

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



# **Grundstücksmarktbericht 2007**



**Landkreis  
Potsdam-Mittelmark**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
- Fachdienst Kataster und Vermessung  
- Fachdienst Strategische 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: Stadt Pritzerbe

Die Stadt Pritzerbe liegt an der Havel nördlich der Stadt Brandenburg. Mit ihrer über 1000-jährigen Geschichte ist sie gemeinsam mit Brandenburg und Ziesar eine der ältesten Städte der Mark.

Ursprünglich ein Fischerstädtchen wird in Pritzerbe gegenwärtig im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens die Infrastruktur verbessert und die soziale und persönliche Lebensqualität der Bewohner gehoben.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den Bereich des Sanierungsgebietes besondere Bodenrichtwerte für Anfangswert- und Endwertqualität bestimmt und beschlossen.

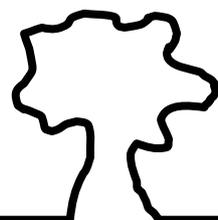
Der Fachdienst Kataster und Vermessung des Landratsamtes führte in Pritzerbe ein Bodensonderungsverfahren zur Auflösung der ungetrennten Hofräume durch.

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**

---

**2007**



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 23.04.2008 erstellt.

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

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

## Gliederung des Grundstücksmarktberichts

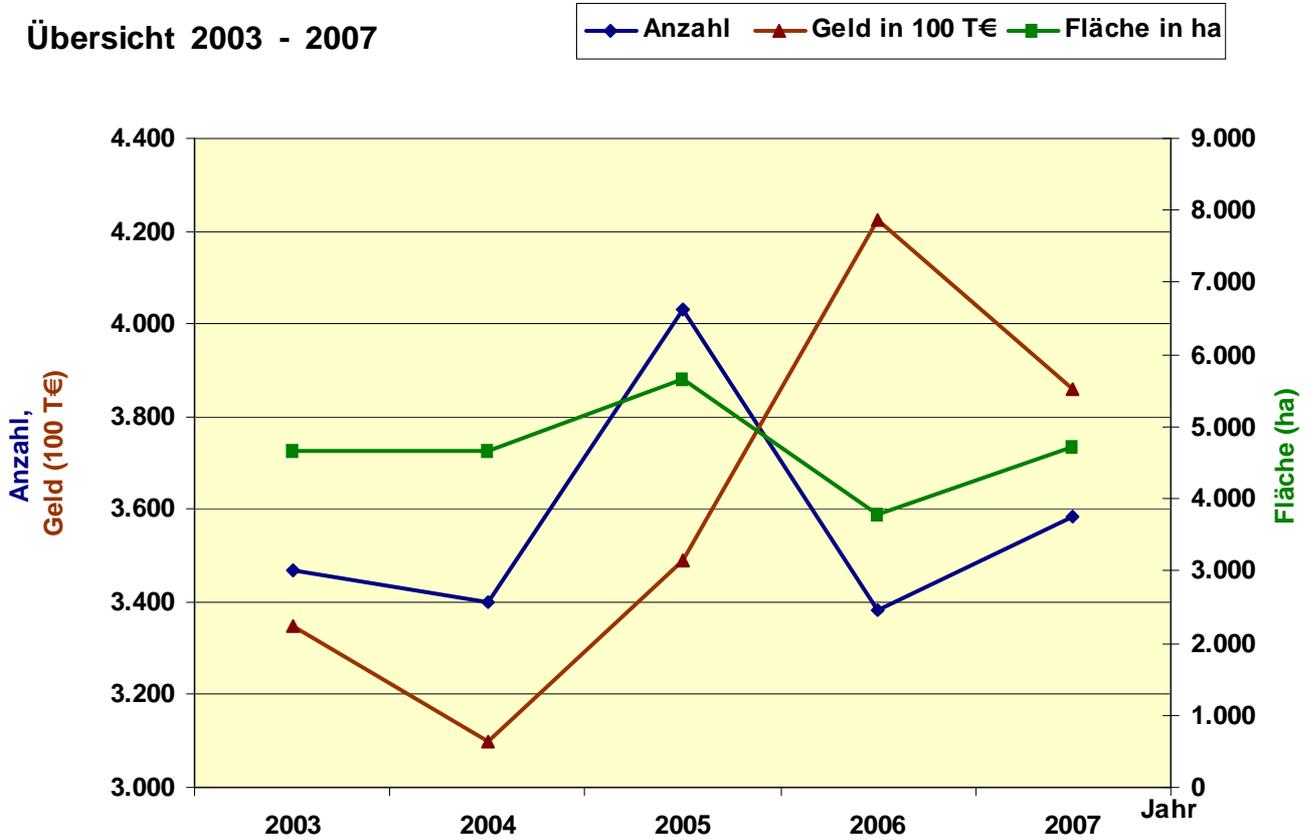
<b>1. Der Grundstücksmarkt in Kürze</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	<b>6</b>
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	6
3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises .....	6
3.1.2 Zusammenstellung 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
<b>4. Übersicht über die Umsätze</b> .....	<b>12</b>
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
4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	18
<b>5. Bauland</b> .....	<b>18</b>
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 (Mehrfamilienhausgrundstücke) .....	26
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	26
5.4.1 Preisniveau.....	26
5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG .....	27
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	28
5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen.....	28
5.7 Sonstiges Bauland.....	28
5.8 Erbbaurechte.....	29
<b>6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>29</b>
6.1 Allgemeines.....	29
6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....	30
6.2.1 Preisniveau.....	30
6.2.1.1 Acker- und Grünland .....	31
6.2.1.2 Obstanbauland .....	32
6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland .....	32
6.2.1.4 Abbauf Flächen.....	32
6.2.1.5 Gräben .....	32
6.2.2 Preisentwicklung.....	32
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....	33
<b>7. Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>34</b>
7.1 Gartenflächen.....	34
7.2 Erholungsflächen im Außenbereich .....	34
7.3 Wasserflächen.....	35
<b>8. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>36</b>
8.1 Allgemeines.....	36
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	38
8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	38

8.2.2 Preisentwicklung .....	41
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren .....	42
8.2.4 Liegenschaftszinssätze .....	42
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	43
8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	43
8.3.2 Preisentwicklung .....	45
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren .....	45
8.4 Wohnungseigentum .....	46
8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	46
8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	46
8.4.1.2 Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	48
8.4.2 Preisentwicklung .....	49
8.5 Teileigentum.....	49
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	49
8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	49
8.6.2 Zwangsversteigerungen .....	50
8.6.3 Paketverkäufe .....	50
8.6.2 Liegenschaftszinssätze .....	51
8.7 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.....	51
8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	51
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser .....	52
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude .....	52
8.7.1.3 SB-Märkte .....	53
8.7.2 Liegenschaftszinssätze .....	53
8.7.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser.....	53
8.7.2.2 SB-Märkte .....	54
8.8 Sonstige bebaute Objekte .....	54
8.8.1 Villen .....	54
8.8.2 Gaststätten.....	54
8.8.3 Wochenendhäuser .....	55
<b>9. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>55</b>
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	55
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten).....	56
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen .....	56
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete .....	57
9.3 Besondere Bodenrichtwerte .....	57
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....	58
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke .....	58
<b>10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten .....</b>	<b>59</b>
10.1 Nutzungsentgelte .....	59
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke.....	60
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke.....	63
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen .....	65
10.1.4 Gezahlte Entgelte/ Mieten für Garagen .....	67
10.1.5 Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports.....	67
10.2 Mieten .....	68
10.3 Pachten.....	68
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	68
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen .....	69
<b>11. Aufgaben des Gutachterausschusses .....</b>	<b>69</b>
11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	69
11.2 Die Kaufpreissammlung .....	69
<b>Anhang .....</b>	<b>71</b>
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2008).....	71
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen .....	72
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	78
Anschriften der Verbände.....	79
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	79
Abkürzungen.....	81

# 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 2003 - 2007



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 2007 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 km<sup>2</sup> ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 204.400 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)	:	257.512
Anzahl der Flurstücke	:	306.251
Anzahl der Grundakten	:	119.606

### 3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

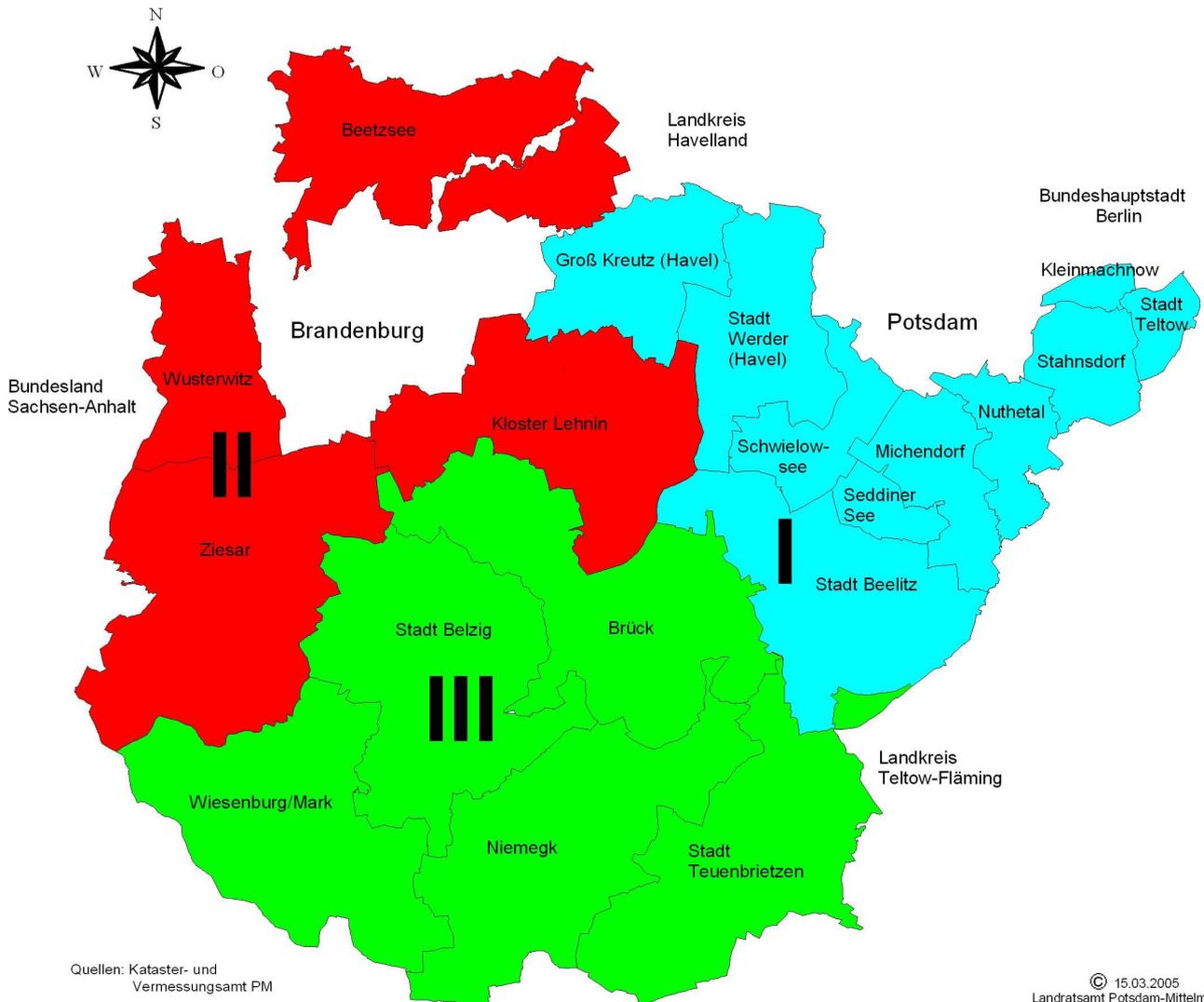
Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung- Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210)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

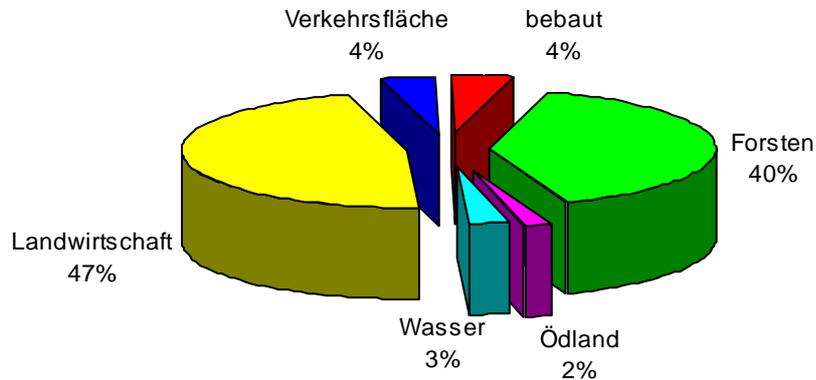
## Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



### 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

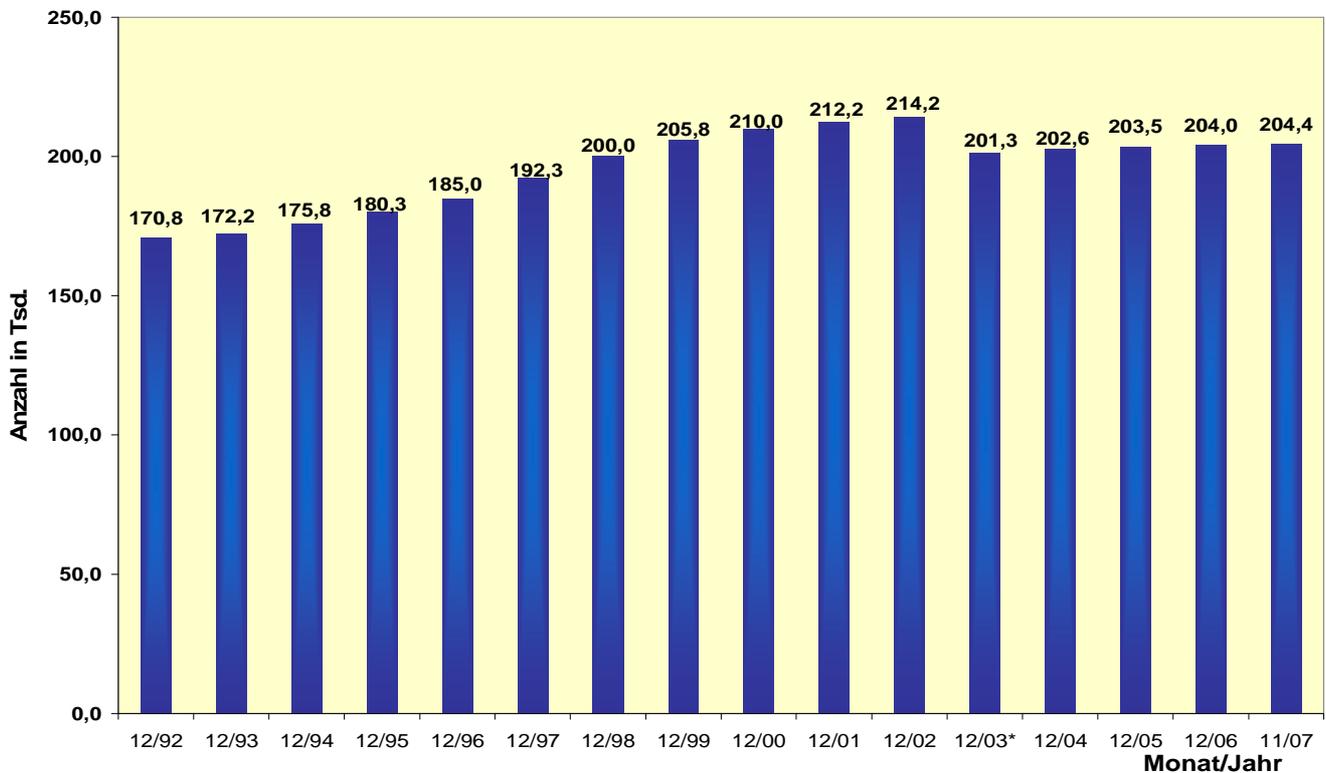


Quelle: Jahresbericht 2007 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31.12.2007)

### 3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

**Bevölkerungsstand von 12/1992 bis 11/2007**



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.

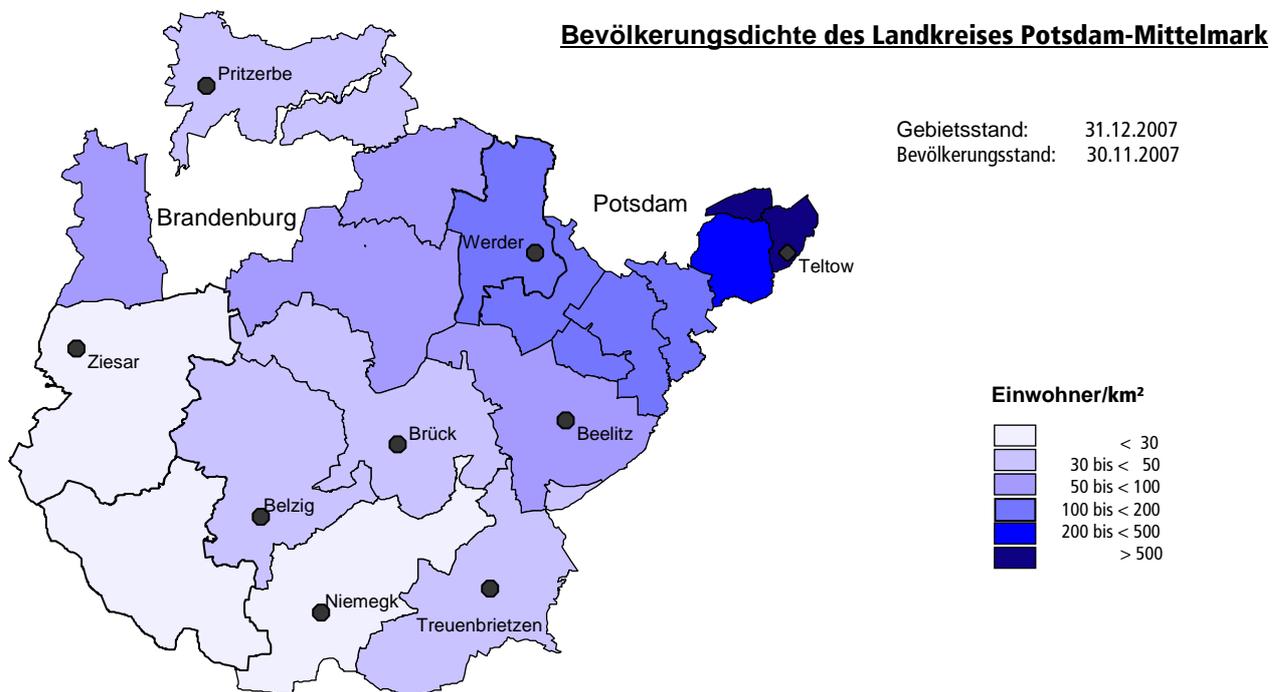
### 3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Beelitz	12.173	- 0,75	180,09	68	19
Stadt Belzig	11.479	- 1,68	234,82	49	18
Stadt Teltow	20.596	+ 1,38	21,54	956	19
Stadt Treuenbrietzen	8.105	- 1,24	211,34	38	19
Stadt Werder (Havel)	23.111	+ 0,42	116,01	199	14
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.381	- 0,64	98,95	85	16
Gemeinde Kleinmachnow	19.165	+ 2,06	11,94	1.605	12
Gemeinde Kloster Lehnin	11.404	- 1,40	199,30	57	19
Gemeinde Michendorf	11.511	+ 1,42	68,51	168	16
Gemeinde Nuthetal	8.873	+ 0,06	47,56	187	13
Gemeinde Schwielowsee	9.932	+ 0,93	58,16	171	23
Gemeinde Seddiner See	4.240	- 0,82	24,03	176	13
Gemeinde Stahnsdorf	13.790	+ 2,24	49,08	281	17
Gemeinde Wiesenburg/Mark	5.067	- 0,37	218,20	23	32
Amt Beetzsee	8.600	- 0,35	201,95	43	19
Amt Brück	10.633	- 0,38	232,13	46	18
Amt Niemeck	5.125	- 0,45	224,45	23	25
Amt Wusterwitz	5.464	- 0,82	106,92	51	18
Amt Ziesar	6.776	- 1,55	270,13	25	16
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>204.425</b>	<b>+ 0,20</b>	<b>2.575,11</b>	<b>79</b>	<b>18</b>

Quellen:

Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.11.2007 (Gebietsstand vom 30.11.2007)

Fläche - Jahresbericht 2007, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2007



## 4. Übersicht über die Umsätze

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

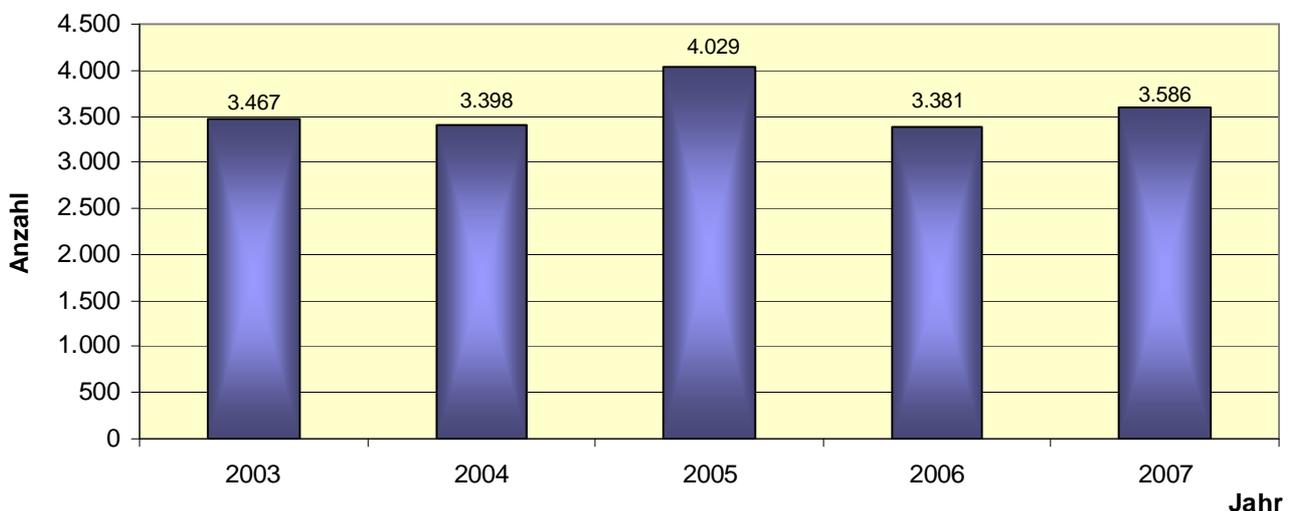
- ➔ **unbebaute Baufläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Wertermittlungsverordnung)
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, 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 2007 insgesamt **3.736 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 150 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

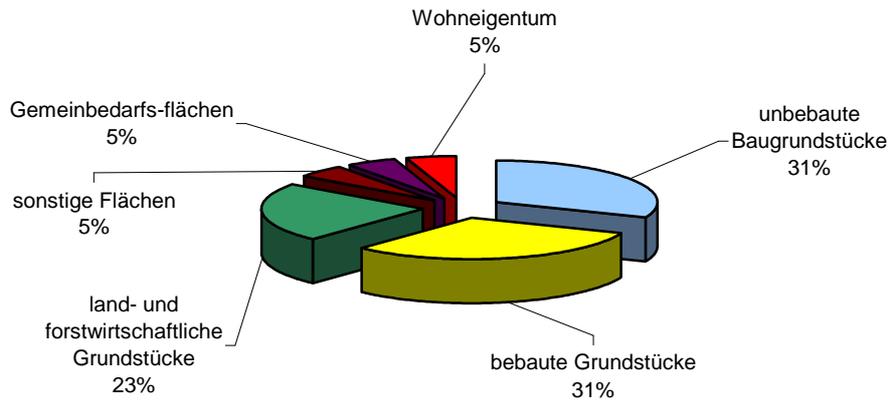
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 6,1 % (205 Verträge) gestiegen. Ein erheblicher Anstieg ist bei den Abschlüssen von Wohn- und Teileigentum zu verzeichnen. Hier stieg die Anzahl der Urkunden um ca. 40 % an (siehe Seite 13). Weitere statistische Auswertungen zu den Umsatzzahlen werden ab Seite 46 dargestellt.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2003 - 2007

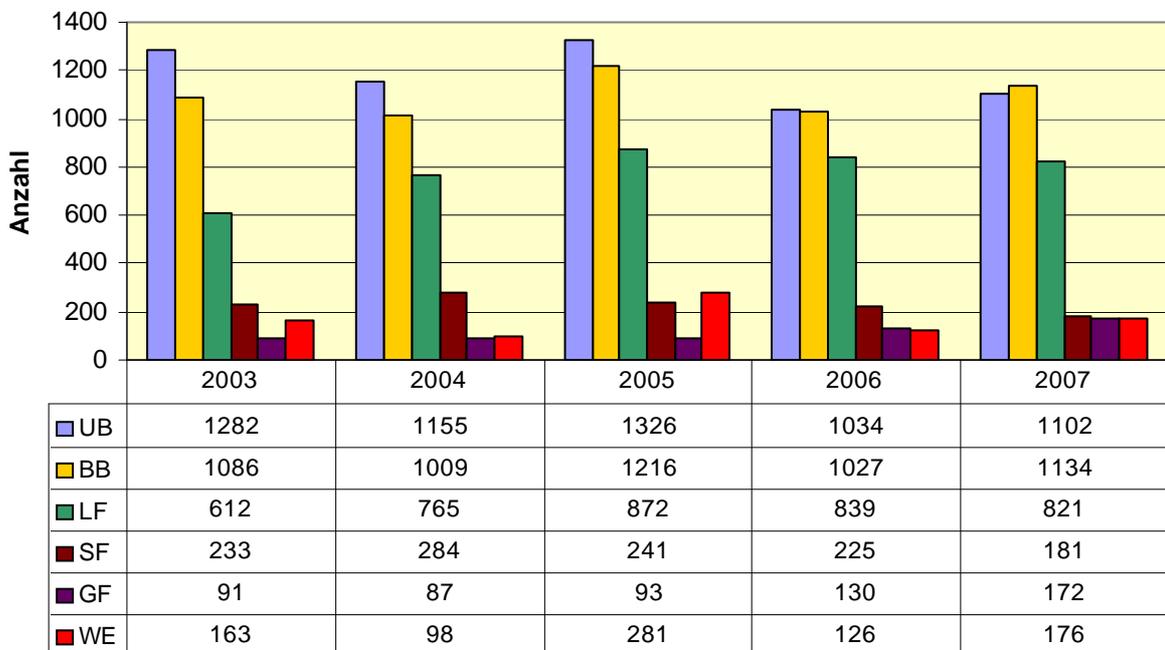


### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

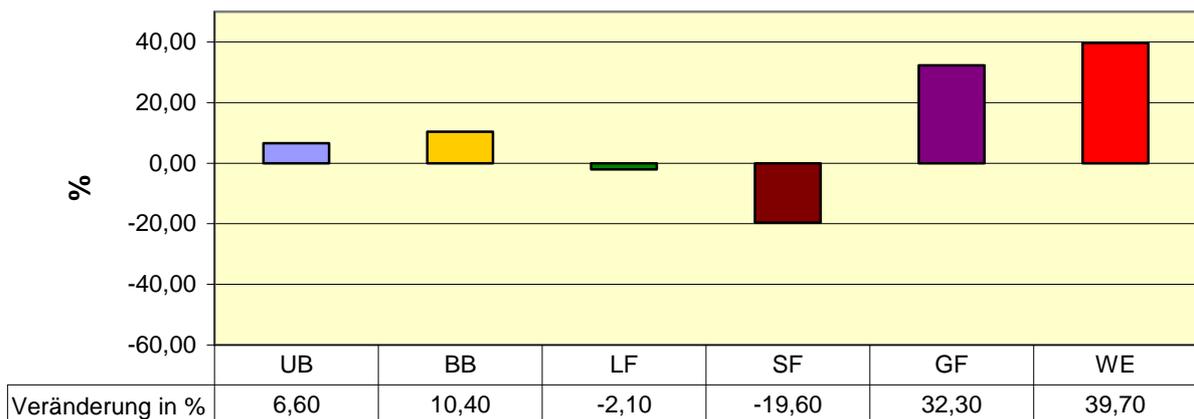
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2007



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2003 - 2007



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



#### 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

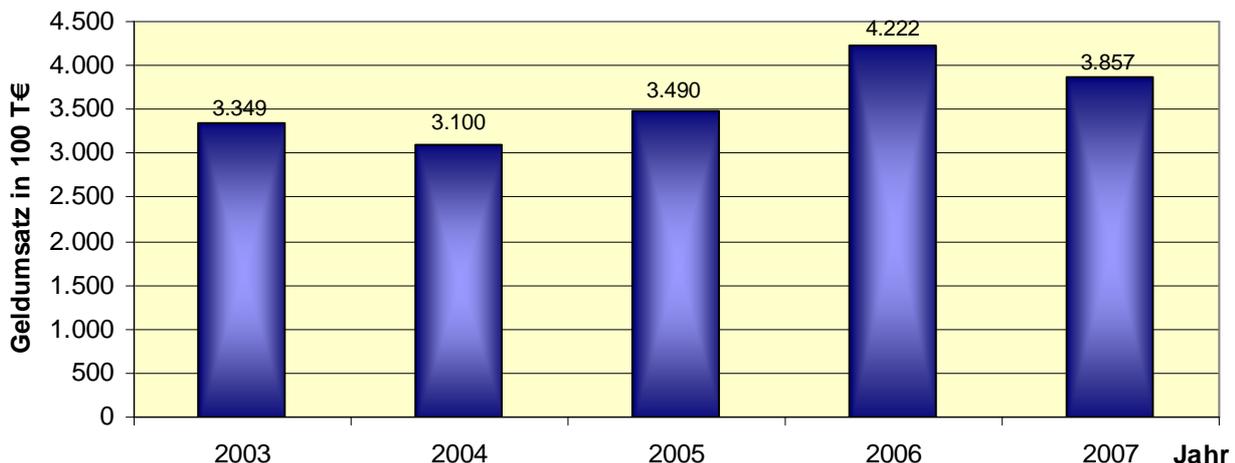
Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2007						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
<b>I</b>	<b>2.148</b>	<b>860</b>	<b>695</b>	<b>241</b>	<b>84</b>	<b>111</b>	<b>157</b>
Stadt Beelitz	230	43	60	83	10	29	5
Stadt Teltow	396	202	103	14	11	12	54
Stadt Werder (Havel)	330	125	120	34	18	6	27
Gem. Groß Kreutz (Havel)	135	29	42	49	5	8	2
Gem. Kleinmachnow	239	101	117	3	5	1	12
Gem. Michendorf	186	88	46	21	14	10	7
Gem. Nuthetal	119	27	38	19	4	4	27
Gem. Schwielowsee	232	107	71	8	7	30	9
Gem. Seddiner See	53	27	16	1	2	0	7
Gem. Stahnsdorf	228	111	82	9	8	11	7
<b>II</b>	<b>594</b>	<b>114</b>	<b>223</b>	<b>204</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>6</b>
Gem. Kloster Lehnin	221	40	83	77	9	6	6
Amt Beetzsee	161	35	67	41	14	4	0
Amt Wusterwitz	101	22	35	37	5	2	0
Amt Ziesar	111	17	38	49	6	1	0
<b>III</b>	<b>844</b>	<b>128</b>	<b>216</b>	<b>376</b>	<b>63</b>	<b>48</b>	<b>13</b>
Stadt Belzig	201	28	48	101	8	15	1
Stadt Treuenbrietzen	154	15	41	66	21	4	7
Gem. Wiesenburg/Mark	163	19	19	97	8	19	1
Amt Brück	196	51	72	47	14	8	4
Amt Niemege	130	15	36	65	12	2	0
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>3.586</b>	<b>1.102</b>	<b>1.134</b>	<b>821</b>	<b>181</b>	<b>172</b>	<b>176</b>

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

#### 4.2 Geldumsatz

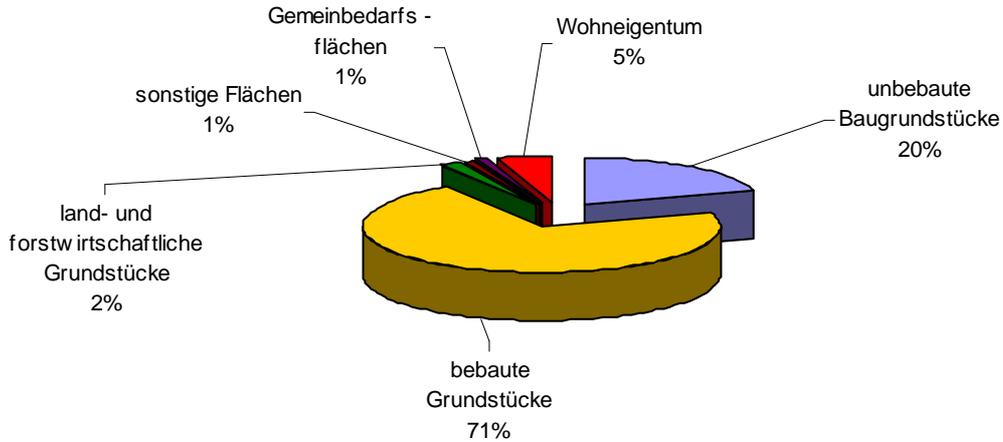
Im Jahr 2007 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **385,7 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 8,6 % (36,5 Mio. €) gesunken, wobei der Umsatz bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken um 67,2 % (3,9 Mio. €) anstieg.

Gesamtgeldumsatz 2003 - 2007

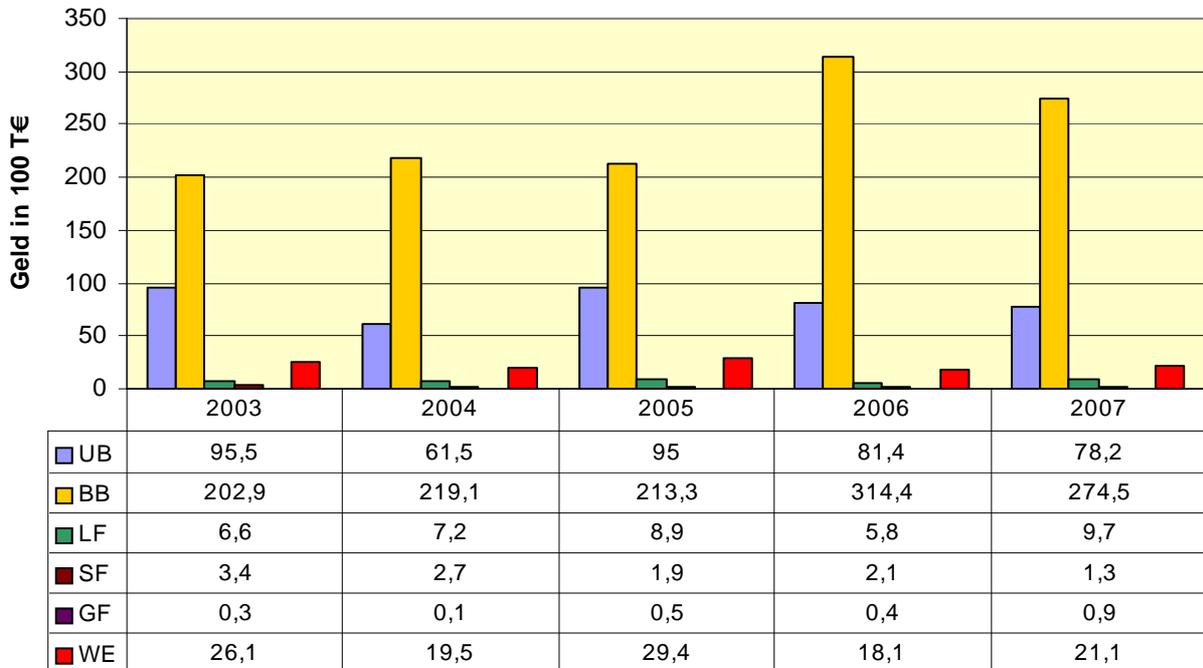


### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

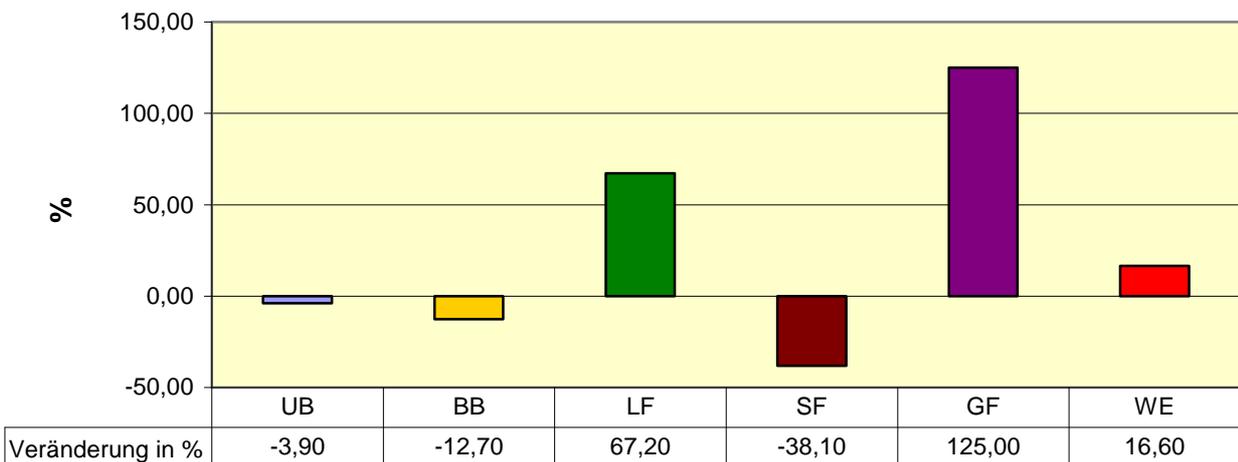
**Geldumsatz nach Grundstücksarten**



**Geldumsatz nach Grundstücksarten 2003 - 2007**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**



### 4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. EUR						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
<b>I</b>	<b>334,7</b>	<b>73,6</b>	<b>236,8</b>	<b>2,6</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>20,4</b>
Stadt Beelitz	17,6	1,2	15,6	0,3	-	0,2	0,3
Stadt Teltow	101,4	22,3	72,6	0,3	0,1	0,1	6,0
Stadt Werder (Havel)	48,6	6,7	37,8	0,4	0,5	-	3,2
Gem. Groß Kreutz (Havel)	6,1	1,0	4,2	0,7	-	-	0,2
Gem. Kleinmachnow	62,7	17,2	42,7	-	0,1	-	2,7
Gem. Michendorf	14,6	5,1	8,5	0,2	0,2	-	0,7
Gem. Nuthetal	16,7	2,3	9,0	0,1	-	0,1	5,2
Gem. Schwielowsee	32,5	5,8	25,1	0,5	-	-	1,1
Gem. Seddiner See	2,7	1,0	1,5	-	-	-	0,2
Gem. Stahnsdorf	31,7	11,0	19,8	0,1	-	-	0,8
<b>II</b>	<b>24,2</b>	<b>2,8</b>	<b>17,7</b>	<b>2,9</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
Gem. Kloster Lehnin	9,1	0,8	7,5	0,5	0,1	-	0,2
Amt Beetzsee	6,0	0,9	4,2	0,8	0,1	-	-
Amt Wusterwitz	5,6	0,8	3,8	0,6	-	0,4	-
Amt Ziesar	3,5	0,3	2,2	1,0	-	-	-
<b>III</b>	<b>26,8</b>	<b>1,8</b>	<b>20,0</b>	<b>4,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Stadt Belzig	8,9	0,3	7,7	0,8	-	-	0,1
Stadt Treuenbrietzen	3,7	0,1	2,4	0,9	0,1	-	0,2
Gem. Wiesenburg/Mark	3,8	0,2	2,0	1,6	-	-	-
Amt Brück	6,4	1,1	4,7	0,3	-	0,1	0,2
Amt Niemege	4,0	0,1	3,2	0,6	0,1	-	-
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>385,7</b>	<b>78,2</b>	<b>274,5</b>	<b>9,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>21,1</b>

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

### 4.3 Flächenumsatz

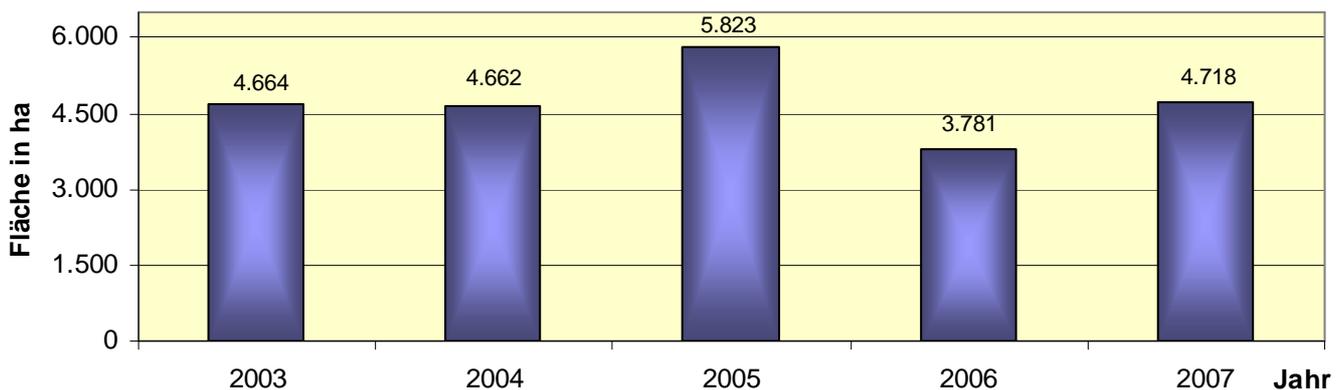
Im Jahr 2007 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **4.718 ha** Grundstücksfläche verkauft.

Das sind 1,8 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht einem Zugang um 25 % im Vergleich zu dem Flächenumsatz des Vorjahres.

Ein erheblicher Zuwachs des Flächenumsatzes ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz um 32 % (988,2 ha).

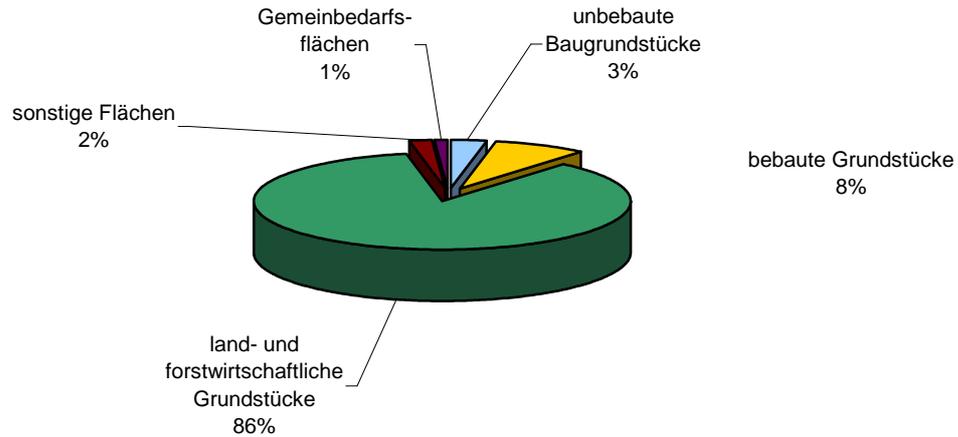
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 18 und 36.

**Flächenumsätze 2003 - 2007**

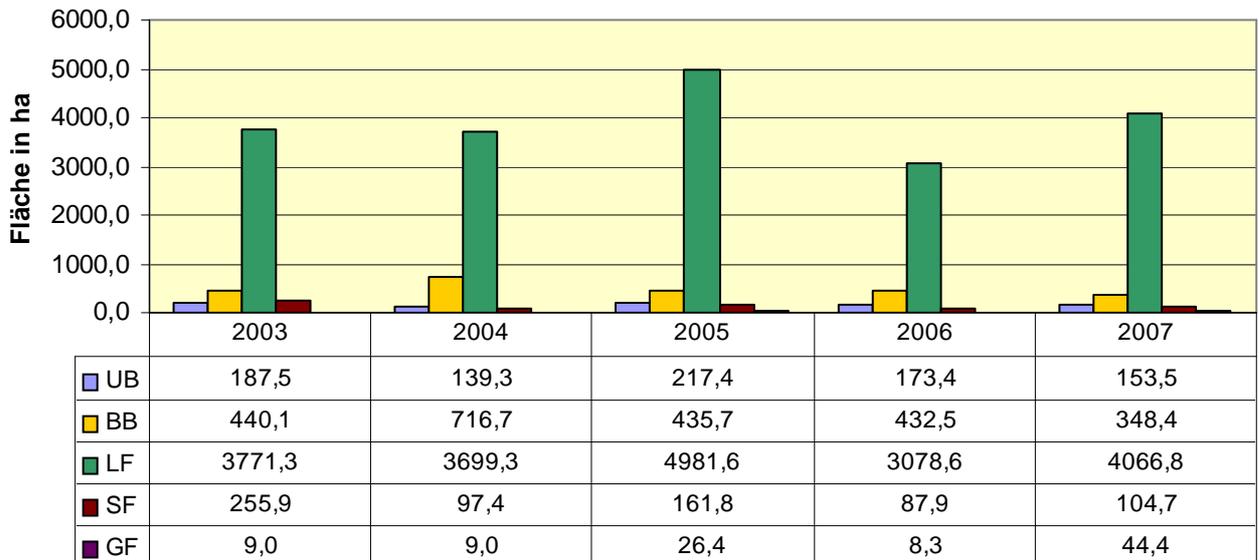


### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

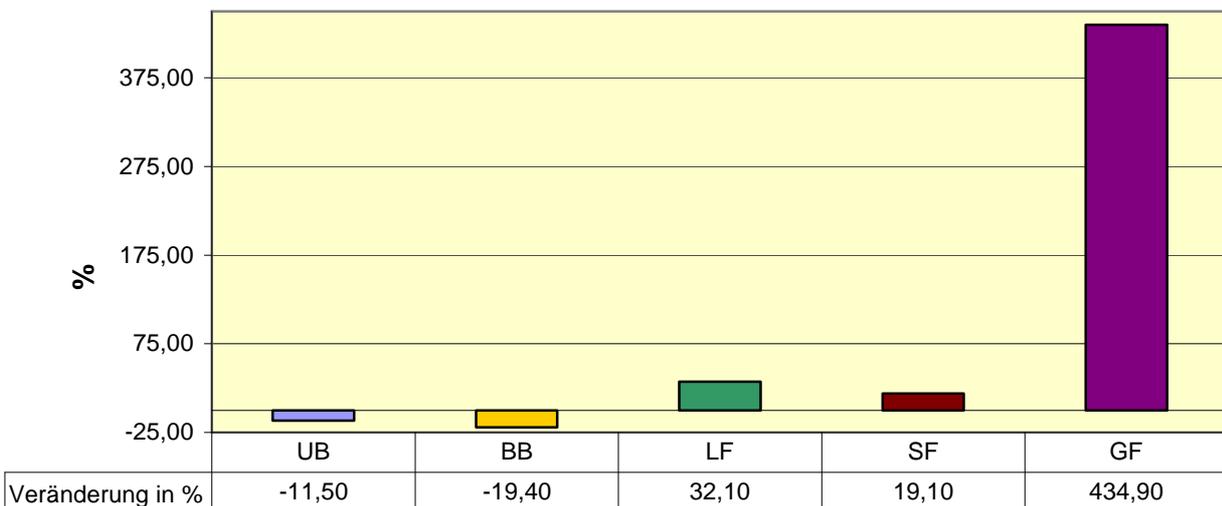
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2007**



**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2003 - 2007**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**



## 4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha					
	$\Sigma$	UB	BB	LF	SF	GF
<b>I</b>	<b>1.170,8</b>	<b>108,6</b>	<b>142,7</b>	<b>892,8</b>	<b>15,8</b>	<b>10,9</b>
Stadt Beelitz	154,8	4,7	20,9	124,4	0,7	4,0
Stadt Teltow	67,9	22,9	16,2	25,9	2,5	0,7
Stadt Werder (Havel)	239,4	15,1	45,8	169,9	6,5	2,1
Gem. Groß Kreutz (Havel)	276,0	6,1	11,0	257,0	0,9	1,0
Gem. Kleinmachnow	26,1	9,6	15,8	0,7	0,2	-
Gem. Michendorf	83,4	14,8	5,9	58,7	3,4	0,5
Gem. Nuthetal	57,2	3,9	4,1	47,7	0,4	1,1
Gem. Schwielowsee	200,4	12,1	12,3	174,6	0,4	0,9
Gem. Seddiner See	8,9	4,2	2,3	2,3	0,2	-
Gem. Stahnsdorf	56,7	15,2	8,4	31,8	0,6	0,6
<b>II</b>	<b>1.281,7</b>	<b>28,2</b>	<b>76,0</b>	<b>1.153,4</b>	<b>22,0</b>	<b>2,1</b>
Gem. Kloster Lehnin	233,3	7,2	25,7	184,2	15,8	0,3
Amt Beetzsee	318,4	11,0	18,7	286,7	1,8	0,1
Amt Wusterwitz	290,4	3,4	15,6	266,9	3,1	1,7
Amt Ziesar	439,6	6,6	16,1	415,6	1,3	-
<b>III</b>	<b>2.265,3</b>	<b>16,7</b>	<b>129,7</b>	<b>2.020,6</b>	<b>66,9</b>	<b>31,4</b>
Stadt Belzig	464,3	1,4	46,1	415,9	0,8	0,3
Stadt Treuenbrietzen	611,7	0,9	9,3	585,8	15,5	0,2
Gem. Wiesenburg/Mark	530,3	6,7	7,9	510,2	2,6	2,9
Amt Brück	253,0	6,6	36,4	178,7	3,4	27,9
Amt Niemege	406,0	1,1	30,0	330,0	44,6	0,1
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>4.717,8</b>	<b>153,5</b>	<b>348,4</b>	<b>4.066,8</b>	<b>104,7</b>	<b>44,4</b>

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 12    Bereiche I bis III → siehe Seite 8     $\Sigma$  → 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	
	der Kauffälle	Veränderung zu 2006 in %	in ha	Veränderung zu 2006 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2006 in %
Individueller Wohnungsbau	896	6,9	86,7	-14,7	61,5	-1,6
Mehrfamilienhäuser	5	-	0,5	-	0,5	-
Gemischt genutzte Grundstücke	42	23,5	4,6	-48,9	1,9	-69,8
geschäftl. und gewerbl. Nutzung	59	9,2	34,7	-11,5	11,7	6,3
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	16	100,0	10,6	-30,7	1,0	500,0
Sonstige Nutzung	84	-16,0	16,4	95,2	1,6	14,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.102</b>	<b>6,5</b>	<b>153,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>78,2</b>	<b>-3,9</b>

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 Bodenricht- werte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m <sup>2</sup>		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Bereich I</b>					
Stadt Beelitz	19	10	60	65	75
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	25	45	40	65
Gemeinde Kleinmach- now	12	120	250	220	250
Gemeinde Michendorf	18	50	80	75	110
Gemeinde Nuthetal	12	45	110	120	190
Gemeinde Schwielow- see	5	65	90	140	
Gemeinde Seddiner See	5	40	75	60	85
Gemeinde Stahnsdorf	15	70	130	85	170
Stadt Teltow	19	90	170	110	260
Stadt Werder (Havel)	19	30	90	60	110

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m <sup>2</sup>		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Bereich II</b>					
<b>Amt Beetzsee</b>	24	15	50	50	80
<b>Gemeinde Kloster Lehnin</b>	21	20	45	45	50
<b>Amt Wusterwitz</b>	13	6	50	40	55
<b>Amt Ziesar</b>	16	5	23	30	
<b>Bereich III</b>					
<b>Stadt Belzig</b>	26	5	40	50	65
<b>Amt Brück</b>	21	5	30	50	60
<b>Amt Niemegek</b>	20	5	30	45	
<b>Stadt Treuenbrietzen</b>	19	5	35	-	-
<b>Gemeinde Wiesenburg</b>	15	5	20	-	-

## 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 3.1.3 (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. 4.500 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit 150 bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

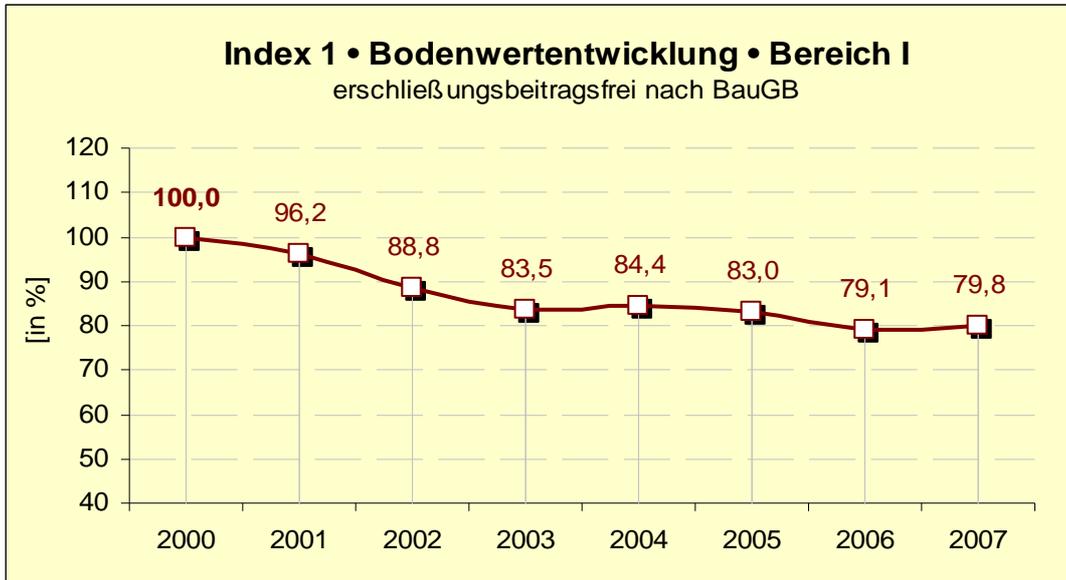
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für den engeren Verflechtungsraum (Bereich I) und den äußeren Entwicklungsraum (Bereiche II und III) jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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.

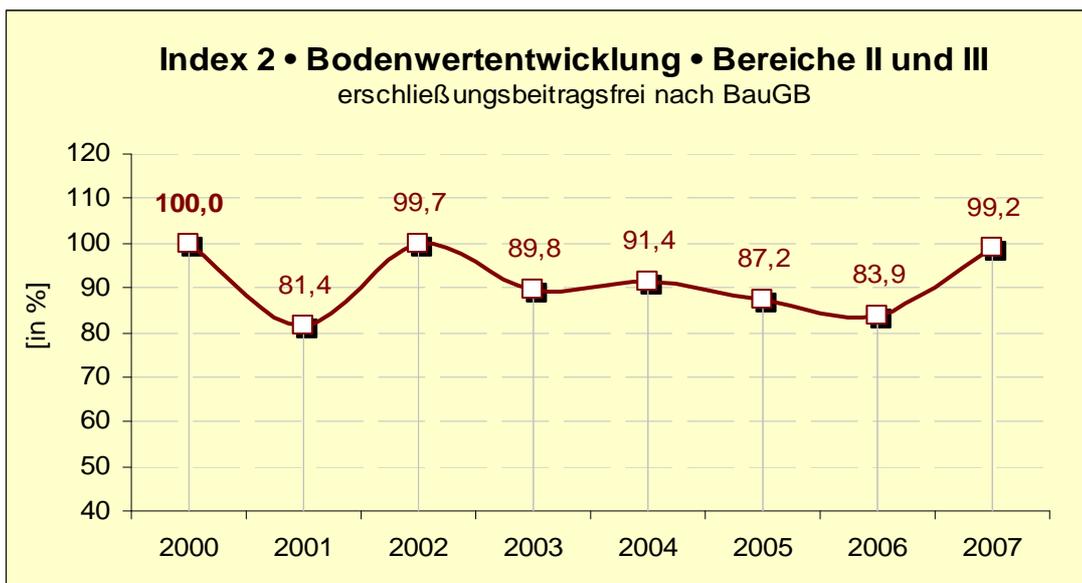
### 5.2.2.1 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

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:..... 2941	Fläche: 190 m <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup>
Bodenpreis: ..... 9 bis 375 €/m <sup>2</sup>	Ø Preis: ..... 89.000 €
mittleres Grundstück:... 800 m <sup>2</sup>	Ämter / Gemeinden: ..... 10

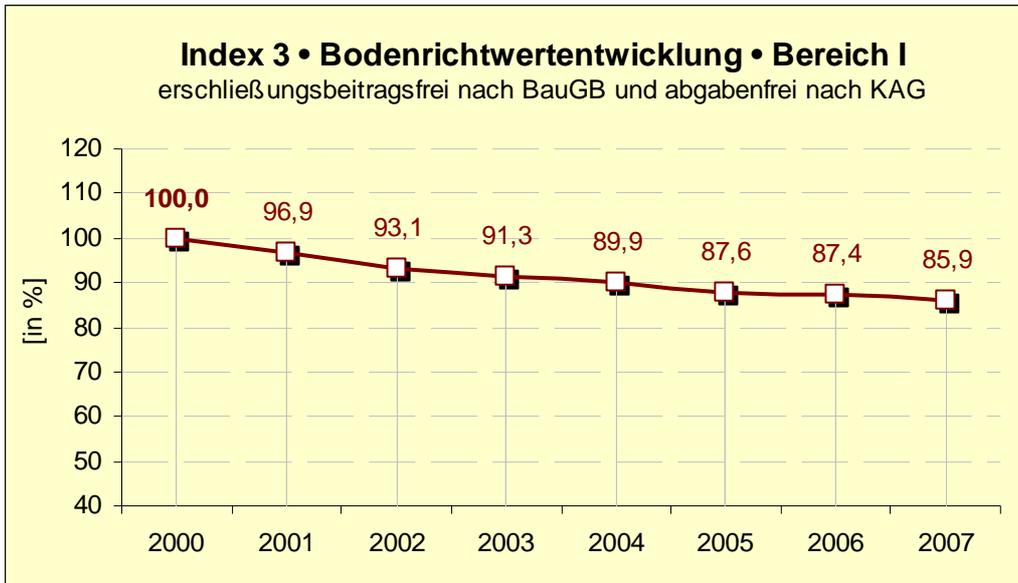


#### Wohngebiete äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Kauffälle:..... 599	Fläche: 190 m <sup>2</sup> bis 2.490 m <sup>2</sup>
Bodenpreis: ..... 2 bis 150 €/m <sup>2</sup>	Ø Preis: ..... 23.000 €
mittleres Grundstück:... 970 m <sup>2</sup>	Ämter / Gemeinden: ..... 10

### 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:..... 42  
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 40 bis 260 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2008)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 10



#### Wohnparks äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Bodenrichtwerte:..... 29  
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 30 bis 80 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2008)  
 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.

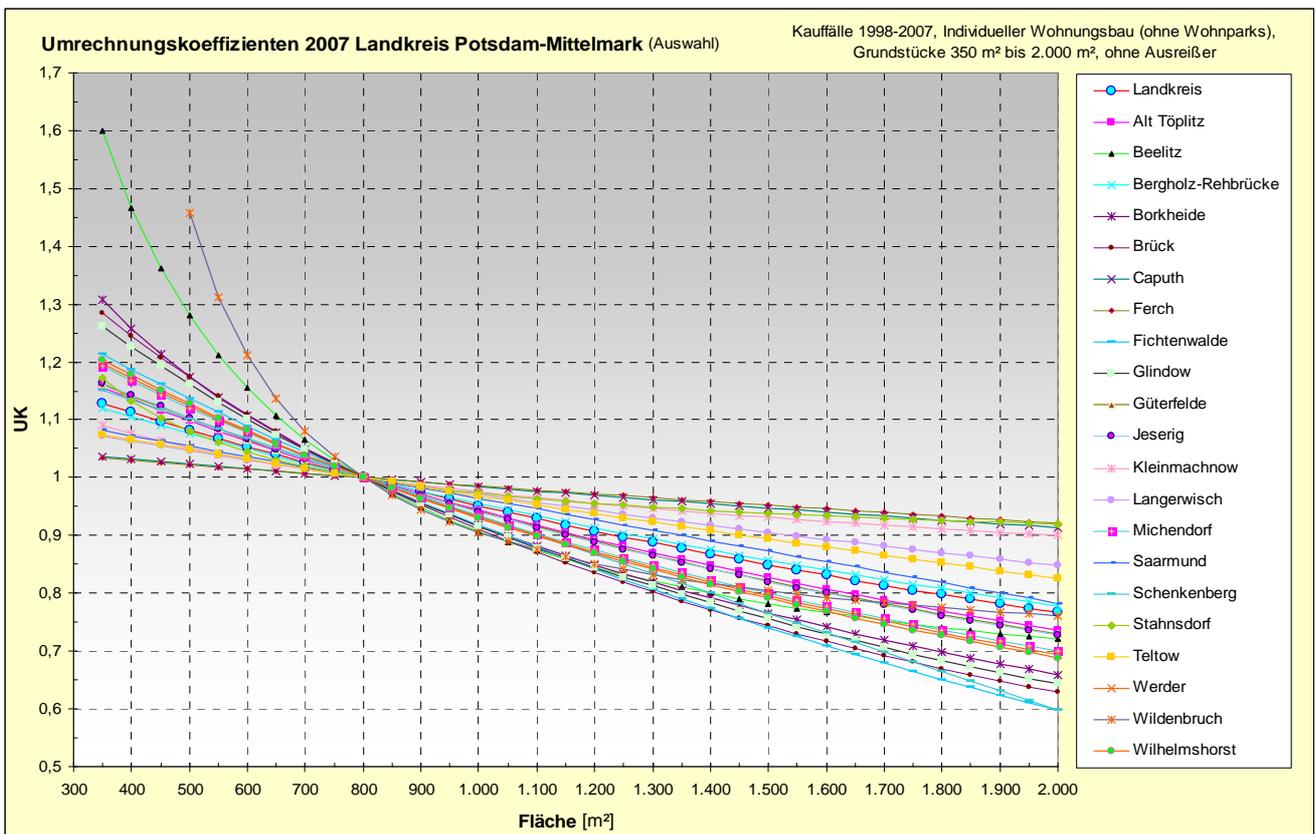
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen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

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

Dabei wurden Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum von 1998 bis 2007 herangezogen werden. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 350 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Damit konnten 4.302 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Altersschließungen. Für Grundstücke in Wohnparks wird eine gesonderte Untersuchung erforderlich.

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

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



Unverkennbar sind die starken Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden, die darauf schließen lassen, dass neben der regional unterschiedlichen Nachfrage auch die Kaufkraft und die lagetypische Grundstücksgröße eine entscheidende Rolle spielen können. Während beispielsweise für Kleinmachnow und Teltow die Auswirkungen der abnehmenden Grundstücksfläche nicht so deutlich ausfallen, steigen die Kaufpreise für Grundstücke mit relativ kleinen Flächen in den Gemarkungen Beelitz, Brück und Glindow 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 m<sup>2</sup> 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 01.01.2008 wurden die Koeffizienten von Seite 25 zu Grunde gelegt.

#### Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

- Bodenrichtwert (BRW) = 95 €/m<sup>2</sup> bei einer typischen Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m<sup>2</sup>

$$BW = 95 \text{ €/m}^2 \times 1,05 / 0,98 = 101,79 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 7 \% ! über BRW)}$$

**Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 350 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Individueller Wohnungsbau (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer)**  
**Kauffälle aus 1998 bis 2007, ausgewählte Gemeinden (> 2x $\sigma$  der Residuen)**

Gemeinde	R	Fläche in m <sup>2</sup>																					
		350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000
Landkreis	0,34	1,13	1,11	1,10	1,08	1,07	1,05	1,04	1,03	1,01	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77
Alt Töplitz	0,46	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74
Beelitz	0,65	1,60	1,47	1,36	1,28	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72
Bergholz-Rehbrück	0,41	1,12	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78
Borkheide	0,41	1,31	1,26	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66
Brück	0,5	1,28	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,74	0,72	0,69	0,67	0,65	0,63
Caputh	0,11	1,04	1,03	1,03	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92	0,91
Ferch	0,24	1,03	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92
Fichtenwalde	0,47	1,21	1,19	1,16	1,14	1,11	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81	0,77	0,74	0,71	0,68	0,65	0,62	0,60
Geltow	0,13	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96	0,95	0,95
Glindow	0,63	1,26	1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73	0,71	0,68	0,66	0,64
Güterfelde	0,4	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,84	0,82	0,80	0,78	0,76	0,75	0,73
Jeserig	0,48	1,16	1,14	1,12	1,10	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,73
Kleinmachnow	0,25	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91	0,90
Langerwisch	0,23	1,07	1,06	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85
Michendorf	0,46	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70
Saarmund	0,25	1,08	1,07	1,06	1,05	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,80	0,78
Schenkenberg	0,42	1,15	1,13	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,63	0,60
Stahnsdorf	0,3	1,17	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92
Teltow	0,3	1,07	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83
Werder	0,44	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69
Wildenbruch	0,44	3,05	2,10	1,69	1,46	1,31	1,21	1,14	1,08	1,04	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76
Wilhelmshorst	0,44	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69
Wusterwitz	0,28	1,13	1,12	1,10	1,08	1,07	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,88	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76

rosa R < 0,3

blau 0,3 ≤ 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 2005 bis 2007 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 18 Kauffälle registriert.

Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein Wertfaktor von 1,4. Betrachtet man die beiden Lagen getrennt ergibt sich für Grundstücke in direkter Wasserlage ein Faktor von 1,6 (sieben Kauffälle) und für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser  $\leq 300$  m) ein Faktor von 1,2 (elf Kauffälle).

### 5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2007 wurden fünf Kauffälle registriert (siehe Tabelle S.19). Hier handelt es sich teils um Erwerbsvorgänge nach Sachenrechtbereinigungsgesetz, Verkäufen von Arrondierungsflächen und zum Neubau von Mehrfamilienhäusern. Davon ist ein Kauffall, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 59 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzten Flächen wurden 15 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

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

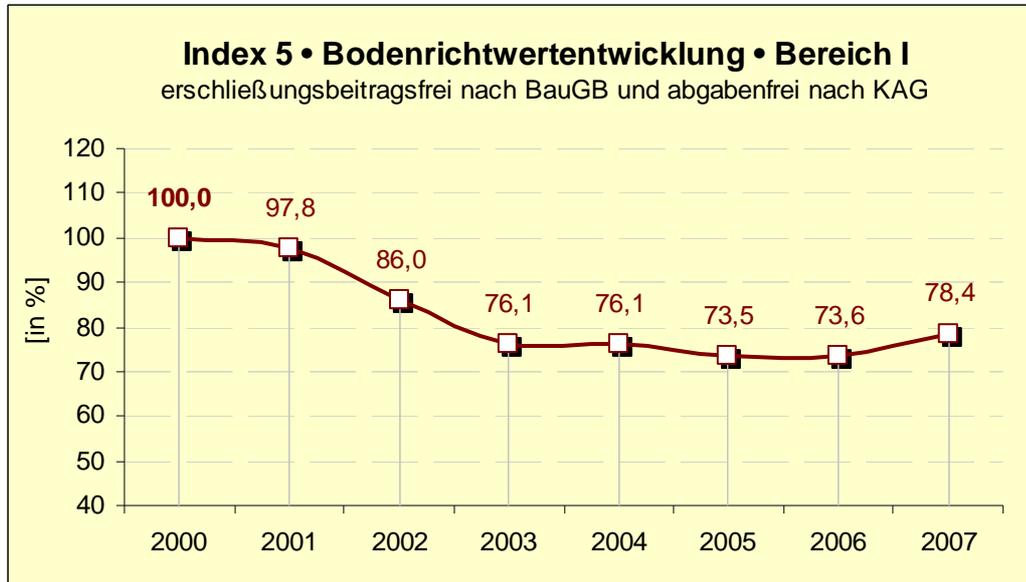
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis
<b>Bereich I</b>			
Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	4	85	160
Beelitz, Groß Kreutz, Neuseddin, Caputh, Werder(Havel)	5	25	50
<b>Bereich II</b>			
Brielow, Rietz, Ziesar	3	12	25
<b>Bereich III</b>			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Wiesenburg	5	10	25

#### ►► Verbrauchermärkte

Für den Zeitraum 2006 / 2007 sind drei vergleichbare Kauffälle von Bauflächen für Verbrauchermärkte im Bereich I registriert. Die Bodenpreise liegen 13 % bis 20 % (Durchschnitt 16 %) über dem Bodenrichtwert für Wohnbaufläche im angrenzenden Wohngebiet.

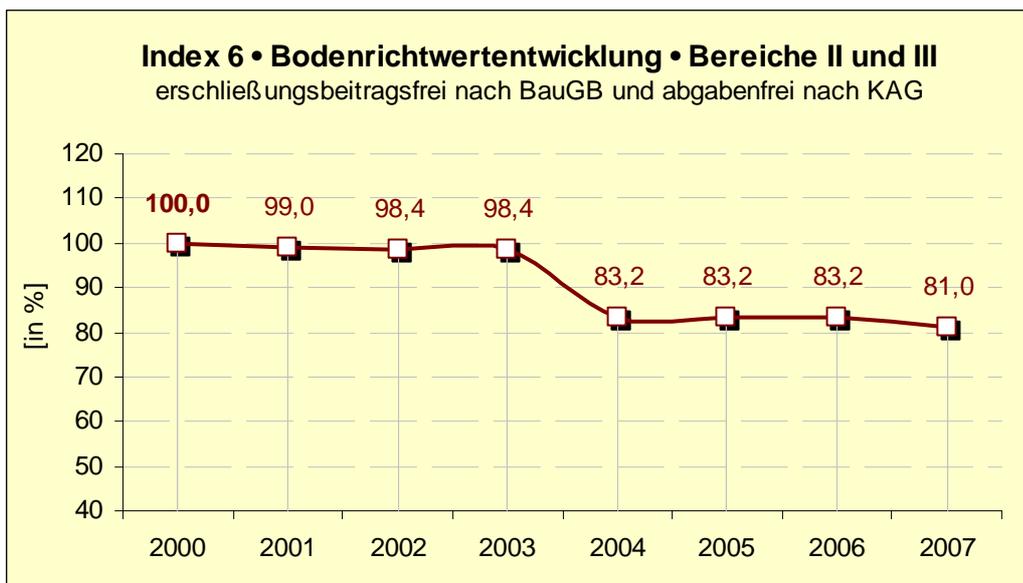
### 5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Bauflächen in Gewerbegebieten (GE) 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.



**Gewerbegebiete engerer Verflechtungsraum • Bereich I**

Bodenrichtwerte: ..... 9  
 Bodenrichtwertniveau: ..... 25 bis 160 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2008)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 8



**Gewerbegebiete äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III**

Bodenrichtwerte: ..... 8  
 Bodenrichtwertniveau: ..... 10 bis 25 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2008)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 6

## 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 2007 lagen 35 Kaufverträge und im Vorjahr 44 Kaufverträge vor.

Knapp 45% der oben erwähnten Kauffälle werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet und nachfolgend dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m <sup>2</sup>		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartung (Bereich I)	6	20 - 77	47	21 - 59	41
Bauerwartung (Bereiche II + III)	6	2 - 4	3	11 - 34	22
Rohbauland (Bereiche I + III)	4	5 - 51	21	18 - 79	42

## 5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 ist eine Auswertung von vier Kauffällen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen möglich.

Die verkauften Flächen liegen hauptsächlich im Umland von Brandenburg, in Außenbereichslagen von ländlichen Gemarkungen und dienen den Käufern größtenteils zur Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücke (Zukaufsfächen). Es wurden Quadratmeterpreise erzielt, die zwischen 0,84 € und 1,33 €, im Durchschnitt bei 1,05 €/m<sup>2</sup>, liegen.

## 5.7 Sonstiges Bauland

### Zukäufe

Für das Jahr 2007 gingen der Geschäftsstelle insgesamt 98 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ein, davon kamen 75% zur Auswertung.

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

Zukäufe	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		arithmetisches Mittel in %
		von	bis	von	bis	
vorn	17	5	471	27	113	70
seitlich	32	6	654	25	150	71
hinten	23	30	557	29	155	77

## 5.8 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird ein Grundstück mit einem vererb-  
baren und veräußerbaren zeitlich begrenzten Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden  
Grundstückes ein Gebäude zu haben (Rechtsgrundlage: Bürgerliches Gesetzbuch - BGB und Erb-  
baurechtsverordnung - ErbbauVO) belastet.

In den vorliegenden Verträgen sind bei der Bestellung von Erbbaurechten die Erbbauzinsen, bezo-  
gen auf den Bodenwert, vereinbart worden.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahre	Erbbauzins in % des Bodenwertes
<b>2003</b>				
individuelle Wohnnutzung	7	303 – 680	99	4%
	3*	556 – 981	66, 90	2%
<b>2004</b>				
Individuelle Wohnnutzung	7	230 – 1.018	99	4%
	3*	556 – 804	90	1,7% - 2%
<b>2005</b>				
individuelle Wohnnutzung	5	301 – 1.000	99	2,7% - 4,5%
	5*	510 – 1.105	40, 90, 99	1,7% - 4%
<b>2006</b>				
individuelle Wohn- nutzung	4*	185 – 1.084	90, 99	2 %
<b>2007</b>				
individuelle Wohn- nutzung	5	400 – 1.800	99	4%; 4,5%

\* 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 Wertermittlungs-  
verordnung (WertV) in Verbindung mit § 201 BauGB Acker-, Grün-, Obst-, Garten- und Wald-  
flächen 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 2006 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2006 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2006 in %
I	185	+20,9	474,0	+84,1	1,7	+54,5
II	139	+18,8	837,8	+94,9	2,3	+187,5
III	258	-16,5	1.243,3	+28,3	3,2	+33,3
<b>gesamt</b>	<b>582</b>	<b>+0,5</b>	<b>2.555,1</b>	<b>+54,3</b>	<b>7,2</b>	<b>+67,4</b>
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	15	+50,0	309,7	+132,3	0,7	+250,0

#### ► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Misch-Flächen	Obstanbau-Flächen *)	begünstigtes Agrarland
I	185	106	47	8	18	6
II	139	59	31	43	6	0
III	258	151	47	51	9	0
<b>gesamt</b>	<b>582 </b>	<b>316 </b>	<b>125 </b>	<b>102 </b>	<b>33 </b>	<b>6 </b>

Tendenz fallend Tendenz steigend Tendenz gleich bleibend \*) Dauer- und Sonderkultur

Die Tabellen beinhalten 119 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 01.01.2008 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 2000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	8	0,15 – 0,40	0,22
21 – 30	57	0,11 – 0,40	0,22
31 – 40	26	0,14 – 0,40	0,25
41 – 60	10	0,17 – 0,50	0,22
61 – 80	-	-	-

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	1	0,16	0,16
21 – 30	22	0,07 – 0,46	0,21
31 – 40	33	0,07 – 0,50	0,23
41 – 60	2	0,26 – 0,35	0,31
61 – 80	-	-	-

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität kann weder bei Ackerland noch bei Grünland festgestellt werden.

### 6.2.1.2 Obstanbauland

Kauffälle von Obstanbauflächen wurden Gemeinde Groß Kreutz (Havel), und in der Stadt Werder (Havel) registriert. Im Umland von Brandenburg (Bereich II) und Belzig (Bereich III) liegen keine Vergleichsdaten vor.

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

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>
5	5.600 – 15.700 8.600	0,28 – 0,66 0,46

### 6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle von begünstigtem Agrarland sind Angaben zum Jahr 2007 nicht möglich. Kaufpreisspannen sind im Marktbericht 2005, Seite 39 zu finden.

Für ortsnahe Agrarflächen wurden 23 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 0,71 €/m<sup>2</sup>.

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich 0,12 €/m bis 0,65 €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert ergeben sich Faktoren von 0,7 bis 2,8 im Mittel 1,6.

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle (16) wurde in den Bereichen II und III registriert.

### 6.2.1.4 Abbauflächen

Für den Zeitraum 2006/07 liegen drei Kauffälle von Abbauflächen (Kies und Sand) aus den Bereichen II und III vor.

Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (2,0 ha bis 2,9 ha) liegen zwischen 0,60 €/m<sup>2</sup> und 1,60 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 0,94 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.1.5 Gräben

In den Berichtsjahren von 2006 bis 2007 gingen in der Geschäftsstelle vier auswertbare Kauffälle von Gräben, die sich über landwirtschaftliche Flächen erstrecken, ein.

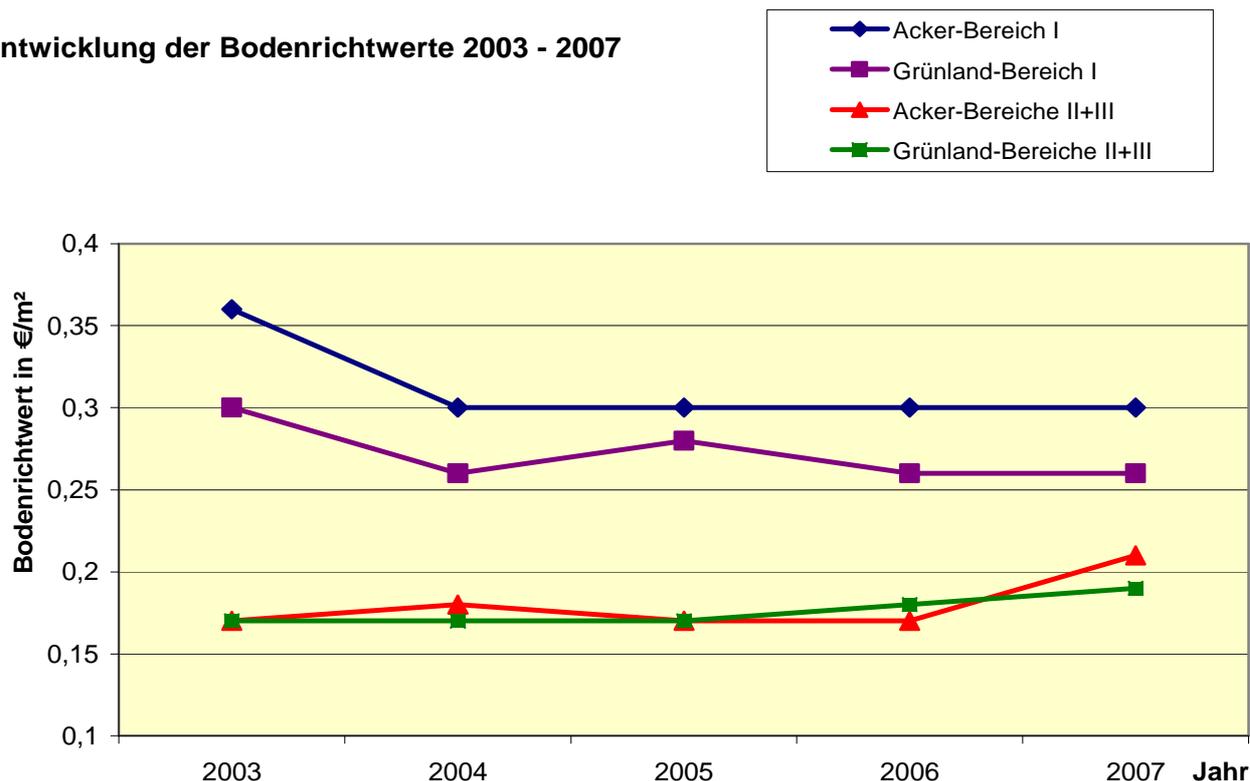
Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,04 €/m<sup>2</sup> und 0,06 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 0,05 €/m<sup>2</sup>.

## 6.2.2 Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte von Ackerland sind im Bereich I in den letzten vier Jahren stabil geblieben. Im Jahr 2003 waren Acker- und Grünland auf einem etwas höheren Niveau.

Im Bereich II und III ist in den letzten beiden Jahren ein Anstieg der Bodenrichtwerte zu verzeichnen.

### Entwicklung der Bodenrichtwerte 2003 - 2007



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2006 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2006 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2006 in %
I	58	-1,7	372,1	+12,8	0,8	+60,0
II	64	-1,5	305,9	-9,9	0,6	+100,0
III	117	-13,3	774,2	+3,2	1,0	+42,9
<b>Gesamt</b>	<b>239</b>	<b>-7,7</b>	<b>1.452,2</b>	<b>+2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>+60,0</b>
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	9	-82,7	107,4	-80,0	0,1	-75,0

Die Gesamtanzahl beinhaltet 30 Kaufverträge mit zukünftiger Verkehrsfläche zwecks Um- und Ausbau von BAB, Bundesstraßen und Radwegen.

### 6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

(Boden mit Bestockung)

Zum Stichtag 01.01.2008 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 <sup>2</sup>	Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung zum Vorjahr
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	18	0,07 - 0,25	0,16	↗
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	95	0,06 – 0,24	0,14	↗

↗ Tendenz steigend

Der Bodenrichtwert stieg zum Vorjahr um 6 % im Bereich I leicht an. Im Bereich II und III wurden höhere Kaufpreise erzielt. Der Bodenrichtwert wurde um 40 % angehoben.

## 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 <sup>2</sup>		Ø Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert in %	Anzahl der Kauffälle
von	bis		
5	20	23	12
21	50	20	18
51	90	19	5
> 91		14	5

### 7.2 Erholungsflächen im Außenbereich

#### ► 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.

### 7.2.1 Wasserlage/-nähe (≤ 300m)

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
<b>Phöben</b> (Kleiner Zernsee)	9	490 – 640 590	26– 27 27	55	49
<b>Werder</b> (Havel, Glindower See)	3	310 – 515 410	27 – 50 35	60	58
<b>Michendorf</b> (Lienewitzsee)	3	450 – 870 730	23	70	33

### 7.2.2 keine Wasserlage /-nähe

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
<b>Ferch</b>	5	610 – 1.370 825	11 – 20 17	65	26
<b>Schäpe<sup>1)</sup></b> <b>Schlunkendorf</b> <b>Borkheide</b>	10	555– 1.430 790	5 – 15 13	25 - 35	43

<sup>1)</sup> gleicher Verkäufer

#### ► Käufer nicht Pächter

Vergleichbare Kauffälle liegen nicht vor. Aussagen über Spann- bzw. Durchschnittswerte aus dem Jahr 2006 sind dem Grundstücksmarktbericht 2006, Seite 34 zu entnehmen.

### 7.3 Wasserflächen

Für das Jahr 2007 liegt ein Kauffall zu Wasserflächen vor. Die Auswertung gemeinsam mit den drei Kauffällen aus dem Jahr 2006 ergibt eine Kaufpreisspanne von 0,17 €/m<sup>2</sup> - 0,31 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt 0,25 €/m<sup>2</sup>) bei einer Flächenspanne von 1,3 ha – 12,6 ha (Durchschnitt 5,6 ha).

## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Veränderung zu 2006 in %	in ha	Veränderung zu 2006 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2006 in %
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	679	17,9	186,0	0,3	127,2	58,2
Reihenhäuser, Doppelhäuser	143	-10,6	11,5	-59,4	46,4	31,4
Wochenendhäuser	99	12,5	16,4	59,2	3,4	9,7
Mehrfamilienhäuser	73	52,1	28,0	71,8	37,4	74,8
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	53	-13,1	26,2	4,0	31,4	-66,6
Sonstige Gebäude	87	-7,4	80,3	-51,9	28,7	-64,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.134</b>	<b>10,4</b>	<b>348,4</b>	<b>-19,5</b>	<b>274,5</b>	<b>-12,7</b>

Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ist im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr um 107 Kauffälle gestiegen. Das ist ein Anstieg um ca. 10 %.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 661 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	67 %,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	17 %,
Bereich III	-	Umland Belzig	16 %.

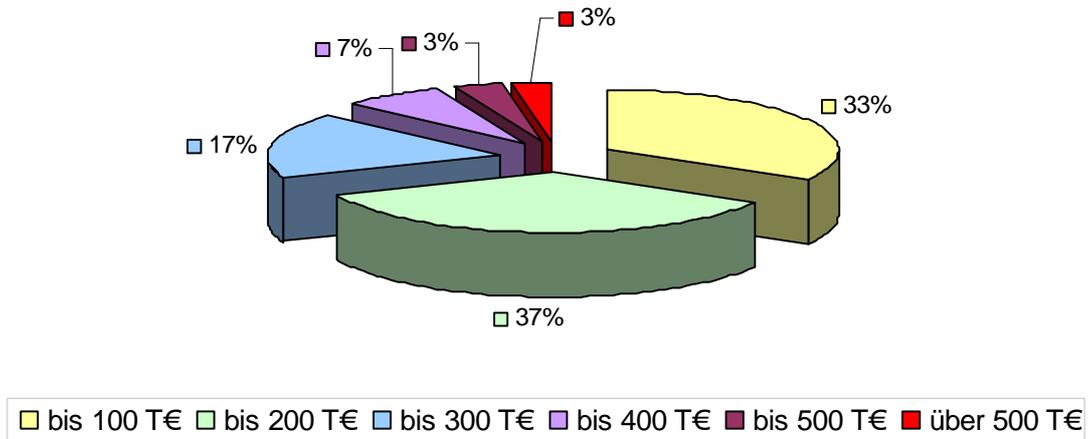
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Nicht immer sind das Baujahr und die Wohnfläche bekannt. Schriftliche Anfragen durch die Geschäftsstelle an die Erwerber wurden zu 60 % beantwortet. In 394 Fällen sind das Baujahr, in 334 Fällen die Wohnfläche und in 50 Fällen die gewerbliche Nutzfläche bekannt.

Von insgesamt 822 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 511 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

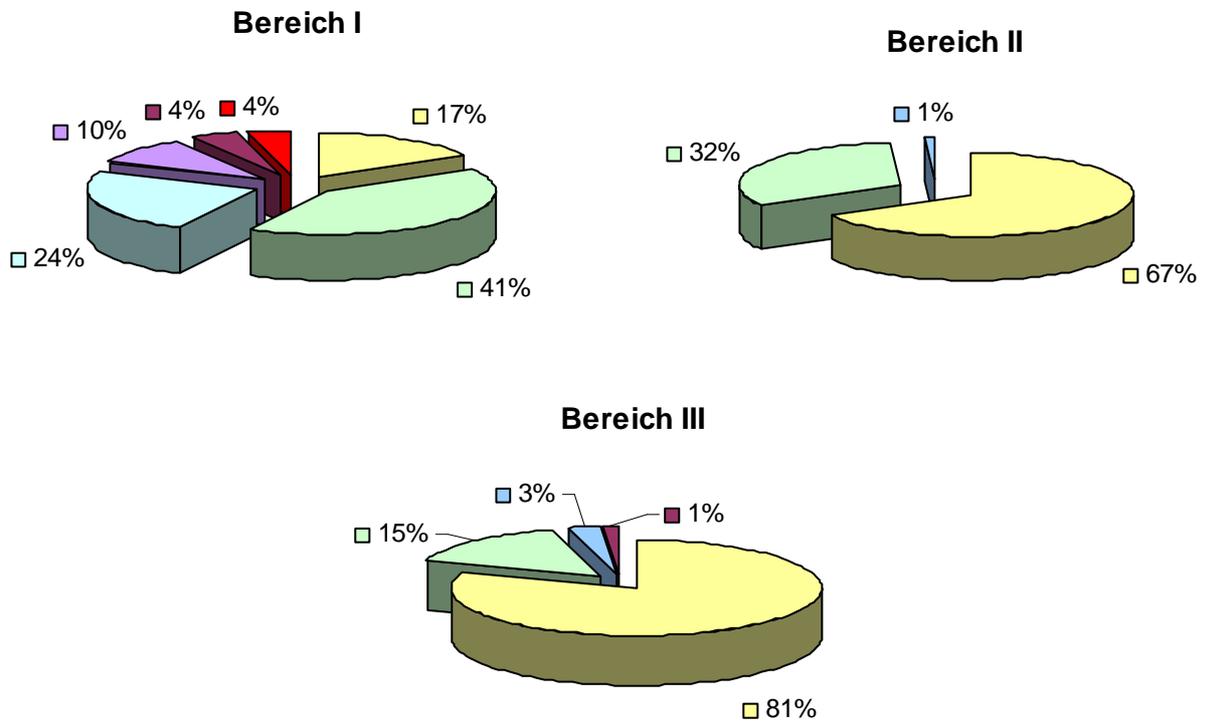
Diese 516 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	71 %,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	15 %,
Bereich III	-	Umland Belzig	14 %.

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



Die Verteilung der 516 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:



## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

►► mit Grundstücksgrößen ≤ 2.000 m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-fläche
<b>Bereich I</b>					
Baujahr bis 1948 unsaniert	29	815	39.000 - 290.000 131.600	110 [29]	390 - 2.200 1.215
Baujahr bis 1948 teilsaniert	18	810	110.000 - 336.000 204.300	130 [16]	960 - 2.475 1.680
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	26	815	105.000 - 798.000 335.300	155 [24]	910 - 3.110 2.010
Baujahre 1949 bis 1977	8	855	70.000 - 360.000 190.400	120 [7]	1.270 - 2.200 1.735
Baujahre 1978 bis 1989	12	880	90.000 - 420.000 197.400	110 [10]	1.025 - 2.570 1.775
Baujahre ab 1990 bis 2005	39	845	120.000 - 730.000 279.600	140 [30]	925 - 3.300 1.820
Baujahr 2006 und 2007	17	560	180.000 - 680.000 283.000	140 [16]	1.435 - 3.150 2.025
<b>Bereiche II + III</b>					
Baujahr bis 1948 unsaniert	13	810	22.000 - 90.000 37.500	105 [13]	180 - 820 375
Baujahr bis 1948 teilsaniert	13	865	42.500 - 134.000 74.200	120 [13]	335 - 945 655
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	9	560	40.000 - 150.000 100.100	95 [9]	690 - 1.400 1.020
Baujahre 1949 bis 1977	6	805	15.000 - 114.000 67.300	100 [6]	300 - 1.225 670
Baujahre 1978 bis 1989	4	960	45.000 - 140.000 92.500	105 [4]	500 - 1.165 865
Baujahre ab 1990 bis 2005	18	790	70.000 - 235.000 143.800	130 [10]	915 - 1.615 1.215
Baujahr 2006 und 2007	3	745	124.100 - 185.000 159.700	100 [2]	1.380 - 1.605 1.490
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>369*</b>	<b>830</b>	<b>10.000 - 979.000</b> <b>176.700</b>	<b>125 [199]</b>	<b>55 - 3.615</b> <b>1.430</b>

[ ] 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 75 % (46 Kauffälle) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. € bis 100 Tsd. € wurden zu 54 % (34 Kauffälle) im Umland von Potsdam, zu 24% (15 Kauffälle) im Umland von Brandenburg und zu 22% (14 Kauffälle) im Umland von Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 100 Tsd. € wurden 210 Kauffälle (85 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

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

►► **mit Grundstücksgrößen > 2.000 m<sup>2</sup>**

Grundstücke mit über 2.000 m<sup>2</sup> großen Flächenanteilen wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 55 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 63.000 m<sup>2</sup> (im Durchschnitt ca. 7.300 m<sup>2</sup>) vor.

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

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

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt	über 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948 unsaniert	200 – 1.165 [17] 500	705 – 3.390 [23] 1.415
Baujahr bis 1948 teilsaniert	335 – 1.550 [17] 815	960 – 3.615 [13] 1.920
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	685 – 1.885 [14] 1.120	1.460 – 3.110 [20] 2.290
Baujahre 1949 bis 1989	300 – 1.390 [16] 870	1.570 – 2.570 [13] 1.940
Baujahre 1990 bis 2006	915 – 2.245 [28] 1.425	1.340 – 3.300 [22] 2.080
2007	k. A.	1.515 – 2.870 [10] 2.050

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durch- schnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte <= 110 €/m <sup>2</sup> )	8	620	140.000 – 330.000 188.600	150 [4]	1.335 – 1.570 1.465
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte >110 bis 170 €/m <sup>2</sup> )	12	495	187.000 – 359.000 235.000	130 [12]	1.435 – 2.245 1.760
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte >170 €/m <sup>2</sup> )	4	465	239.500 – 416.400 310.000	125 [4]	2.200 – 2.870 2.495
<b>Bereiche II + III</b> (Bodenrichtwerte <= 80 €/m <sup>2</sup> )	8	680	80.000 – 235.000 153.800	150 [4]	1.070 – 1.380 1.250

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **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 1933 - 1939
- ➔ eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

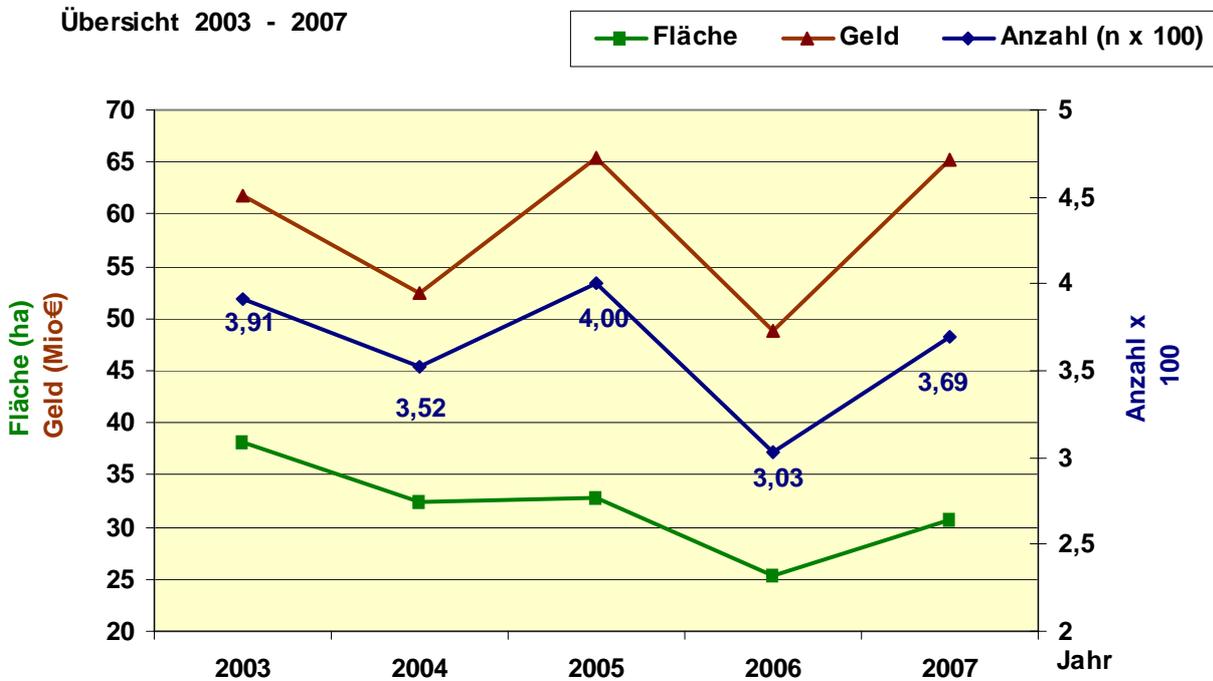
Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
13	< 700 m <sup>2</sup>	155.000 – 265.000 191.000	1.500 – 2.500 1.900	75 – 120 100
5	> 700 m <sup>2</sup>	220.000 – 290.000 250.000	1.500 – 1.700 1.600	130 – 170 155

- ➔ freistehendes, überwiegend bis umfassend modernisiertes Einfamilienhaus,  
teilweise erweitert nach 1990
- ➔ Baujahr 1933 - 1937
- ➔ eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
4	< 700 m <sup>2</sup>	223.000 – 320.000 262.000	1.900 – 2.400 2.200	105 – 115 110
6	> 700 m <sup>2</sup>	295.000 – 640.000 466.500	2.400 – 3.000 2.700	100 – 220 170

### 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.



Baujahr	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2006	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2007	Entwicklung zum Vorjahr	
<b>Bereich I</b>				
Baujahr bis 1948 unsaniert	35.000 - 330.000 177.000	39.000 - 290.000 131.600	-25 %	↘
Baujahr bis 1948 teilsaniert	95.000 - 280.000 205.200	110.000 - 336.000 204.300	+/- 0	→
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	117.000 - 900.000 307.000	105.000 - 798.000 335.300	+ 9 %	↗
Baujahre 1949 bis 1977	69.500 - 361.300 145.000	70.000 - 360.000 190.400	+ 31 %	↗
Baujahre 1978 bis 1989	85.000 - 217.000 155.900	90.000 - 420.000 197.400	+ 27 %	↗
Baujahre ab 1990 bis 2005	55.000 - 580.000 253.400	120.000 - 730.000 279.600	+ 10 %	↗
Baujahr 2006 (und 2007)	168.600 - 630.000 290.000	180.000 - 680.000 283.000	- 2 %	↘

Baujahr	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2006	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2007	Entwicklung zum Vorjahr	
<b>Bereiche II + III</b>				
Baujahr bis 1948 unsaniert	15.000 - 70.000 34.700	22.000 - 90.000 37.500	+ 8 %	
Baujahr bis 1948 teilsaniert	40.000-150.000 80.400	42.500 - 134.000 74.200	- 8 %	
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	35.000 - 181.000 92.400	40.000 - 150.000 100.100	+ 8 %	
Baujahre 1949 bis 1977	42.000 – 100.000 73.000	15.000 - 114.000 67.300	- 8 %	
Baujahre 1978 bis 1989	50.000 - 140.000 105.700	45.000 - 140.000 92.500	- 12 %	
Baujahre ab 1990	80.000 - 210.000 141.700	70.000 - 235.000 146.100	+ 3 %	
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>15.000 - 900.000 182.600</b>	<b>15.000 - 798.000 189.000</b>	<b>+ 4 %</b>	

 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 wider.

Für das Jahr 2007 wurden die Marktanpassungsfaktoren nicht fortgeschrieben.

Der Gutachterausschuss verweist in diesem Zusammenhang auf die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2006 (S. 40 bis 42).

### 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, Vergleichsfaktoren

#### ► Reihenhäuser (alle Baujahre)

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-fläche
Baujahr bis 1948	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990 bis 2006	10	255	70.000 - 329.300 163.700	110 [9]	650 - 2.675 1.510
Baujahr 2007	6	320	173.000 - 218.500 200.100	110 [6]	1.620 - 1.920 1.810
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>22*</b>	<b>310</b>	<b>70.000 – 329.300</b> <b>183.100</b>	<b>110 [16]</b>	<b>650 - 2.675</b> <b>1.645</b>

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Von insgesamt 22 Kauffällen fallen 91 % (20 Kauffälle) in den Bereich I - Umland Potsdam.

Im Bereich II liegen zwei Kauffälle mit Kaufpreisen von 70 TEUR und 90 TEUR und Baujahren von 1994 und 1995 vor. Im Bereich III wurde kein Kauffall registriert.

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf-fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-fläche
<b>Bereich I +II</b> (Bodenrichtwerte bis 140 €/m <sup>2</sup> )	4	375	70.000 – 173.000 119.000	110 [4]	650 – 1.920 1.125
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte über 140 €/m <sup>2</sup> )	8	280	178.400 – 329.300 220.000	115 [7]	1.620 – 2.680 1.930

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Stadt/ Gemeinde Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-fläche
<b>Kleinmachnow</b> Stolper Weg	5	200	160.000 – 215.000 179.000	100 [4]	1.550 – 1.920 1.740
<b>Teltow</b> Heinersdorfer Weg	4 *	300	200.000 – 219.000 212.000	115 [4]	1.710 – 1.880 1.830

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

\* Baujahr 2007

► **Doppelhaushälften** (alle Baujahre mit Grundstücksgröße ≤ 2.000 m<sup>2</sup>)

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn-fläche
<b>Bereich I</b>					
Baujahr bis 1948	7	925	25.000 - 165.000 109.100	95 [6]	280 - 1.650 1.080
Baujahre 1949 bis 1989	3	675	127.000 - 160.000 133.700	75 [2]	1.695 - 1.710 1.700
Baujahre ab 1990 bis 2006	18	395	110.000 - 294.100 185.900	120 [16]	1.000 - 2.100 1.570
Baujahr 2007	27	360	135.000 - 447.000 267.100	135 [24]	1.160 - 2.910 2.000
<b>Bereiche II + III</b>					
Baujahr bis 1948	7	900	24.000 - 90.000 58.800	75 [6]	390 - 1.125 715
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	3	375	70.200 - 102.000 98.900	95 [2]	945 - 1.120 1.035
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>81*</b>	<b>515</b>	<b>16.000 - 447.000</b> <b>179.500</b>	<b>115 [58]</b>	<b>280 - 2.910</b> <b>1.590</b>

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Rund 40% der veräußerten Grundstücke (32 Kauffälle) liegen in Wohnparksiedlungen.

Kaufpreise über 290 Tsd. € wurden ausschließlich im Bereich der Gemeinde Kleinmachnow registriert (12 Kauffälle).

Weitere Auswertungen zu Verkäufen von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen:

►► **davon Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen**  
Baujahr nach 2000

Gemeinde/ Stadt Lage	Anzahl der Kauf-fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kleinmachnow</b> Ortszentrum	4*	350	330.000 – 395.000 366.000	165 [3]	2.030 – 2.300 2.140
<b>Michendorf</b> Bahnstraße	3	270	120.000 – 206.000 176.000	k. A.	k. A.
<b>Stahnsdorf</b> Schwarzer Pfuhl	5*	350	167.000 – 198.000 178.000	110 [5]	1.480 – 1.800 1.590

Gemeinde/ Stadt Lage	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch- schnittlicher Kauf- preis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Teltow</b> Mühlendorf, Nord	4*	245	237.000 – 251.000 246.000	110 [4]	2.150 – 2.200 2.190
Heinersdorfer Weg	5	260	185.000 – 201.000 195.000	120 [4]	1.480 – 1.730 1.670

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

\* Baujahr 2007

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

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt	über 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	390 – 1.650 [9] 925	280 – 1.270 [3] 815
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2006	945 – 1.180 [6] 1.060	1.480 – 2.100 [12] 1.745
Baujahr 2007	k. A.	1.480 – 2.910 [23] 2.035

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

### 8.3.2 Preisentwicklung

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.

Für das Jahr 2007 wurden die Marktanpassungsfaktoren nicht fortgeschrieben.

Der Gutachterausschuss verweist in diesem Zusammenhang auf die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2006 (S. 45 bis 47).

## 8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2007 sind 171 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 42 Erstveräußerungen und 129 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle gestiegen. Das sind 55 Kauffälle bzw. ca. 47 % mehr als im Jahr 2006.

### Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2006	2007	2006	2007
I	106	152	17,2	20,0
II und III	10	19	0,2	0,7
<b>gesamt</b>	<b>116</b>	<b>171</b>	<b>17,4</b>	<b>20,7</b>

### 8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 80 %) aller Kauffälle für Wohnungseigentum liegen die Gesamtkaufpreise unter 150.000 €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis liegt bei 70.000 €.

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	6	39	28
von 50.000 bis 100.000	16	43	37
von 100.000 bis 200.000	18	27	28
von 200.000 bis 300.000	1	5	4
über 300.000	0	4	3
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>118</b>	<b>100</b>

#### 8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 79 m<sup>2</sup>. Insgesamt standen 113 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 stan-

den), liegt bei 35 Vergleichsfällen in einer Spanne von 800 bis 3.200 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1.400 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 79 m<sup>2</sup>.

### Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
<b>Baujahre 1990 – 2000 Bereich I</b>					
Stadt Beelitz	3	47.000 – 149.500 89.000	85 – 90 88	500 – 1.800 1.000 [3]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Gemeinde Michendorf	3	80.000 – 162.500 132.500	k. A.	k. A.	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Gemeinde Nuthetal	10	50.000 – 167.000 100.000	33 – 73 51	1.400 – 3.200 2.300 [4]	Weiterveräußerung
Gemeinde Schwielowsee	4	80.000 – 220.000 150.000	50 – 140 95	1.000 -1.600 1.400 [3]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Gemeinde Stahnsdorf	3	60.000 -68.000 63.000	k. A.	k. A.	Weiterveräußerung
Stadt Teltow	6	85.000 – 158.000 116.500	50 – 93 69	1.700 – 1.900 1.700 [6]	Erstveräußerung
	13	40.000 – 168.000 88.000	49 – 101 77	800 – 1.700 900 [12]	Weiterveräußerung
Stadt Werder	6	47.000 – 108.000 79.000	51 – 88 73	900 – 1.400 1.000 [6]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
<b>Baujahre 1993 -1996 und 1960 - saniert Bereiche II + III</b>					
Stadt Belzig, Stadt Brück, Kloster Lehnin	3	62.500 – 64.000 63.000	71 – 104 85	600 – 900 800 [3]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
Stadt Treuenbrietzen	6	18.500 – 40.000 27.000	58 – 74 69	250 – 700 400 [6]	Weiterveräußerung

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

#### ► Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 31 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen 25 Kauffälle im Umland von Potsdam und 6 Kauffälle im Umland von Brandenburg bzw. Belzig.

Das prozentuale Verhältnis zwischen Zuschlagswert und gerichtlich festgelegtem Verkehrswert liegt im Durchschnitt bei ca. 50 %.

### Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Zwangsversteigerung -

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf- fälle	Gesamtkauf- preis im Durchschnitt in €	Quadratmeter- preise im Durchschnitt in €	Wohnfläche im Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Zuschlagswert/ Verkehrswert in ca. %
<b>Bereich I</b>					
Gemeinde Nuthetal	6	52.000	900	62	60
Gemeinde Seddiner See*	4	21.500	400	48	40
Stadt Teltow	4	61.500	1.000	60	60

\* mit Teilerbbaurecht

#### 8.4.1.2 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 2007 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 14 % von der Gesamtanzahl.

Der überwiegende Teil dieser Gruppe sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bereich I. Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser (12 Kauffälle) - nach 1990 erbaut - liegen in einer Spanne von 84.000 bis 170.000 €, im Durchschnitt bei rund 131.400 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Reihenhäusern 105 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1.270 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Preise für Doppelhaushälften (neun Kauffälle) liegen in einer Preisspanne von 89.000 bis 395.000 €, im Durchschnitt bei rund 249.200 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Doppelhaushälften 128 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 2.015 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
<b>Reihenhäuser Baujahr 1990 – 2000</b>					
<b>Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee</b>	7	84.000 – 137.000 117.400	95	885 – 1.575 1.270 [7]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
<b>Stadt Werder</b>	4	130.000 – 167.000 146.100	110	1.050 – 1.540 1.315 [3]	Weiterveräußerung

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
<b>Doppelhaushälften Baujahre nach 1995</b>					
<b>Michendorf, Nuthetal, Werder</b>	5	98.000- 227.000 164.200	110	1.460 – 1.815 1.640 [3]	Erstveräußerung und Weiterveräußerung
<b>Kleinmachnow</b>	4	285.000 – 395.000 355.500	145	2.110 – 2.730 2.390 [3]	Weiterveräußerung

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

## 8.4.2 Preisentwicklung

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

## 8.5 Teileigentum

Für Teileigentum (Räume für gewerbliche Nutzung, offene Stellplätze) wurden im Auswertungszeitraum 2007 vier Kauffälle erfasst. Dabei handelt es sich um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind. Mit Geldumsatz von 1,1 Mio. € bzw. ca. 5 % vom gesamten Geldumsatz des Wohneigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Zuwachs von über 50 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 28,0 Mio. € und der Flächenumsatz bei 37,4 ha.

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 73 Verträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen.

Hierunter fallen 36 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1860 bis 1995 haben eine Gesamtwohnfläche von 142 m<sup>2</sup> bis 970 m<sup>2</sup> mit je 3 bis 18 Wohneinheiten.

Sieben Kauffälle im Bereich II und III haben einen Gesamtkaufpreis unter 40.000 €. Diese Kauffälle wurden nicht ausgewertet.

In nachfolgender Tabelle werden 31 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden überwiegend im unsanierten Zustand verkauft, nur in Stahnsdorf haben die Häuser einen mittleren bis guten Modernisierungsgrad.

Gemeinde/ Stadt	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle				
<b>Bereich I</b>				
Stahnsdorf	1900 bis 1934	980 - 1.300 1.120	110.000 - 240.000 155.000	<b>500 - 1.130</b>
	3 WE			140 - 235 [4]
	4			
Glindow, Plötzin	1910 bis 1978	330 - 5.200 2.400	50.000 – 110.000 87.000	<b>80 - 350</b>
	5 bis 18 WE			290 - 970 [3]
	3			
Werder	1860 bis 1958	330 – 8.000 2.100	41.100 – 490.000 170.000	<b>150 - 590</b>
	3 bis 11 WE			195 - 900 [9]
	12			
<b>Bereich III</b>				
Belzig	1900 bis 1940	1.300 – 13.000 4.000	43.700 - 125.000 73.300	<b>145 - 330</b>
	3 bis 7 WE			240 - 360 [4]
	5			
Niemegek	1900 bis 1952	640 - 1.700 1.300	26.100 - 41.000 33.300	<b>85 - 165</b>
	3 bis 6 WE			210 - 315 [3]
	3			
Treuenbrietzen	1897 bis 1936	600 - 2.300 1.400	52.000 - 135.000 83.000	<b>90 - 680</b>
	3 bis 8 WE			200 - 960 [4]
	4			

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

### 8.6.2 Zwangsversteigerungen

Sieben Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Die Anzahl entspricht knapp 10 % von allen Mehrfamilienhausveräußerungen.

Gemeinde/ Stadt	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Anzahl der Kauffälle				
Belzig, Caputh, Seddin, Stahnsdorf, Teltow, Werder	1908 bis 1996	780 – 2.500 1.300	55.000 - 410.000 218.000	<b>260 - 860</b>
	3 bis 10 WE			205 - 715 [5]
	7			

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

### 8.6.3 Paketverkäufe

In den Bereichen I und II wurden vier Kauffälle mit mehreren Mehrfamilienhäusern registriert, wobei bei drei Verkäufen von Häusern mit mittleren und guten Modernisierungsgrad Kaufpreise über eine 1 Mio. € zu verzeichnen sind.

Gemeinde/ Stadt	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Anzahl der Kauffälle			
Beelitz, Geltow, Prützke, Wusterwitz	1905 bis 1996	6.200 - 56.000 20.500	325.000 - 9.800.000 3.930.000	105 - 760
	49 bis 330 WE			
	4			3.200 - 21.200 [4]

## 8.6.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) wurden 38 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2007 untersucht. Im Bereich des engeren Verflechtungsraumes wurden 29 Kauffälle ausgewertet. Davon fallen 14 Kauffälle in das Geschäftsjahr 2007. Nach Prüfung einiger Grenzwerte durch das 2,5-fache der Standardabweichungen können nunmehr erstmals die Mittelwerte von geeigneten Kauffällen für den engeren Verflechtungsraum des Landkreises veröffentlicht werden. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten <20 und Restnutzungsdauer (RND) >20 Jahre.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) reicht von 6 bis 15 (im Mittel 11).

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 60%

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Baujahre	RND in Jahren	LSZ in %	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren im Ø	LSZ in %
2003 - 2006	4	1931 – 1939	< 40	4,8	9	43	5,5
	5	1933 – 1996	>= 40	6,2			
2007	9	1900 – 1958	< 40	5,5	12	39	6,6
	3	1994 – 1996	>= 40	8,7			

Der mittlere Zinssatz aus den Kauffällen der Jahre 2003 bis 2006 liegt 0,2 Punkte unter dem Mittelwert der landesweiten Auswertung des engeren Verflechtungsraumes (Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg).

## 8.7 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

### 8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Rückgang von 13 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 31,4 Mio. € und der Flächenumsatz bei 26,2 ha.

Hierzu gehören Gebäude mit mehreren Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser), Verwaltungs- und Bürogebäude, Gebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss und ohne Ladennutzung sowie Verbrauchermärkte.

Den unter Punkt 8.1 (Seite 36) genannten 53 Kauffällen können 44 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden überwiegend im unsanierten Zustand verkauft.

Im Bereich I wurden für vier Wohn- und Geschäftshäuser und drei Büro- und Verwaltungsgebäude Kaufpreise von über 1 Mio. € vereinbart.

## 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Amt/Gemeinde	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bereich I</b>				
Beelitz, Groß Kreutz, Michendorf	1905 - 2000	430 – 2.300	60.000 – 240.000	<b>170 - 730</b>
	4*	1.200	160.000	140 – 330 [3]
Nuthetal, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	1900 - 2006	410 – 3.400	140.000 – 2.350.000	<b>240 - 2.010</b>
	7*	1.900	1.250.000	180 – 1.500 [5]
Werder	1899 - 1910	580 – 3.400	100.000 – 935.000	<b>540 - 900</b>
	6*	1.700	277.000	230 – 1.040 [2]
<b>Bereich II + III</b>				
Belzig, Brück, Niemege, Treuenbrietzen, Wusterwitz	1870 - 1956	240 – 4.200	31.000 – 195.000	<b>110 - 830</b>
	6*	1.900	87.000	230 – 580 [3]

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Die Gebäude wurden zu 65 % im unsanierten Zustand veräußert.

Bei den Millionenobjekten im Bereich I handelt sich um Gebäude ab Baujahr 2000. Dadurch wurde auch ein hoher Quadratmeterpreis für Wohn- und Nutzfläche erzielt. Die Spanne liegt bei ca. 1.600 bis 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Bei sanierten und modernisierten Objekten mit Baujahren um 1900 bis 1920 wurden Quadratmeterpreise zwischen 550 bis 900 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

## 8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m <sup>2</sup>
I	1935 - 2006	1.800 – 7.500	160.000 – 3.383.000	<b>600 – 1.800</b>
	5*	5.200	1.895.000	500 – 3.700 [4]
II + III	1925 - 1992	1.200 – 10.700	35.000 – 135.000	<b>220 - 270</b>
	5*	4.900	90.800	160 – 350 [2]

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Bei drei Verkäufen wurden Kaufpreise über 1 Mio. € gezahlt. Hier handelt es sich um Objekte mit Nutzflächen über 1.500 m<sup>2</sup> und Baujahren nach 1995.

### 8.7.1.3 SB-Märkte

In nachstehender Tabelle handelt es sich um Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m <sup>2</sup>
I + III	1999 - 2007	4.900 – 9.900	1.351.000 – 1.615.000	<b>1.300 – 1.600</b>
	5	6.500	1.491.000	940 -1.060 [5]

### 8.7.2 Liegenschaftszinssätze

#### 8.7.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohn- und Geschäftshäusern wurden zehn Kauffälle der Jahre 2004 bis 2007 untersucht und ausgewertet. Diese sind sämtlich im Bereich des engeren Verflechtungsraumes gelegen. Davon fallen sechs Kauffälle in das Geschäftsjahr 2007. Nach Prüfung einiger Grenzwerte durch das 2,5-fache der Standardabweichungen können nunmehr erstmals die Mittelwerte von geeigneten Kauffällen für den engeren Verflechtungsraum des Landkreises veröffentlicht werden.

Bei der Übersicht handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Wohneinheiten < 20 und Restnutzungsdauer (RND) > 20 Jahre. Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) reicht von 10 bis 19 (im Mittel 14). Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 60 % und der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren	LZS in %
2004 - 2006	3	30 – 70	<b>5,9</b>
2007	6	30 – 80	<b>5,9</b>

Der mittlere Zinssatz aus den Kauffällen der Jahre 2004 bis 2006 liegt 0,2 Punkte über dem Mittelwert der landesweiten Auswertung des engeren Verflechtungsraumes (Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg).

In nachstehender Tabelle sind die der Zinssatzermittlung zu Grunde gelegten Kauffälle nach der Restnutzungsdauergruppen zusammengefasst.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren	LZS in %
2004 - 2007	5	<=40	<b>5,4</b>
	4	> 40	<b>6,5</b>

### 8.7.2.2 SB-Märkte

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) für SB-Märkte wurden fünf Kauffälle aus dem Jahr 2007 im Landkreis untersucht und ausgewertet. Nach Prüfung einiger Grenzwerte durch das 2,5-fache der Standardabweichungen können nunmehr erstmals die Mittelwerte von geeigneten Kauffällen für den Landkreis veröffentlicht werden.

Bei der Übersicht handelt es sich um SB-Märkte (Selbstbedienungsmärkte) mit Baujahren ab 1999 und Nutzflächen über 900 m<sup>2</sup>.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) reicht von 12 bis 15 (im Mittel 13).

Jahr	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren im Ø	Spanne und Durchschnitt LZS in %
2007	5	47	6,0 – 7,0 6,4

Ein Vergleich zur landesweiten Auswertung kann nicht vorgenommen werden, da für diese Grundstücksart noch kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht wurde.

## 8.8 Sonstige bebaute Objekte

### 8.8.1 Villen

Kaufverträge zu Grundstücken, bebaut mit einer Villa, sind nur im Bereich I (Caputh, Werder, Teltow) registriert. Hierbei handelt es sich um sanierungsbedürftige Objekte, im Einzelfall auch mit Denkmalschutz. Drei Grundstücke haben direkte Seelage.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahr
5	1.536 – 10.453 5.658	340.000 – 1.000.000 660.000	1900 – 1927 [3]

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

### 8.8.2 Gaststätten

Es liegen acht Kauffälle verteilt im gesamten Landkreis vor. Sieben Kauffälle fließen in die Auswertung ein. Zwei Objekte haben direkte Wasserlage, drei liegen in Wassernähe und zwei in der Ortslage.

Zum Teil sind in den Gebäuden Wohnbereiche vorhanden, zum Anderen befindet sich neben dem Gaststättengebäude ein Wohnhaus auf dem Grundstück. Die Gebäude weisen unterschiedliche Bauzustände auf.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahr
7	275 – 1.730 925	55.000 – 200.000 109.000	1895 – 1974 [4]

### 8.8.3 Wochenendhäuser

Das Preisniveau von rund 40 % der 99 registrierten Verkäufe kann nachfolgend dargestellt werden. Es handelt sich dabei um im Außenbereich gelegene Grundstücke.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
I	19	300 – 1900 800	4.800 – 60.000 27.400
II	18	200 – 1.550 700	4.800 – 90.000 32.100
III	4	400 – 1.050 750	10.000 – 15.000 12.500

## 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 den Seiten 57 und 58.

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

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

## 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 06.02.2008 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 330 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - historisch gewachsene Ortslagen | 245 Bodenrichtwerte,   |
| - Wohnparksiedlungen              | 68 Bodenrichtwerte und |
| - Gewerbegebiete                  | 17 Bodenrichtwerte.    |

Für drei Wohnparks wurden erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt.

Von den insgesamt 330 Bodenrichtwerten haben sich 68 Bodenrichtwerte in ihrem Wert geändert. 44 Bodenrichtwerte sind um 5 bis 20 €/m<sup>2</sup> gesunken, hingegen wurden 24 Bodenrichtwerte um 2 bis 15 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Ca. 68 % der geänderten Bodenrichtwerte (46) fallen in den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 29 Bodenrichtwerte um 5 bis 20 €/m<sup>2</sup> gesenkt und 17 Bodenrichtwerte um 5 bis 40 €/m<sup>2</sup> angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises sieben Bodenrichtwerte um 2 bis 15 €/m<sup>2</sup> angehoben und 15 Bodenrichtwerte um 3 - 10 €/m<sup>2</sup> 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 sowie erschließungsbeitrags- und erstattungsbeitragsfrei nach BauBG und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) dargestellt.

Bodenrichtwerte für einzelne Ortslagen sind auf der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2008 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 250 €/m<sup>2</sup>, in Teltow von 90 bis 260 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf von 85 bis 170 €/m<sup>2</sup> und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 und 190 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2008 wurden für 12 Gemeinden (im Einzelnen für 25 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 bei geringen Umsätzen überwiegend stabil geblieben. Während die Bodenrichtwerte in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Neuseddin und Linthe angehoben wurden, wurden die Werte in Rietz und Ziesar gesenkt.

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:

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

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

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997; 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006 und 01.11.2007
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
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007

Gemeinde	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(Ost)	01.04.2006
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(West)	01.11.2007
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007

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 und für Ackerland um vier Cent angehoben worden. Im engeren Verfahrensraum blieben die Bodenrichtwerte stabil.

Die zonale Abgrenzung kann der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und –entwicklung siehe ab Seite 30.

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in € / m <sup>2</sup>	Grünland in € / m <sup>2</sup>
I	0,30	0,26
II und III	0,21	0,19

#### 9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum dritten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für den engeren Verflechtungsraum 0,16 €/m<sup>2</sup> (Erhöhung um ein Cent) und für den äußeren Entwicklungsraum 0,14 €/m<sup>2</sup> (Erhöhung um vier Cent).

Die zonale Abgrenzung kann der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert
	Forsten in € / m <sup>2</sup>
I	0,16
II und III	0,14

## 10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

In folgender Tabelle ist die Anzahl der seit 1990 abgeschlossenen und dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Nutzungsentgelte dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	747
Bebaute Erholungsgrundstücke	893
Garagenstandflächen	1.327
Garagen	130
Offene Stellplatzflächen	944
Tiefgaragenstellplätze	295
Carports	12
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.348</b>

#### 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 vorstehenden 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 34 und für bebaute Erholungsgrundstücke werden unter 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 34 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. 90 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 5 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 5 % 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	50 – 970 305	0,05 – 0,51 0,17 (32)
	GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld	Innen-/ Außenbereich	1994-1999	25 – 210 105	0,15 – 0,51 0,24 (4)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich Wald	1997-2003	500 – 1.390 930	0,05 – 0,46 0,11 (9)
	OT Rieben	Außenbereich	1996-2005	150 – 850 420	0,01 – 0,50 0,20 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1994-2002	265 – 3.130 1.180	0,10 – 0,15 0,13 (4)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992-2007	15 – 650 165	0,15 – 0,60 0,28 (37)
	OT Borne	Außenbereich	1995-2007	80 – 1.670 775	0,05 – 0,53 0,27 (5)
	OT Lütte	Außenbereich	1999-2006	30 – 110 75	0,15 – 0,18 0,17 (5)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998-2006	35 – 1.860 625	0,10 – 0,25 0,18 (5)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1998-2006	100 – 860 400	0,50 – 1,23 0,78 (26)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1994-2006	20 – 2.050 335	0,08 – 0,71 0,31 (84)
	OT Bardenitz	Innen-/ Außenbereich	1998-2002	31 – 165 80	0,46 (3)
	OT Frohnsdorf	Außenbereich	1994-2006	390 – 1.635 810	0,06 – 0,17 0,09 (5)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1995-2003	175 – 1.350 645	0,03 – 0,46 0,19 (6)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innen-/ Außenbereich	1991-2005	70 – 1.000 485	0,05 – 1,02 0,29 (33)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999-2004	150 – 560 295	0,26 (4)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998-2007	95 – 2.530 565	0,27 – 1,00 0,43 (10)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innen-/ Außenbereich	2002-2006	550 – 970 785	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	85 – 2.290 525	0,02 – 0,61 0,27 (23)
	OT Prützke	Außenbereich	1997-2002	600 – 1.200 900	0,03 – 0,08 0,04 (4)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1995-2000	150 – 400 255	0,15 – 0,77 0,40 (3)
	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 – 810 605	0,40 – 1,26 0,74 (3)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1999-2005	850 – 1.150 985	0,27 – 1,00 0,68 (4)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	1999-2002	290 – 1.270 680	0,51 – 1,02 0,66 (4)
	OT Fahlhorst	Innenbereich	2004	60 – 120 80	0,60 (4)
	OT Saarmund OT Nudow	Innenbereich	1999-2003	105 – 1.455 585	0,31 – 0,51 0,41 (4)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	125 – 4.300 785	0,20 – 1,97 0,70 (14)
	OT Ferch	Außenbereich	1999-2007	120 – 665 390	0,22 – 0,81 0,43 (7)
	OT Geltow	Innen-/ Außenbereich	1994-2005	20 – 720 245	0,16 – 0,51 0,46 (28)
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	2004	65 – 485 140	0,26 – 0,69 0,52 (140)
	OT Seddin OT Kähnsdorf	Außenbereich	1996-2005	500 – 3.850 1.585	0,08 – 0,82 0,25 (8)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innen-/ Außenbereich	2001-2005	470 – 1.075 765	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	115 – 420 305	0,51 – 0,75 0,57 (5)
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	1991-2004	445 – 3.030 1.110	0,26 – 0,82 0,56 (7)
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	OT Wiesenburg	Außenbereich	1995-2004	240 – 1.250 445	0,08 (26)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1990-2003	60 – 1.430 620	0,01 – 0,08 0,07 (5)
Amt Beetzsee	<u>Gem. Roskow</u> OT Lünow	Innenbereich	1999	300 – 460 385	0,15 (3)
	OT Roskow	Außenbereich	1997-1999	550 – 2.260 1.000	0,10 (5)
	Stadt, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1994-2001	220-3.800 1.220	0,03 – 0,46 0,16 (6)
Amt Brück	Gem. Borkheide Gem. Borkwalde	Außenbereich	1998 - 2002	400 – 2.820 1.075	0,31 (7)
	Gem. Golzow	Außenbereich	1995-1997	245-300 285	0,31-0,92 0,54 (4)
Amt Niemeck	OT Groß Mahrzehns OT Kranepuhl	Außenbereich	1994-2006	360 – 780 510	0,15 (6)
	Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	40 – 1.070 295	0,06 – 0,31 0,18 (35)
Amt Wusterwitz	<u>Gem. Rosenau</u> OT Rogäsen	Innen-/ Außenbereich	1992-1998	160 – 440 345	0,01 (3)
	Gem. Wusterwitz	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	80 – 655 260	0,01 – 0,38 0,12 (48)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	110 – 1.000	0,01 – 0,10

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
				440	0,03 (5)
Amt Ziesar	OT Wenzlow	Innenbereich	1992-2000	410 – 1.200 740	0,03 (8)
	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1991-2002	35 – 1.710 390	0,04 – 0,46 0,16 (11)

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

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 56 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 28 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 16 % 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen -/Außenbereich	1992-2006	345 – 1.435 770	0,15 – 1,53 0,88 (15)
	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	335 – 2.290 1.160	0,51 – 0,61 0,52 (19)
	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Innen-/ Außenbereich	1997-2001	650 – 750 710	0,51 (3)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Außenbereich	1992-2000	10 – 800 235	1,48 – 1,85 1,80 (7)
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	1993-2007	145 – 1.440 695	0,50 – 1,23 0,93 (36)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz / (Alt – Töplitz)	Außenbereich	1991-2003	130 – 1.500 485	1,02 – 3,60 2,12 (41)
	GT Leest	Außenbereich	1994-2000	110 – 915 465	1,28 – 1,79 1,35 (7)
	OT Glindow	Außenbereich	1991-2006	150 – 505 370	1,48 – 2,98 2,13 (16)
	OT Kemnitz	Außenbereich	1991-2004	180 – 930 370	0,26 – 5,11 1,58 (60)
	OT Petzow	Außenbereich	1993-2005	30 – 1.440 510	0,40 – 5,01 2,02 (33)
	OT Phöben	Außenbereich	2000-2005	120 – 600 435	0,26 – 1,02 0,64 (6)
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	1992-2006	55 – 1.430 525	0,26 – 2,30 1,40 (21)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Götz	Außenbereich	1992-2006	200 – 565 265	1,23 (20)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Außenbereich	1990-2004	250 – 1.195 530	0,31 – 0,92 0,56 (12)
	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	205 – 560 340	0,92 – 1,23 0,97 (6)
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	330 – 1.250 680	0,53 – 1,22 0,85 (20)
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991-2006	300 – 1.035 575	0,56 – 1,40 0,90 (35)
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	Innenbereich	1995-2003	445 – 1.120 880	0,43 – 1,16 0,86 (8)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	340 – 1.845 805	0,38 – 1,53 0,74 (11)
	OT Saarmund	Innen-/ Außenbereich	1996-2006	805 – 1.385 970	0,31 – 0,51 0,36 (4)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1992-2007	180 – 930 405	1,38 – 2,58 1,84 (89)
	OT Ferch	Außenbereich	1994-2007	210 – 855 495	0,50 – 1,53 1,25 (23)
	OT Geltow und GT Wildpark-West	Innenbereich	1995-2006	390 – 1.475 765	1,08 – 2,73 1,68 (6)
Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	175 – 2.490 605	0,44 – 1,53 0,79 (38)
	OT Seddin	Außenbereich	1994-2006	60 – 3.860 920	0,08 – 0,82 0,60 (21)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innen-/ Außenbereich	1996-2006	500 – 1.235 825	1,00 – 3,00 1,43 (10)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Schenkenhorst	Außenbereich	1998-2002	500 – 700 650	0,59 – 1,28 1,11 (4)
	OT Sputendorf	Außenbereich	2000-2006	190 – 330 235	1,07 – 1,10 1,08 (4)
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	1995-2005	35 – 1.375 700	0,72 – 1,52 1,02 (32)
Amt Beetzsee	<u>Gem. Beetzsee</u> OT Radewege	Außenbereich	1998-2005	400 – 1.680 910	0,97 – 1,21 1,07 (3)
	<u>Gem. Beetzseeheide</u> OT Gortz	Außenbereich	1997-2006	230 – 470 320	1,02 – 1,05 1,04 (12)
	OT Ketzür	Außenbereich	1999-2003	425 – 565 460	1,99 – 2,20 2,06 (6)
	Gem. Roskow	Außenbereich	1997-2007	220 – 2.620 570	0,10 – 0,26 0,14 (18)
	<u>Gem. Stadt Havelsee</u> OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkow	Außenbereich	1991-2007	310 – 920 465	0,61 – 2,06 0,83 (29)
	OT Briest	Außenbereich	2002-2006	300 – 1.300 785	0,82 – 1,10 1,00 (7)
Amt Brück	OT Borkheide	Innen-/ Außenbereich	1993-2003	225 – 2.410 1.135	0,59 – 0,61 0,61 (19)
	OT Borkwalde	Innen-/ Außenbereich	1995-2004	680 – 2.495 1.355	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 – 930 335	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 und entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

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

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagenstandflächen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 97 % durch die Gemeinden, Städte und
- ➔ ca. 3 % durch Privatpersonen
- ➔ ca. <1 % durch juristische Personen.

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	11 – 30 17	69,12 – 122,76 103,33 (67)
	GT Heilstätten, OT Buchholz	Innenbereich	1993-2006	17 – 21 18	92,16 – 110,40 107,66 (10)
	OT Zauchwitz	Außenbereich	1996-2006	12 – 27 22	36,84 – 82,92 67,70 (31)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1993-2007	11 – 30 17	30,72 – 36,84 36,75 (141)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1991-2003	18 – 20 20	30,72 – 368,16 110,38 (307)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000 - 2006	22	31,51 – 37,08 34,41 (21)
Stadt Treuen- brietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1991-2004	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 (7)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2000-2002	30 – 47 36	30,72 (9)
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 – 20 15	30,72 – 50,04 31,16 (85)
	OT Rädcl	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 58,39 (407)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Stahnsdorf OT Sputendorf	Innen-/ Außenbereich	2000 - 2006	20 – 31 22	20,04 – 46,06 42,36 (7)
Amt Niemegek	OT Stadt Niemegek	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. 45 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 27 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 28 % durch sonstige Gesellschaften

Garagen					
Stadt / Gemeinde/ Amt	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995-2005	11-75 27	61,23 – 600,00 303,10 (67)
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>1</sup>	Innen-/ Außenbereich	2003-2007	k. A.	294,48 – 1.320,00 474,96 (13)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Außenbereich	1995-2001	18	429,48 – 711,72 621,39 (37)
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

1

weitere Verpachtungen für 300 und 600 Euro /Garage im Jahr vorhanden

### 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2007 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
<b>Offene Stellplatzflächen</b>					
Stadt Beelitz	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Außenbereich <sup>1</sup>	1996-2003	k. A.	25,56 – 38,40 36,99 (9)
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>2</sup>	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 Wusterwitz	OT Wusterwitz	Innenbereich	2002	k. A.	120,00 (9)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>					
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	1997-2003	k. A.	490,80 – 552,24 526,67 (293)
<b>Carport</b>					
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>2</sup>	Innenbereich	2000-2005	k. A.	184,08 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	2003	k. A.	300,00 (8)

k. A. keine Angaben

<sup>1</sup> landwirtschaftliche Stellflächen<sup>2</sup> weitere Verpachtungen vorhanden

## 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 gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG erstattet. Im Einzelnen können die bislang ermittelten Pachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. den Vorjahresberichten entnommen werden.

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

### 10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinen drei stellvertretenden Vorsitzenden weitere 14 ehrenamtliche Gutachter angehören, die vor dem Inhaltsverzeichnis namentlich aufgeführt sind.

Diese ehrenamtlichen Gutachter verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Sie kommen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Finanz- und Immobilienwesen.

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (GAV) gehören insbesondere:

- ⇒ die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten;
- ⇒ die jährliche Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes;
- ⇒ auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Der Gutachterausschuss erstattet auch Gutachten zu ortsüblichen Pachten und Nutzungsentgelten nach dem Bundeskleingartengesetz und der Nutzungsentgeltverordnung.

### 11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

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

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

### 11.2 Die Kaufpreissammlung

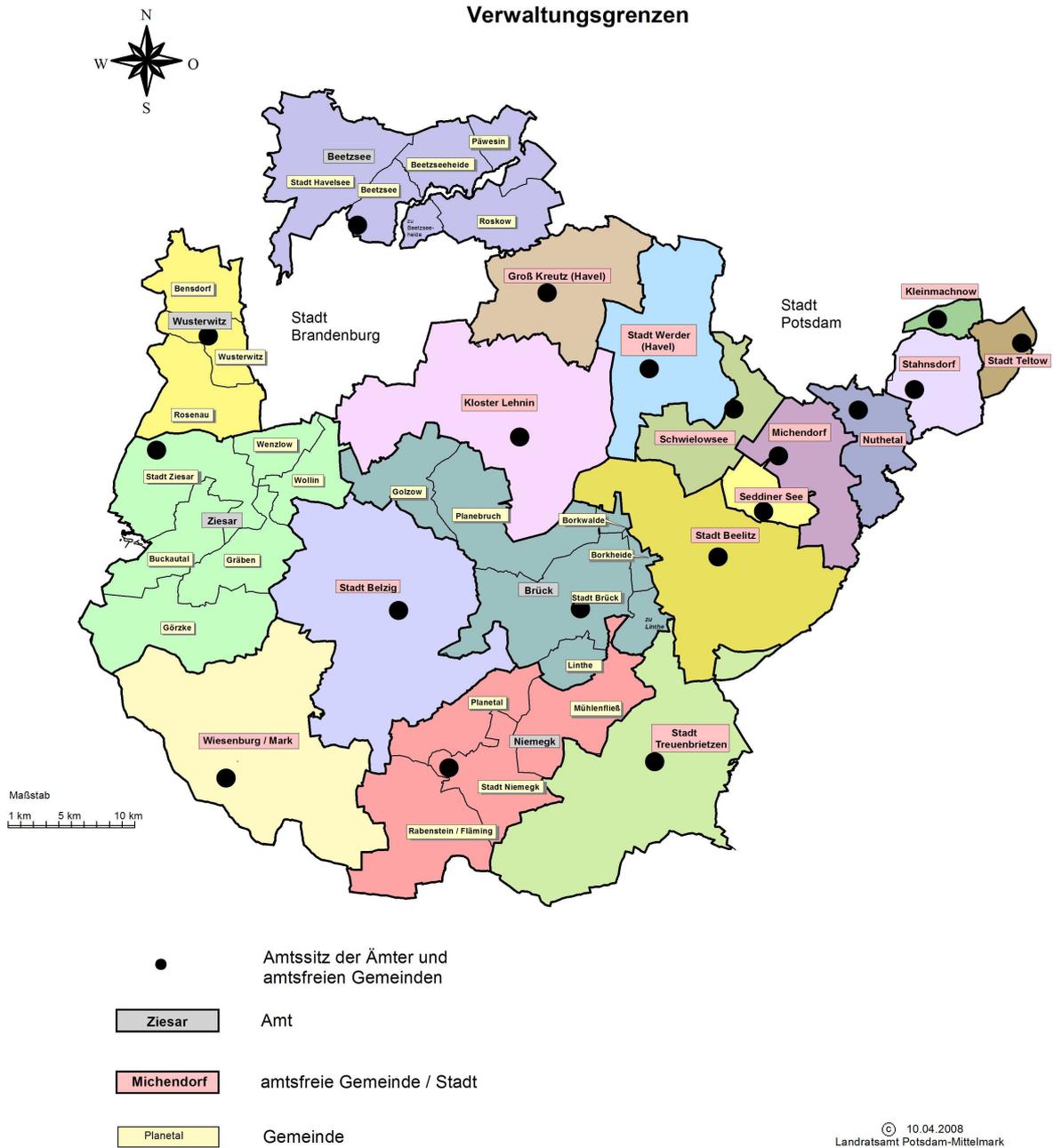
Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses. Dazu werden die aus den Kaufverträgen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kaufalles werden planungsrechtliche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

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

# Anhang

## Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2008)

### Landkreis Potsdam - Mittelmark



Gebietsstand: 01.01.2008

© 10.04.2008  
Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
FD Strategische Steuerung

lk-verwaltungsgrenzen.apr

## Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

### Amtsfreie Städte und Gemeinden

#### Stadt Beelitz

Einwohner: 12.173

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](mailto:info@beelitz.de)  
Internet [www.beelitz.de](http://www.beelitz.de)

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

#### Stadt Belzig

Einwohner: 11.479

Bürgermeister  
Herr Peter Kiep  
Wiesenburger Straße 6  
14806 Belzig

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

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

#### Stadt Teltow

Einwohner: 20.596

Bürgermeister  
Herr Thomas Schmidt  
Marktplatz 1-3  
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](mailto:stadt-teltow@teltow.de)  
Internet [www.teltow.de](http://www.teltow.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Teltow	Ruhlsdorf	Siedlungsgebiet Sigridshorst und Seehof

## Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 8.105

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](mailto:info@treuenbrietzen.de)  
Internet [www.treuenbrietzen.de](http://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: 23.111

Bürgermeister  
Herr Werner Große  
Eisenbahnstraße 13-14  
14542 Werder

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
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: 8.381

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@gross-kreutz.de](mailto:info@gross-kreutz.de)  
Internet [www.gross-kreutz.de](http://www.gross-kreutz.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bochow	
Deetz	
Götz	
Groß Kreutz	
Jeserig	
Krielow	
Schenkenberg	
Schmergow	

## Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 19.165

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](mailto:info@kleinmachnow.de)  
Internet [www.kleinmachnow.de](http://www.kleinmachnow.de)

## Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.404

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](mailto:kontakt@lehnin.de)  
Internet [www.lehnin.de](http://www.lehnin.de)

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

## Gemeinde Michendorf

Einwohner: 11.511

Bürgermeisterin  
Frau Cornelia Jung  
OT Michendorf  
Potsdamer Straße 33  
14552 Michendorf

Tel. 03 32 05 / 59 80  
03 32 05 / 59 82 1  
Fax 03 32 05 / 59 85 0  
03 32 05 / 59 84 9  
E-Mail [gemeinde@michendorf.de](mailto:gemeinde@michendorf.de)  
Internet [www.michendorf.de](http://www.michendorf.de)

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

## Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.873

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 [info@nuthetal.de](mailto:info@nuthetal.de)  
Internet [www.nuthetal.de](http://www.nuthetal.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bergholz-Rehbrücke	
Fahlhorst	
Nudow	
Philippsthal	
Saarmund	
Tremsdorf	

## Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 9.932

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](mailto:gemeinde@schwielowsee.de)  
Internet [www.schwielowsee.de](http://www.schwielowsee.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Caputh	
Ferch	
Geltow	Wildpark-West

## Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.240

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](mailto:info@seddiner-see.de)  
Internet [www.seddiner-see.de](http://www.seddiner-see.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Kähnsdorf	
Neuseddin	
Seddin	

## Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 13.790

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](mailto:gemeinde@stahnsdorf.de)  
Internet [www.stahnsdorf.de](http://www.stahnsdorf.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Güterfelde	Kienwerder
Schenkenhorst	
Sputendorf	Marggraffshof
Stahnsdorf	

## Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 5.067

Bürgermeisterin  
Frau Barbara Klembt  
Schloßstraße 1  
14827 Wiesenburg/ Mark

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

Ortsteile	Gemeindeteile
Benken	
Grubo	Welsigke
Jeserig/ Fläming	
Jeserigerhütten	Glashütte
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: 8.600

Amtsleiter  
Frau Simone Hein  
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 [info@amt-beetzsee.de](mailto:info@amt-beetzsee.de)  
Internet [www.amt-beetzsee.de](http://www.amt-beetzsee.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.801)	Brielow	Brielow Ausbau
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (707)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
	Ketzür	
Päwesin (569)	Bagow	
	Bollmansruh	
	Riewend	
Roskow (1.275)	Lünow	Grabow
	Roskow	
	Weseram	
Stadt Havelsee (3.248)	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	
	Marzahne	

### Amt Brück

Einwohner: 10.633

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](mailto:info@amt-brueck.de)  
Internet [www.amt-brueck.de](http://www.amt-brueck.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.878)		
Borkwalde (1.551)		
Golzow (1.372)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg
Linthe (965)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linthe	
Planebruch (1.139)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.728)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz
		Brück-Ausbau
	Baitz	
	Neuendorf	

### Amt Niemegek

Einwohner: 5.125

Amtsleiter  
Herr Günter Rockel  
Großstraße 6  
14823 Niemegek

Tel. 03 38 43 / 62 70  
Fax 03 38 43 / 51 529  
E-Mail [griesbach.amt-niemegek@web.de](mailto:griesbach.amt-niemegek@web.de)  
[hauptamt@amt-niemegek.de](mailto:hauptamt@amt-niemegek.de)  
Internet: [www.niemegek.city-map.de](http://www.niemegek.city-map.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (965)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
	Schlalach	
Planetal (1.047)	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	
	Locktow	Ziezow
	Mörz	

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Rabenstein/Fläming (910)	Buchholz b. Niemege	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
	Rädigke	Neuendorf
Stadt Niemege (2.203)	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

## Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.464

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

Tel. 03 38 39 / 66 91 2  
03 38 43 / 66 90  
Fax 03 38 39 / 66 93 1  
E-Mail [amt-wusterwitz@t-online.de](mailto:amt-wusterwitz@t-online.de)  
Internet [www.amt-wusterwitz.de](http://www.amt-wusterwitz.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bensdorf (1.334)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
Rosenau (998)	Rogäsen	
	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.132)		

## Amt Ziesar

Einwohner: 6.776

Amtsdirktor  
Herr Norbert Bartels  
Mühlentor 15 a  
14793 Ziesar

Tel. 03 38 30 / 65 40  
Fax 03 38 30 / 28 2  
E-Mail [amt@ziesar.de](mailto:amt@ziesar.de)  
Internet [www.ziesar.de](http://www.ziesar.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (519)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.422)	Hohenlobbese	Börnecke, Dangelsdorf Wutzow
	Dahlen	
Gräben (602)	Rottstock	
		Grünigen
Wenzlow (593)	Boecke	
Wollin (919)		Grebs, Herrenmühle
Stadt Ziesar (2.726)	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 01.01.2008

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.11.2007  
Anschriften – [www.potsdam-mittelmark.de](http://www.potsdam-mittelmark.de)

## Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 / 9012 4529 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 / 9012-3025 Fax: 030 / 9012-3193	<a href="mailto:gaa@senstadt-berlin.de">gaa@senstadt-berlin.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Altmarkt im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Tel.: 03931 252-106 Fax : 03931 252-499	<a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> oder <a href="mailto:poststelle.stendal@sachsen-anhalt.de">poststelle.stendal@sachsen-anhalt.de</a>	<a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Anhalt im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15 06847 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340/ 6503 1258 oder 6503 1365 Fax : 0340/ 6503 1000	<a href="mailto:gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.anhalt@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> oder <a href="mailto:poststelle.dessau-rosslau@sachsen-anhalt.de">poststelle.dessau-rosslau@sachsen-anhalt.de</a>	<a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	<a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam im FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus1 14469 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 82 Fax : 0331/289 25 75 oder 289 84 3183	<a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
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	<a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321/40 36 181 Fax: 03321/40 33 6181 oder 40 36 294	<a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>

## 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 Ingenieur- kammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 / 74 31 80 Fax : 0331 / 74 31 830	<a href="mailto:info@bbik.de">info@bbik.de</a>	<a href="http://www.bbik.de">www.bbik.de</a>
IHK – Industrie- und Handels- kammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 86-0 Fax: 0331 / 27 86-111	<a href="mailto:info@potsdam.ihk.de">info@potsdam.ihk.de</a>	<a href="http://www.potsdam.ihk24.de">www.potsdam.ihk24.de</a>
LVLf-Landesamt für Verbrau- cherschutz, Landwirtschaft und Flurneu- ordnung Abt.2 Verbraucherschutz Am Halbleiterwerk 1 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 / 52 17 416	<a href="mailto:heidrun.hoffmann@LVLf.brandenburg.de">heidrun.hoffmann@LVLf.brandenburg.de</a>	<a href="http://www.mlur.brandenburg.de/">www.mlur.brandenburg.de/</a>
Brandenburgische Architek- tenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechtes Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 59 10 Fax : 0331 / 29 40 11	<a href="mailto:info@ak-brandenburg.de">info@ak-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.ak-brandenburg.de">www.ak-brandenburg.de</a>
LBVS – Landesverband Bran- denburg der öffentlich bestell- ten und vereidigten Sachver- ständigen e.V. Geschwister-Scholl-Str. 90 14471 Potsdam	Tel.: 0331 / 97 02 92 Tel.: 0331 / 951 2050 Fax: 0331 / 96 48 06	<a href="mailto:email@simon-stuckart.de">email@simon-stuckart.de</a>	<a href="http://www.simon-stuckart.de">www.simon-stuckart.de</a>
VVS – Verband der vereidig- ten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Paderborner Str. 2-2A 14165 Berlin	Tel.:030 / 53 65 09 50 Fax 030 / 53 65 09 51	<a href="mailto:mail@vvs-ev.de">mail@vvs-ev.de</a>	<a href="http://www.vvs-ev.de">www.vvs-ev.de</a>
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	<a href="mailto:info@rdm-berlin-brandenburg.de">info@rdm-berlin-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.rdm-berlin-brandenburg.de">www.rdm-berlin-brandenburg.de</a>
IVD – Verband der Immobi- lienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Region Berlin-Brandenburg Kurfürstendamm 102 10711 Berlin	Tel.: 030/89 73 53 64 Fax: 030/89 73 53 68	<a href="mailto:info@ivd-berlin-brandenburg.de">info@ivd-berlin-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.ivd-berlin-brandenburg.de">www.ivd-berlin-brandenburg.de</a>

## 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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2007 (BGBl.I S. 3189)

#### 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 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl.I S.3150)

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 16 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl.I S.2840)

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 30. März 2004 (GVBl.I/04, Nr. 8, S.174), geändert durch Gesetz vom 26. April 2005 (GVBl.I/05, Nr. 11, S.170)

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)

In der Fassung der Bekanntmachung 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, Nr.1, S.9), geändert durch Gesetz 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 78 Abs. 10 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl.I S.2614)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

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

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

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

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl.I S.3170, 3176)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LwaldG)

Vom 20. April 2004 (GVBl.I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (BGBl.I S.106, 108)

## **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 538 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl.I S.2407)

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 20. April 2007 (GVBl.II/07, Nr. 9, S. 106)

**Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin** vom 2. März 1998 (GVBl.II S.186), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 20. April 2007 (GVBl.II/06, Nr. 4, S. 46, 48)

**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 78 Abs. 2 der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl.I S.2614),  
im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl.I, S. 2346)

**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) außer Kraft ab 23. Juli 2003,  
Ersatz durch Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung (Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung –VVBö) vom 11. Juli 2003, Abl. S. 837)

**Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)**

vom 12. Juli 2000 (Banz. Nr.168a vom 6. September 2000)

**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. 121, S.4798)

**Abkürzungen**

€/m <sup>2</sup>	Euro pro Quadratmeter
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>Gem.</b>	Gemeinde
<b>gem.</b>	gemäß
<b>GT</b>	Gemeindeteil
<b>GVBl.</b>	Gesetz- und Verordnungsblatt
<b>ha</b>	Hektar
<b>i.d.F.v.</b>	in der Fassung vom
<b>incl.</b>	inklusive
<b>km<sup>2</sup></b>	Quadratkilometer
<b>LSZ</b>	Liegenschaftszins
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>Mio €</b>	Millionen Euro
<b>Ø</b>	Durchschnitt
<b>OT</b>	Ortsteil
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>S.</b>	Seite
<b>Str.</b>	Straße
<b>Tsd.</b>	Tausend

<b>Tsd. €</b>	Tausend Euro
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>z. B.</b>	zum Beispiel

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 79 - 81 erläutert.