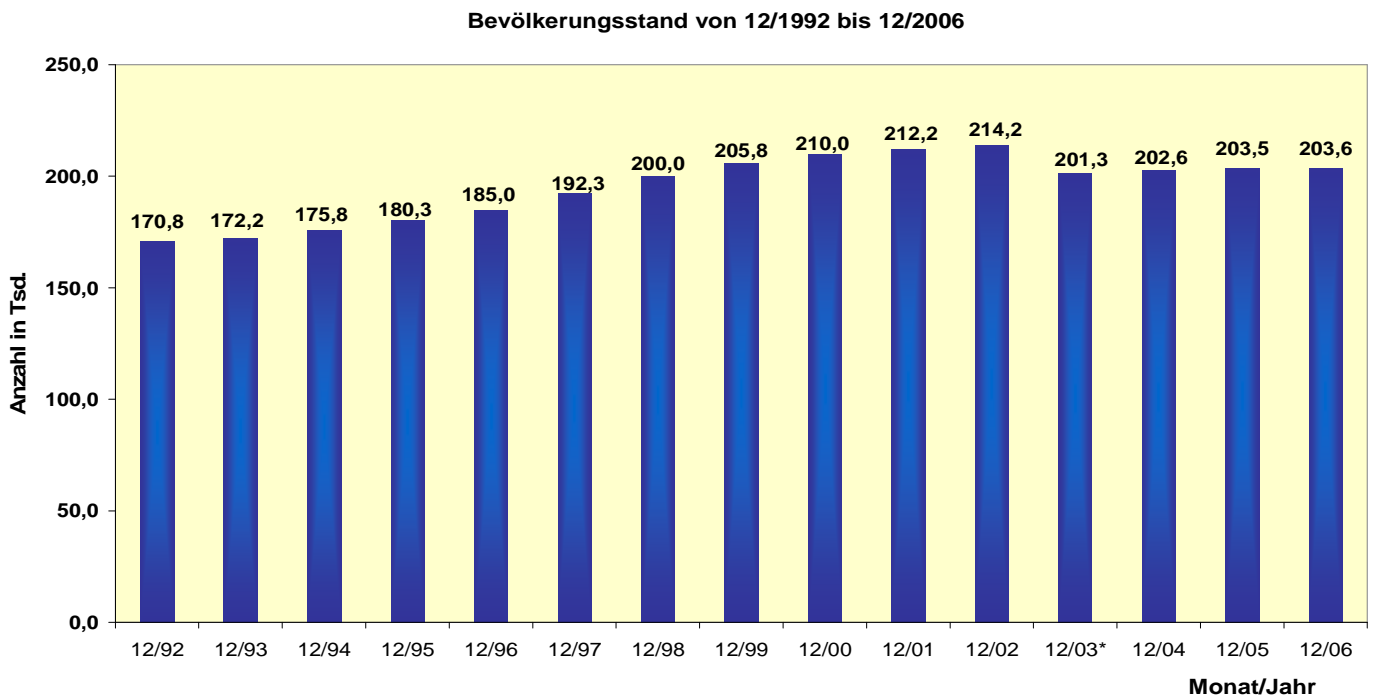
3.1.4 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Jahresbericht 2006 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31.12.2006)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

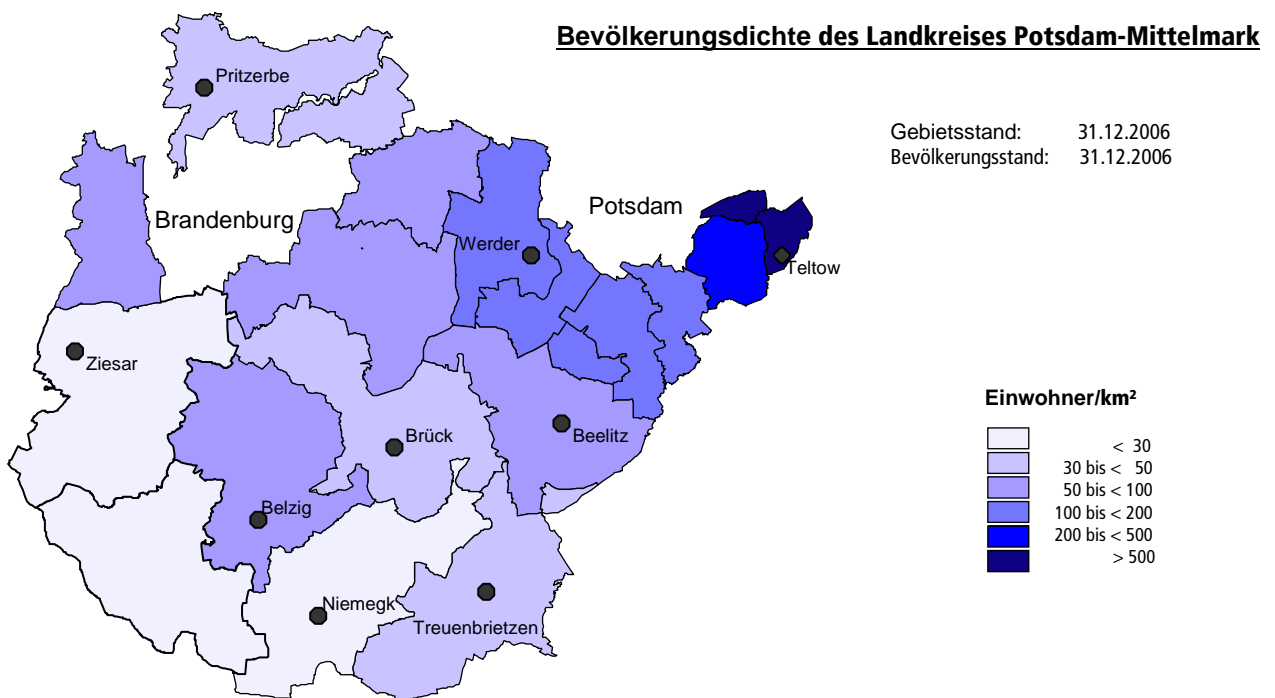
* Infolge einer Gemeindegebietsreform vom 26.10.2003 sind Teilbereiche in andere Zuständigkeiten übergegangen.

3.1.6 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	12.221	- 0,79	180,08	68	16
Stadt Belzig	11.668	- 0,88	234,82	50	17
Stadt Teltow	20.283	+ 1,56	21,54	942	13
Stadt Treuenbrietzen	8.224	- 2,96	211,33	39	14
Stadt Werder (Havel)	22.979	+ 0,46	116,01	198	14
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.438	- 0,42	98,95	85	14
Gemeinde Kleinmachnow	18.634	+ 1,45	11,94	1.561	12
Gemeinde Kloster Lehnin	11.549	- 1,29	199,30	58	15
Gemeinde Michendorf	11.316	+ 1,37	68,51	165	18
Gemeinde Nuthetal	8.836	- 0,02	47,56	186	12
Gemeinde Schwielowsee	9.794	+ 1,13	58,15	168	20
Gemeinde Seddiner See	4.263	- 0,37	24,03	177	18
Gemeinde Stahnsdorf	13.377	+ 1,07	49,08	273	17
Gemeinde Wiesenburg/Mark	5.103	- 1,51	218,20	23	34
Amt Beetzsee	8.628	- 0,44	201,95	43	23
Amt Brück	10.680	- 0,84	232,13	46	19
Amt Niemeck	5.155	- 1,11	224,44	23	33
Amt Wusterwitz	5.513	- 0,25	106,92	52	12
Amt Ziesar	6.891	- 1,11	270,12	26	19
Potsdam-Mittelmark	203.552	+ 0,04	2.575,06	79	17

Quellen:

- Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand: 31.12.2006 (Gebietsstand vom 31.12.2006)
- Fläche - Jahresbericht 2006, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2006



4. Übersicht über die Umsätze

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

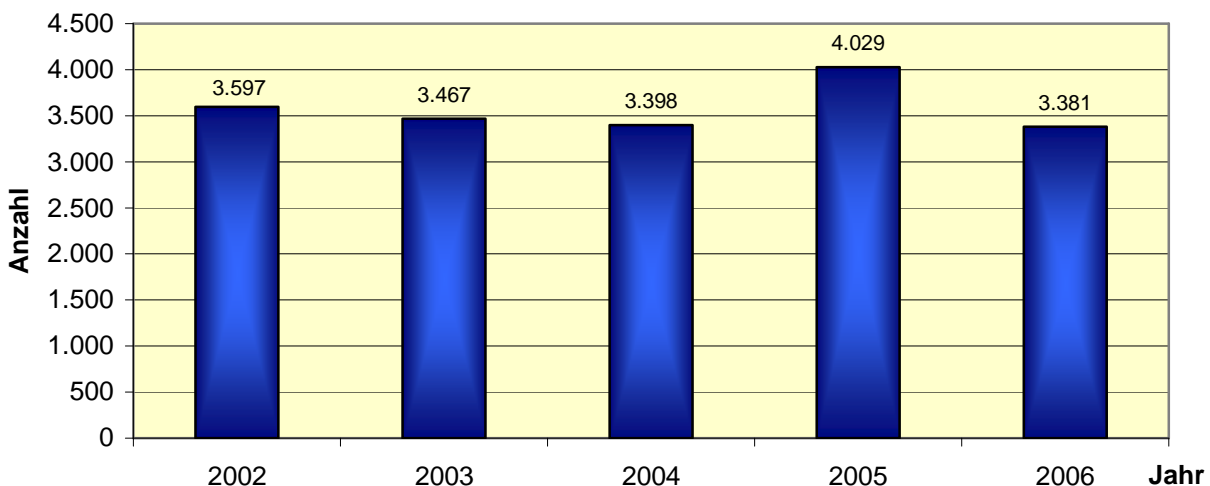
- ➔ **unbebaute Baufläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Wertermittlungsverordnung)
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, 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. 29)
- ➔ **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

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2006 insgesamt **3.527 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 146 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

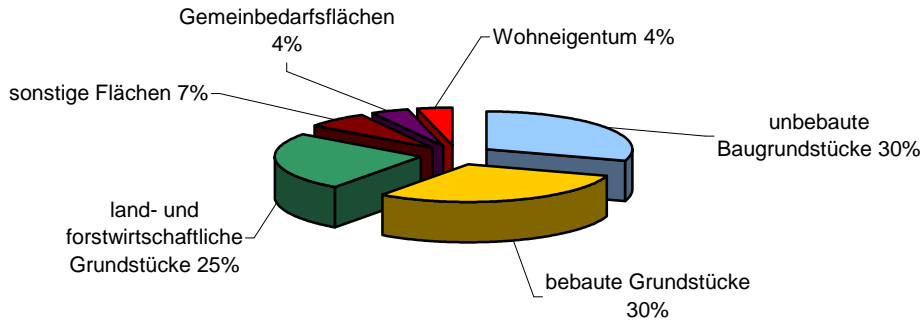
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 16,1 % (648 Verträge) gesunken. Ein erheblicher Rückgang ist bei Abschlüssen von Wohn- und Teileigentum zu verzeichnen. Hier ging die Anzahl der Urkunden um ca. 55% zurück (siehe Seite 13). Weitere statistische Auswertungen zu den Umsatzzahlen werden ab Seite 47 dargestellt.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2002 - 2006

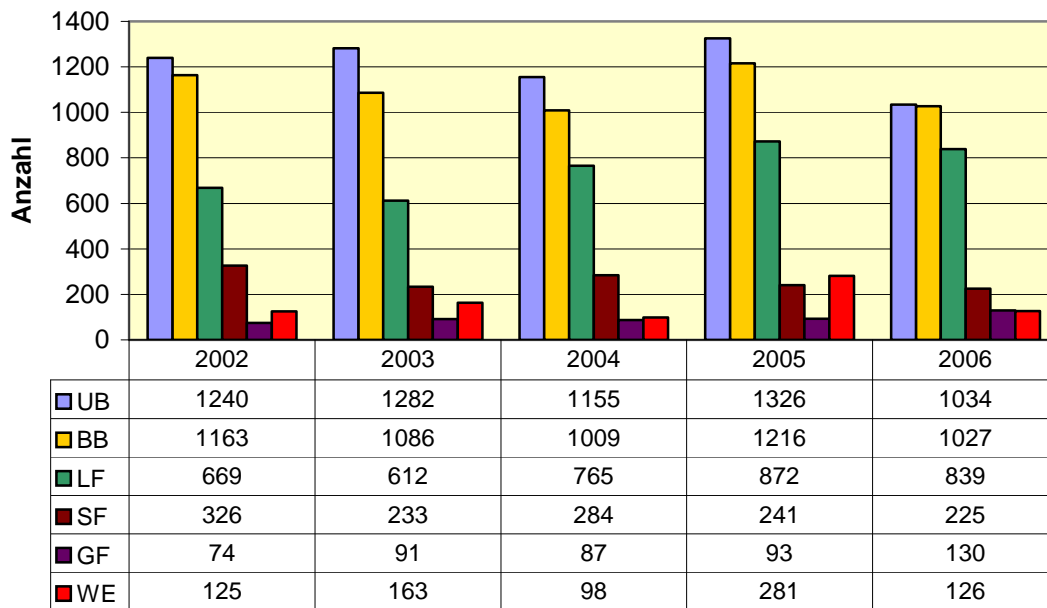


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

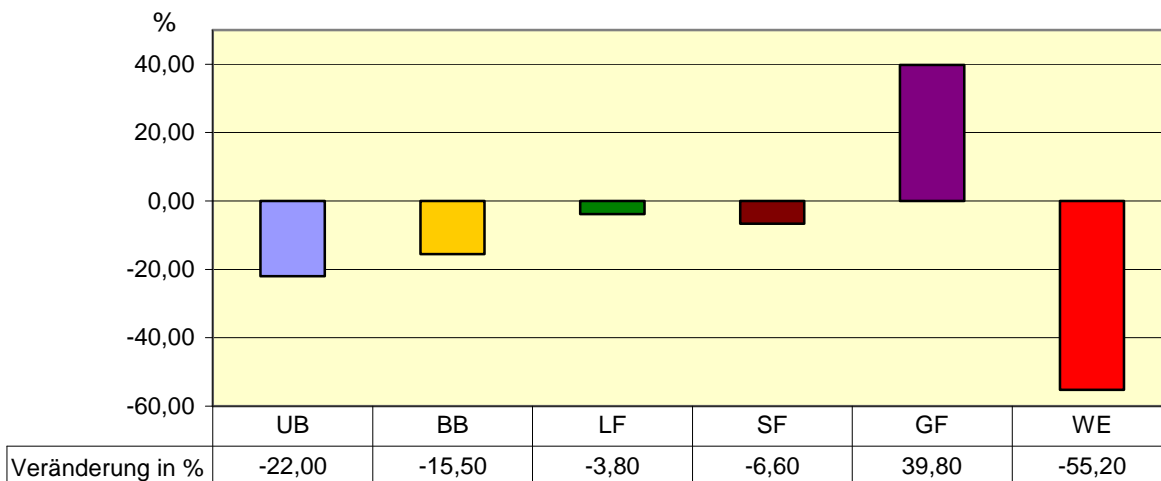
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2006



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2002 - 2006



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2006						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
I	1.951	769	650	212	109	96	115
Stadt Beelitz	194	44	43	84	6	12	5
Stadt Teltow	271	151	85	6	6	6	17
Stadt Werder (Havel)	330	131	112	31	31	2	23
Gem. Groß Kreutz (Havel)	121	35	28	46	7	0	5
Gem. Kleinmachnow	225	76	123	0	9	3	14
Gem. Michendorf	199	72	74	24	10	9	10
Gem. Nuthetal	103	31	40	10	8	3	11
Gem. Schwielowsee	197	87	54	3	9	31	13
Gem. Seddiner See	77	45	13	2	9	1	7
Gem. Stahnsdorf	234	97	78	6	14	29	10
II	575	152	168	182	58	14	1
Gem. Kloster Lehnin	176	46	55	59	9	6	1
Amt Beetzsee	200	76	49	39	33	3	0
Amt Wusterwitz	68	12	20	28	7	1	0
Amt Ziesar	131	18	44	56	9	4	0
III	855	113	209	445	58	20	10
Stadt Belzig	193	36	59	86	9	3	0
Stadt Treuenbrietzen	116	13	34	57	11	0	1
Gem. Wiesenburg/Mark	171	9	26	136	0	0	0
Amt Brück	207	42	54	88	19	0	4
Amt Niemege	168	13	36	78	19	17	5
Potsdam-Mittelmark	3.381	1.034	1.027	839	225	130	126

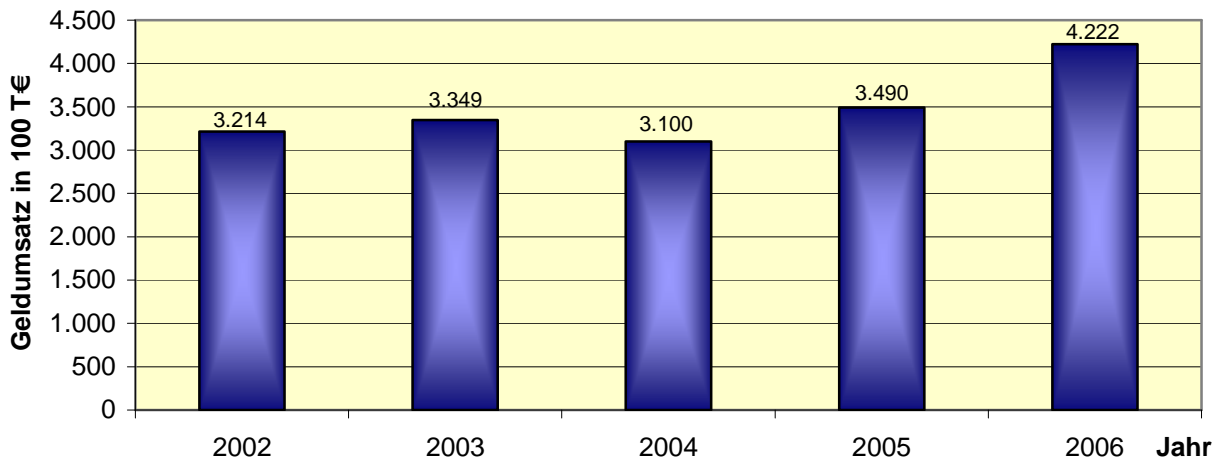
UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 12 Bereiche I bis III → siehe Seite 8 Σ → Summe

4.2 Geldumsatz

Im Jahr 2006 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **422,2 Mio. €** umgesetzt.

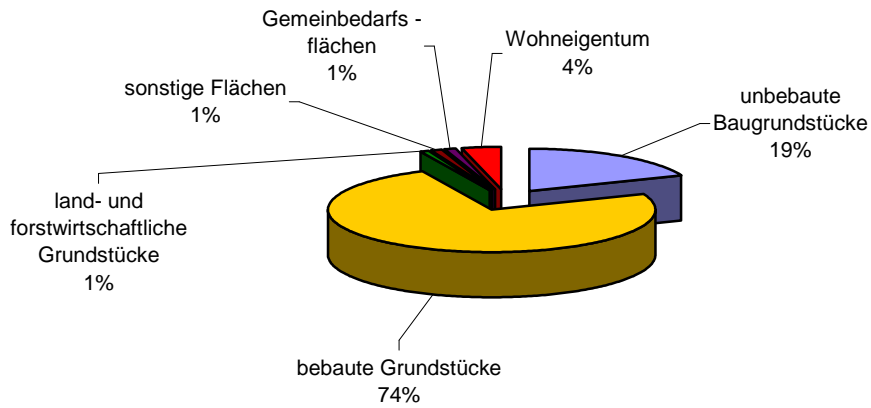
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 21 % (73,2 Mio. €) gestiegen, bei den bebauten Baugrundstücken um 47,4% (101 Mio. €).

Gesamtgeldumsatz 2002 - 2006

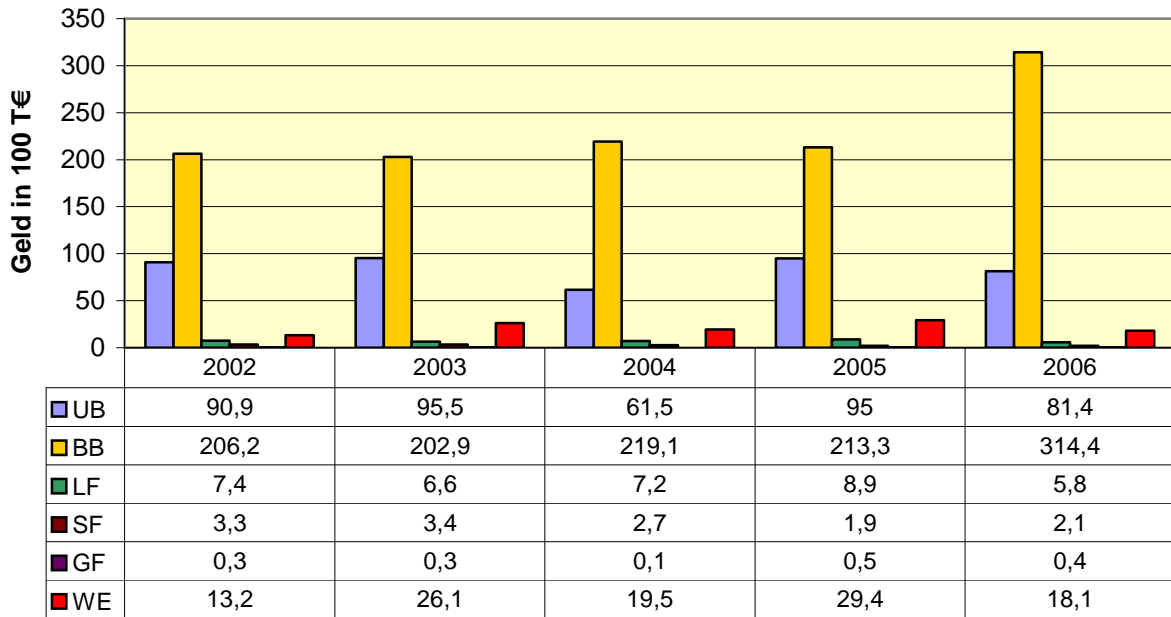


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

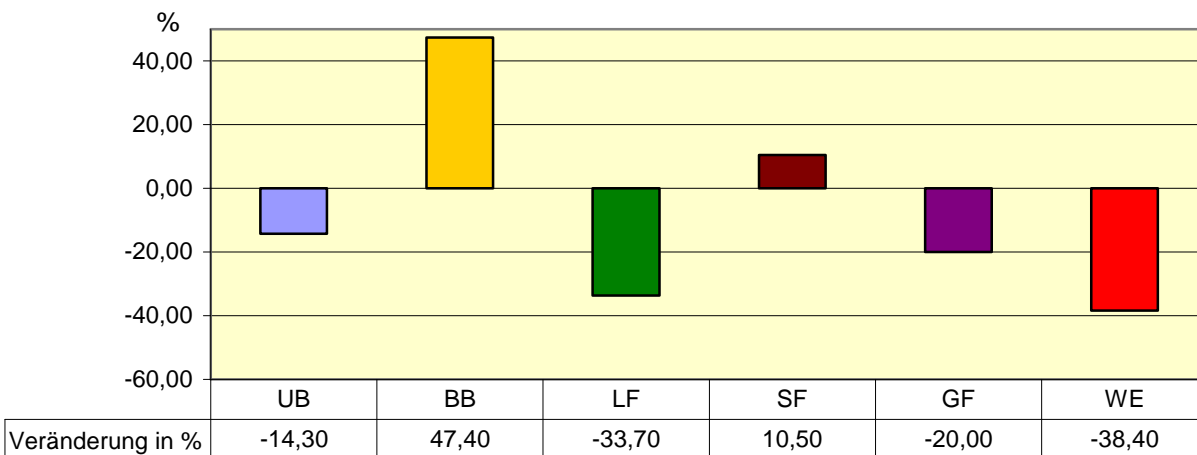
Geldumsatz nach Grundstücksarten



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2002 - 2006



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. EUR						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
I	377,5	76,8	279,5	1,5	1,5	0,4	17,8
Stadt Beelitz	6,9	1,7	4,8	0,3	-	-	0,1
Stadt Teltow	68,8	18,7	47,5	0,1	-	0,1	2,4
Stadt Werder (Havel)	34,3	9,3	19,1	0,5	0,5	-	4,9
Gem. Groß Kreutz (Havel)	4,4	0,6	3,1	0,5	-	-	0,2
Gem. Kleinmachnow	163,4	23,7	137,3	0,0	0,4	0,2	1,8
Gem. Michendorf	17,4	4,4	10,8	0,1	0,2	-	1,9
Gem. Nuthetal	12,4	3,4	7,8	-	0,1	-	1,1
Gem. Schwielowsee	21,0	6,2	11,5	-	-	-	3,3
Gem. Seddiner See	3,7	2,0	1,3	-	-	-	0,4
Gem. Stahnsdorf	45,2	6,8	36,3	-	0,3	0,1	1,7
II	16,6	2,9	12,0	1,1	0,5	0,0	0,0
Gem. Kloster Lehnin	7,1	0,9	5,4	0,4	0,3	-	-
Amt Beetzsee	5,2	1,6	3,2	0,3	0,1	-	-
Amt Wusterwitz	1,9	0,3	1,4	0,1	0,1	-	-
Amt Ziesar	2,4	0,1	2,0	0,3	-	-	-
III	28,2	1,7	22,9	3,2	0,1	0,0	0,3
Stadt Belzig	7,0	0,5	5,3	1,2	-	-	-
Stadt Treuenbrietzen	4,2	0,1	3,7	0,4	-	-	-
Gem. Wiesenburg/Mark	1,8	0,1	1,1	0,6	-	-	-
Amt Brück	9,8	1,0	8,0	0,5	0,1	-	0,2
Amt Niemegek	5,4	-	4,8	0,5	-	-	0,1
Potsdam-Mittelmark	422,2	81,4	314,4	5,8	2,1	0,4	18,1

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 12 Bereiche I bis III → siehe Seite 8 Σ → Summe

4.3 Flächenumsatz

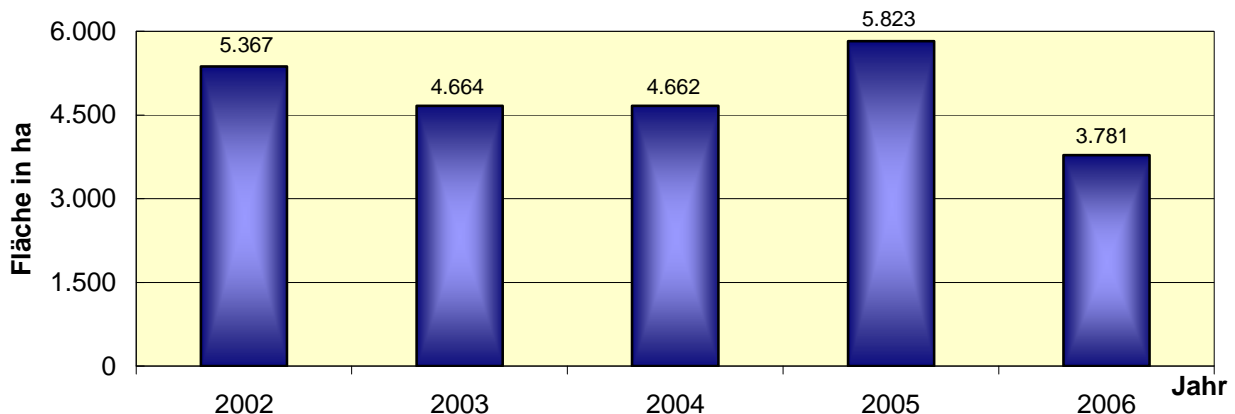
Im Jahr 2006 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **3.781 ha** Grundstücksfläche verkauft.

Das sind 1,5 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht einem Rückgang um 35 % im Vergleich zu dem Flächenumsatz des Vorjahres.

Ein erheblicher Rückgang des Flächenumsatzes ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr ging hier der Umsatz um 38 % (1.903 ha) zurück.

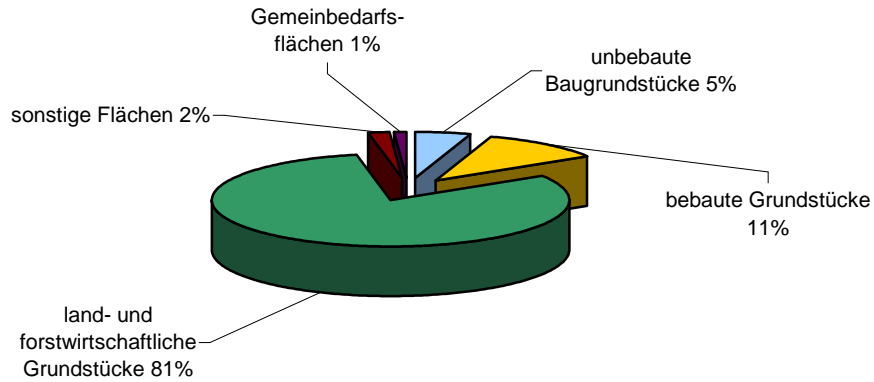
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 18 und 35.

Flächenumsätze 2002 - 2006

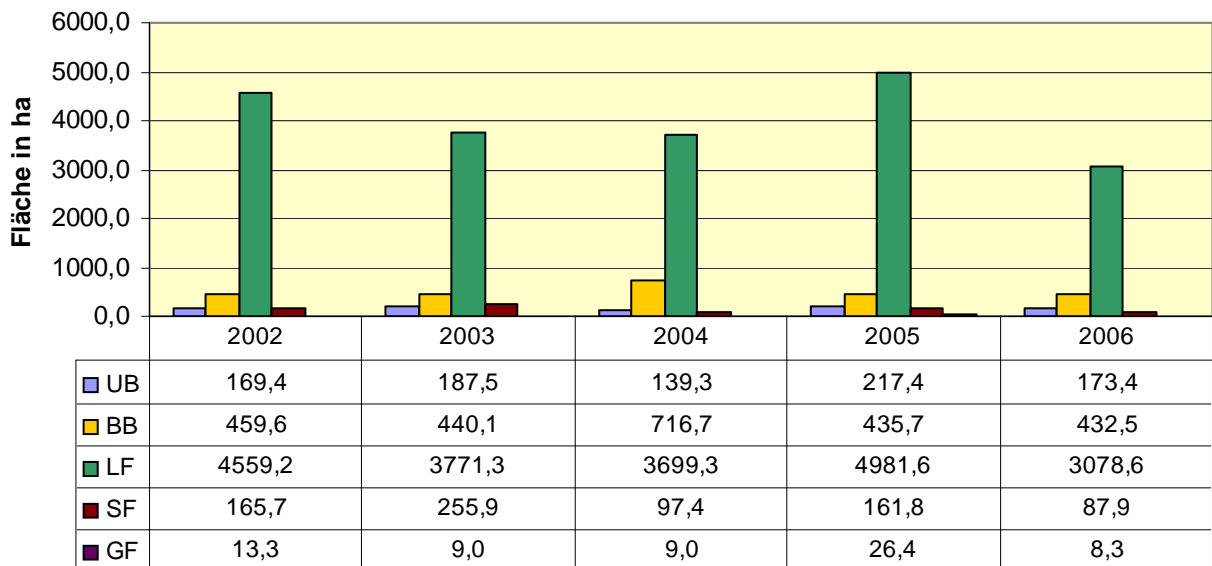


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

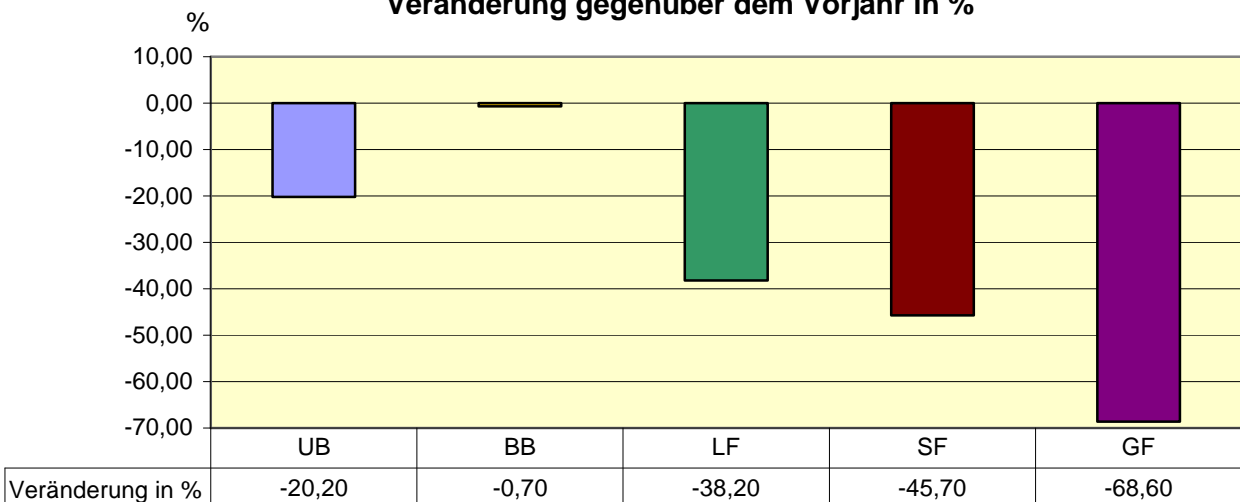
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2006



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2002 - 2006



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha					
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF
I	921,9	115,0	169,4	590,1	40,9	6,5
Stadt Beelitz	176,5	5,9	12,9	156,3	0,3	1,1
Stadt Teltow	37,6	17,6	10,9	8,5	0,3	0,3
Stadt Werder (Havel)	271,3	27,6	56,6	163,5	23,2	0,4
Gem. Groß Kreutz (Havel)	227,0	4,2	13,2	199,0	10,6	-
Gem. Kleinmachnow	41,7	15,3	24,0	-	2,0	0,4
Gem. Michendorf	53,2	8,5	15,4	27,5	1,1	0,7
Gem. Nuthetal	24,5	7,7	4,1	9,8	1,8	1,1
Gem. Schwielowsee	28,2	10,1	10,2	7,4	0,1	0,4
Gem. Seddiner See	24,5	11,3	2,7	10,1	0,4	-
Gem. Stahnsdorf	37,4	6,8	19,4	8,0	1,1	2,1
II	932,6	40,2	85,1	769,1	36,9	1,3
Gem. Kloster Lehnin	353,4	7,3	37,1	279,1	29,4	0,5
Amt Beetzsee	216,8	24,1	13,7	175,2	3,4	0,4
Amt Wusterwitz	91,3	2,0	4,6	81,5	2,8	0,4
Amt Ziesar	271,1	6,8	29,7	233,3	1,3	-
III	1.926,2	18,2	178,0	1.719,4	10,1	0,5
Stadt Belzig	524,3	4,1	20,0	499,5	0,5	0,2
Stadt Treuenbrietzen	227,2	2,2	11,5	209,3	4,2	-
Gem. Wiesenburg/Mark	394,0	6,4	8,2	379,4	-	-
Amt Brück	308,2	5,0	32,6	266,3	4,3	-
Amt Niemegek	472,5	0,5	105,7	364,9	1,1	0,3
Potsdam-Mittelmark	3.780,7	173,4	432,5	3.078,6	87,9	8,3

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 12 Bereiche I bis III → siehe Seite 8 Σ → Summe

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	Veränderung zu 2005 in %	in ha	Veränderung zu 2005 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2005 in %
Individueller Wohnungsbau	838	-23,9	101,6	-29,3	62,5	-22,3
Mehrfamilienhäuser	-	-	-	-	-	-
Gemischt genutzte Grundstücke	34	-24,4	9,0	57,9	6,3	215,0
geschäftl. und gewerbl. Nutzung	54	38,5	39,2	-19,8	11,0	13,4
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	8	-33,3	15,3	118,6	0,2	-33,3
Sonstige Nutzung	100	-20,6	8,4	-27,6	1,4	-44,0
Gesamt	1.034	-22,0	173,5	-20,2	81,4	-14,3

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bodenrichtwertspannen für selbstständig nutzbare Wohngrundstücke in den drei Untersuchungsbereichen aufgeführt. Die Bodenrichtwerte wurden für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt.

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Bereich I					
Stadt Beelitz	19	10	60	65	85
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	25	45	40	65
Gemeinde Kleinmachnow	11	120	250	260	
Gemeinde Michendorf	18	40	80	75	120
Gemeinde Nuthetal	12	45	120	120	190
Gemeinde Schwielowsee	5	65	95	140	
Gemeinde Seddiner See	5	40	75	60	85
Gemeinde Stahnsdorf	15	75	130	85	170
Stadt Teltow	17	90	170	130	240
Stadt Werder (Havel)	19	30	85	60	110

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Bereich II					
Amt Beetzsee	24	15	50	50	80
Gemeinde Kloster Lehnin	21	20	45	45	50
Amt Wusterwitz	13	6	35	50	60
Amt Ziesar	16	5	23	30	
Bereich III					
Stadt Belzig	26	5	40	55	60
Amt Brück	21	5	35	50	60
Amt Niemeck	20	5	30	45	
Stadt Treuenbrietzen	19	5	35	-	-
Gemeinde Wiesenburg	15	5	18	-	-

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen

Die vorliegenden Indizes erfassen die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei unbebauten Bauflächen im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Bezogen auf das Basisjahr 2000 wird das Marktverhalten für den individuellen Wohnungsbau anhand von vergleichbaren Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugeordnet werden können, oder anhand von Bodenrichtwerten ausgewertet.

Entsprechend der im Kapitel 3.1.4 (Seite 8 und 9) des Grundstücksmarktberichtes beschriebenen räumlichen Struktur des Landkreises erfolgt die Untersuchung getrennt für den engeren Verflechtungsraum (Bereich I) und den äußeren Entwicklungsraum (Bereiche II und III). Ebenso wurde nach den dörflichen und städtischen Wohnlagen (typische Ortslage) und nach den Wohnparks unterschieden.

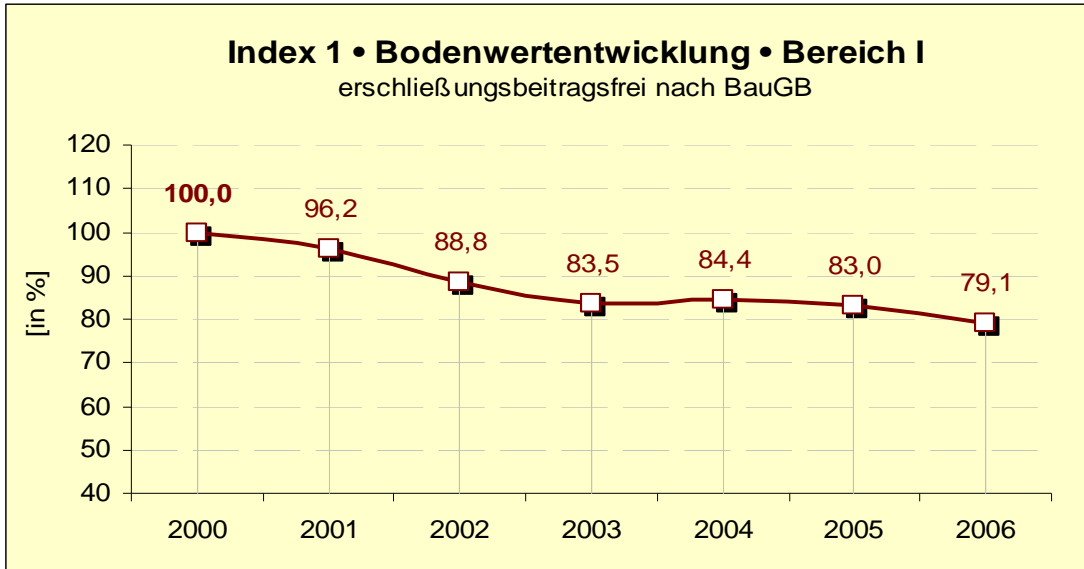
Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung rd. 4.000 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit 150 bis 2.500 m² gewählt.

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

Bei ausreichender Kauffallanzahl erfolgt die Ermittlung der Indizes mit Jahresmittelwerten des Bereiches bzw. mit Jahresmittelwerten der einzelnen Ämter und Gemeinden (Bereich I), bei denen das Marktgeschehen im Verhältnis der Kauffälle für einen Mittelwert gewichtet wird. Bei den Wohnparks wurden die Indizes auch wegen der örtlichen Konzentration der Standorte über Bodenrichtwerte abgeleitet. Bei dieser Ableitung wurde mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen bezogen auf die Gesamtheit geprüft.

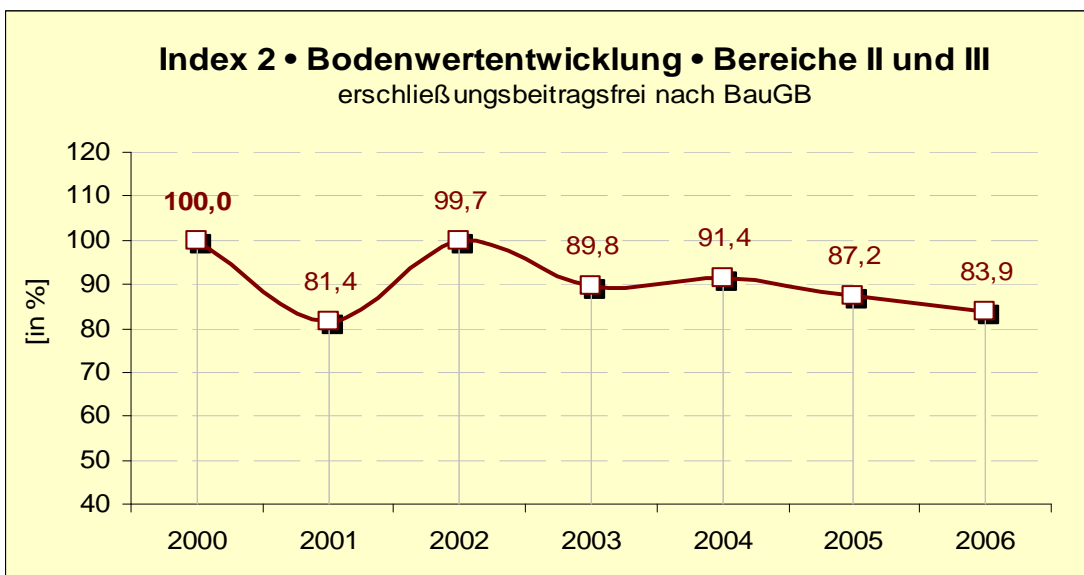
5.2.2.1 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen sind historische gewachsene Gemeindelagen, die meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Die vorhandene Alterschließung ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach KAG zu entrichten.



Wohngebiete engerer Verflechtungsraum • Bereich I

Kauffälle:	2.267	Fläche:	190 m ² bis 2.500 m ²
Bodenpreis:	9 bis 375 €/m ²	Ø Preis:	89.000 €
mittleres Grundstück:	800 m ²	Ämter / Gemeinden:	10

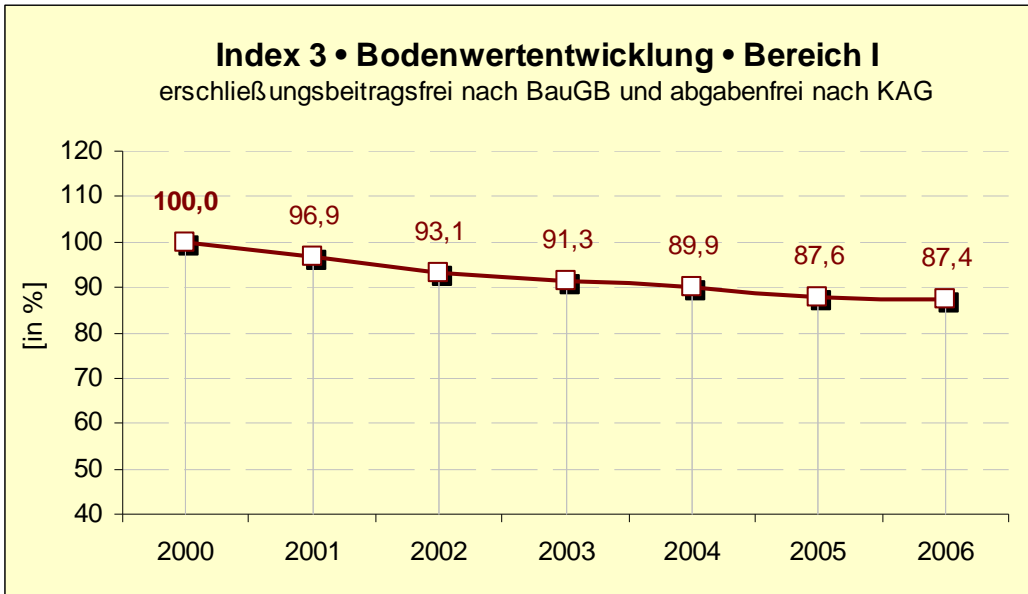


Wohngebiete äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Kauffälle:	542	Fläche:	190 m ² bis 2.490 m ²
Bodenpreis:	2 bis 150 €/m ²	Ø Preis:	23.000 €
mittleres Grundstück:	960 m ²	Ämter / Gemeinden:	9

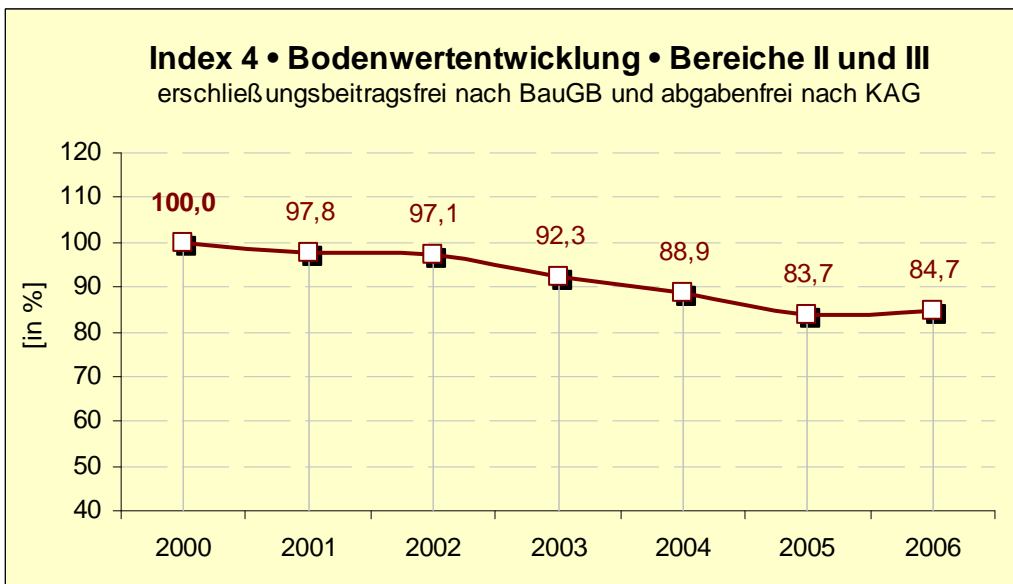
5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Die Erschließung wurde neu errichtet und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG. Bedingt durch die Nachfrage und Planung resultieren i. d. R. deutlich kleinere Grundstücksflächen bei den Nutzungsarten Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäuser im Vergleich zu den dörflichen und städtischen Wohnlagen.



Wohnparks engerer Verflechtungsraum • Bereich I

Bodenrichtwerte:..... 39	Fläche: 225 m ² bis 1.640 m ²
Bodenpreis: ... 30 bis 275 €/m ²	Ø Preis: 75.000 €
mittleres Grundstück:.... 580 m ²	Ämter / Gemeinden:..... 10



Wohnparks äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Bodenrichtwerte:..... 29	Fläche: 230 m ² bis 1.760 m ²
Bodenpreis: ... 14 bis 165 €/m ²	Ø Preis: 34.000 €
mittleres Grundstück:.... 630 m ²	Ämter / Gemeinden:..... 9

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert bei kleiner werdenden Grundstücken ansteigt. Im Regelfall gilt die Faustformel: „je kleiner – desto teurer“. Der Bodenwert kann mit steigender Grundstückstiefe geringer werden.

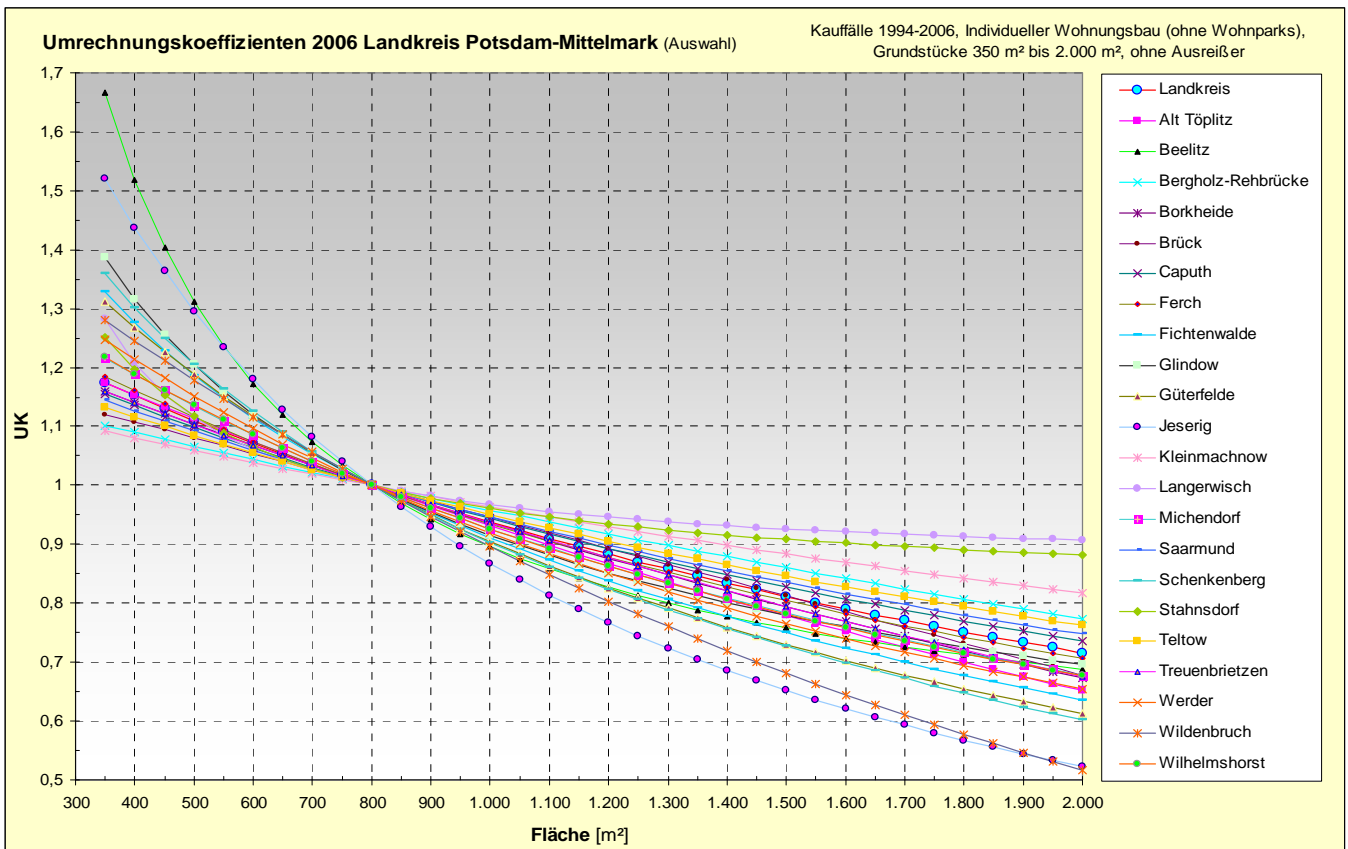
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen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

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

Dabei konnten insgesamt 5.754 Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum von 1994 bis 2006 herangezogen werden. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 350 m² bis 2.000 m². Damit konnten dann 5.476 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindegemeinschaften 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 25 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.

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 01.01.2007 wurden die Koeffizienten von Seite 25 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

- Bodenrichtwert (BRW) = 90 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 900 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m²

$$BW = 90 \text{ €/m}^2 \times 1,085 / 0,975 = 100,15 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 11 \% ! über BRW)}$$

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 350 m² bis 2.000 m² (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer) – Kauffälle aus 1994 bis 2006, ausgewählte Gemeinden

Gemeinde	R	350 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²	550 m ²	600 m ²	650 m ²	700 m ²	750 m ²	800 m ²	900 m ²	1.000 m ²	1.100 m ²	1.200 m ²	1.300 m ²	1.400 m ²	1.500 m ²	1.600 m ²	1.800 m ²	2.000 m ²
Landkreis	0,355	1,175	1,153	1,131	1,110	1,090	1,071	1,052	1,034	1,017	1,00	0,968	0,938	0,910	0,883	0,858	0,834	0,812	0,791	0,751	0,716
Alt Töplitz	0,557	1,174	1,153	1,133	1,113	1,093	1,074	1,055	1,036	1,018	1,00	0,965	0,931	0,899	0,867	0,837	0,807	0,779	0,752	0,700	0,652
Beelitz	0,568	1,667	1,519	1,403	1,311	1,236	1,173	1,120	1,074	1,035	1,00	0,942	0,896	0,859	0,827	0,801	0,778	0,758	0,741	0,712	0,689
Bergholz-Rehrbrücke	0,249	1,102	1,090	1,078	1,067	1,055	1,044	1,033	1,022	1,011	1,00	0,979	0,958	0,938	0,918	0,898	0,879	0,860	0,842	0,807	0,773
Borkheide	0,299	1,160	1,141	1,122	1,104	1,086	1,068	1,051	1,033	1,017	1,00	0,968	0,936	0,906	0,877	0,848	0,821	0,794	0,768	0,719	0,674
Brück	0,199	1,121	1,107	1,094	1,080	1,067	1,054	1,040	1,027	1,013	1,00	0,973	0,946	0,920	0,893	0,866	0,839	0,812	0,786	0,732	0,678
Caputh	0,343	1,155	1,136	1,117	1,098	1,081	1,063	1,047	1,031	1,015	1,00	0,971	0,944	0,918	0,893	0,870	0,848	0,827	0,807	0,770	0,736
Ferch	0,326	1,185	1,161	1,138	1,116	1,095	1,075	1,055	1,036	1,018	1,00	0,966	0,935	0,906	0,878	0,852	0,828	0,804	0,783	0,742	0,706
Fichtenwalde	0,475	1,329	1,276	1,229	1,187	1,149	1,114	1,083	1,053	1,026	1,00	0,953	0,911	0,873	0,839	0,807	0,777	0,750	0,724	0,677	0,635
Glindow	0,573	1,388	1,316	1,256	1,205	1,160	1,121	1,086	1,054	1,026	1,00	0,954	0,915	0,881	0,852	0,825	0,801	0,780	0,760	0,725	0,696
Güterfelde	0,577	1,311	1,267	1,226	1,188	1,152	1,118	1,086	1,056	1,027	1,00	0,950	0,905	0,863	0,826	0,791	0,760	0,731	0,703	0,655	0,613
Jeserig	0,494	1,521	1,438	1,363	1,296	1,235	1,180	1,129	1,082	1,040	1,00	0,929	0,868	0,814	0,767	0,724	0,686	0,652	0,622	0,568	0,523
Kleinmachnow	0,258	1,092	1,081	1,070	1,060	1,049	1,039	1,029	1,019	1,009	1,00	0,982	0,964	0,947	0,930	0,914	0,899	0,884	0,869	0,842	0,816
Langerwisch	0,239	1,283	1,207	1,154	1,115	1,085	1,061	1,041	1,025	1,012	1,00	0,981	0,967	0,955	0,946	0,938	0,932	0,926	0,921	0,913	0,907
Michendorf	0,392	1,216	1,188	1,161	1,135	1,110	1,086	1,063	1,041	1,020	1,00	0,962	0,927	0,894	0,863	0,835	0,808	0,783	0,760	0,717	0,678
Saarmund	0,392	1,145	1,127	1,109	1,092	1,076	1,060	1,044	1,029	1,014	1,00	0,973	0,947	0,922	0,899	0,877	0,855	0,835	0,816	0,780	0,747
Schenkenberg	0,497	1,360	1,301	1,250	1,204	1,163	1,125	1,090	1,058	1,028	1,00	0,949	0,903	0,862	0,824	0,789	0,757	0,727	0,699	0,647	0,601
Stahnsdorf	0,381	1,252	1,196	1,153	1,118	1,089	1,065	1,045	1,028	1,013	1,00	0,978	0,961	0,947	0,935	0,925	0,916	0,908	0,902	0,891	0,882
Teltow	0,295	1,132	1,116	1,100	1,085	1,069	1,055	1,041	1,027	1,013	1,00	0,975	0,951	0,928	0,906	0,885	0,865	0,846	0,828	0,794	0,762
Treuenbrietzen	0,293	1,159	1,140	1,121	1,103	1,085	1,068	1,050	1,033	1,016	1,00	0,968	0,937	0,906	0,877	0,849	0,822	0,795	0,770	0,721	0,675
Werder	0,417	1,246	1,213	1,182	1,152	1,123	1,096	1,071	1,046	1,022	1,00	0,958	0,919	0,884	0,851	0,820	0,791	0,765	0,740	0,695	0,655
Wildenbruch	0,371	1,280	1,246	1,212	1,179	1,147	1,116	1,086	1,056	1,028	1,00	0,947	0,896	0,848	0,803	0,760	0,719	0,681	0,645	0,578	0,518
Wilhelmshorst	0,448	1,218	1,189	1,162	1,136	1,110	1,086	1,063	1,041	1,020	1,00	0,962	0,926	0,893	0,863	0,834	0,807	0,782	0,759	0,715	0,677

rosa	0,15 ≤ R ≤ 0,3
hellblau	0,3 < R ≤ 0,4
hellgrün	0,4 < R ≤ 0,5
grün	R > 0,5

R = Korrelationskoeffizient

Mit steigendem R steigt die Signifikanz zur Abhängigkeit.

5.2.4 Grundstücke am Wasser bzw. mit direkter Wasserlage

In den Jahren 2004 bis 2006 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 16 Kauffälle registriert.

Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein Wertfaktor von 1,5.

Betrachtet man die beiden Lagen getrennt ergibt sich für Grundstücke in direkter Wasserlage ein Faktor von 1,7 (neun Kauffälle) und für Grundstücke in Wassernähe ein Faktor von 1,2 (sieben Kauffälle).

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Geschäftsjahr 2006 wurden keine Kauffälle registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 54 Kauffällen für gewerblich genutzte Flächen wurden sieben dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

Das Preisniveau der gewerblichen Bauflächen wird nachfolgend anhand der Bodenrichtwertspannen der Gewerbegebiete des Landkreises veranschaulicht.

Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis
Bereich I			
Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	4	75	140
Beelitz, Groß Kreutz, Neuseddin, Caputh, Werder(Havel)	5	25	50
Bereich II			
Brielow, Rietz, Ziesar	3	15	25
Bereich III			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Wiesenburg	5	10	20

► Einzelhandel bzw. Verbrauchermärkte

Für das Jahr 2006 liegen zwei Kauffälle vor. Diese bestätigen das Preisniveau der Jahre 2003 bis 2005 von 10 % über dem Bodenrichtwert für Wohnbaufläche in dem angrenzenden Wohngebiet.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Angaben sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 19 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2006 lagen 44 Kaufverträge und im Vorjahr 35 Kaufverträge vor.

Knapp 30% der oben erwähnten Kauffälle werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet und nachfolgend dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartung	6	2 – 27	15	5 – 36	24
Rohbauland	7	7 – 39	18	19 - 62	34

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2006 gingen der Geschäftsstelle insgesamt 119 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ein, davon kamen 65% zur Auswertung.

Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen können der Verbesserung des Grenzverlaufes, einer höheren baulichen Auslastung bzw. eines besseren Grundstückszuschnittes dienen.

Zukäufe	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		arithmetisches Mittel in %
		von	bis	von	bis	
vorn	17	11	470	50	143	78
seitlich	34	8	409	33	139	75
hinten	26	41	929	30	101	67

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird ein Grundstück mit einem vererb- 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
2003				
individuelle Wohnnutzung	7	303 – 680	99	4%
	3*	556 - 981	66, 90	2%
2004				
Individuelle Wohnnutzung	7	230 – 1.018	99	4%
	3*	556 - 804	90	1,7% - 2%
2005				
individuelle Wohnnutzung	5	301 – 1000	99	2,7% - 4,5%
	5*	510 – 1105	40, 90, 99	1,7% - 4%
2006				
individuelle Wohnnutzung	4*	185 – 1.084	90, 99	2 %

* 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 Verträge	Veränderung zu 2005 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2005 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2005 in %
I	153	-17,7	257,5	-19,5	1,1	-15,4
II	117	-12,7	429,8	-43,4	0,8	-47,7
III	309	+10,0	968,7	-58,4	2,4	-49,6
gesamt	579	-3,7	1.656,0	-51,4	4,3	-43,3
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	10	-*	133,3	-*	0,2	-*

* 2005 keine Kauffälle

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen	begünstigtes Agrarland
I	153 ↓	77 ↓	28 ↓	15 ↓	26 ↑	7 ↓
II	117 ↓	45 ↓	39 ↑	27 ↓	5 ↓	1 ↓
III	309 ↑	187 ↑	66 ↑	53 ↓	2 ↓	1 ↓
gesamt	579 ↓	309 ↓	133 ↑	95 ↓	33 ↑	9 ↓

↓ Tendenz fallend ↑ Tendenz steigend

Die Tabellen beinhalten 104 Kaufverträge mit zukünftigen Verkehrsflächen 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 01.01.2007 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Sie werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

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

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

[* diluviale Böden, nach dem Ackerschätzungsrahmen].

Als repräsentativ werden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab rund 2500 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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.

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	7	0,13 – 0,27	0,19
21 – 30	92	0,08 – 0,71	0,19
31 – 40	48	0,07 – 0,52	0,21
41 – 60	5	0,18 – 0,24	0,22
61 – 80	1	0,26	-

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	-	-	-
21 – 30	14	0,15 – 0,28	0,20
31 – 40	37	0,11 – 0,40	0,20
41 – 60	7	0,14 – 0,49	0,26
61 – 80	-	-	-

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann nicht festgestellt werden, sowohl bei Ackerland als auch bei Grünland.

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	5.000 – 65.000 18.000	0,33 – 0,75 0,52

6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle sind Angaben zum Jahr 2006 nicht möglich. Kaufpreisspannen zum Vorjahr sind im Marktbericht 2005, Seite 39 zu finden.

Für ortsnahe Agrarflächen wurden 25 Kauffälle in die Untersuchung genommen. Bei der Ableitung der nachfolgenden Werte wurden die Kaufpreise mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft. Der maximale Grenzwert liegt bei 0,70 €/m².

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich 0,15 bis 0,64 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert ergeben sich Faktoren von 0,7 bis 3,8 im Mittel 1,9.

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle (23) wurde in den Bereichen II und III bei einem Baulandpreinsniveau von 5 bis 35 €/m² registriert.

6.2.1.4 Gräben

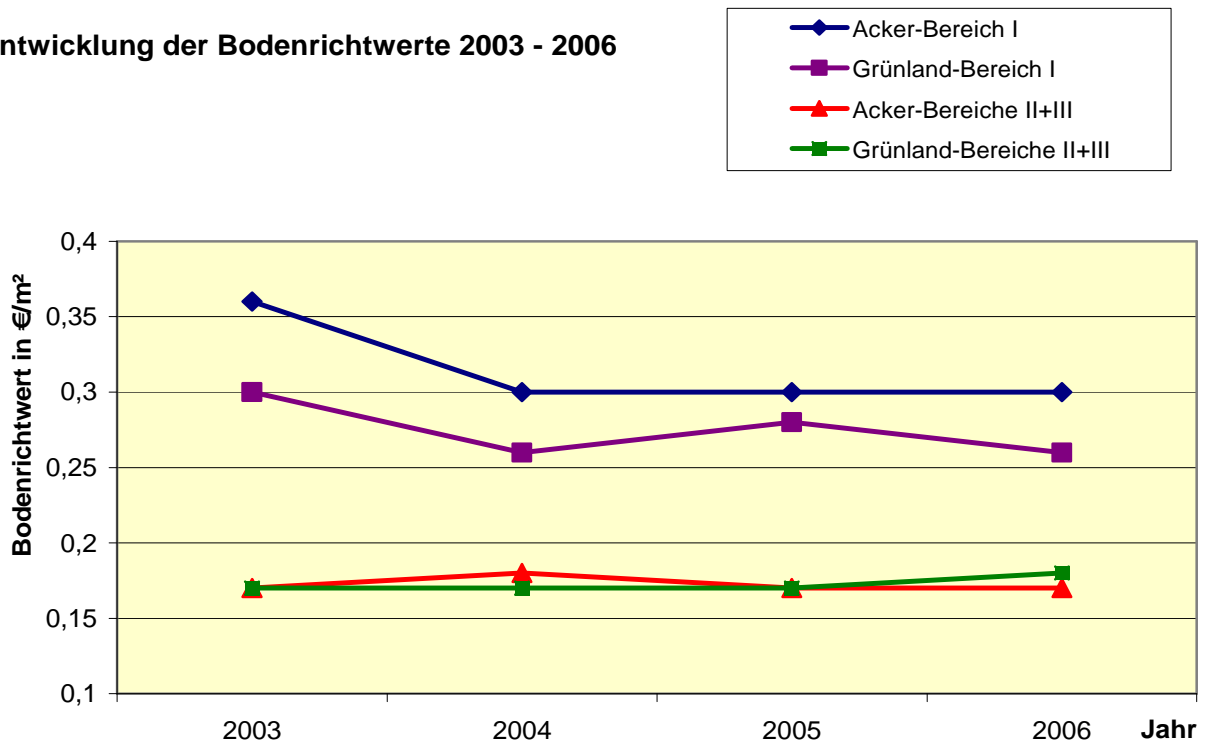
In den Berichtsjahren von 2003 bis 2006 gingen in der Geschäftsstelle vier auswertbare Kauffälle von Gräben, die sich über landwirtschaftliche Flächen erstrecken, ein.

Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,03 und 0,06 €/m², im Durchschnitt bei 0,04 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte von Ackerland sind im Bereich I in den letzten drei Jahren stabil geblieben. Im Jahr 2003 waren Acker- und Grünland auf etwas höherem Niveau. Im Bereich II und III schwankten die Bodenrichtwerte von Acker- und Grünland leicht nach oben oder nach unten.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2003 - 2006



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2005 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2005 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2005 in %
I	59	-18,1	330,0	-7,7	0,5	+38,9
II	65	-32,3	339,4	-37,4	0,3	-41,2
III	135	+31,1	750,0	+11,7	0,7	+22,8
Gesamt	259	-4,4	1.419,4	-9,7	1,5	+4,2
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	52	+2,0	536,9	-22,1	0,4	-11,1

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

(Boden mit Bestockung)

Zum Stichtag 01.01.2007 wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Folgende gestreuten Bodenpreise lagen den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²	Entwicklung zum Vorjahr
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	14	0,09 - 0,20	0,15	↑
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	83	0,05 - 0,16	0,10	→

↑ Tendenz steigend

→ Tendenz unverändert

Der Bodenrichtwert stieg zum Vorjahr um 15 % im Bereich I an. Im Bereich II und III blieben die Kaufpreise stabil, ebenso wie der Bodenrichtwert.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 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. Das prozentuale Verhältnis Kaufpreis-Gartenland/Bodenrichtwert-Bauland wird nachfolgend dargestellt.

Bodenrichtwertniveau in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert in %	Anzahl der Kauffälle
von	bis		
5	20	15	3
21	50	19	8
51	70	21	7
71	90	16	4
91	110	17	8
> 110		11	4

7.2 Erholungsflächen im Außenbereich

7.2.1 Wasserlage/-nähe (≤ 300m)

► Käufer gleich Pächter

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 Pächters bzw. Nutzers bebaut sind. Die Kauffälle 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.

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kauf- preis/Boden- richtwert in %
Bereich I					
Seddin (Großer Seddiner See)	4 ¹⁾	240 – 530 360	21 – 28 25	75	33
Bereich II					
Ketzür (Beetzsee)	12 ¹⁾	200 – 690 360	15	20	75
Päwesin, GT Bagow (Bruchsee)	14 ¹⁾	200 – 390 380	20 – 22 21	15	143

¹⁾ gleicher Verkäufer

► Käufer nicht Pächter

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					
Wildenbruch (Großer Seddiner See), Glindow und Werder (Glindower See)	4	210 – 2.010 845	37 – 100 69	70	99
Bereich II					
Briest (Havel), Päwesin (Beetzsee), Pritzerbe (Havel)	4	290 – 1.610 700	20 – 27 24	15 – 25	128

7.2.2 keine Wasserlage /-nähe► Käufer gleich Pächter

Erläuterung wie unter 7.2.1

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	3	600 – 1.090 780	19 – 42 27	70	39
Bereiche II und III					
Lütte, Netzen, Niemegk	3	670 – 1.060 770	3 – 8 5	10 – 30	37

► Käufer nicht Pächter

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					
Langerwisch, Werder	3	350 – 1.640 1.000	21 – 29 25	60	43
Bereich III					
Borkwalde	4	1.080 – 2.550 2.170	5 – 14 9	25	36

7.3 Wasserflächen

Im Berichtsjahr 2006 gingen der Geschäftsstelle drei auswertbare Kauffälle von Wasserflächen mit Uferzone ein.

Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,17 und 0,26 €/m², im Durchschnitt bei 0,23 €/m² und einer Flächenspanne von 12.940 bis 71.237 m².

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Veränderung zu 2005 in %	in ha	Veränderung zu 2005 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2005 in %
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	576	-20,8	185,4	-1,2	80,4	-26,3
Reihenhäuser, Doppelhäuser	160	-17,9	28,3	172,1	35,3	-6,1
Wochenendhäuser	88	-1,1	10,3	-27,5	3,1	-3,1
Mehrfamilienhäuser	48	9,1	16,3	77,2	21,4	197,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	61	3,4	25,2	4,1	93,9	284,8
Sonstige Gebäude	94	-7,8	167,1	-12,1	80,2	153,0
Gesamt	1.027	-15,5	432,6	-0,7	314,3	47,4

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr um 189 Kauffälle gesunken. Das ist ein Rückgang um ca. 15 %.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 582 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	70%,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	13%,
Bereich III	-	Umland Belzig	17%.

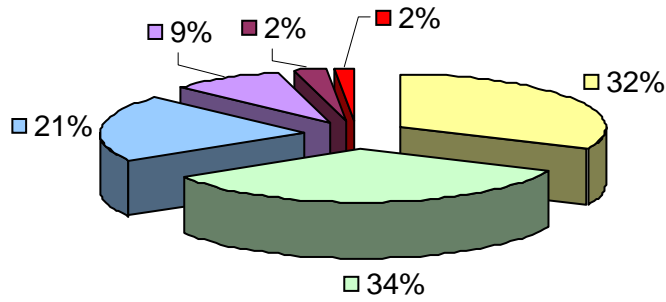
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Nicht immer sind das Baujahr und die Wohnfläche bekannt. Schriftliche Anfragen durch die Geschäftsstelle an die Erwerber wurden zu 55 % beantwortet. In 366 Fällen sind das Baujahr, in 311 Fällen die Wohnfläche und in 18 Fällen die gewerbliche Nutzfläche bekannt.

Von insgesamt 736 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 449 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 449 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

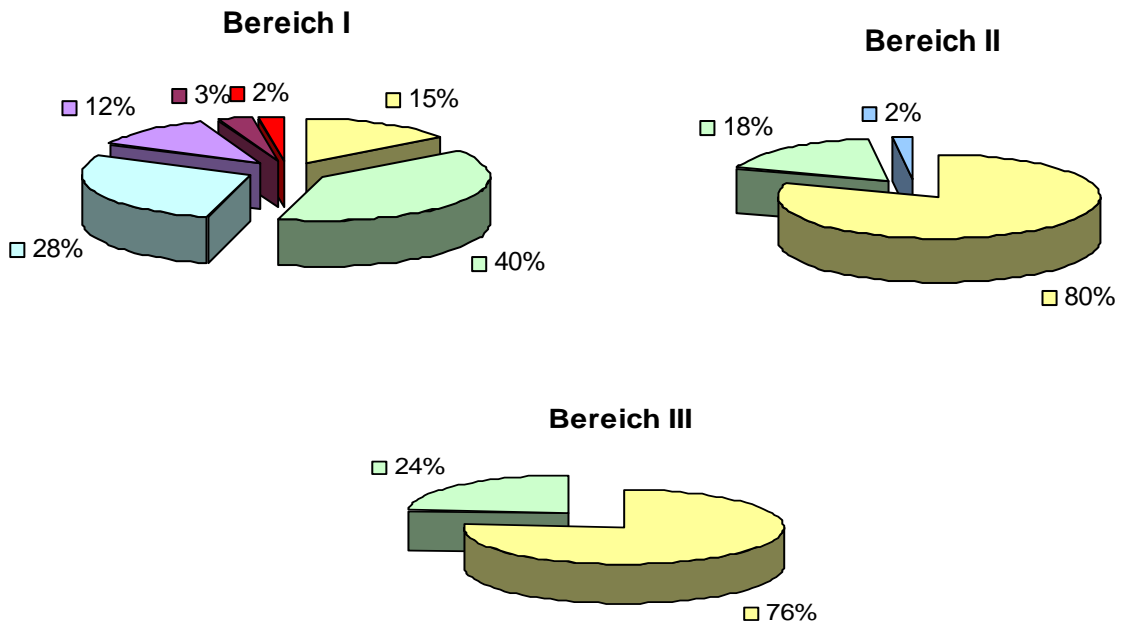
Bereich I	-	Umland Potsdam	73%,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	11%,
Bereich III	-	Umland Belzig	16%.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhaushälften



■ bis 100 T€
 ■ bis 200 T€
 ■ bis 300 T€
 ■ bis 400 T€
 ■ bis 500 T€
 ■ über 500 T€

Die Verteilung der 449 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:



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 in €/m ²
Bereich I				
Baujahr bis 1948	64	860	35.000 - 900.000 212.800	135 [58] 465 - 3.195
Baujahre 1949 bis 1989	17	950	60.000 - 361.000 144.500	125 [13] 315 - 2.500
Baujahre ab 1990 bis 2005	29	760	55.000 - 580.000 253.900	140 [23] 1.365 - 3.350
Baujahr 2006	30	540	168.600 - 630.000 293.500	130 [26] 1.410 - 3.685
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948	44	900	15.000 - 181.000 60.800	105 [38] 135 - 1.450
Baujahre 1949 bis 1989	12	1.015	42.000 - 140.000 92.100	130 [10] 335 - 1.220
Baujahre ab 1990	14	780	80.000 - 210.000 141.700	125 [13] 435 - 1.885
Landkreis (gesamt)*	303*	840	10.000 - 900.000 161.400	125 [183] 135 - 3.685

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Die Grundstücksverkäufe mit dem Kaufpreis bis 50 Tsd. € liegen überwiegend mit 77 % (41 Kauffälle) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. € bis 100 Tsd. € wurden zu 48 % (31 Kauffälle) im Umland von Potsdam, zu 30% (19 Kauffälle) im Umland von Brandenburg und zu 22% (14 Kauffälle) im Umland von Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 100 Tsd. € wurden 164 Kauffälle (88 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg erreichten neun von 38 Kauffällen einen Kaufpreis über 200 Tsd. €. Im Umland des Bereiches III (mit der Kreisstadt Belzig) erreichten 13 von 58 Kauffällen einen Kaufpreis über 200 Tsd. €.

Kaufpreise über 200 Tsd. € wurden überwiegend (85 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 50 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 18.800 m² (im Durchschnitt ca. 4.600 m²) vor.

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

▶▶ Einfamilienhäuser in Kleinmachnow

Die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle sind Grundstücke mit einem Einfamilienhaus aus den 30-iger Jahren mit folgenden Merkmalen:

- ➔ freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr 1930 - 1939
- ➔ eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ➔ Wohnfläche ca. 100 bis 160 m²

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
4	< 700 m ²	180.000 – 255.000 224.000	1.600 – 2.500 1.900
8	> 700 m ²	180.000 – 280.000 215.000	1.800 – 2.400 2.100

- ➔ freistehendes, überwiegend bis umfassend modernisiertes Einfamilienhaus, teilweise erweitert nach 1990
- ➔ Baujahr 1930 - 1939
- ➔ eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ➔ Wohnfläche ca. 110 bis 190 m²

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
3	< 700 m ²	250.000 – 315.000 275.000	2.300 – 3.200 2.600
3	> 700 m ²	250.000 – 380.000 330.000	1.800 – 2.800 2.300

▶▶ Verkäufe von Einfamilienhäusern in Wohnparksiedlungen
Baujahre nach 1990

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Bereich I (Bodenrichtwerte 60 - 170 €/m ²)	24	565	168.600 – 410.000 230.300	1.410 – 2.430 125 [15]
Bereich I (Bodenrichtwerte 230 - 260 €/m ²)	9	410	227.900 – 400.000 273.000	1.720 – 2.440 125 [9]

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durchschnitt- licher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ²
				durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Bereiche II + III (Bodenrichtwerte 20 - 60 €/m ²)	7	740	50.000 – 183.000 114.500	430 – 1.280
				150 [5]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► Preise je Quadratmeter Wohnfläche von allen Kauffällen (Bereich I – III):

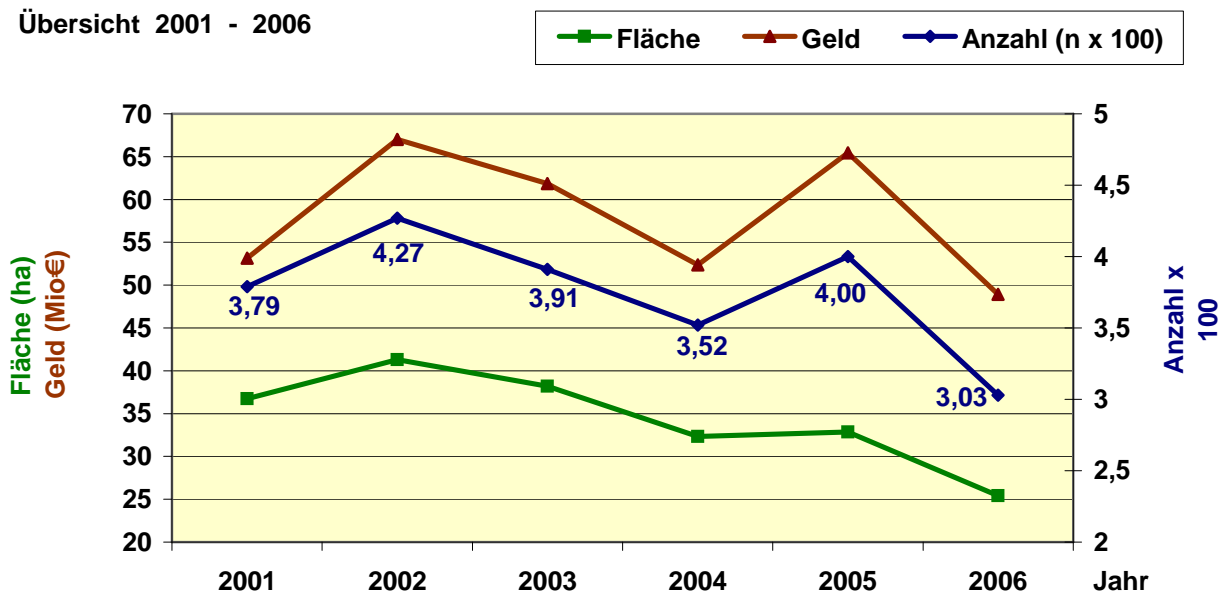
Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	130 – 1.850 [45] 710	940 – 3.190 [44] 1.860
Baujahre 1949 bis 1989	310 – 1.460 [17] 840	770 – 2.500 [6] 1.690
Baujahre 1990 bis 2005	430 – 2.300 [19] 1.410	1.410 – 3.350 [16] 2.040
2006	k. A.	1.410 – 3.680 [26] 2.230

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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 dargestellt.

Übersicht 2001 - 2006



Baujahr	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2005	Spanne und Ø Kaufpreis in € 2006	Entwicklung zum Vorjahr	
Bereich I				
Baujahr bis 1948	27.000 – 455.000 178.200	35.000 – 900.000 212.800	+ 19 %	↑
Baujahre 1949 bis 1989	79.000 – 240.000 151.700	60.000 – 361.000 144.500	- 5 %	↓
Baujahre ab 1990	115.000 – 820.000 260.300	55.000 – 630.000 272.400	+ 5 %	↑
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948	12.000 – 195.000 60.700	15.000 – 181.000 60.800	± 0 %	→
Baujahre 1949 bis 1989	16.500 – 175.000 79.000	42.000 – 140.000 92.100	+ 17 %	↑
Baujahre ab 1990	60.000 – 250.000 140.400	80.000 – 210.000 141.700	± 0 %	→
Landkreis (gesamt)	10.000 - 700.000 150.700	15.000 - 900.000 161.400	+ 7 %	↑

↑ Tendenz steigend

→ Tendenz unverändert

↓ Tendenz fallend

In der Tabelle wird der Trend bei den Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zum Vorjahr dargestellt.

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 wieder.

Grundlage der Auswertungen bilden u. a.

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987
- Regionalfaktoren (Länder-Korrekturfaktor)
 - o Kleinmachnow: 1,25
 - o Teltow und Stahnsdorf 1,20
 - o Belzig 1,10
 - o Übrige Gemeinden 0,89
- Ortsgröße-Korrekturfaktor: 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Im Einzelnen wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet für:

- o Kleinmachnow: Baujahre bis 1948, Altbau unsaniert
- o Bereiche II+III 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.

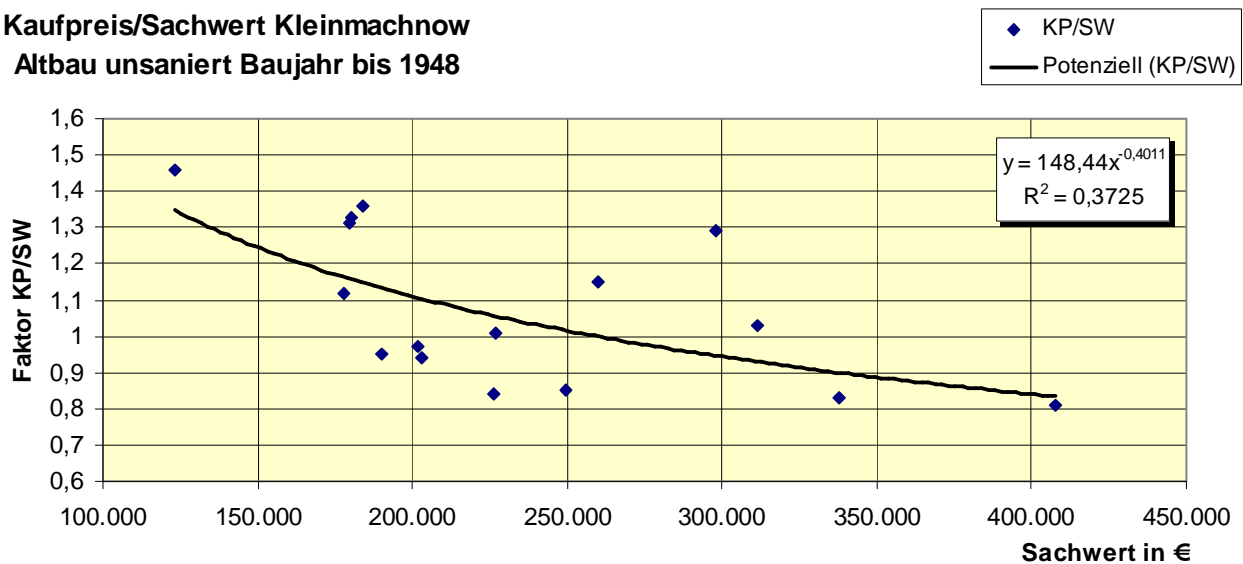
8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Bodenrichtwertniveau **190 – 240 €/m²**
- Baujahre **1930 – 1940**
- Brutto-Grundfläche **180 – 500 m²**
- Grundstücksgrößen **470 – 1.470 m²**
- Sachwerte von **123 – 407 Tsd. €**
- Restnutzungsdauer: **4 – 26 Jahre**
- Anzahl der Kauffälle: **16 Kauffälle**
aus dem Jahr 2006

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



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

R² widerspiegelt die Signifikanz der Abhängigkeit.

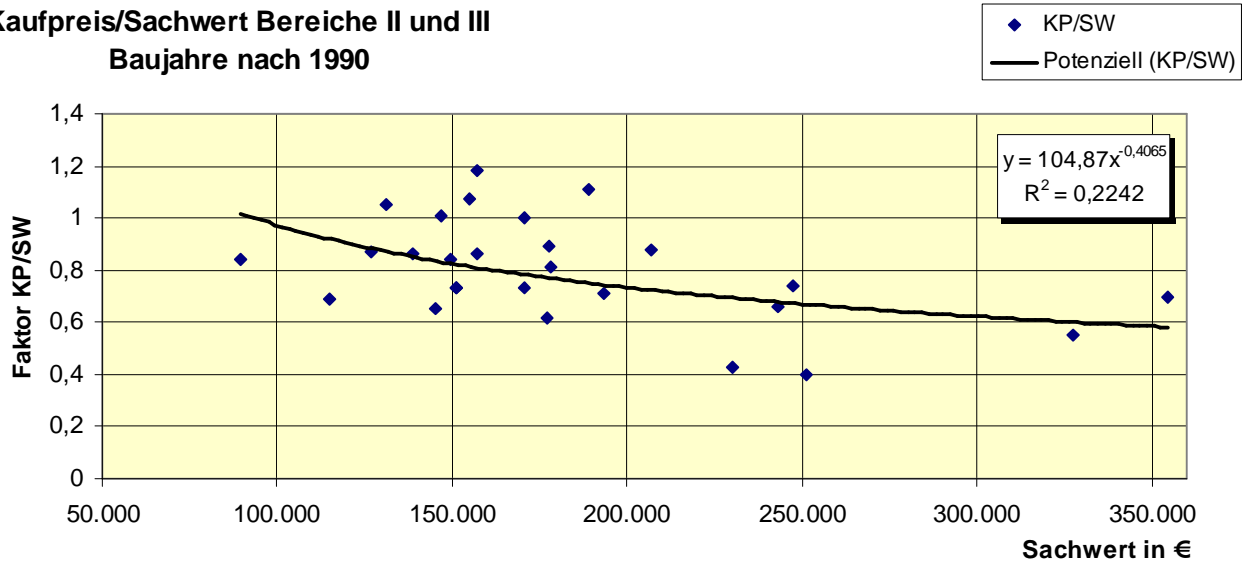
8.2.3.2 Äußerer Entwicklungsraum, Baujahre nach 1990

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

- Bodenrichtwertniveau: **10 – 90 €/m²**
- Baujahre **1991 - 2006**
- Brutto-Grundfläche **154 – 522 m²**
- Grundstücksgrößen **387 – 1.385 m²**
- Sachwerte von **90 – 355 Tsd. €**
- Restnutzungsdauer: **66 – 80 Jahre**
- Anzahl der Kauffälle: **27 Kauffälle**
aus den Jahren 2005 und 2006

**Kaufpreis/Sachwert Bereiche II und III
Baujahre nach 1990**



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

R² widerspiegelt die Signifikanz der Abhängigkeit.

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der geringen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Objekte ist eine gesicherte Aussage zum Liegenschaftszinssatz im Landkreis Potsdam-Mittelmark zurzeit nicht möglich. Es wird auf eine landesweite Auswertung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg verwiesen.

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
Baujahre bis 1948	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2005	16	220	90.000 - 262.500 164.900	750 – 2.500 125 [15]
Baujahr 2006	9	270	140.000 – 371.700 236.000	1.330 – 2.560 120 [9]
Landkreis (gesamt)*	36*	240	35.000 - 371.700 174.400	750 – 2.560 125 [25]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Von insgesamt 36 Kauffällen fallen 92 % (33 Kauffälle) in den Bereich I - Umland Potsdam.

In den Bereichen II und III liegen drei Kauffälle vor. Hier streuen die Kaufpreise von 35.000 bis 115.000 € bei. Die Baujahre gehen von 1988 bis 1995.

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kauf- preis in €	Preisspanne €/m ² Wohnfläche
				durchschnittliche Wohn- fläche in m ²
Bereich I (Bodenrichtwerte bis 140 €/m ²)	13	215	85.000 – 250.000 145.700	750 – 1.920
				125 [8]
Bereich I (Bodenrichtwerte über 140 €/m ²)	14	250	149.000 – 371.700 220.900	1.120 – 2.560
				120 [13]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **davon Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen**
mit Angabe Baujahr nach 1995

Stadt/ Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kauf- preis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
				durchschnittliche Wohn- fläche in m ²
Kleinmachnow Ortszentrum	4	300	235.000 - 371.700 307.900	1.910 - 2.560 130 [4]
Stahnsdorf Waldviertel	3	250	155.000 - 174.000 164.700	1.120 - 1230 138 [3]
Teltow Heinersdorfer Weg	3	250	184.500 – 212.500 201.000	1.580 – 2.190 110 [3]
Werder (Havel) Havelauen	6	220	85.000 – 250.000 146.100	990 – 1.920 120 [2]

[] 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 Kauf- preis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
				durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Bereich I				
Baujahr bis 1948	3	950	35.000 – 530.000 256.700	290 – 2.520 165 [2]
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2005	21	410	145.000 – 820.000 275.200	1.170 - 2.520 140 [17]
Baujahr 2006	39	360	167.400 - 449.400 272.800	1.300 - 2.760 125 [35]

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	7	590	13.000 – 90.000 46.800	170 – 710 95 [7]
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 1997	4	330	100.000 – 137.500 110.400	1.000 – 1.210 110 [2]
Baujahre ab 1998	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	92*	450	13.000 – 820.000 219.600	170 – 2.760 130 [67]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Rund 45% der veräußerten Grundstücke (42 Kauffälle) liegen in Wohnparkbereichen.

Kaufpreise über 260 Tsd. € wurden bis auf eine Ausnahme ausschließlich im Bereich der Gemeinde Kleinmachnow registriert (28 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	6	320	277.000 – 375.000 345.200	2.010 – 2.420 150 [5]
Stolper Weg	3	270	170.000 – 265.000 208.300	1.260 - 1.610 140 [3]
Stahnsdorf Am Weiher, Am Wall	5	350	181.400 – 212.000 197.200	1.290 - 1.910 120 [5]
Teltow Mühlendorf	6	260	167.400 – 190.800 176.500	1.520 - 1.680 110 [6]
Heinersdorfer Weg	8	310	195.000 – 255.000 216.500	1.680 – 2.270 105 [8]
Borkwalde	3	430	115.000 – 160.000 137.500	k. A.
Grebs, Briest, Radewege	4	330	99.500 – 104.000 100.900	k. A.

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

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

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	175 – 715 [8] 460	k. A.
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2005	k. A.	1.170 – 2.520 [17] 1.830
Baujahr 2006	k. A.	1.300 – 2.780 [35] 2.090

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

8.3.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

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-Grundfläche 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 ab 1990
- o Kleinmachnow: Baujahre ab 1990

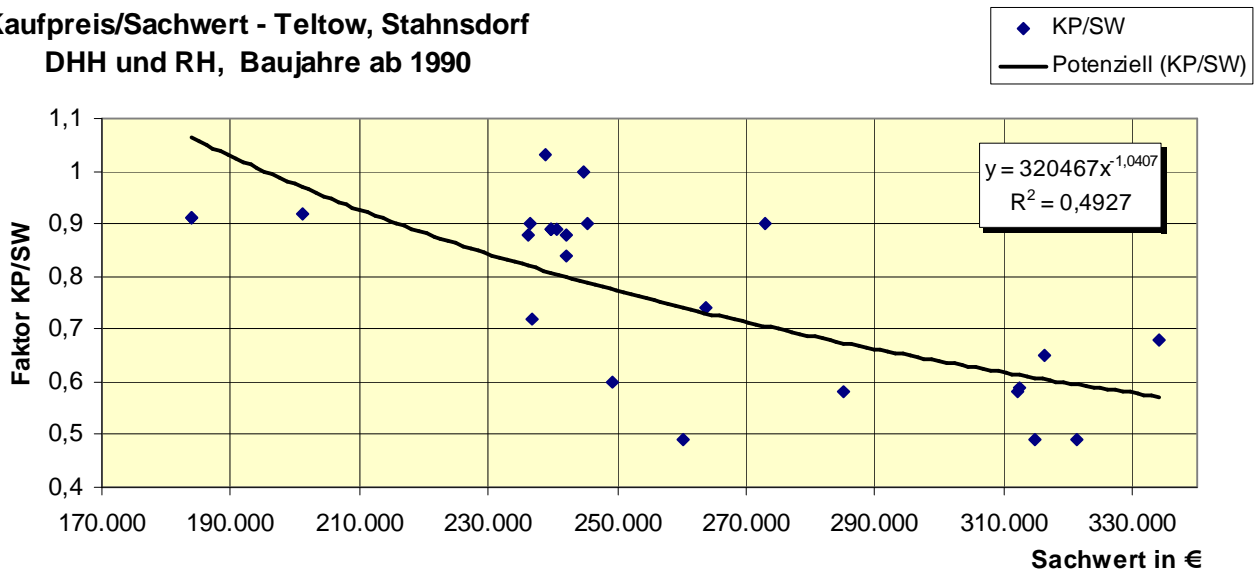
Für die anderen Bereiche und Baujahresklassen wurden Untersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse werden nicht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss stellte hier keine signifikante Korrelation fest.

8.3.3.1 Teltow und Stahnsdorf Baujahre ab 1990

Objektbezogene Einflussgrößen für Teltow und Stahnsdorf:

- Bodenrichtwertniveau **110 – 260 €/m²**
- Baujahre **1994 – 2006**
- Brutto-Grundfläche **138 – 288 m²**
- Grundstücksgrößen **156 – 536 m²**
- Sachwerte von **184 – 334 Tsd. €**
- Anzahl der Kauffälle: **26 Kauffälle**
aus dem Jahr 2006
mit 9 Reihenhausgrundstücken
und 17 Doppelhaushälften

**Kaufpreis/Sachwert - Teltow, Stahnsdorf
DHH und RH, Baujahre ab 1990**



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

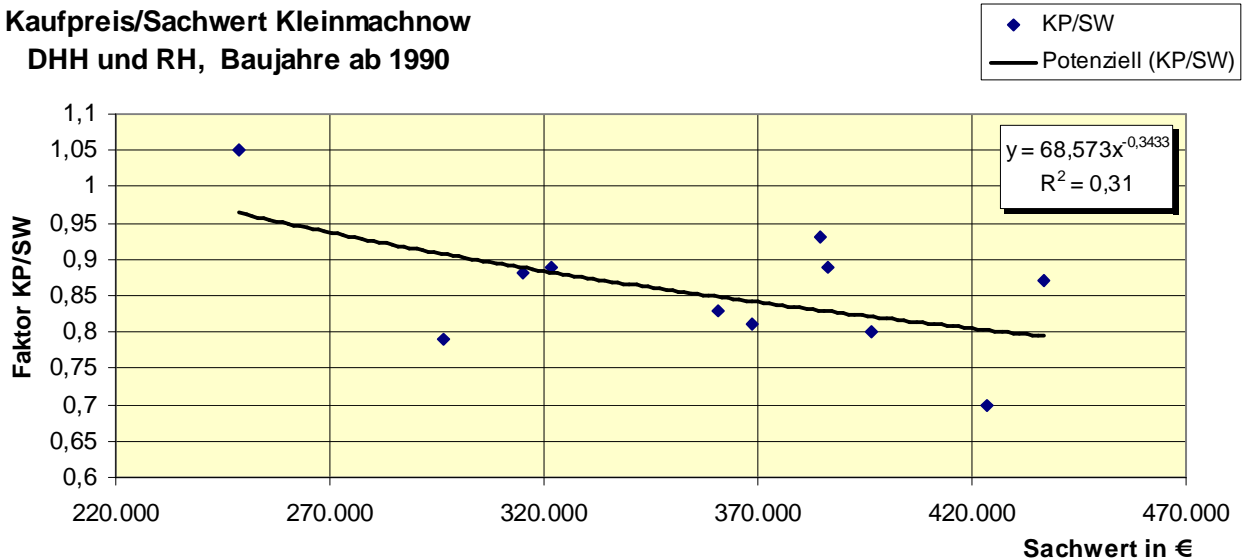
R² widerspiegelt die Signifikanz der Abhängigkeit.

8.3.3.2 Kleinmachnow Baujahre ab 1990

Objektbezogene Einflussgrößen für Kleinmachnow:

- Bodenrichtwertniveau **190 – 250 €/m²**
- Baujahre **1998 – 2006**
- Brutto-Grundfläche **195 – 328 m²**
- Grundstücksgrößen **154 – 460 m²**
- Sachwerte von **249 – 437 Tsd. €**
- Anzahl der Kauffälle: **11 Kauffälle**
aus dem Jahr 2006
mit 2 Reihenhausgrundstücken
und 9 Doppelhaushälften

**Kaufpreis/Sachwert Kleinmachnow
DHH und RH, Baujahre ab 1990**



KP/SW = Kaufpreis/Sachwert

R² widerspiegelt die die Signifikanz der Abhängigkeit.

8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2006 sind 116 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 16 Erstveräußerungen und 100 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle gesunken. Das sind 158 Kauf-fälle bzw. ca. 58% weniger als im Jahr 2005.

Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2005	2006	2005	2006
I	263	106	28,2	17,2
II und III	11	10	0,6	0,2
gesamt	274	116	28,8	17,4

8.4.1 Preisniveau

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 90%) aller Kauffälle für Wohnungseigentum liegen die Gesamtkaufpreise unter 150.000 €. Im Bereich I liegt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei 95.000 €. In den Bereichen II und III gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 70.000 € hinaus.

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 %
bis 50.000	2	32	32
von 50.000 bis 100.000	3	31	32
von 100.000 bis 150.000	4	23	25
über 150.000	4	8	11
Gesamt	13	94	100

►► Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 78 m². Insgesamt standen 60 auswertbare Kauffälle zur Verfügung.

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden (bisher vermietet bzw. leer standen), liegt bei 26 Vergleichsfällen in einer Spanne von 700 bis 2.200 €/m², im Durchschnitt bei 1.300 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 81 m².

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Stadt/ Gemeinde/Amt	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreisspanne Durchschnitt in €	Wohnflächen- spanne Durchschnitt in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
Baujahr 1990 - 2000					
Gemeinde Nuthetal	4	46.500 – 135.000 90.000	54 – 106 71	900 – 1.900 1.300	Weiterveräußerung
Gemeinde Kleinmachnow	7	65.000 – 169.000 126.000	61 – 109 83	1.000- 2.200 1.500	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Gemeinde Michendorf	3	84.000 – 132.000 115.500	77 – 94 85	1.000 – 1.700 1.400	Weiterveräußerung
Stadt Teltow	5	75.000 – 111.000 99.000	49 – 94 82	800 – 2.000 1.300	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Stadt Werder	4	47.500 – 69.000 55.500	44 – 53 50	900 – 1.500 1.200	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Baujahr 1954 – 1980 (teilweise modernisiert)					
Gemeinde Nuthetal Stadt Werder	3	24.000 – 40.000 33.000	50 – 64 58	500 – 600 560	Weiterveräußerung

►► Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 30 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen 25 Kauffälle im Umland von Potsdam und 5 Kauffälle im Umland von Brandenburg bzw. Belzig.

Das prozentuale Verhältnis (Kaufpreis/ Verkehrswert - gerichtlich festgelegter Verkehrswert-) liegt im Durchschnitt bei ca. 50 %.

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Zwangsversteigerung -

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkauf- preis im Durchschnitt in €	Quadratmeter- preise im Durchschnitt in €	Wohnfläche im Durchschnitt in m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Verkehrswert in ca. %
Bereich I					
Stadt Beelitz	3	22.000	250	92	30
Gemeinde Michendorf	3	83.000	1.000	83	60
Gemeinde Seddiner See*	5	40.000	570	71	50
Stadt Werder	3	43.000	800	62	60
Bereich III					
Amt Niemegek	3	16.000	300	64	30

* 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 2006 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 20 % von der Gesamtanzahl.

Der größte Teil dieser Gruppe wurde im Bereich I registriert. Die Gesamtkaufpreise für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser - nach 1990 erbaut - liegen in einer Spanne von 75.000 bis 204.000 €, im Durchschnitt bei rund 144.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt für insgesamt 11 ausgewertete Kauffälle 100 m².

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften – erbaut nach 1990 –

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreisspanne Durchschnitt in €	Quadratmeterpreisspanne Durchschnitt in €	Wohnfläche in m ²
Reihenhäuser und Doppelhaushälften				
Teltow Bergholz-Rehbrücke	4	140.000 – 185.000 160.000	1.800 – 1.900 1.850	80 – 98 [2] 89
Caputh, Werder, Saarmund, Schenkenhorst	7	75.000 – 204.000 123.000	900 – 1.700 1.250	74 -124 [5] 98

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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.

8.5 Teileigentum

Für Teileigentum (Räume für gewerbliche Nutzung, bzw. offene Stellplätze) wurden im Auswertungszeitraum 2006 vier Kauffälle erfasst. Dabei handelt es sich um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind. Mit Geldumsatz von 0,7 Mio. € bzw. weniger als 1 % vom gesamten Geldumsatz nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 48 Verträge registriert, wobei 30 Verträge in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr fallen.

Kaufverträge zu Grundstücken mit einem Mehrfamilienhaus wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen.

Bei 18 Häusern war die Gesamtwohnfläche von 183 bis 1.670 m² bekannt. In diesen Mehrfamilienhäusern mit dem Baujahr 1896 – 1973 befinden sich 3 bis 14 Wohneinheiten.

Weitere Auswertungen werden auf Grund der großen Streuung der Baujahresklassen, Preise und Lagen nicht vorgenommen.

8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der geringen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Objekte ist eine gesicherte Aussage zum Liegenschaftszinssatz im Landkreis Potsdam-Mittelmark zurzeit nicht möglich.

Es wird auf eine landesweite Auswertung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg verwiesen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 35) genannten 61 Kauffällen können 39 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

In sechs Fällen wurden Kaufpreise über 1 Mio. € vereinbart.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne Grundstücksgröße in m ²	Spanne Kaufpreis in €	Baujahre
Wohn- und Geschäftshäuser				
I	15	190 – 9.200	46.000 – 6.560.000	1870 – 1996 [9]
II + III	6	230 – 1.600	10.000 – 252.600	1800 – 1948 [5]
Büro- und Verwaltungsgebäude				
I	7	660 – 11.200	25.000 – 325.000	1972 – 1992 [3]
II + III	3	1.270 – 6.080	28.500 – 35.000	k. A.
Verbrauchermärkte und Autohäuser				
I - III	8	520 – 16.900	69.000 – 13.100.000	k. A.

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Baujahr k. A. - keine Angaben möglich

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

Auf Grund der geringen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Objekte ist eine gesicherte Aussage zum Liegenschaftszinssatz im Landkreis Potsdam-Mittelmark zurzeit nicht möglich.

Es wird auf eine landesweite Auswertung und Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg verwiesen.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Villen *Alle Baujahre, z.T. sanierungsbedürftig*

Sechs Villen wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erworben. Diese Kauffälle wurden im Bereich I und III registriert.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahre ø Wohnfläche in m ²
6	730 – 2.348 1.395	45.000 – 458.000 221.800	1900 – 1999 [5] 230 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 54.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei 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 05.02.2007 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 327 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - historisch gewachsene Ortslagen | 245 Bodenrichtwerte, |
| - Wohnparksiedlungen | 65 Bodenrichtwerte und |
| - Gewerbegebiete | 17 Bodenrichtwerte. |

Für drei Wohnparks und eine Ortslage wurden erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt.

Von den insgesamt 327 Bodenrichtwerten haben sich 52 Bodenrichtwerte in ihrem Wert geändert. 30 Bodenrichtwerte sind um 5 bis 20 €/m² gesunken, hingegen wurden 22 Bodenrichtwerte um 3 bis 30 €/m² angehoben.

Ca. 88 % der geänderten Bodenrichtwerte (46) fallen in den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 29 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 €/m² gesenkt und 17 Bodenrichtwerte um 5 bis 30 €/m² angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises fünf Bodenrichtwerte um 3 bis 10 €/m² angehoben und ein Bodenrichtwert um 5 €/m² gesenkt worden und somit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2.1. auf den Seiten 19 und 20 die Spannen der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfrei nach BauBG und erschließungsbeitragsfrei nach BauBG und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) dargestellt.

Bodenrichtwerte für einzelne Ortslagen sind auf der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2007 veröffentlicht. Diese ist für eine Gebühr von 30 € in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen

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

Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte z.B. in Kleinmachnow zwischen 120 und 260 €/m², in Teltow von 90 bis 250 €/m², in Stahnsdorf von 90 bis 170 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 und 190 €/m² für Wohnbauflächen.

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

Es wurden weitere Richtwertgrundstücke für bestimmte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis hinsichtlich ihrer Flächengröße definiert. 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 20 veröffentlicht.

In der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2007 wurden für 10 Gemeinden (im Einzelnen für 20 Bodenrichtwerte) des Landkreises die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks angegeben (siehe Bodenrichtwertkarte).

Die in den übrigen Gemeinden vorherrschenden Grundstücksqualitäten sind darüber hinaus in der Tabelle im Grundstücksmarktbericht 2005 auf den Seiten 65 bis 70 unter Punkt 9.2.1 beschrieben.

9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen sind bis auf zwei Ausnahmen bei geringen Umsätzen stabil geblieben. Während in Stahnsdorf der Wert stieg, ist er in Teltow gesunken.

Auf der Seite 26 des Berichtes werden unter dem Abschnitt 5.4 Preisentwicklung die Preisspannen zu Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) 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, Niemeck, Pritzerbe, Teltow, Treuenbrietzen, Werder (Havel) und Ziesar
Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 153 bis 156 BauGB
Brück und Wiesenburg

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

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997; 31.12.1998, 01.07.2003 und 01.04.2006
Ortsteil Michendorf	01.01.2002
Stadt Niemeck	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 Wertermittlungstichtag
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. Im äußeren Entwicklungsraum ist der Bodenrichtwert für Grünland um ein Cent angehoben und im engeren Verflechtungsraum der Bodenrichtwert für Grünland um zwei Cent gesenkt worden.

Die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und –entwicklung siehe ab Seite 30.

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in € / m ²	Grünland in € / m ²
I	0,30	0,26
II und III	0,17	0,18

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum zweiten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für den engeren Verflechtungsraum 0,15 €/m² (Erhöhung um zwei Cent) und für den äußeren Entwicklungsraum 0,10 €/m² (beibehalten).

Die zonalen Abgrenzungen können der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert
	Forsten in € / m ²
I	0,15
II und III	0,10

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Bei der dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Zahl der Vertragsdaten von Nutzungsentgelten in der nachfolgenden Tabelle ist ein Zuwachs zum Vorjahr von 32,7 % (1.071 Entgelte) zu verzeichnen.

Nutzung	Anzahl 2005	Anzahl 2006	Tendenz zum Vorjahr in %
Unbebaute Gartengrundstücke	780	770	-1,3 ↓
Bebaute Erholungsgrundstücke	916	913	-0,3 ↓
Garagenstandflächen	1.187	1.302	+9,7 ↑
Garagen	59	110	+86,4 ↑
Offene Stellplatzflächen	177	940	+431,1 ↑
Tiefgaragenstellplätze	147	297	+102,0 ↑
Carports	8	13	+62,5 ↑
Gesamtsumme	3.274	4.345	+32,7 ↑

↑ Tendenz steigend ↓ Tendenz fallend

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.

Zum Vorjahr ist bei den offenen Stellplatzflächen ein fünffacher Zuwachs (763 Entgelte) zu verzeichnen, diese sind im Punkt 10.1.5. dokumentiert.

Allgemeine Hinweise zu den Entgelten

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 Datensammlung von Nutzungsentgelten und Pachten für die in der Tabelle aufgeführten Nutzungen. Da keine gesetzliche Informations- und Abgabepflicht von privaten Pachtverträgen natürlicher Personen an den Gutachterausschuss

besteht, verfügt die Geschäftsstelle nicht über ausreichendes Datenmaterial für jede Gemeinde. Daher ist der Gutachterausschuss auf die Mithilfe von außen angewiesen.

Gemäß § 7 Abs. 2 NutzEV haben die Gemeinden auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten 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 Grundstücks erstellt, sondern es werden von der beantragten jeweiligen Gemarkung alle vorliegenden Entgelte mit den bekannten Merkmalen aufgelistet.

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

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

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

Die Bodenwerte für Gartengrundstücke werden unter Punkt 7.1 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 33 und für bebaute Erholungsgrundstücke werden unter 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 33 aufgeführt.

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.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 92 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 5 % 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 in einem Mehrfamilienhausgebiet (Hausgarten).

Eine Abhängigkeit zwischen 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 Entgel- te 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1992-2005	50 – 970 310	0,05 – 0,26 0,16 (16)
	GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld	Innen-/ Außenbereich	1994-1999	25 – 140 110	0,15 – 0,51 0,24 (4)
	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich Wald	1997-2003	400 – 1.970 970	0,05 – 0,25 0,12 (14)
	OT Rieben	Außenbereich	1996-2005	150 – 850 390	0,15 – 0,50 0,23 (6)
	OT Buchholz, OT Salzbrunn, OT Zauchwitz	Innen-/ Außenbereich	1994-2002	270 – 3.130 1.180	0,10 – 0,15 0,14 (4)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992-2005	40 – 440 160	0,15 – 0,60 0,26 (29)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1997-2006	20 – 1.860 510	0,15 – 0,50 0,17 (6)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1998-2005	100 – 1.050 430	0,56 – 1,23 0,79 (26)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1994-2006	20 – 1.480 340	0,08 – 0,61 0,31 (83)
	OT Bardenitz	Innen-/ Außenbereich	1998-2002	31 – 170 80	0,46 (3)
	OT Frohnsdorf	Außenbereich	1994-2006	370 – 1.630 810	0,06 – 0,17 0,09 (5)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1995-2003	175 – 6.700 1500	0,03 – 0,31 0,17 (7)
Stadt Werder (Havel)	OT Toplitz (Alt-), GT Neu-Töplitz, OT Leest	Innen-/ Außenbereich	1998-2005	90 – 610 350	0,29 – 1,00 0,47 (9)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999-2004	150 – 560 290	0,26 (4)
	Stadt Werder (Havel)	Innen-/ Außenbereich	1991-2005	70 – 1.000 480	0,05 – 1,02 0,29 (32)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2002-2006	550 – 900 780	0,19 – 1,50 0,72 (7)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Damsdorf	Innen-/ Außenbereich	1999-2002	70 – 320 220	0,51 (6)
	OT Lehnin	Außenbereich	1995-2004	80 – 2.290 530	0,02 – 0,46 0,28 (22)
	OT Prützke	Innen-/ Außenbereich	1997-2002	600 – 1.200 670	0,03 – 0,08 0,04 (4)
	OT Krahne, OT Michelsdorf, OT Rädels	Innen-/ Außenbereich	1995-2000	150 – 4.000 1.190	0,02 – 0,77 0,31(4)
	OT Rietz	Außenbereich	1992-2001	85 – 2.750 1.210	0,01 – 0,31 0,09 (5)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Innenbereich	2002-2006	400 – 810 600	0,40 – 1,26 0,74 (3)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgel- te 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Michendorf	OT Langerwisch, OT Wildenbruch, OT Wilhelmshorst	Innen-/ Außenbereich	1999-2005	850 – 1150 980	0,27 – 1,00 0,68 (4)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	1999-2002	290 – 1.270 670	0,51 – 1,02 0,63 (5)
	OT Fahlhorst, OT Nudow	Innenbereich	1999-2004	60 – 150 100	0,51 – 0,6 0,57 (6)
	OT Saarmund	Innenbereich	1995-2003	100 – 1.450 310	0,15 – 0,61 0,46 (19)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	80 – 4.300 750	0,15 – 1,97 0,58 (17)
	OT Ferch	Außenbereich	1999-2002	120 – 660 340	0,41 – 0,81 0,51 (5)
	OT Geltow	Innen-/ Außenbereich	1994-2005	20 – 720 240	0,15 – 0,51 0,46 (27)
Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	Außenbereich	1994/ 1997	502 – 2.490 1.170	0,15 – 1,53 0,61 (3)
	OT Neuseddin	Außenbereich	2004	60 – 480 140	0,31 – 0,64 0,52 (140)
	OT Seddin	Außenbereich	1996-2005	560 – 3.850 1.940	0,08 – 0,31 0,29 (6)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innen-/ Außenbereich	2001-2005	470 – 1.070 750	0,50 – 1,00 0,65 (7)
	OT Schenkenhorst	Außenbereich	2002-2003	110 – 1.370 490	0,51 – 0,59 0,52 (6)
	OT Sputendorf	Außenbereich	2001-2006	110 – 420 330	0,51 – 0,75 0,58 (4)
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	1991-2001	450 – 1.170 790	0,27 – 0,82 0,53 (6)
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	OT Jeserig, OT Jeserigerhütten, OT Reppinichen	Innen-/ Außenbereich	1995-2003	60 – 820 360	0,08 (5)
	OT Wiesenburg	Außenbereich	1995-2004	240 – 1.50 450	0,08 (28)
Amt Beetzsee	Roskow OT Lünow	Innenbereich	1999	300 – 460 380	0,15 (3)
	OT Roskow	Außenbereich	1997-1999	550 – 2.260 1.000	0,10 (5)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1994-2005	140-1.220 610	0,02 – 1,00 0,32 (6)
Amt Niemeck	OT Groß Mahrzehns OT Kranepuhl	Außenbereich	1994-2006	360 – 780 510	0,15 (7)
	Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	40 – 1.070 300	0,06 – 0,31 0,18 (35)
Amt Wusterwitz	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1992-2003	110 – 1.000 400	0,01 – 0,10 0,02 (8)
	OT Wusterwitz	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	50 – 930 260	0,02 – 0,38 0,12 (48)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Ziesar	OT Wenzlow	Innenbereich	1992-2000	410 – 1.200 740	0,03 (8)
	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1991-2002	40 – 1.710 370	0,04 – 0,46 0,18 (12)

10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Bei den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude. Die nachfolgenden Werte geben nur die Nutzungsentgelte des Grund und Bodens wieder.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 60 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 27 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 13 % durch sonstige Gesellschaften.

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und dem gezahlten Entgelt ist nicht festzustellen. Die höheren Entgelte innerhalb der Tabelle gelten in der Regel bei Grundstücken direkt am Wasser oder in Wassernähe.

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 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Außenbereich	1992-2004	340 – 1.430 670	0,51 – 1,53 1,53 (21)
	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich	1996-2006	515 – 2.320 1.260	0,51 – 0,61 0,51 (37)
	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Innen-/ Außenbereich	1997-2001	650 – 750 710	0,51 (3)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Außenbereich	1994-1999	270 – 800 520	1,28 – 1,85 1,55 (3)
Stadt Teltow	OT Ruhlsdorf und Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	143 – 1.438 730	0,51 – 1,23 0,96 (36)
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz / (Alt – Töplitz)	Außenbereich	1991-2003	130 – 1.500 480	1,02 – 3,32 2,12 (41)
	GT Leest	Außenbereich	1994-2004	110 – 910 420	1,28 – 1,79 1,34 (8)
	OT Glindow	Außenbereich	1991-2005	150 – 510 370	1,48 – 2,56 2,09 (16)

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 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	OT Kernitz	Außenbereich	1991-2004	180 – 930 370	0,51 – 5,11 1,58 (61)
	OT Petzow	Außenbereich	1996-2005	30 – 1.330 490	0,40 – 5,86 2,17 (35)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	2000-2005	120 – 600 430	0,26 – 1,02 0,64 (6)
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	1992-2006	50 – 1.430 530	0,26 – 2,30 1,40 (21)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	Außenbereich	1992-2006	200 – 560 230	1,23 (20)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Damsdorf	Innen-/ Außenbereich	1999-2002	70 – 320 220	0,51 (6)
	OT Lehnin	Außenbereich	1995-2004	250 – 1.200 530	0,31 – 0,92 0,56 (11)
	OT Michelsdorf	Innen-/ Außenbereich	1995-1998	140 – 1.000 550	0,46 – 1,23 0,87 (3)
	OT Nahmitz	Außenbereich	1994-2002	250 – 600 380	0,92 – 1,23 1,08 (8)
	OT Netzen	Außenbereich	1994-2006	200 – 560 340	0,92 – 1,23 0,97 (6)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	390 – 1.250 680	0,53 – 1,22 0,84 (21)
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991-2006	300 – 1.030 570	0,56 – 1,40 0,90 (35)
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	Innenbereich	1995-2003	440 – 1.120 880	0,43 – 1,16 0,86 (8)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	340 – 1.850 850	0,38 – 1,53 0,72 (12)
	OT Saarmund	Innen-/ Außenbereich	1996-2005	800 – 1.380 970	0,31 – 0,51 0,41 (4)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	170 – 930 390	1,31 – 2,87 1,83 (97)
	OT Ferch	Außenbereich	1994-2006	210 – 840 560	0,50 – 1,33 1,33 (35)
	OT Geltow	Innenbereich	1995-2006	390 – 1.470 800	1,08 – 2,73 1,66 (8)
Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	Innen-/ Außenbereich	1991-2005	40 – 1.410 540	0,44 – 1,36 0,76 (38)
	OT Seddin	Außenbereich	1994-2006	300 – 1.840 920	0,08 – 0,82 0,60 (21)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innen-/ Außenbereich	1996-2006	600 – 1.230 830	1,02 – 3,00 1,43 (10)
	OT Schenkenhorst	Außenbereich	1998-2002	500 – 700 650	0,59 – 1,28 1,00 (4)
	OT Sputendorf	Außenbereich	2000-2006	190 – 330 230	1,07 – 1,10 1,08 (4)
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	1995-2005	40 – 1.220 700	0,75 – 1,52 1,07 (27)

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 2006 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee OT Radewege	Außenbereich	1998-2005	400 – 1.680 1.170	0,97 – 1,21 1,07 (3)
	Gem. Beetzseeheide OT Gortz	Außenbereich	1997-2006	230 – 470 320	1,02 – 1,05 1,04 (10)
	OT Ketzür	Innenbereich	1999-2003	420 – 560 500	1,99 – 2,20 2,06 (6)
	Gem. Roskow	Außenbereich	1997-2006	220 – 2.620 490	0,10 – 0,26 0,14 (17)
	Gem. Stadt Havelsee OT Stadt Pritzerbe GT Kützkow	Außenbereich	1991-2005	310 – 920 430	0,61 – 2,06 0,83 (27)
	OT Briest	Außenbereich	2002-2006	300 – 1.300 780	0,82 – 1,10 1,00 (6)
Amt Brück	OT Borkheide	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	220 – 2.410 1.130	0,59 – 0,61 0,61 (19)
	OT Borkwalde	Innen-/ Außenbereich	1995-2004	680 – 2.490 1350	0,32 – 1,10 0,80 (19)
	OT Golzow	Außenbereich	1995-2001	250 – 720 320	0,31 – 0,92 0,83 (16)
Amt Wusterwitz	OT Wusterwitz	Außenbereich	1991-2004	10-930 330	0,26-2,05 0,92 (103)

10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen

Bei den in nachstehender Tabelle beschriebenen Garagenstandflächen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude. Die nachfolgenden Werte geben nur die Nutzungsentgelte des Grund und Bodens wieder.

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.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagenstandflächen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 97 % durch die Gemeinden, Städte und
- ➔ ca. 3 % 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 2006 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	15 – 30 17	69,12 – 122,76 103,33 (68)
	GT Heilstätten	Innenbereich	1993-2006	18 – 21 19	92,16 – 110,40 108,37 (9)
	OT Zauchwitz	Außenbereich	1996-2006	15 – 27 22	36,84 – 82,92 67,73 (34)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1993-2005	16 – 31 17	30,72 – 36,84 36,63 (115)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1992-2003	18 – 20 20	30,72 – 368,16 110,38 (307)
Stadt Treuen- brietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1992-2004	15 – 50 21	30,72 – 59,31 45,60 (55)
	OT Bardenitz, OT Frohnsdorf	Außenbereich	2000-2004	13 – 80 40	20,00 – 75,00 39,95 (6)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2000-2002	34 – 47 37	30,72 (7)
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Groß Kreuz	Innenbereich	1991-2006	20	30,72 – 60,00 33,10 (37)
	OT Jeserig	Innenbereich	1999	19	30,72 (10)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	15	30,72 – 50,04 31,19 (82)
	OT Rädels	Außenbereich	1999	15-25 18	30,72 (11)
	OT Reckahn	Innen-/ Außenbereich	1996/ 1997	30	30,72 (10)
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	1994-1997	k. A.	30,72 – 61,32 58,33 (407)
Amt Niemeck	OT Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	k. A.	30,72 (102)
	Gem. Planetal OT Kranepuhl	Innenbereich	1994-2006	k. A.	30,72 (5)
Amt Ziesar	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1994-2001	20	30,72 (13)

k. A. keine Angaben

10.1.4 Gezahlte Entgelte/ Mieten für Garagen

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 Vertragsparteien.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 34 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 34 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 32 % durch sonstige Gesellschaften

Garagen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2006 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995-2005	15-75 41	61,23 – 600,00 301,10 (10)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	2003-2005	k. A.	300,00 – 1.320,00 507,27 (11)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Außenbereich	1995-2001	18	429,48 – 711,72 621,39 (37)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000-2005	22	31,51 – 36,84 33,41 (9)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006	k. A.	487,20 – 736,32 501,04 (18)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innenbereich	2004	k. A.	360,00 (3)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Außenbereich	2006	k. A.	540,00 – 600,00 570,00 (14)
Amt Ziesar	Gem. Wenzlow, Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1991/1995	k. A.	153,36 – 306,72 226,99 (5)

k. A. keine Angaben

10.1.5 Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

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 Vertragsparteien.

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	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2006 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Beelitz	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Außenbereich ¹	1996-2003	k. A.	25,56 – 38,40 36,97 (9)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außen- bereich	2000-2005	k. A.	92,04 – 123,00 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außen- bereich	1996-2006	k. A.	120,00 – 600,00 219,15 (891)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006	k. A.	214,80 (11)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2006	30	245,40 (18)
Amt Wuster- witz	OT Wusterwitz	Innenbereich	2002	k. A.	120,00 (9)
Tiefgaragenstellplatz					
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außen- bereich	2006	30	490,80 – 492,00 491,20 (3)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	1997-2003	k. A.	490,80 – 552,24 526,67 (293)
Carport					
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innenbereich	2000-2005	k. A.	184,08 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	2003	k. A.	300,00 (9)

k. A. keine Angaben

¹ landwirtschaftliche Stellflächen

10.2 Mieten

Eine Mietpreissammlung für Wohn- und Gewerbeobjekte 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 ge-

mäß § 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.

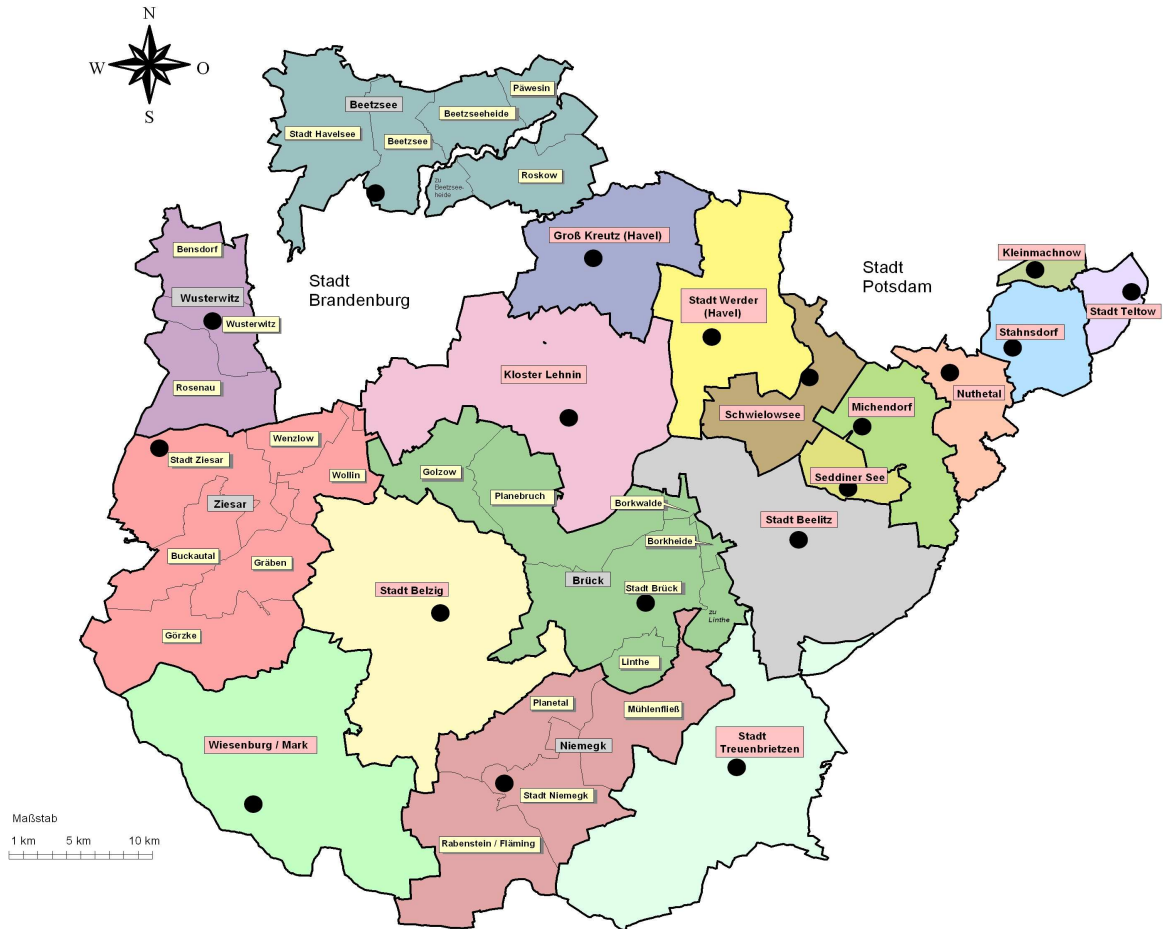
Die Daten aller Kauffälle werden in einer Datenbank gespeichert und dazu teilweise verschlüsselt. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Dieses ist in schriftlicher Form darzulegen und es muss sichergestellt sein, dass die Auskunft keine auf natürliche Personen 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

Verwaltungsgliederung (Stand 31.12.2006)

Landkreis Potsdam - Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



● Amtssitz der Ämter und amtsfreien Gemeinden

Ziesar

Amt

Michendorf

amtsfreie Gemeinde / Stadt

Planetar

Gemeinde

Gebietsstand: 31.12.2004

© 16.03.2005
Landratsamt Potsdam-Mittelmark
SG Strategische Steuerung

lk-verwaltungsgrenzen.apr

Anschriften der Amts- Gemeinde- und Stadtverwaltungen (Stand 31.12.2006)

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Beelitz

Einwohner: 12.221

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: 11.668

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: 20.283

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 8
E-Mail stadt-teltow@teltow.de
Internet www.teltow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Teltow	Ruhlsdorf	

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 8.224

Bürgermeister
Herr Michael Knape
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Treuenbrietzen		Lüdendorf, 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: 22.979

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: 8.438

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: 18.634

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

Tel. 03 32 03 / 88 70
Fax 03 32 03 / 87 73 04 1
E-Mail info@kleinmachnow.de
Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.549

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: 11.316

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 32 05 / 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: 8.836

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: 9.794

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: 4.263

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: 13.377

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: 5.103

Bürgermeisterin
Frau Barbara Klemmt
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: 8.628

Amtsleiter
Herr Jürgen Zimmermann
OT Brielow
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.773)	Brielow	Brielow Ausbau
	Marzahne	
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (725)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
	Ketzür	
Päwesin (564)	Bagow	
	Bollmansruh	
	Riewend	
Roskow (1.288)	Lünow	Grabow
	Roskow	
	Weseram	
Stadt Havelsee (3.278)	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	

Amt Brück

Einwohner: 10.680

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

Tel. 03 38 44 / 62 12 0
03 38 44 / 62 0
Fax 03 38 44 / 62 11 9
E-Mail info@amt-brueck.de
Internet www.amt-brueck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.869)		
Borkwalde (1.536)		
Golzow (1.393)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg
Linth (960)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linth	
Planebruch (1.150)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.772)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz Brück-Ausbau
	Baitz	
	Neuendorf	

Amt Niemeck

Einwohner: 5.155

Amtsleiter
Herr Günter Rockel
Großstraße 6
14823 Niemeck

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (974)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
	Schlalach	
Planetal (1.062)	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	
	Locktow	Ziezow
	Mörz	

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Rabenstein/Fläming (904)	Buchholz b. Niemege	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
Stadt Niemege (2.215)	Rädigke	Neuendorf
	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.513

Amtsleiterin
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 (1.373)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
Rosenau (996)	Rogäsen	
	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.162)		

Amt Ziesar

Einwohner: 6.891

Amtsleiter
Herr Norbert Bartels
Mühlentor 15 a
14793 Ziesar

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (508)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.466)	Hohenlobbese	Börnecke, Dangelsdorf Wutzow
	Dahlen	
Gräben (622)	Rottstock	
		Grünigen
Wenzlow (594)	Boecke	
Wollin (935)		
Stadt Ziesar (2.766)		Grebs, Herrenmühle
	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 31.12.2006

Quelle: Einwohner - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Stand 31.12.2006

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 Im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15/16 06847 Dessau	Tel.: 03491/ 435-0 Fax: 03491/ 435 250	gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	gutachter@stadt-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 82 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 84 201 Fax: 03371/60 89 221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 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

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
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 Tel.: 0331 / 951 2050 Fax: 0331 / 96 48 06	email@simon-stuckart.de	www.simon-stuckart.de
VVS – Verband der vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg e.V. Sachtlebenstr. 5 14165 Berlin	Tel.:030 / 53 65 09 50 Fax :030 / 53 65 09 51	mail@vvs-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
IVD Berlin-Brandenburg Hohenzollerndamm 112 14199 Berlin	Tel.: 030/89 73 53 64 Fax: 030/89 73 53 68	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.wertermittlungsausschuss-ivd.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 Artikel 2 Nr. 16 des Gesetzes vom 19.02.2007 (BGBl.I S. 122)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316)

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 Artikel 19 des Gesetzes vom 22. Dezember 2006 (BGBl.I S.3416, 3428)

Bundeskleingartengesetz (BKleinG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl.I S.2146)

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 28. Juni 2006 (GVBl.I S.96, S.99)

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 (VerkFlBerG)

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

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

vom 16.10.1934 RGBl.I1934, S. 1050, zuletzt geändert durch Jahressteuergesetz 1996 vom 11.10.1995 (BGBl.I S.1250), -Acker- und Grünland schätzungsrahmen-

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 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I S.74,75)

Flächenerwerbsverordnung (FIErWV)

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)

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 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 vom 10. Juni 2006 (Banz. Nr. 108a) (Berichtigung vom 1. Juli 2006 Banz. Nr. 108a)

Abkürzungen

A	Ackerland
Banz.	Bundesanzeige
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
€/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 76 - 78 erläutert.