

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



Grundstücksmarktbericht 2008



**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

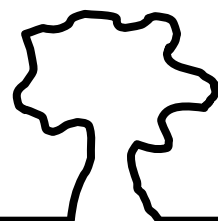
Gebühr: 22,50 €

Titelblatt: Kavalierhaus im Park von Schloss Caputh

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

2008



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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I S.202, 211) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 22.04.2009 erstellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises	7
3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten	8
3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises	9
3.1.4 Übersicht der Flächennutzung	11
3.1.5 Bevölkerungsstand	11
3.1.6 Statistische Daten nach Regionen	12
4. Übersicht über die Umsätze	13
4.1 Vertragsvorgänge	13
4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten	14
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	15
4.2 Geldumsatz	15
4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten	16
4.2.2 Gliederung nach Bereichen	17
4.3 Flächenumsatz	17
4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten	18
4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	19
5. Bauland	19
5.1 Allgemeines.....	20
5.2 Individueller Wohnungsbau	20
5.2.1 Preisniveau.....	20
5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen	21
5.2.2.1 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	22
5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	23
5.2.3 Umrechnungskoeffizienten	24
5.2.4 Grundstücke am Wasser bzw. mit direkter Wasserlage	27
5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)	27
5.4 Gewerbliche Bauflächen.....	27
5.4.1 Preisniveau.....	27
5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	28
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	29
5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen.....	29
5.7 Sonstiges Bauland.....	29
5.8 Erbbaurechte.....	30
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	30
6.1 Allgemeines.....	30
6.2 Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1 Preisniveau.....	31
6.2.1.1 Acker- und Grünland	32
6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen.....	33
6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland	33
6.2.1.4 Obstanbauland	33
6.2.1.5 Abbauflächen	33
6.2.1.6 Gräben	33
6.2.2 Preisentwicklung.....	34
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen	34
7. Sonstige unbebaute Grundstücke	35
7.1 Gartenflächen.....	35
7.2 Erholungsflächen im Außenbereich	35
7.3 Wasserflächen.....	37
7.4 Wasserflächen mit Uferbereich.....	37
7.5 Öffentlich genutzte Grünfläche, Parkanlage	37

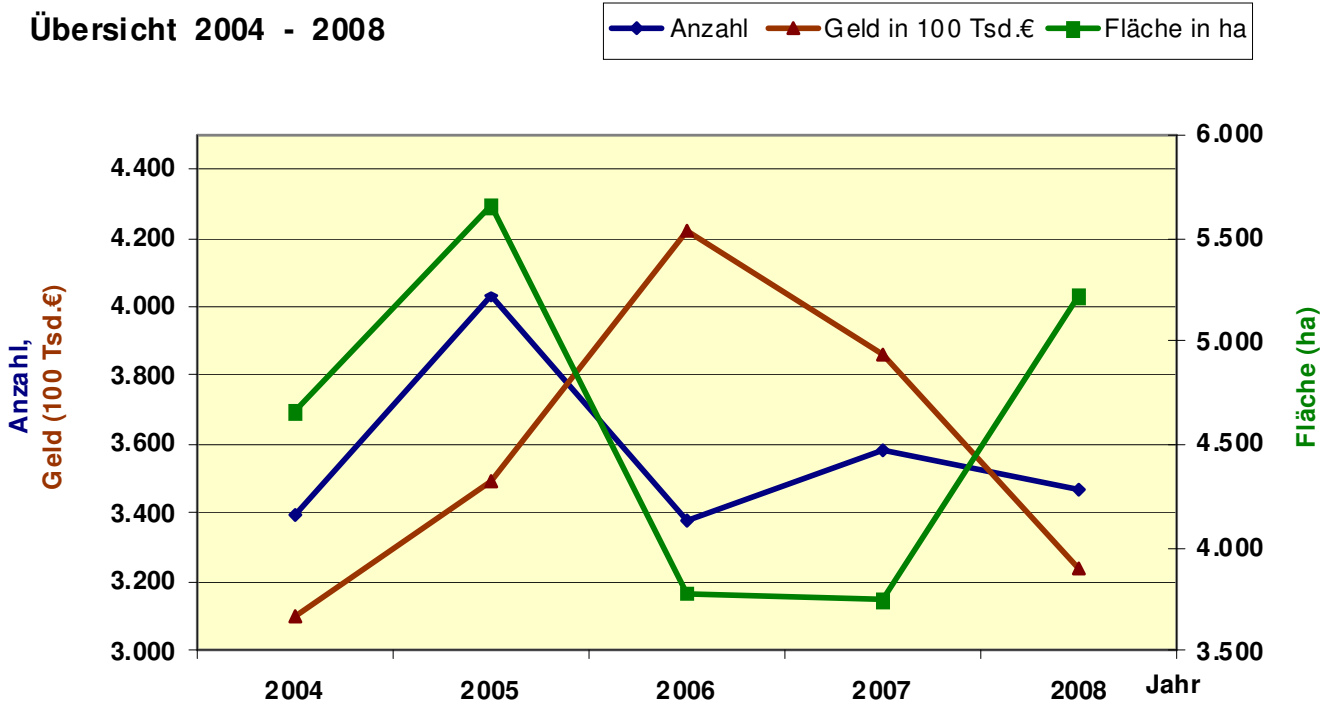
7.6 Golfplatz	37
7.7 Private Zuwegungsflächen	37
8. Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines.....	38
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	40
8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren	40
8.2.2 Preisentwicklung	43
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren	44
8.2.4 Liegenschaftszinssätze	45
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	45
8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren	45
8.3.2 Preisentwicklung	49
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren	49
8.4 Wohnungseigentum	49
8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren	49
8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	50
8.4.1.2 Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	52
8.4.2 Preisentwicklung	53
8.5 Teileigentum.....	53
8.6 Mehrfamilienhäuser.....	53
8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren	53
8.6.2 Zwangsversteigerungen	54
8.6.3 Paketverkäufe	55
8.6.4 Liegenschaftszinssätze	55
8.7 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.....	55
8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren	55
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	56
8.7.1.1.1 Zwangsversteigerungen	56
8.7.1.1.2 Paketverkäufe	56
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude	57
8.7.1.3 SB-Märkte	57
8.7.2 Liegenschaftszinssätze	57
8.7.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser	57
8.7.2.2 SB-Märkte	58
8.8 Sonstige bebaute Objekte	58
8.8.1 Villen	58
8.8.2 Gaststätten.....	59
8.8.3 Wochenendhäuser	59
9. Bodenrichtwerte	60
9.1 Gesetzlicher Auftrag.....	60
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten).....	60
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen	61
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	62
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	62
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	63
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	63
10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	64
10.1 Nutzungsentgelte	64
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke	65
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	68
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen	70
10.1.4 Gezahlte Entgelte/ Mieten für Garagen	72
10.1.5 Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	72
10.2 Mieten	73
10.3 Pachten.....	74
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	74
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen	74
11. Aufgaben des Gutachterausschusses	74
11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	74
11.2 Die Kaufpreissammlung	75

Anhang	76
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2009)	76
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	77
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	83
Anschriften der Verbände	84
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	84
Abkürzungen	86

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 2004 - 2008



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 2008 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. 13) 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 10). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

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

Mit seiner Fläche von 2.575 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 204.600 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. 8).

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)	:	257.514
Anzahl der Flurstücke	:	310.345
Anzahl der Grundakten	:	120.560

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

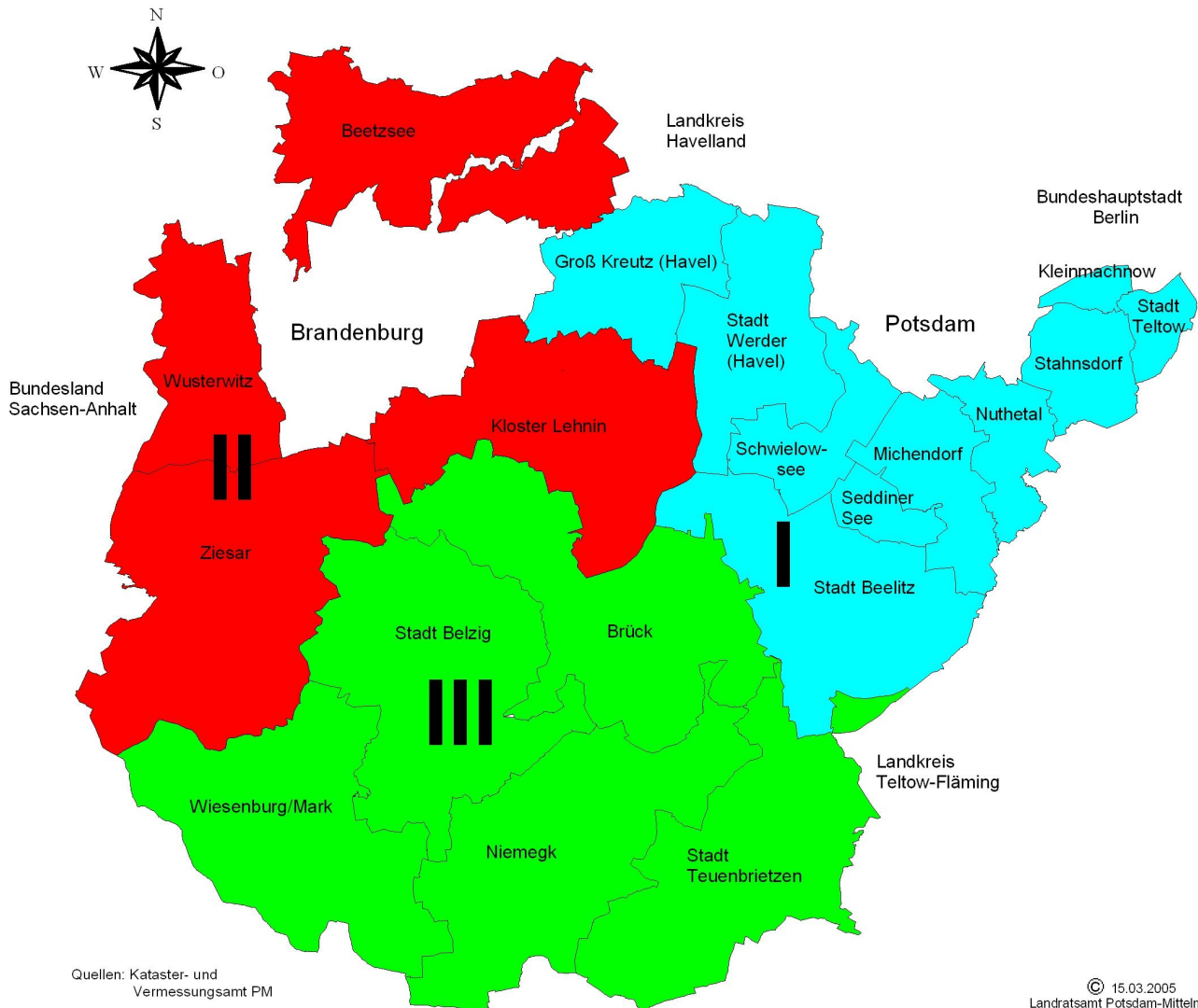
Auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung- Bekanntmachung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) und des Artikels 2 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210)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



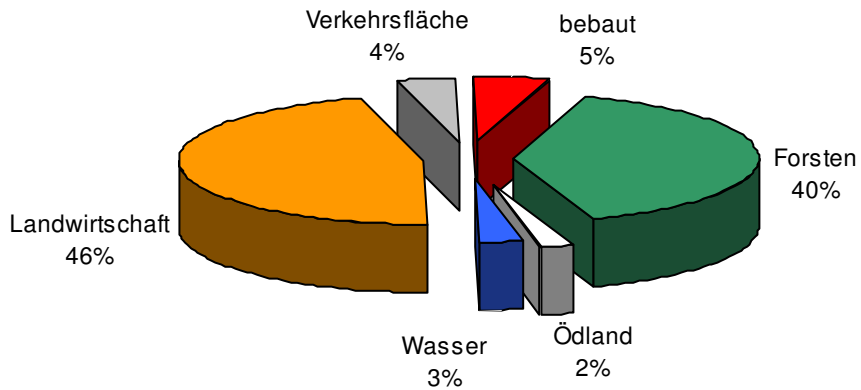
Quellen: Kataster- und Vermessungsamt PM

© 15.03.2005
Landratsamt Potsdam-Mittelmark
SG Strategische Steuerung
altkreis apr

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)

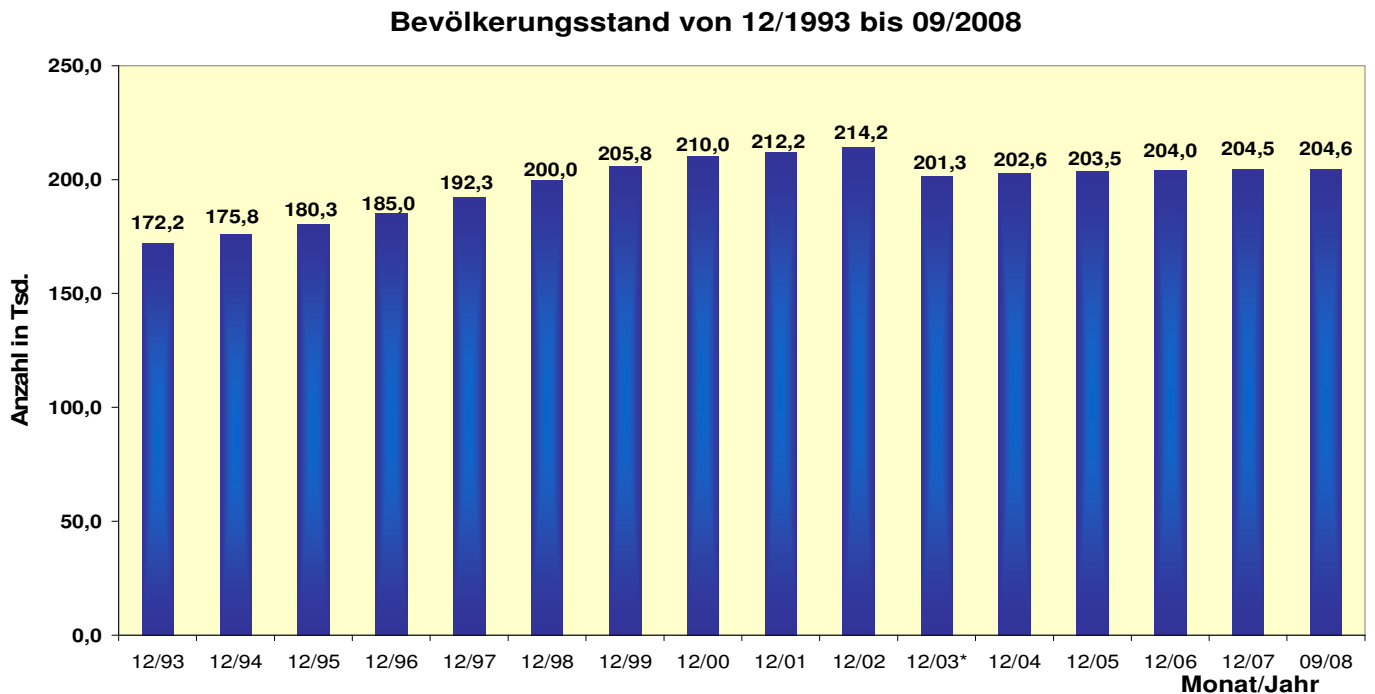
3.1.4 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Jahresbericht 2008 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31.12.2008)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

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

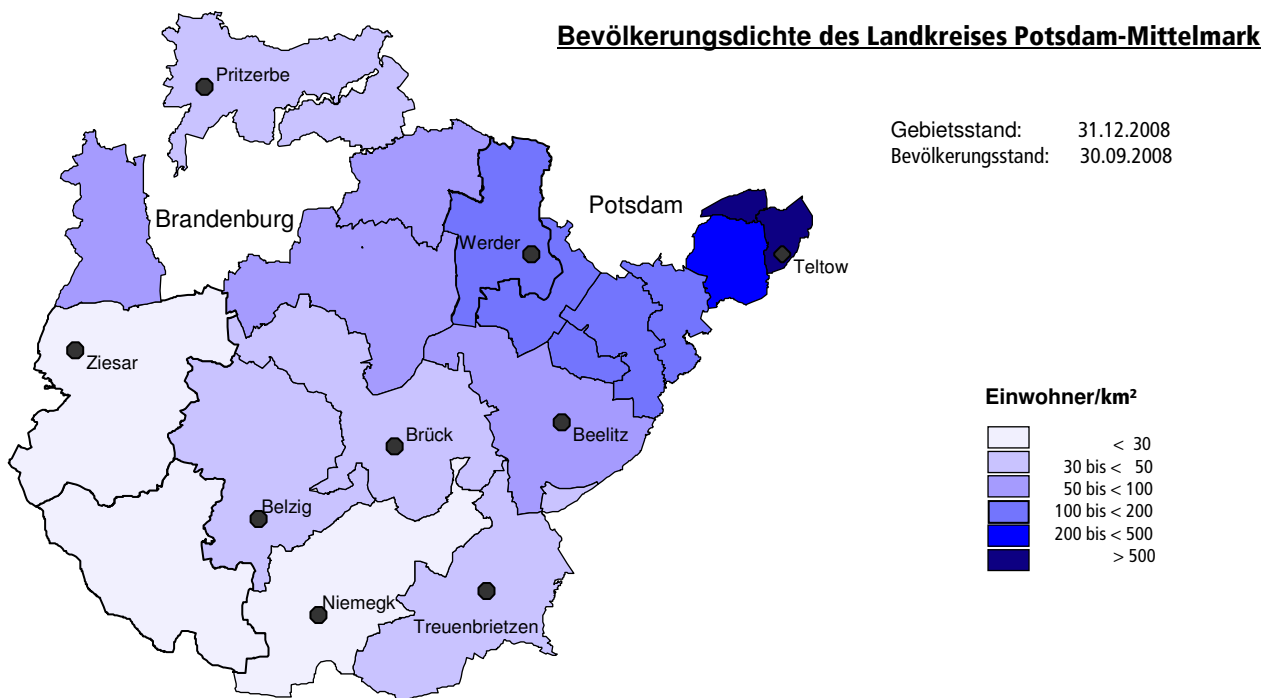
3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Beelitz	12.006	- 1,39	180,09	67	14
Stadt Belzig	11.353	- 1,11	234,83	48	11
Stadt Teltow	21.009	+ 1,97	21,54	975	15
Stadt Treuenbrietzen	8.010	- 1,19	211,34	38	18
Stadt Werder (Havel)	23.059	- 0,23	116,02	199	15
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.369	- 0,14	98,96	85	18
Gemeinde Kleinmachnow	19.447	+ 1,45	11,94	1.629	12
Gemeinde Kloster Lehnin	11.302	- 0,90	199,31	57	20
Gemeinde Michendorf	11.641	+ 1,12	68,51	170	18
Gemeinde Nuthetal	8.858	- 0,17	47,56	186	15
Gemeinde Schwielowsee	10.028	+ 0,96	58,16	172	32
Gemeinde Seddiner See	4.245	+ 0,12	24,03	177	13
Gemeinde Stahnsdorf	13.967	+ 1,27	49,09	285	14
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.975	- 1,85	218,20	23	18
Amt Beetzsee	8.598	- 0,02	201,95	43	16
Amt Brück	10.552	- 0,77	232,13	45	22
Amt Niemeck	5.068	- 1,12	244,44	21	27
Amt Wusterwitz	5.423	- 0,76	106,92	51	13
Amt Ziesar	6.678	- 1,47	270,13	25	21
Potsdam-Mittelmark	204.588	+ 0,08	2.575,14	79	17

Quellen:

Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.09.2008 (Gebietsstand vom 30.09.2008)

Fläche - Jahresbericht 2008, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2008



4. Übersicht über die Umsätze

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

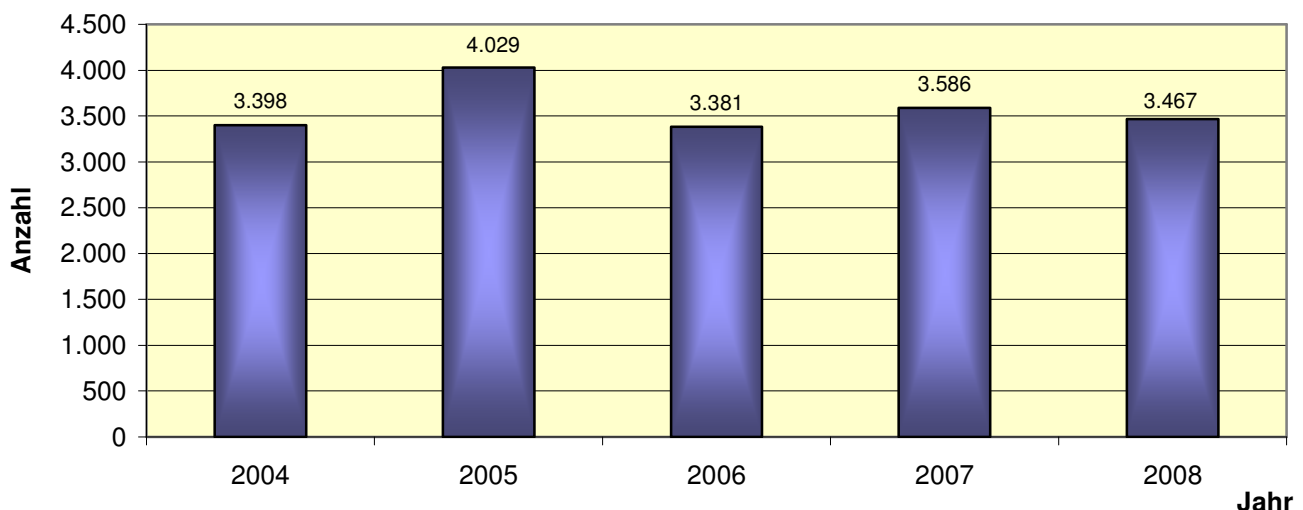
- ➔ **unbebaute Baufläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Wertermittlungsverordnung)
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, 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. 30)
- ➔ **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 2008 insgesamt **3.551 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 84 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

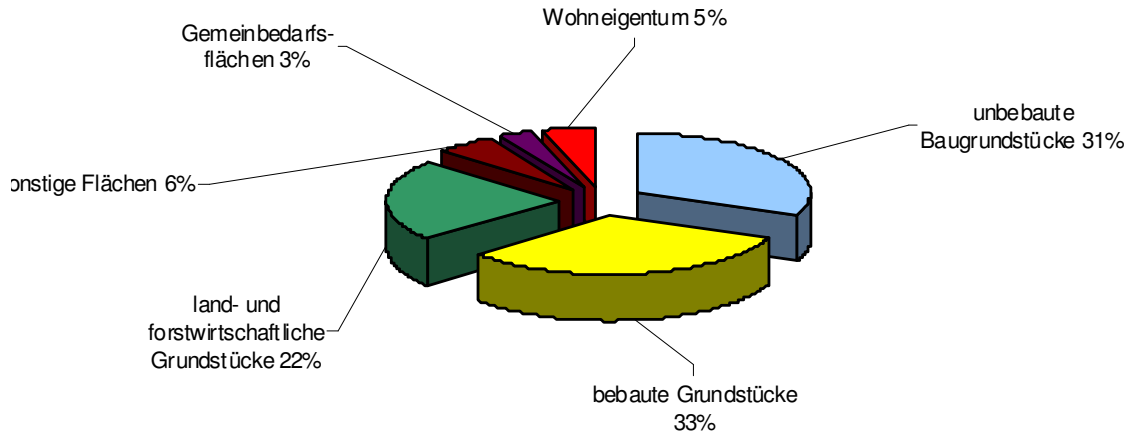
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % (119 Verträge) gesunken. Auffällig ist der Rückgang von Kauffällen bei den Gemeinbedarfsflächen. Hier fiel die Anzahl der Urkunden um knapp 35 % (60 Verträge).

Anzahl der Vertragsvorgänge 2004 - 2008

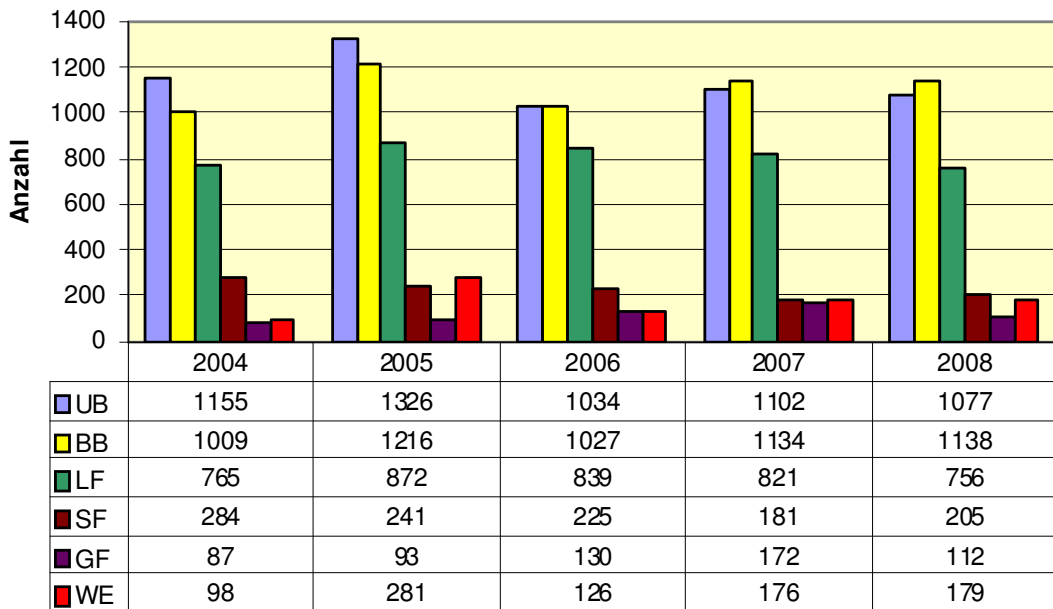


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

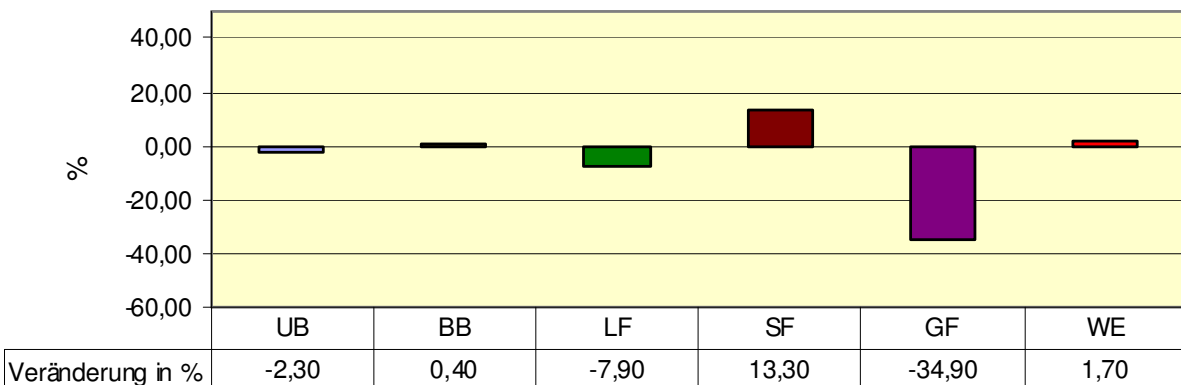
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2008



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2004 - 2008



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

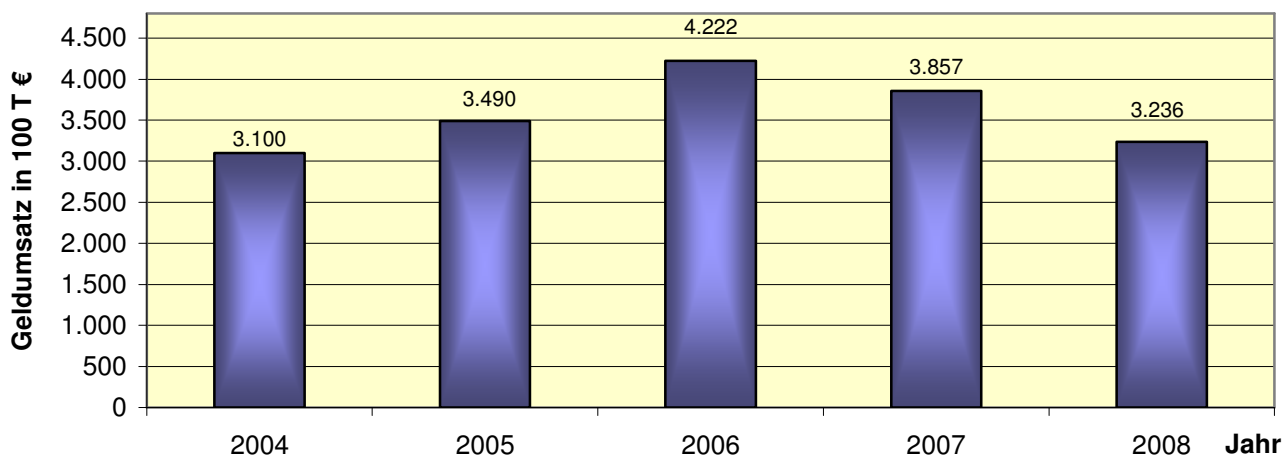
Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2008						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
I	2.127	858	718	213	101	78	159
Stadt Beelitz	165	34	78	37	8	4	4
Stadt Teltow	319	195	88	4	3	5	24
Stadt Werder (Havel)	358	127	126	26	27	8	44
Gem. Groß Kreutz (Havel)	153	26	41	70	14	1	1
Gem. Kleinmachnow	223	75	108	1	10	4	25
Gem. Michendorf	212	84	60	31	10	18	9
Gem. Nuthetal	131	27	42	25	6	3	28
Gem. Schwielowsee	319	184	86	4	13	22	10
Gem. Seddiner See	53	32	9	3	1	0	8
Gem. Stahnsdorf	194	74	80	12	9	13	6
II	580	99	210	206	41	15	9
Gem. Kloster Lehnin	231	42	64	95	12	10	8
Amt Beetzsee	140	28	68	21	17	5	1
Amt Wusterwitz	71	11	33	20	7	0	0
Amt Ziesar	138	18	45	70	5	0	0
III	760	120	210	337	63	19	11
Stadt Belzig	151	22	47	71	10	0	1
Stadt Treuenbrietzen	147	15	42	69	13	3	5
Gem. Wiesenburg/Mark	89	12	31	36	7	2	1
Amt Brück	235	56	70	88	11	6	4
Amt Niemegk	138	15	20	73	22	8	0
Potsdam-Mittelmark	3.467	1.077	1.138	756	205	112	179

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Bereiche I bis III → siehe Seite 9 Σ → Summe

4.2 Geldumsatz

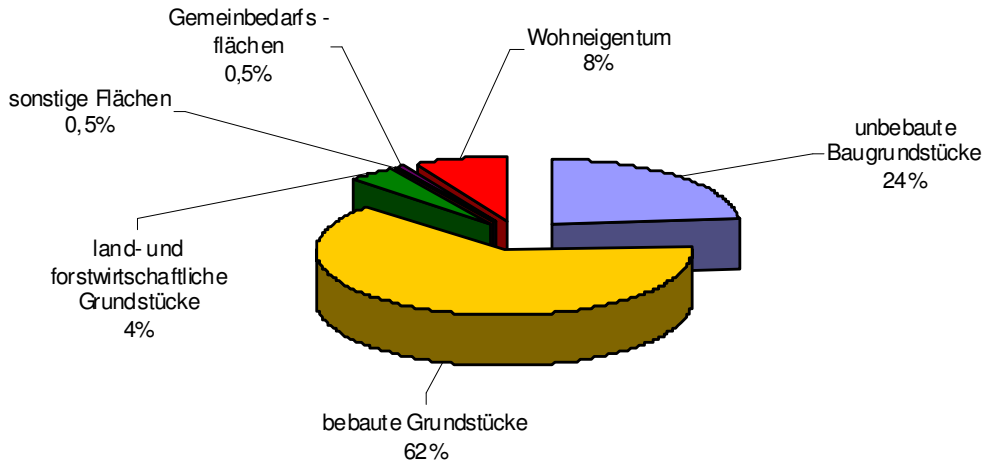
Im Jahr 2008 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **323,6 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz um 16,1 % (62,1 Mio. €) gesunken.

Gesamtgeldumsatz 2004 - 2008

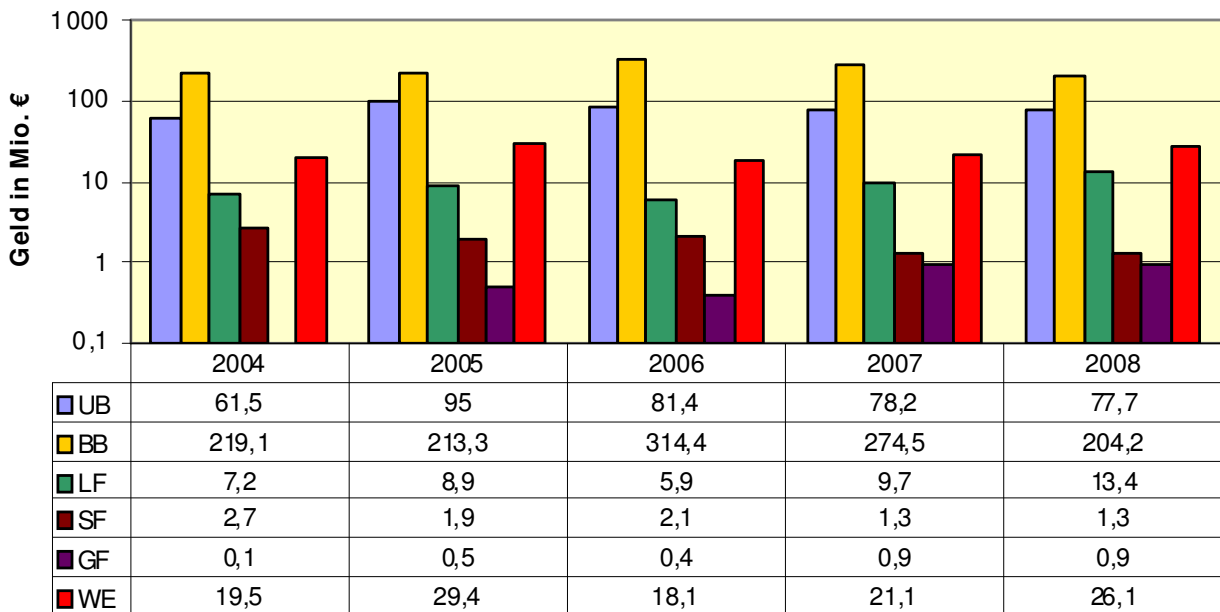


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

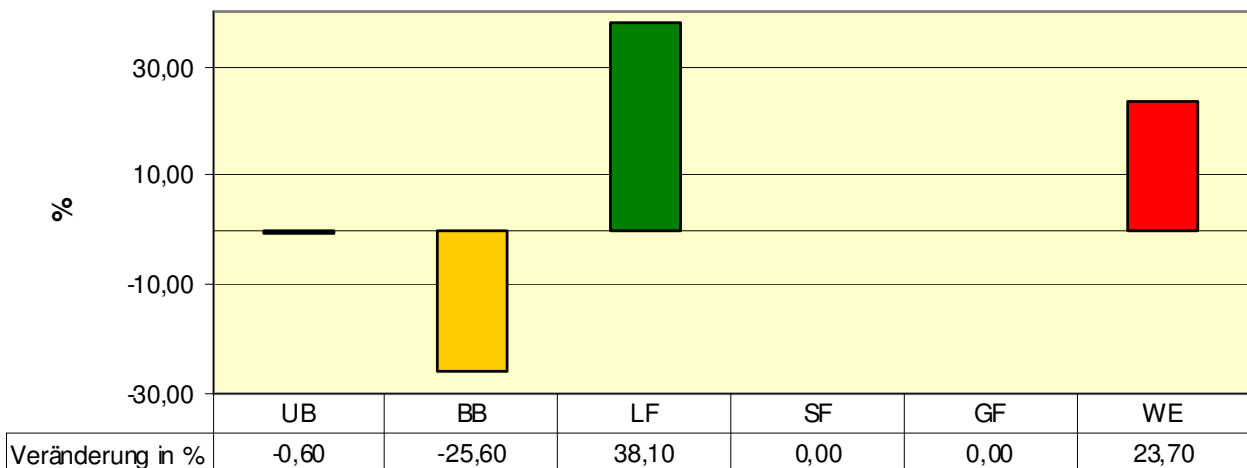
Geldumsatz nach Grundstücksarten



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2004 - 2008



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. €						
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF	WE
I	269,7	73,8	164,9	5,2	0,8	0,8	24,2
Stadt Beelitz	15,1	1,3	13,2	0,2	-	-	0,4
Stadt Teltow	55,9	28,6	23,8	0,2	-	0,2	3,1
Stadt Werder (Havel)	33,7	6,8	21,6	0,3	0,2	-	4,8
Gem. Groß Kreutz (Havel)	9,3	0,4	6,2	2,4	0,1	-	0,2
Gem. Kleinmachnow	55,4	15,1	34,8	0,1	0,2	0,3	4,9
Gem. Michendorf	16,8	5,1	9,5	1,1	0,1	-	1,0
Gem. Nuthetal	14,6	2,0	7,9	0,7	-	-	4,0
Gem. Schwielowsee	27,3	7,8	14,7	-	0,1	-	4,7
Gem. Seddiner See	1,9	0,8	0,7	0,1	-	-	0,3
Gem. Stahnsdorf	39,7	5,9	32,5	0,1	0,1	0,3	0,8
II	22,9	2,0	16,2	3,1	0,4	-	1,2
Gem. Kloster Lehnin	8,1	0,7	4,9	1,6	-	-	0,9
Amt Beetzsee	5,6	0,9	4,0	0,3	0,1	-	0,3
Amt Wusterwitz	4,9	0,3	4,1	0,4	0,1	-	-
Amt Ziesar	4,3	0,1	3,2	0,8	0,2	-	-
III	31,0	1,9	23,1	5,1	0,1	0,1	0,7
Stadt Belzig	8,9	0,3	6,6	1,8	-	-	0,2
Stadt Treuenbrietzen	3,8	0,2	2,4	0,7	-	-	0,3
Gem. Wiesenburg/Mark	1,7	0,1	1,3	0,3	-	-	-
Amt Brück	10,5	1,0	7,8	1,4	-	0,1	0,2
Amt Niemegk	6,1	0,3	5,0	0,7	0,1	-	-
Potsdam-Mittelmark	323,6	77,7	204,2	13,4	1,3	0,9	26,1

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Bereiche I bis III → siehe Seite 9 Σ → Summe

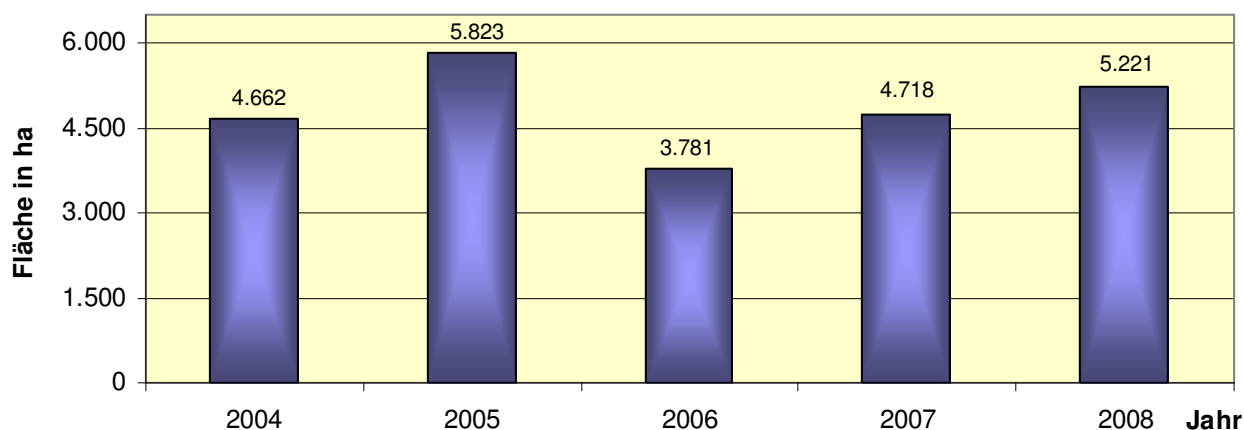
4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2008 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **5.222 ha** Grundstücksfläche verkauft. Das sind 2,03 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht einem Zugang um 11 % im Vergleich zu dem Flächenumsatz des Vorjahres.

Auch in diesem Jahr ist ein leichter Zuwachs des Flächenumsatzes bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz um 4,8 % (196,2 ha).

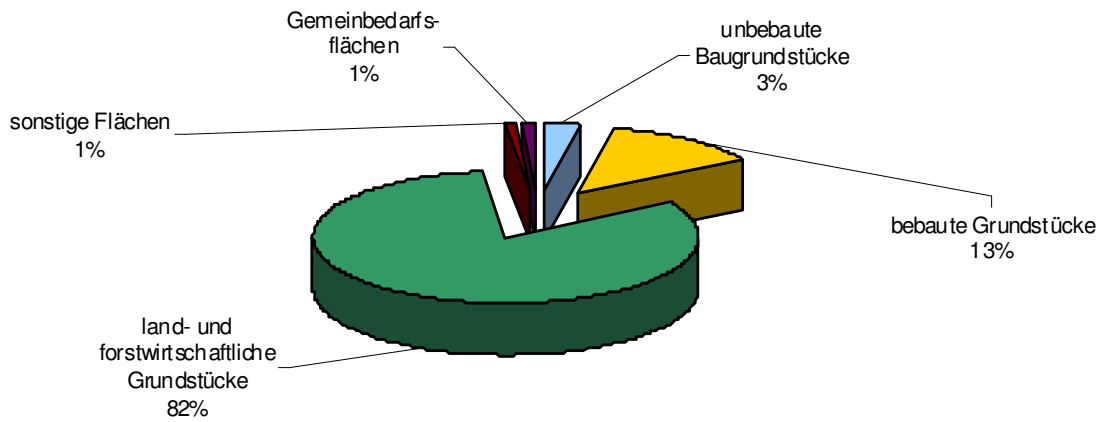
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 19 und 38.

Flächenumsätze 2004 - 2008

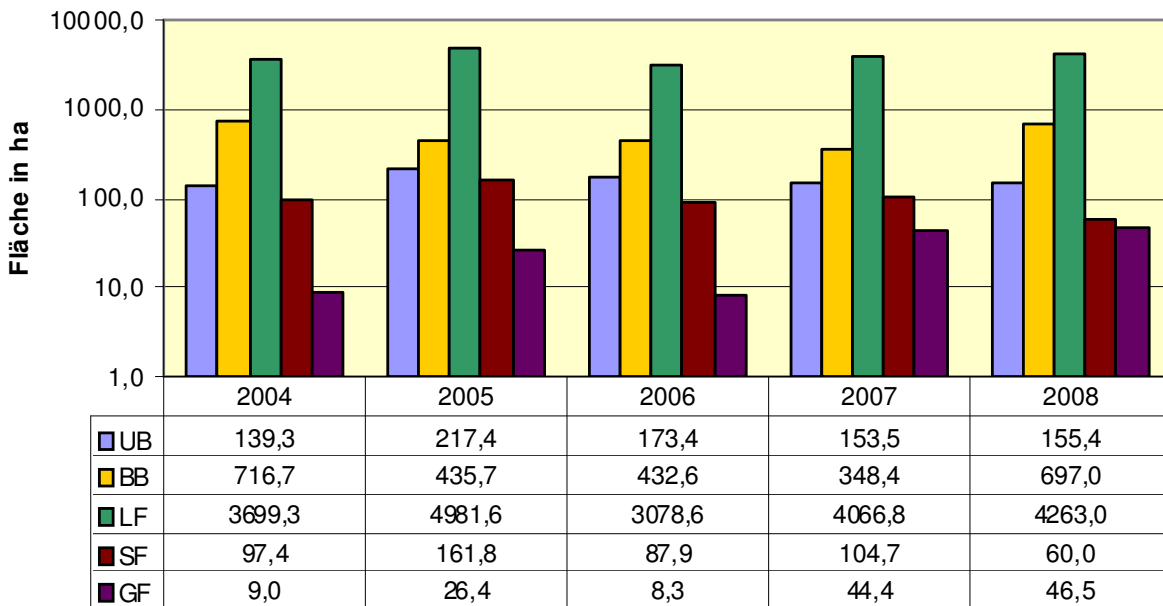


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

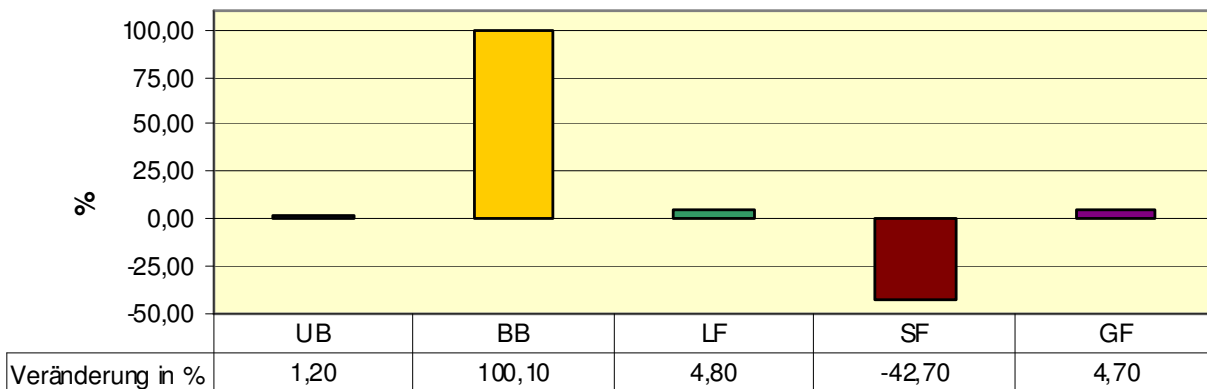
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2008



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2004 - 2008



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha					
	Σ	UB	BB	LF	SF	GF
I	1.608,1	114,9	221,4	1235,7	15,7	20,4
Stadt Beelitz	191,6	4,9	84,4	98,6	2,5	1,3
Stadt Teltow	68,3	25,1	26,5	13,4	0,5	2,7
Stadt Werder (Havel)	131,7	19,3	36,9	69,6	5,6	0,2
Gem. Groß Kreutz (Havel)	478,7	5,8	28,9	441,2	2,4	0,4
Gem. Kleinmachnow	23,5	7,2	7,5	0,5	0,6	7,7
Gem. Michendorf	347,8	9,7	9,8	326,2	1,0	1,1
Gem. Nuthetal	266,9	13,8	6,8	244,0	0,1	2,1
Gem. Schwielowsee	33,0	17,9	9,2	4,7	0,8	0,3
Gem. Seddiner See	16,6	2,7	1,1	12,7	0,0	0,0
Gem. Stahnsdorf	50,0	8,4	10,3	24,7	2,0	4,6
II	1.443,4	14,9	282,7	1.112,2	33,3	0,3
Gem. Kloster Lehnin	573,2	7,1	17,3	541,7	6,9	0,2
Amt Beetzsee	211,0	4,5	103,4*	91,0	11,9	0,1
Amt Wusterwitz	148,7	1,6	16,3	117,6	13,3	0,0
Amt Ziesar	510,5	1,7	145,7*	361,9	1,2	0,0
III	2.170,4	25,6	192,9	1.915,1	11,0	25,8
Stadt Belzig	617,4	2,6	55,0	558,8	1,1	0,0
Stadt Treuenbrietzen	456,3	4,4	24,4	425,3	1,7	0,5
Gem. Wiesenburg/Mark	124,5	2,1	10,9	110,9	0,6	0,1
Amt Brück	585,2	10,2	19,6	530,4	0,9	24,0
Amt Niemegk	387,0	6,3	83,0	289,7	6,8	1,2
Potsdam-Mittelmark	5.221,9	155,4	697,0	4.263,0	60,0	46,5

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Bereiche I bis III → siehe Seite 9 Σ → Summe

* hoher Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr, siehe Seite 41

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 2007 in %	in ha	Veränderung zu 2007 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2007 in %
Individueller Wohnungsbau	820	-8,5	87,8	1,3	61,5	0,0
Mehrfamilienhäuser	2	-60,0	0,2	-60,0	0,2	-60,0
Gemischt genutzte Grundstücke	21	-50,0	4,4	-4,3	1,8	-5,3
geschäftl. und gewerbl. Nutzung	47	-20,3	23,8	-31,4	9,4	-19,7
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	14	-12,5	20,5	93,4	0,7	-30,0
Sonstige Nutzung	173	106,0	18,8	14,6	4,1	156,0
Gesamt	1.077	-2,3	155,4	1,2	77,7	-0,6

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bodenrichtwertspannen für selbständig 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 ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Bereich I					
Stadt Beelitz	19	10	55	45	70
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	25	45	35	60
Gemeinde Kleinmachnow	13	120	290	220	260
Gemeinde Michendorf	18	40	80	75	100
Gemeinde Nuthetal	12	35	120	110	120
Gemeinde Schwielowsee	5	70	90	130	
Gemeinde Seddiner See	5	40	75	60	85
Gemeinde Stahnsdorf	15	70	120	85	180
Stadt Teltow	18	90	170	110	250
Stadt Werder (Havel)	19	30	90	60	100

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Bereich II					
Amt Beetzsee	24	15	50	50	70
Gemeinde Kloster Lehnin	21	20	40	45	50
Amt Wusterwitz	13	6	45	40	55
Amt Ziesar	16	5	23	30	
Bereich III					
Stadt Belzig	26	5	40	50	65
Amt Brück	21	5	30	45	55
Amt Niemege	20	5	30	45	
Stadt Treuenbrietzen	19	5	35	-	-
Gemeinde Wiesenburg/Mark	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 Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, oder anhand von Bodenrichtwerten ausgewertet.

Entsprechend der im Kapitel 3.1.3 (Seite 9 und 10) 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 seit 2000 rd. 4.900 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit 150 bis 2.500 m² gewählt.

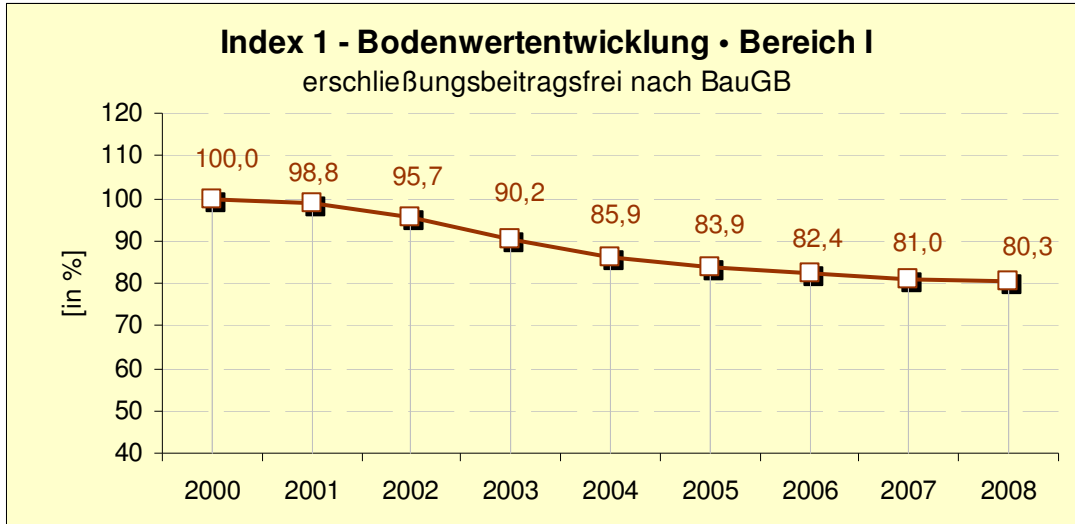
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für den engeren Verflechtungsraum (Bereich I) und den äußeren Entwicklungsraum (Bereiche II und III) jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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.

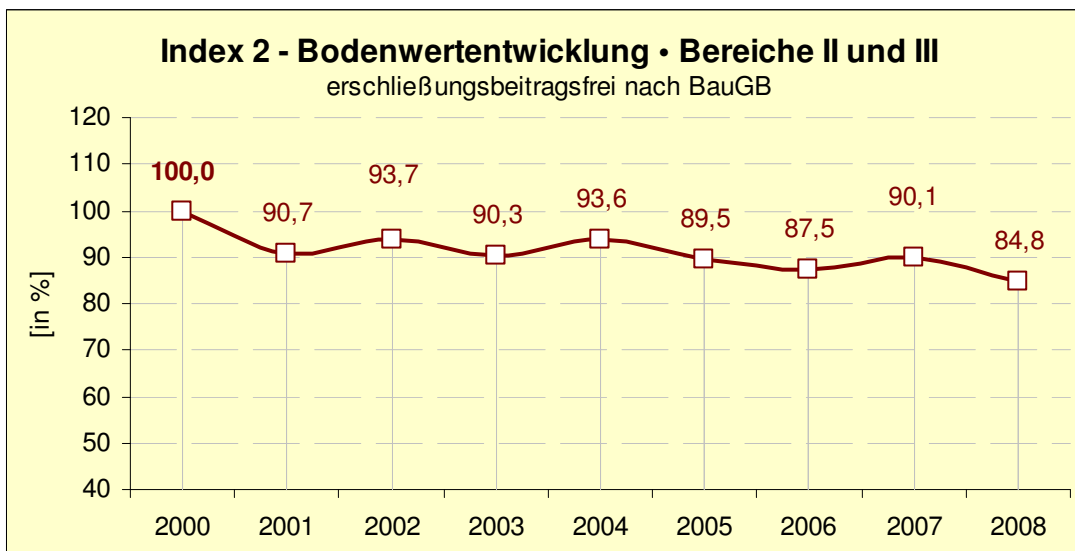


- Datengrundlage gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2007 geändert
 - Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete engerer Verflechtungsraum • Bereich I

Anzahl der Bodenrichtwerte: 96

Kauffälle:.....	3119	Ämter / Gemeinden:	10
Bodenpreis:.....	10 bis 376 €/m ²	Ø Preis:	92.000 €
Fläche:	190 m ² bis 2.425 m ²	mittleres Grundstück:	800 m ²



- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

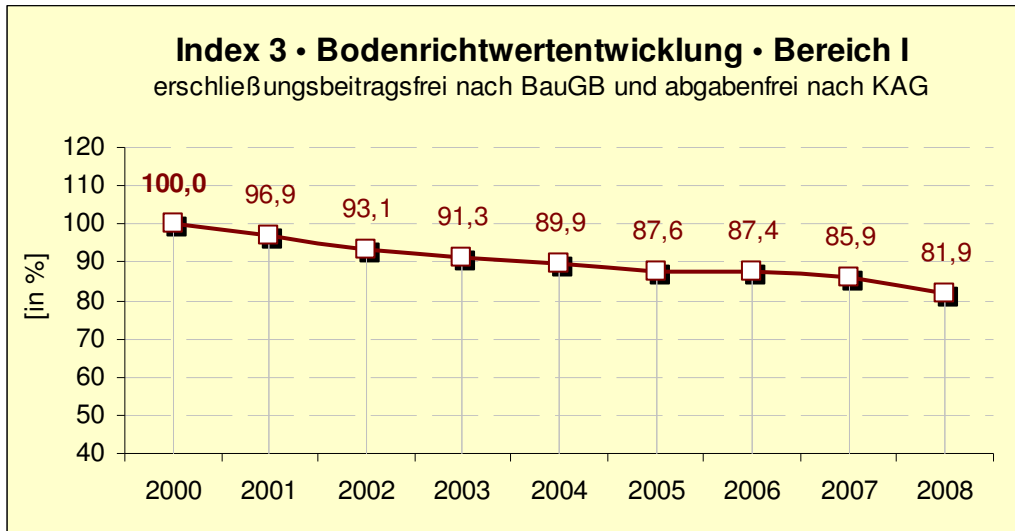
Wohngebiete äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Anzahl der Bodenrichtwerte: 148

Kauffälle:.....	618	Ämter / Gemeinden:	9
Bodenpreis:.....	2 bis 150 €/m ²	Ø Preis:	22.800 €
Fläche:	190 m ² bis 2.490 m ²	mittleres Grundstück:	960 m ²

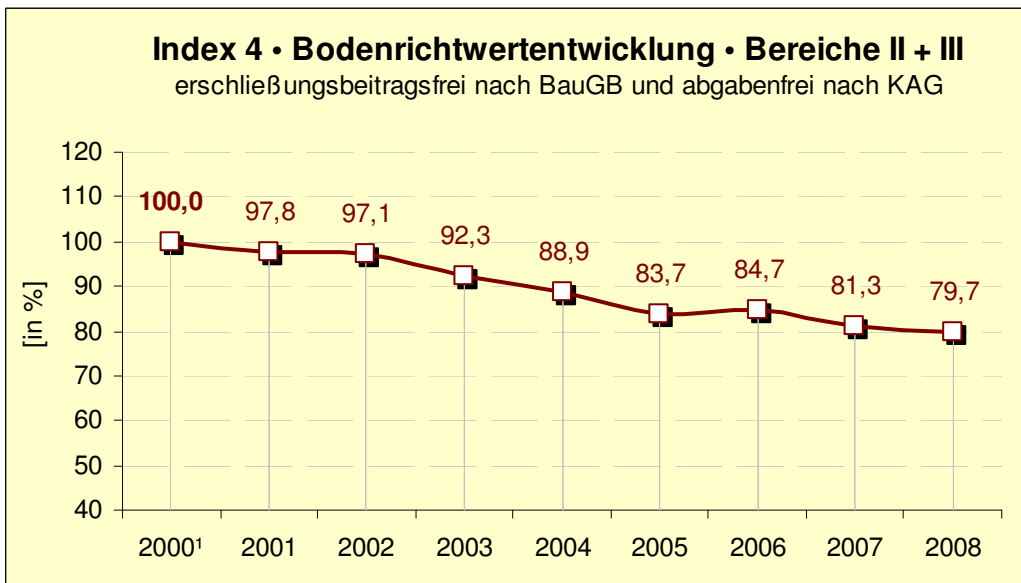
5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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: 35 bis 260 €/m² (Stichtag 01.01.2009)
 Ämter / Gemeinden: 10



Wohnparks äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Bodenrichtwerte: 29
 Spanne der Bodenrichtwerte: 30 bis 80 €/m² (Stichtag 01.01.2009)
 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.

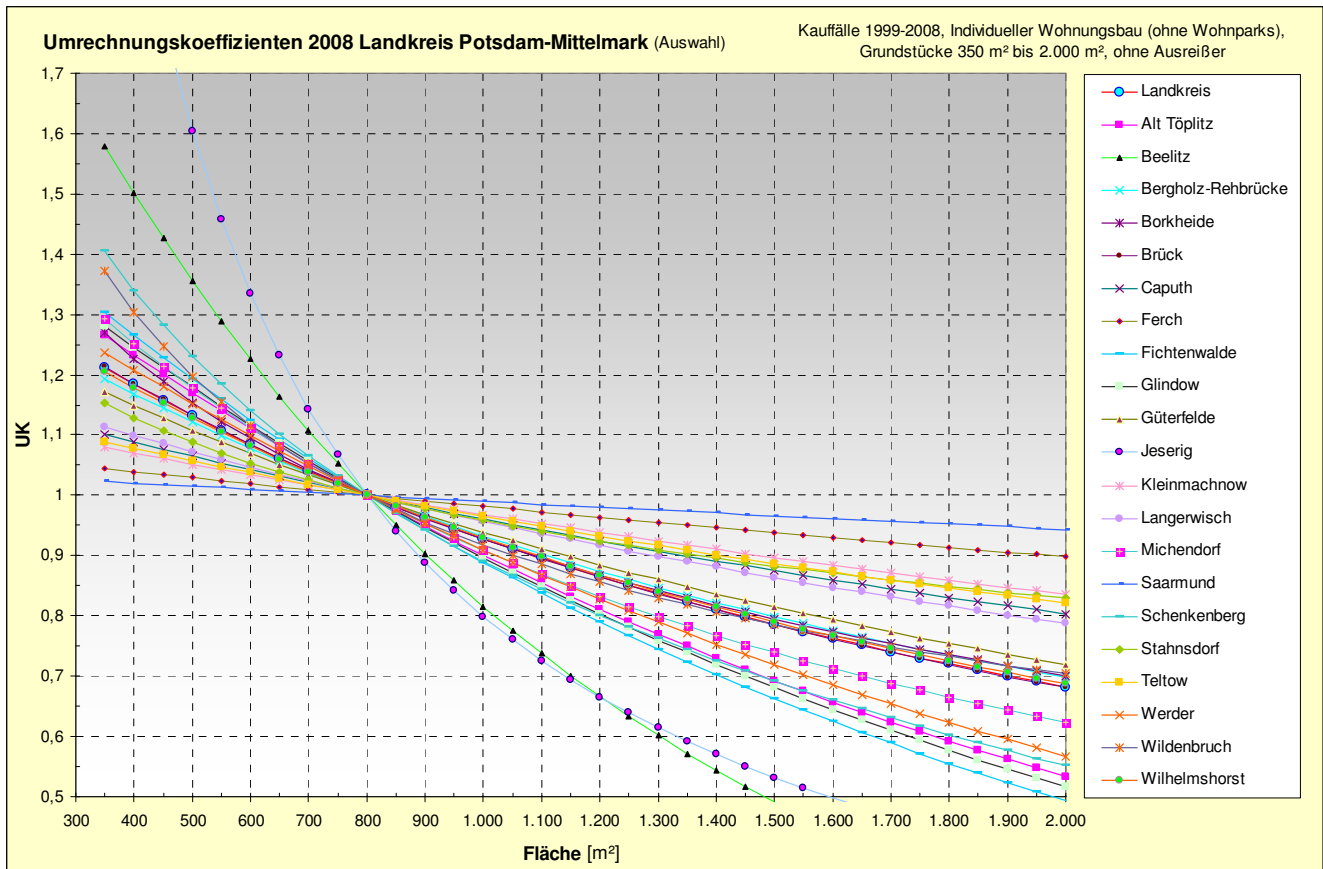
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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 1999 bis 2008 herangezogen werden. Als Untersuchungsrahmen dienen Grundstücke mit einer Größe von 350 m² bis 2.000 m². Damit konnten 4.232 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindegrenzen 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 26 zeigt die Umrechnungskoeffizienten für einzelne Bereiche/ Gemeinden, wobei zur Verdeutlichung der regionalen Unterschiede alle Umrechnungskoeffizienten auf die mittlere Fläche aller Kauffälle von ca. 800 m² umgerechnet wurden.

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

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2009 wurden die Koeffizienten von Seite 26 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

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

$$BW = 95 \text{ €/m}^2 \times 1,06 / 0,98 = 102,76 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 8 \% ! über BRW)}$$

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 350 m² bis 2.000 m² Individueller Wohnungsbau (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer)
 Kauffälle aus 1999 bis 2008, ausgewählte Gemeinden (> 2xσ der Residuen)

Gemeinde	R	Fläche																					
		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	0,46	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68
Alt Töplitz	0,65	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
Beelitz	0,75	1,58	1,50	1,43	1,36	1,29	1,23	1,16	1,11	1,05	1,00	0,90	0,82	0,74	0,67	0,60	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36	0,33	0,30
Bergholz-Rehbrücke	0,55	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
Borkheide	0,36	1,27	1,23	1,19	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
Bruck	0,46	1,21	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,84	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68
Caputh	0,26	1,10	1,09	1,08	1,07	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80
Ferch	0,24	1,04	1,04	1,03	1,03	1,02	1,02	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,91	0,90
Fichtenwalde	0,58	1,30	1,27	1,23	1,19	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75	0,70	0,66	0,62	0,59	0,56	0,52	0,49
Gellow	0,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,03	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Grindow	0,77	1,28	1,25	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72	0,68	0,64	0,61	0,58	0,55	0,52
Güterfelde	0,45	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74	0,72
Jeseng	0,75	2,30	2,01	1,78	1,60	1,46	1,34	1,23	1,14	1,07	1,00	0,89	0,80	0,73	0,67	0,61	0,57	0,53	0,50	0,47	0,44	0,42	0,40
Kleinmachnow	0,27	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84
Langenwisch	0,28	1,11	1,10	1,09	1,07	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79
Michendorf	0,60	1,29	1,25	1,21	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,69	0,67	0,64	0,62
Saarmund	0,06	1,02	1,02	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
Schenkenberg	0,52	1,40	1,34	1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76	0,73	0,69	0,66	0,63	0,60	0,58	0,55
Stahnsdorf	0,39	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
Telow	0,34	1,09	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82
Werder	0,60	1,24	1,21	1,18	1,15	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83	0,79	0,75	0,72	0,69	0,65	0,62	0,60	0,57
Wildenbruch	0,43	1,37	1,30	1,25	1,20	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70
Wilhelmsdorf	0,47	1,21	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	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69
Wusterwitz	0,41	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69

rosa R < 0,3
 gelb 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 2007 und 2008 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 mittlerer Wertfaktor von 1,4 (Spanne von 0,8 bis 2,1).

Weiterhin wurden 23 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,1 (Spanne von 0,7 bis 1,8).

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden zwei Kauffälle registriert (siehe Tabelle S. 20). Hier handelt es sich um einen Erwerbsvorgang nach Sachenrechtbereinigungsgesetz und einem Verkauf zum Neubau eines Mehrfamilienhauses.

In den Jahren 2004 bis 2008 sind für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Potsdam-Mittelmark sechs Kauffälle registriert. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 0,8 (Spanne 0,6 bis 0,9).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 47 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzten Flächen wurden 20 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

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

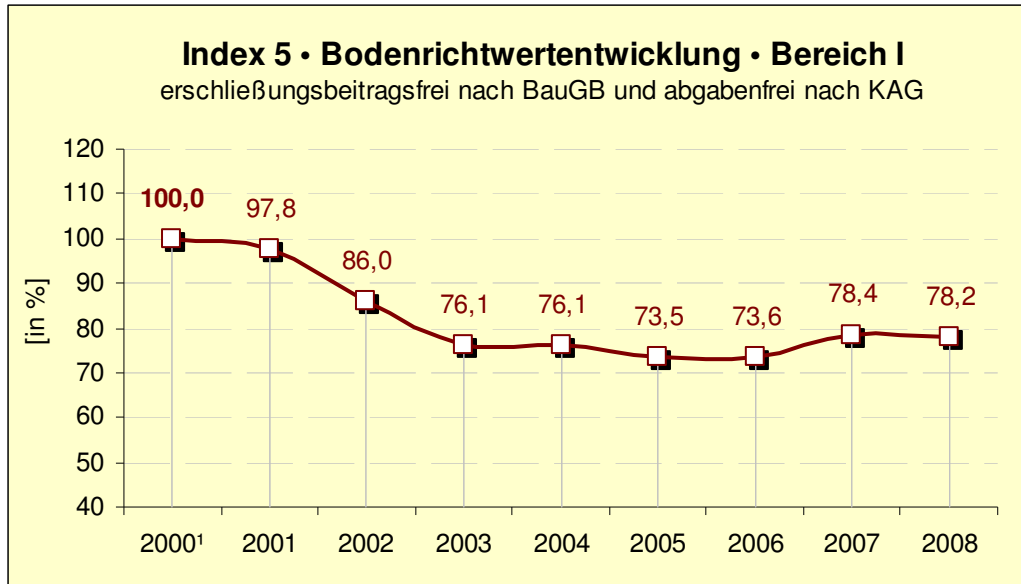
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis
Bereich I			
Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	4	70	160
Beelitz, Groß Kreutz, Neuseddin, Caputh, Werder(Havel)	5	25	50
Bereich II			
Brielow, Rietz, Ziesar	3	12	25
Bereich III			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Wiesenburg	5	10	20

►► Verbrauchermärkte

Zum Jahr 2008 liegen keine vergleichbaren Kauffälle von Bauflächen für Verbrauchermärkte vor. Die Auswertung 2006/2007 ergibt im Durchschnitt 16 % über dem Bodenrichtwert für Wohnbaufläche (siehe Grundstücksmarktbericht 2007, Seite 20).

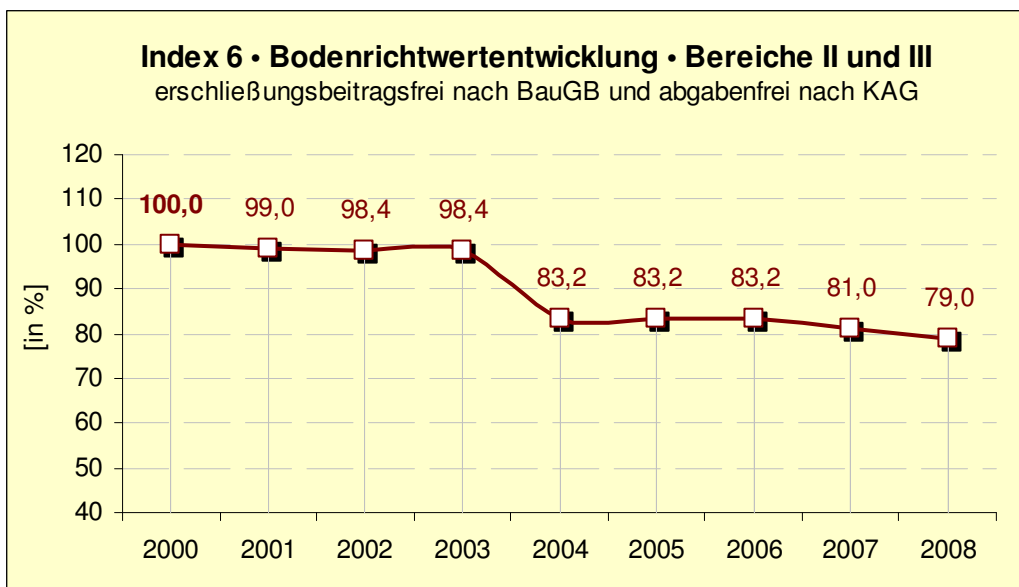
5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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 €/m² (Stichtag 01.01.2009)
 Ämter / Gemeinden: 8



Gewerbegebiete äußerer Entwicklungsraum • Bereiche II u. III

Bodenrichtwerte: 8
 Bodenrichtwertniveau: 10 bis 25 €/m² (Stichtag 01.01.2009)
 Ämter / Gemeinden: 6

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Angaben sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 20 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2008 lagen neun Kaufverträge und im Vorjahr 35 Kaufverträge vor.

Sechs von neun Kauffällen des Geschäftsjahres 2008 werden dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Bei fünf Kauffällen handelt es sich um Rohbauland.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Rohbauland (Bereich I)	5	3 - 22	13	15 - 31	22

5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für das Geschäftsjahr 2008 liegen der Geschäftsstelle insgesamt sieben Kauffälle zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen vor.

Die verkauften Flächen liegen hauptsächlich im Umfeld der Stadt Brandenburg, in Außenbereichslagen von ländlichen Gemarkungen und dienen den Käufern teilweise zur Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes (Zukaufsflächen). Es wurden Quadratmeterpreise erzielt, die zwischen 0,97 und 2,50 €/m² (0,04 ha - 4,9 ha) im Durchschnitt bei 1,82 €/m², liegen.

5.7 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2008 gingen der Geschäftsstelle insgesamt 75 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ein, davon kamen 68% 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 ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		arithmetisches Mittel in %
		von	bis	von	bis	
vorn	10	6	222	21	102	62
seitlich	23	23	956	12	77	56
hinten	17	36	281	21	114	71

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 ²	Laufzeit in Jahre	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2004				
individuelle Wohnnutzung	7	230 - 1.018	99	4%
	3*	556 - 804	90	1,7% - 2%
2005				
Individuelle Wohnnutzung	5	301 - 1.000	99	2,7% - 4,5%
	5*	510 - 1.105	40, 90, 99	1,7% - 4%
2006				
individuelle Wohnnutzung	4*	185 - 1.084	90, 99	2 %
2007				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.800	99	4%; 4,5%
2008				
individuelle Wohnnutzung	4	559 - 1000	99	4%; 4,5%
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	77**	182 - 956	65	3,9% - 5,4%

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

** Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel an den Lebenshaltungs-
kostenindex.

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 2007 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2007 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2007 in %
I	159	-14,1	1.057,2	+123,0	4,4	+158,8
II	173	+24,5	994,9	+18,8	2,9	+26,1
III	268	+3,9	1639,3	+31,9	4,7	+46,9
gesamt	600	+3,1	3.691,4	+44,5	12,0	+66,7
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	27	+80,0	957,8	+209,3	2,8	+300,0

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Ackerland	Grünland	Misch-Flächen	Obstanbau-Flächen ^{*)}	begünstigtes Agrarland
I	159	96	40	14	7	2
II	173	83	39	46	3	2
III	268	156	56	55	1	0
gesamt	600 	335 	135 	115 	11 	4

Tendenz fallend Tendenz steigend Tendenz gleich bleibend ^{*)} Dauer- und Sonderkultur

Die Tabellen beinhalten 53 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 01.01.2009 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 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	6	0,10 – 0,40	0,26
21 – 30	86	0,11 – 0,60	0,28
31 – 40	40	0,09 – 0,55	0,28
41 – 60	6	0,32 – 0,42	0,37
61 – 80	1	0,57	0,57

Bei höher bonitierten Flächen ist ein höherer Kaufpreis erkennbar.

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	-	-	-
21 – 30	12	0,10 – 0,39	0,22
31 – 40	19	0,14 – 0,50	0,27
41 – 60	2	0,19	0,19
61 – 80	-	-	-

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortснаhe Agrarflächen** wurden 33 Kauffälle in die Untersuchung aufgenommen. Diese wurden nicht bei der Bodenrichtwertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen. 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 0,90 €/m².

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich 0,16 €/m² bis 0,90 €/m² im Mittel 0,41 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert (0,30 €/m² bzw. 0,21 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,5 bis 4,3 im Mittel 2,1.

Die Mehrzahl der Kauffälle (75 %) wurde in den Bereichen II und III registriert.

6.2.1.3 Begünstigtes Agrarland

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

Die Auswertung 2006 – 2008 (Bereich I: 5 Kauffälle, Bereich II: 2 Kauffälle) ergibt folgendes:

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
7	3.500 – 50.400 13.700	0,50 – 2,97 1,11

6.2.1.4 Obstanbauland

Diese Verkäufe beziehen sich auf Flächen in den Gemeinden Werder, Lehnin und Groß Kreutz. Nähere Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstbaumbestandes sind aus den Kaufverträgen nicht zu entnehmen.

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
3	5.100 – 98.700 57.100	0,37 – 0,55 0,45

6.2.1.5 Abbauflächen

Für den Zeitraum 2008 liegen 18 Kauffälle von Abbauflächen (Kies und Sand) aus den Bereichen II und III vor.

Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (0,9 ha bis 12,2 ha) liegen zwischen 0,35 €/m² und 1,70 €/m², im Durchschnitt bei 1,01 €/m².

6.2.1.6 Gräben

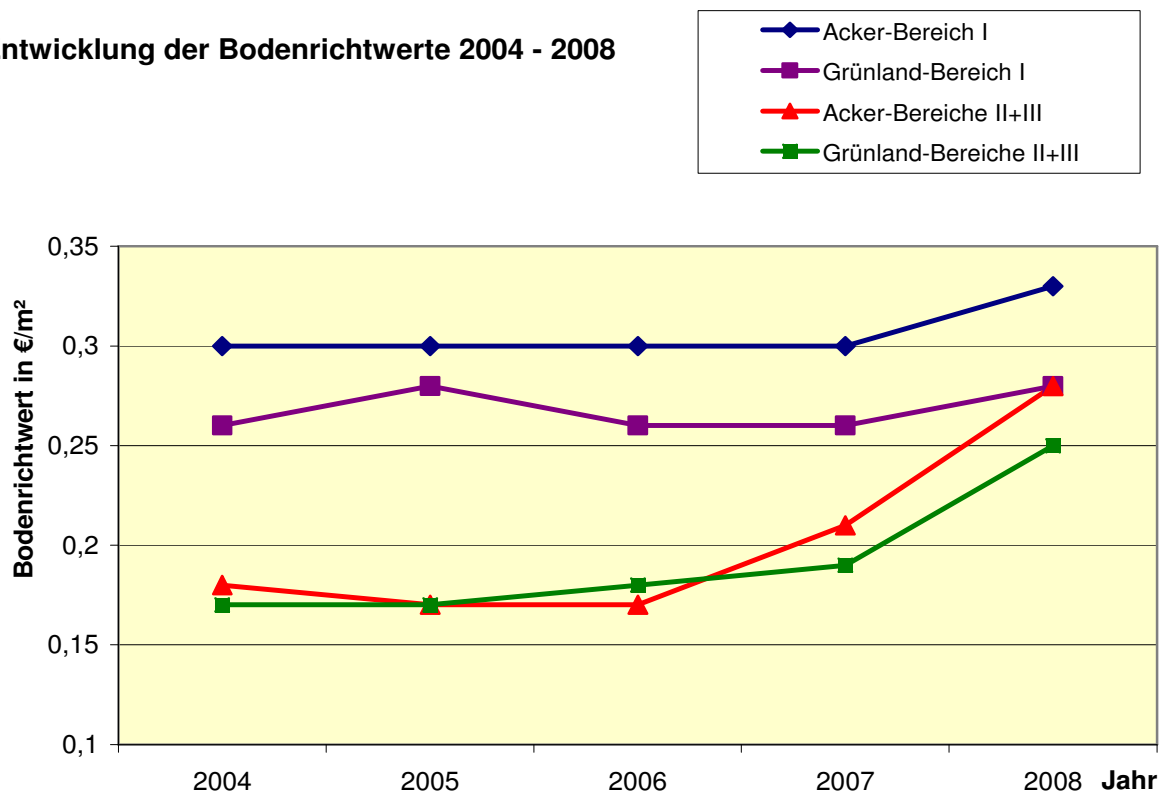
In den Berichtsjahren von 2006 bis 2008 gingen in der Geschäftsstelle sechs auswertbare Kauffälle von Gräben, die sich über landwirtschaftliche Flächen erstrecken, ein.

Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 0,04 €/m² und 0,06 €/m², im Durchschnitt bei 0,05 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung

Die Bodenrichtwerte von Ackerland sind im Bereich I in den Jahren 2004 – 2007 stabil geblieben. Im Jahr 2008 ist das Preisniveau angestiegen. Im Bereich II und III ist in den letzten drei Jahren ein Anstieg der Bodenrichtwerte zu verzeichnen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2004 - 2008



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2007 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2007 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2007 in %
I	54	-6,9	178,5	-52,0	0,7	-12,5
II	33	-48,4	117,4	-61,6	0,2	-66,7
III	69	-41,0	275,7	-64,4	0,5	-50,0
Gesamt	156	-34,7	571,6	-60,6	1,4	-41,7
davon nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG						
I, II, III	2	-77,8	1,4	-98,7	<0,0	-

Die Gesamtanzahl beinhaltet 20 Kaufverträge mit zukünftiger Verkehrsfläche zwecks Um- und Ausbau von BAB, Bundesstraßen und Radwegen.

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

(Boden mit Bestockung)

Zum Stichtag 01.01.2009 wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese werden in der jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Folgende gestreuten Bodenpreise lagen den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²	Entwicklung zum Vorjahr
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	14	0,10 – 0,28	0,19	↗
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	57	0,05 – 0,25	0,14	→

↗ Tendenz steigend

→ Tendenz gleichbleibend

Im Bereich I stieg der Bodenrichtwert zum Vorjahr um 20% an. Im Bereich II und III gab es keine Änderung.

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.

Anzahl der Kauffälle	Bodenrichtwertniveau in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert in %
	von	bis	
5	5	20	13
10	21	50	16
11	51	90	14
6	> 91		19

7.2 Erholungsflächen im Außenbereich

7.2.1 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.

► **Wasserlage/-nähe (≤ 300m)**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Caputh, Werder (Schwielowsee)	6	240 – 580 430	45 – 50 47	90, 70	57
Kähnsdorf * (Großer Seddiner See)	7	235 – 460 315	19 – 41 25	40	63
Trechwitz (Netzener See)	4	535 – 1.720 880	12 – 26 23	25	90

* Innen- und Außenbereich

Uferstreifen als Zukauf zum Erholungsgrundstück

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Netzen	4	83– 290 215	10	25	40

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Caputh	4	475 – 960 675	17	90	19
Netzen, Borkwalde, Kähnsdorf	5	175 – 1.275 815	3 – 14 9	20 - 40	34

7.2.2 Käufer nicht Pächter

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Teltow (Siedlerweg)	3	1.130 – 1.300 1.190	16 – 21 19	110	17
Caputh, Ferch, Geltow	3	705 – 1.305 975	11 – 21 18	65 - 90	22
Fichtenwalde, Borkwalde, Raben	4	980 – 2.740 1.660	3 -14 8	10 - 30	37

7.3 Wasserflächen

Für den Zeitraum 2007/2008 liegen nur drei Kauffälle (davon zwei im Jahr 2008) im Umland zur Stadt Brandenburg vor. Die Kaufpreisspanne der Wasserflächen/Teiche liegt bei 0,21 €/m² - 0,31 €/m² (Durchschnitt 0,26 €/m²), die Flächenspanne beträgt 1,7 ha – 12,6 ha (Durchschnitt 6,8 ha).

7.4 Wasserflächen mit Uferbereich

Im Berichtsjahr 2008 lagen der Geschäftsstelle insgesamt vier Kauffälle zu Wasserflächen mit Uferbereich vor. Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (0,4 ha - 6,0 ha) lagen zwischen 0,20 und 0,56 €/m², im Mittel bei 0,32 €/m².

7.5 Öffentlich genutzte Grünfläche, Parkanlage

Für den Zeitraum 2006 – 2008 liegen fünf vergleichbare Kauffälle zu öffentlich genutzter Grün – bzw. Parkanlage im Bereich I (Teltow, Stahnsdorf, Beelitz) vor. Die durchschnittliche Fläche beträgt ca. 7.000 m² (Spanne ca. 4.400 m² – 9.600 m²). Die verkauften Flächen liegen in Gemarkungen mit einem Bodenrichtwertniveau (Wohnen) von 60 – 170 €/m².

Das Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert liegt zwischen 2% - 11%, im Durchschnitt bei 7%.

7.6 Golfplatz

Für Golfplatzanlagen wurden insgesamt drei vergleichbare Kauffälle als Zukäufe von bereits bestehenden Anlagen im Zeitraum 2006 – 2007 registriert. Die Kaufpreisspanne liegt bei 1,89 - 2,39 €/m² (Durchschnitt 2,09 €/m²), die Flächenspanne beträgt 2,3 – 9,4 ha (Durchschnitt 5,3 ha).

7.7 Private Zuwegungsflächen

Die Untersuchung von 23 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2005 – 2008 von Wegflächen, die als private Zuwegung (nicht im öffentlichen Verkehr zugänglich) zum käufereigenen Grundstück erworben wurden, ergab folgende durchschnittliche Preise je m²:

Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²		Durchschnitt in €/m ²	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
		von	bis		von	bis	
<= 25 €/m ²	7	1,82	15,00	10	7	100	82
> 25 bis 50 €/m ²	6	4,00	30,00	13	17	100	44
> 50 €/m ²	10	2,50	38,00	15	4	45	21

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Veränderung zu 2007 in %	in ha	Veränderung zu 2007 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2007 in %
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	680	0,1	303,0	62,9	101,9	-9,9
Reihenhäuser, Doppelhäuser	166	16,0	9,3	-19,1	29,6	-36,2
Wochenendhäuser	113	14,1	14,5	-11,6	4,0	17,6
Mehrfamilienhäuser	41	-43,7	14,7	-47,5	9,1	-75,7
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	46	-13,2	23,9	-8,8	37,4	19,1
Sonstige Gebäude	92	5,7	331,7	313,0	22,1	-23,0
Gesamt	1.138	0,3	697,0	100,0	204,2	-25,6

In diesem Jahr ist zwar ein erheblicher Anstieg im Flächenumsatz zu erkennen, dennoch blieb die Anzahl der verkauften Grundstücke zum Vorjahr konstant.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden ca. 700 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	70 %
Bereich II	-	Umland Brandenburg	15 %
Bereich III	-	Umland Belzig	15 %

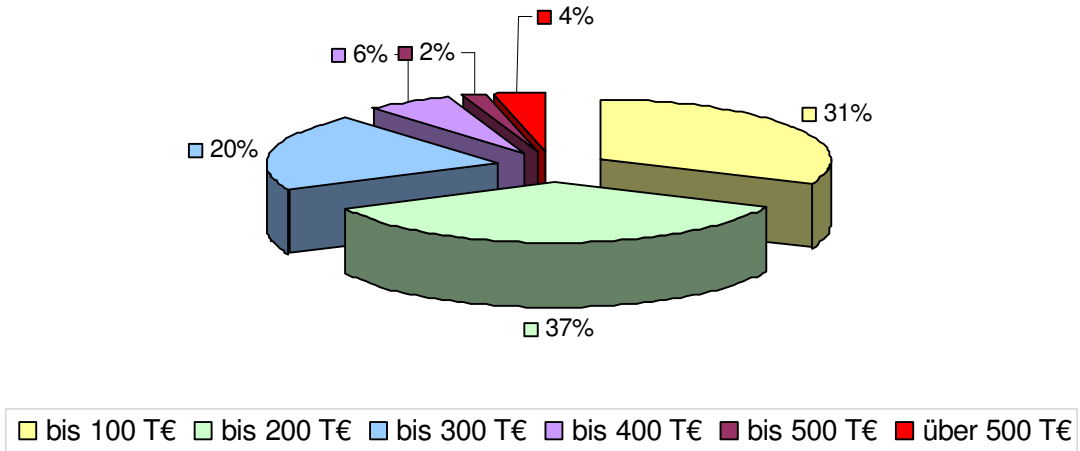
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 485 Verträgen und die Wohnfläche bei 415 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 846 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 550 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

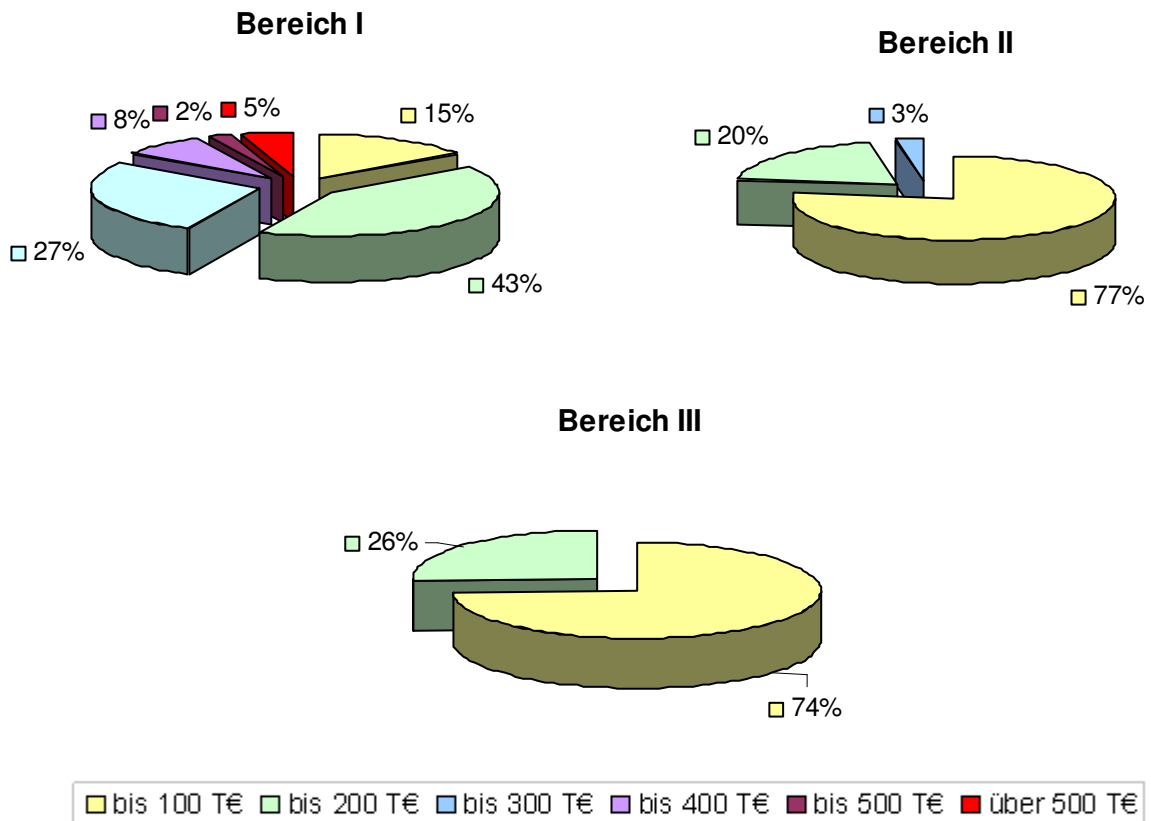
Diese 550 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	74 %
Bereich II	-	Umland Brandenburg	13 %
Bereich III	-	Umland Belzig	13 %

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



Die Verteilung der 550 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 m²

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohn-fläche
Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m²					
Baujahr bis 1948 unsaniert	25	885	47.000 – 150.000 89.700	105 [24]	455 – 1.770 950
Baujahr bis 1948 teilsaniert	11	990	80.000 – 218.000 142.400	130 [11]	460 – 1.800 1.175
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	9	1.150	104.000 – 400.000 209.900	165 [8]	865 – 2.000 1.390
Baujahre 1949 bis 1977	6	725	20.000 – 135.600 90.900	115 [5]	340 – 1.425 805
Baujahre 1978 bis 1989	14	810	60.000 – 165.000 123.000	90 [11]	905 – 2.345 1.410
Baujahre ab 1990 bis 2007	42	860	100.000 – 400.000 218.300	140 [38]	910 – 2.670 1.600
Baujahr 2008	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²					
Baujahr bis 1948 unsaniert	17	755	87.000 – 260.000 185.600	110 [16]	790 – 2.370 1.750
Baujahr bis 1948 teilsaniert	7	800	225.000 – 430.000 306.500	135 [7]	1.860 – 2.530 2.310
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	10	830	225.000 – 625.000 372.300	170 [10]	2.255 – 1.430 3.365
Baujahre 1949 bis 1977	3	1.260	80.000 – 299.000 206.000	115 [3]	1.140 – 2.390 1.730
Baujahre 1978 bis 1989	3	930	90.500 – 195.000 160.200	115 [2]	1.395 – 2.295 1.845
Baujahre ab 1990 bis 2007	26	755	179.900 – 1.100.000 366.400	170 [19]	1.000 – 3.440 2.015
Baujahr 2008	11	605	193.600 – 715.000 345.800	150 [8]	1.495 – 3.785 2.520
Bereiche II und III					
Baujahr bis 1948 unsaniert	19	1.005	20.000 – 90.000 52.000	125	140 – 1.110 465
Baujahr bis 1948 teilsaniert	14	1.045	35.000 – 110.000 71.000	105	335 – 1.235 700
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	10	1.020	65.000 – 169.000 108.700	140	550 – 960 800

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohn-fläche
Baujahre 1949 bis 1977	8	1.110	33.000 – 170.000 97.600	110 [6]	550 – 1.295 875
Baujahre 1978 bis 1989	3	1.085	90.000 – 124.000 108.000	115 [3]	690 – 1.295 995
Baujahre ab 1990 bis 2006	17	1.015	121.100 – 245.000 161.600	110 [15]	1.145 – 1.890 1.400
Baujahr 2007 und 2008	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis (gesamt)*	384*	910	10.000 – 1.100.000 175.200	130 [248]	75 – 3.785 1.360

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

k.A. - keine Angabe möglich

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Die Grundstücksverkäufe mit dem Kaufpreis bis 50 Tsd. € liegen überwiegend mit 80 % (48 Kauffälle) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. € bis 100 Tsd. € wurden jeweils zu 50 % im Umland von Potsdam und im Umland von Brandenburg / Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen über 100 Tsd. € wurden 222 Kauffälle (87 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Kaufpreise über 200 Tsd. € wurden überwiegend (124 Kauffälle) im Umland von Potsdam getätigt. Demgegenüber stehen nur zwei Kauffälle im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg.

►► mit Grundstücksgrößen > 2.000 m²

Grundstücke mit über 2.000 m² großen Flächenanteilen wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 48 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 879.100 m² vor.

Im Umland von Potsdam wurden 22 Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 0,9 ha und Kaufpreisen bis 350.000 € registriert. Im Umland von Brandenburg und Belzig hingegen sind 26 Kauffälle bis ca. 88 ha und Kaufpreisen bis 195.000 € bekannt.

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

►► **Verkäufe von Einfamilienhäusern in Wohnparksiedlungen**
Baujahre nach 1994

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durch- schnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Bereich I (Bodenrichtwerte <= 110 €/m ²)	10	745	129.000 – 342.000	135 [8]	1.170 – 2.375 1.715
Bereich I (Bodenrichtwerte >110 bis 170 €/m ²)	11	570	193.600 – 570.000 284.800	130 [7]	1.495 – 3.220 2.110
Bereiche II + III (Bodenrichtwerte <= 80 €/m ²)	9	855	139.000 – 196.000 167.300	120[9]	1.150 – 1.890 1.405

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **Verkäufe von Einfamilienhäusern in Ortslagen**

Die zur Auswertung herangezogenen Kauffälle sind Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

Kleinmachnow

- ➔ freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr 1923 - 1936

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksflächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
7	< 700	175.000 – 256.000 216.000	1.700 – 2.400 2.000	90 – 135 110
5	> 700	180.000 – 380.000 280.000	1.900 – 2.500 2.300	100 – 160 130

- ➔ freistehendes, überwiegend bis umfassend modernisiertes Einfamilienhaus,
teilweise erweitert nach 1990
- ➔ Baujahr 1933 - 1939

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
5	780	300.000 – 625.000 422.000	1.800 – 3.400 2.500	105 – 220 175

Stahnsdorf

- ➔ freistehendes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr 1994 - 2008

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
9	630	205.000 – 350.000 260.000	1.200 – 2.400 1.800	105 – 185 150

Teltow

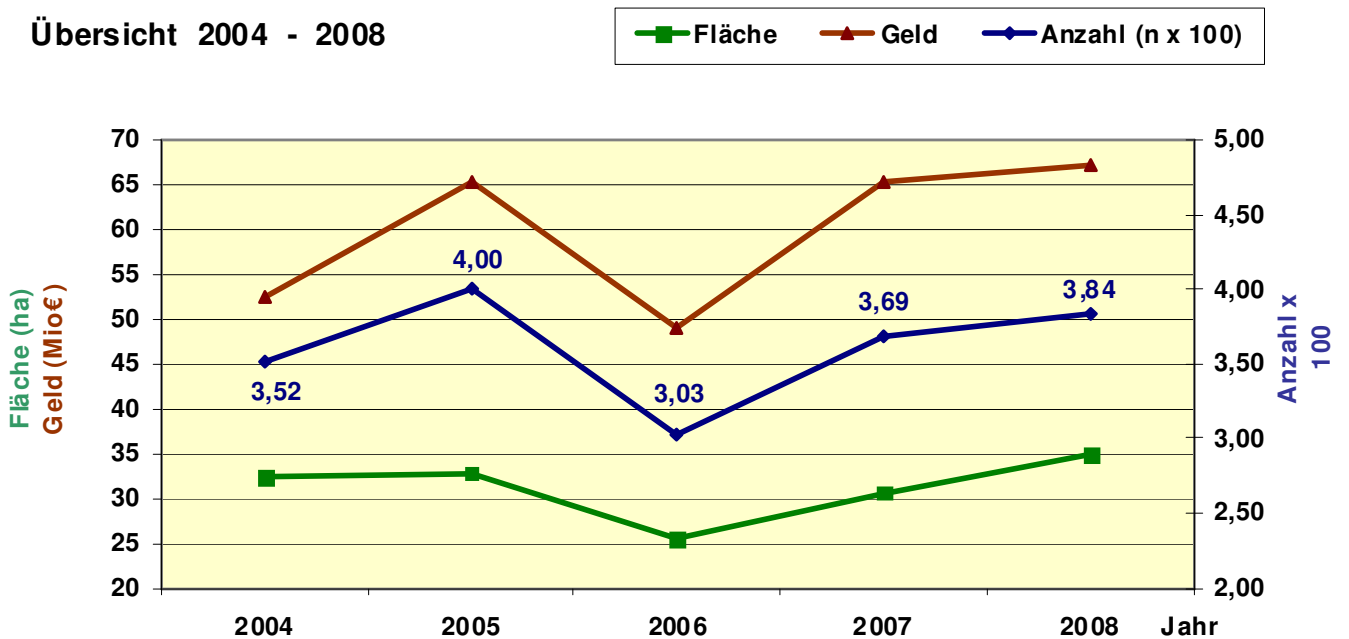
- ➔ freistehendes, unsaniertes bzw. teilsaniertes Einfamilienhaus
- ➔ Baujahr 1930 - 1936

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
4	720	77.000 – 185.000 120.000	1.000 – 1.200 1.100	60 – 180 110

8.2.2 Preisentwicklung

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

Übersicht 2004 - 2008



Baujahr	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2007	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2008	Entwicklung zum Vorjahr	
Bereich I				
Baujahr bis 1948 unsaniert	39.000 - 290.000 131.600	47.000 - 260.000 130.400	+/- 0	→
Baujahr bis 1948 teilsaniert	110.000 - 336.000 204.300	80.000 - 430.000 206.200	+ 1 %	↗
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	105.000 - 798.000 335.300	104.000 - 625.000 286.600	- 15 %	↘
Baujahre 1949 bis 1977	70.000 - 360.000 190.400	20.000 - 299.000 119.400	- 37 %	↘
Baujahre 1978 bis 1989	90.000 - 420.000 197.400	60.000 - 195.000 129.400	- 34 %	↘
Baujahre ab 1990 bis 2006 (2007)	120.000 - 730.000 279.600	100.000 - 1.100.000 272.200	- 3 %	↘
Baujahr 2007 (2008)	180.000 - 680.000 283.000	193.600 - 715.000 345.800	+ 22 %	↗
Bereiche II + III				
Baujahr bis 1948 unsaniert	22.000 - 90.000 37.500	20.000 - 90.000 52.000	+ 39 %	↗
Baujahr bis 1948 teilsaniert	42.500 - 134.000 74.200	35.000 - 110.000 71.100	- 4 %	↘
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	40.000 - 150.000 100.100	65.000 - 169.000 108.700	+ 9 %	↗
Baujahre 1949 bis 1977	15.000 - 114.000 67.300	33.000 - 170.000 97.600	+ 45 %	↗
Baujahre 1978 bis 1989	45.000 - 140.000 92.500	90.000 - 124.000 108.000	+ 17 %	↗
Baujahre ab 1990	70.000 - 235.000 146.100	121.100 - 245.000 161.100	+ 10 %	↗
Landkreis (gesamt)	10.000 - 979.000 176.700	10.000 - 1.100.000 175.200	- 1 %	↘

↗ 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 2008 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 (Ortslage u. Wohnparksiedlung)

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-Größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
bis 1948	8	310	100.000 - 225.000 164.000	110 [7]	1.225 - 1.725 1.515
1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1990 bis 2007	18	220	117.000 – 215.000 155.000	120 [16]	925 – 1.895 1.330
2008	7	245	142.000 – 297.000 224.000	115 [7]	1.365 – 2.825 1.995
Landkreis (gesamt)*	36	225	100.000 – 297.000 170.000	115 [31]	925 – 2.825 1.530

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Die 33 Kauffälle mit Angabe des Baujahres fallen alle in den Bereich I - Umland Potsdam, davon liegen 92 % der Reihenhaushausgrundstücke mit Baujahr ab 1990 in den Wohnparksiedlungen.

►► **Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen nach Bodenrichtwerten** Baujahre ab 1994

Bereich I Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf-fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwerte bis 140 €/m ²	8	215	120.000 – 145.000 137.000	120 [6]	925 – 1.365 1.170
Bodenrichtwerte über 140 €/m ²	15	225	125.000 – 297.000 198.000	115 [15]	1.220 – 2.825 1.735

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen nach Gemarkungen**
Baujahr ab 1994

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow Ortszentrum	3	230	240.500-297.000 261.000	125 [3]	1.955 – 2.320 2.090
Teltow Heinersdorfer Weg	4	285	185.000 – 215.000 202.300	120 [4]	1.480 – 1.850 1.695
Stahnsdorf Grashüpfel u Wald Viertel	4	215	145.000 – 200.000 180.500	135 [3]	1.220 – 1.435 1.300
Werder Havelauen	3	190	130.000 – 145.000 137.300	100 [3]	1.300 – 1.450 1.375

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **Verkäufe von Reihenhäusern in der Ortslage:**

Kleinmachnow

- ➔ unsaniertes bzw. teilsaniertes Reihemittelhaus
- ➔ Baujahr 1934 - 1936

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
4	230	100.000 – 161.000 140.000	1.275 – 1.695 1.515	70 – 110 95

► **Doppelhaushälften** (Ortslage u. Wohnparksiedlung, Grundstücksgröße ≤ 2.000 m²)

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Bereich I					
Baujahr bis 1948	8	615	50.000 – 143.000 108.800	105 [8]	660 – 1.625 1.070
Baujahre 1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990 bis 2007	31	325	100.000 – 392.000 200.000	130 [25]	935 – 3.040 1.630
Baujahr 2008	19	340	172.300 – 453.000 292.000	135 [19]	1.305 – 2.675 2.135

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €/m ² Wohn-fläche
Bereiche II + III					
Baujahr bis 1948	8	770	20.000 – 89.000 61.000	100 [6]	480 – 800 645
Baujahre 1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	4	405	69.500 – 117.500 83.000	105 [4]	635 – 1.150 790
Landkreis (gesamt)*	81	455	15.000 – 453.000 185.000	125 [65]	480 – 3.040 1.580

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Kaufpreise ab 250.000 € sind nur in den Gemarkungen Kleinmachnow und Teltow (15 und 7 Kauf-fälle) registriert.

►► Preise je Quadratmeter Wohnfläche:

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	über 80 €/m ² Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	480 – 1.390 [11] 790	955 – 1.625 [3] 1.250
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2007	635 – 1.365 [9] 1.015	1.210 – 3.040 [20] 1.740
Baujahr 2008	k. A.	1.305 – 2.675 [19] 2.135

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

►► Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen:

46% der 80 Grundstücke liegen in Wohnparksiedlungen, nach Baujahr unterschieden ergibt sich folgende Verteilung:

9 Kauffälle	Baujahr 1993 - 1997
11 Kauffälle	Baujahr 1998 - 2002
2 Kauffälle	Baujahr 2003 - 2007
15 Kauffälle	Baujahr 2008

►► **Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen nach Gemarkungen**
Baujahr ab 1997

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow Ortszentrum	6	315	274.000 – 429.000 333.200	150 [6]	1.890 – 2.495 2.250
Michendorf Bahnstraße	3	330	125.000 – 161.000 148.300	k. A.	k. A.
Stahnsdorf Schwarzer Pfuhl Grashüpfer Viertel	4	295	172.300 – 189.600 179.600	130 [3]	1.300 – 1.550 1.400
Teltow Mühlendorf	7	250	253.800 – 342.500 282.300	135 [7]	1.490 – 2340 2.160
Heinersdorfer Weg	4	250	185.000 – 229.000 213.500	115 [4]	1.790 – 1.970 1.860
Glindow Plötziner Straße	3	275	165.000 – 185.000 174.700	110 [3]	1.540 – 1.725 1.610

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

►► **Verkäufe von Doppelhaushälften in der Ortslage:**

Stahnsdorf

➔ Baujahr 1990 - 1993

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
3	360	115.000 – 180.000 158.300	1.150 – 1.240 1.210	100 – 145 130

Kleinmachnow

➔ Baujahr 2008

Anzahl der Kauffälle	Grundstücksfläche Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Spanne in m ² Wohnfläche Durchschnitt
4	540	270.000 – 453.000 377.000	2.145 – 2.675 2.365	125 – 200 160

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 2008 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 2008 sind 174 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 27 Erstveräußerungen und 147 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle ist mit einer geringen Abweichung nahezu auf dem Stand des Jahres 2007 geblieben.

Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2007	2008	2007	2008
I	152	154	20,0	24,2
II und III	19	20	0,7	1,3
gesamt	171	174	20,7	25,5

8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 82 %) aller Kauffälle für Wohnungseigentum gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 200.000 € hinaus, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 140.000 € liegt.

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

	Anzahl der Kauffälle (nur Einzelwohnungen)		
	Erstveräußerung	Weiterveräußerung	Anteil in %
bis 50.000	2	28	19
von 50.000 bis 100.000	5	44	30
von 100.000 bis 200.000	14	49	39
von 200.000 bis 300.000	5	14	12
über 300.000	-	1	-
Gesamt	26	136	100

8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt standen 118 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 82 m².

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden (bisher vermietet bzw. leer standen), liegt bei 54 Vergleichsfällen in einer Spanne von 600 bis 3.400 €/m², im Durchschnitt bei 1.600 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 80 m².

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

- Erstveräußerung nach Umwandlung -

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
Bereich I						
Nuthetal	3	1996 – 1997	104.500 – 234.000 148.700	83	1.500 – 2.100 1.700	Umwandlung
Werder	12	1890 – 1996	106.000 – 245.500 178.000	80	2.000 – 2.600 2.200	Umwandlung, saniert und modernisiert
Bereich II						
Kloster Lehlin	4	1996	75.200 – 85.000 78.800	86	900	Umwandlung, vermietet

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
Baujahr nach 1990**

- Weiterveräußerung -

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Bereich I				
Beelitz, Michendorf*	4	100.000 – 165.000 138.500	51 – 102 87	1.200 – 2.000 1.600
Kleinmachnow	11 [10]	82.500 – 219.000 139.400	59 – 134 95	1.100 – 1.800 1.500
Stahnsdorf, Teltow	17 [16]	50.000 – 255.000 124.000	49 – 134 81	600 – 2.400 1.400
Nuthetal	13 [12]	36.000 – 244.000 121.400	40 – 109 69	650 – 2.900 1.700
Werder	3	40.000 – 120.000 77.000	43 – 86 60	800 – 2.400 1.400
Besondere Lage: Wasserlage bzw. Wassernähe				
Schwielowsee, Werder	5	120.000 – 240.000 170.000	37 – 140 70	1.700 – 3.400 2.700
Bereich III				
Treuenbrietzen, Brück	3	27.000 – 60.000 49.000	58 – 100 86	470 – 600 550

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* mit Teilerbbaurecht

►► **Zwangsversteigertes Wohnungseigentum**

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 34 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen 32 Kauffälle im Umland von Potsdam und 2 Kauffälle im Umland von Belzig.

Das prozentuale Verhältnis zwischen Zuschlagswert und gerichtlich festgelegtem Verkehrswert liegt im Durchschnitt bei ca. 60 %.

**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 ²	Ø Verhältnis Zuschlagswert/ Verkehrswert in ca. %
Bereich I					
Nuthetal	6	61.000	800	78	60
Michendorf, Beelitz, Teltow, Stahnsdorf, Seddiner See*	6	56.300	600	85	50
Werder	8	44.000	600	72	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 2008 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 16 % von der Gesamtanzahl.

Der überwiegende Teil dieser Gruppe sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bereich I. Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser (10 Kauffälle) - nach 1990 erbaut - liegen in einer Spanne von 98.000 bis 145.000 €, im Durchschnitt bei rund 125.500 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Reihenhäusern 103 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei rund 1.200 €/m² Wohnfläche.

Die Preise für Doppelhaushälften (sechs Kauffälle) - nach 1990 erbaut - liegen in einer Preisspanne von 170.000 bis 405.000 €, im Durchschnitt bei rund 247.500 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Doppelhaushälften 127 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1.900 €/m² Wohnfläche.

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

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Baujahr nach 1990**

- Weiterveräußerung -

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Reihenhäuser				
Schwielowsee	5	98.000 – 140.000 118.000	96	1.100 – 1.400 1.300

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Werder	4 [3]	120.000 – 145.000 132.800	111	970 – 1.400 1.200
Doppelhaushälften				
Kleinmachnow, Nuthetal	3	250.000 – 405.000 307.000	135	1.900 – 3.000 2.300
Michendorf, Werder	3	170.000 – 219.000 188.000	119	1.400 – 1.900 1.600

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.4.2 Preisentwicklung

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

8.5 Teileigentum

Für Teileigentum wurden im Auswertungszeitraum 2008 fünf Kauffälle (Räume für gewerbliche Nutzung, offene Stellplätze) erfasst. Dabei handelt es sich um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind. Mit Geldumsatz von 0,6 Mio. € bzw. ca. 3 % 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 Rückgang von 44 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 9,1 Mio. € und der Flächenumsatz bei 14,7 ha.

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 41 Verträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der Mietanteil für Gewerbeeinheiten kann bei Mehrfamilienhäusern bis 20 % liegen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um reine Vermietung von Wohneinheiten.

Hierunter fallen 31 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1850 bis 1998 haben eine Gesamtwohnfläche 160 bis 1.700 m² mit je 3 bis 35 Wohneinheiten.

Vier Kauffälle im Bereich I und II haben einen Gesamtkaufpreis unter 40.000 € mit 4 bis 5 Wohneinheiten. Die Flächengröße der Mehrfamilienhausgrundstücke liegt zwischen 250 bis 1.300 m². Außerdem gibt es zwei Kauffälle mit einer Flächengröße über 15.000 m².

In nachfolgender Tabelle werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden ca. zur Hälfte im unsanierten Bauzustand verkauft.

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Spanne der Wohnfläche in m ²
	Wohnungseinheiten Anzahl der Kauffälle			
Bereich I				
Bergholz-Rehbrücke, Saarmund, Stahnsdorf	1907 bis 1995	480 – 1.100 780	120.000 - 290.000 175.000	470 - 990
	3 bis 5 WE			
	4			
Beelitz, Caputh, Tremisdorf	1880 bis 1978	1.500 – 4.500 2.400	80.000 - 470.000 237.000	200 - 660
	4 bis 12 WE			
	3			
Kleinmachnow, Teltow	1890 bis 1937	450 – 1.100 630	75.000 - 450.000 222.000	260 – 1.100
	3 bis 34 WE			
	5			
Werder	1920 bis 1983	870 – 5.900 2.700	40.000 – 450.000 201.000	120 - 870
	3 bis 35 WE			
	5			
Bereich II + III				
Belzig, Brück, Damsdorf, Päwesin, Prützke, Treuenbrietzen, Wollin, Ziesar	1850 bis 1998	360 – 2.500 1.100	47.000 - 340.000 90.000	150 - 420
	3 bis 12 WE			
	11			

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.6.2 Zwangsversteigerungen

Vier Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert und der Zuschlagswert ist überwiegend bei 60 % vom Verkehrswert. Die Anzahl entspricht knapp 10 % von allen Mehrfamilienhausveräußerungen.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Wohnungseinheiten		
	Anzahl der Kauffälle		
I - III	1900 bis 1995	845 – 10.500 4.500	25.000 – 1.225.000 426.000
	4 bis 24 WE		
	4		

8.6.3 Paketverkäufe

Im Bereich II wurden zwei Kauffälle mit mehreren Mehrfamilienhäusern (45 und 113 Wohneinheiten) registriert, wobei die Häuser einen einfachen bis mittleren Modernisierungsgrad mit Baujahr 1905 und 1989 aufweisen. Die Kaufpreise liegen bei 325.000 und 1,95 Mio. € und einer Flächen-größe von 6.200 bis 56.000 m² vor.

8.6.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) wurden 13 Kauffälle aus dem Jahr 2008 untersucht. Nach Prüfung einiger Grenzwerte durch das 2,5-fache der Standardabweichungen können die Mittelwerte von geeigneten Kauffällen des Landkreises veröffentlicht werden.

Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten ≤35 und Restnutzungsdauer (RND) >20 Jahre.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) reicht von 5 bis 17 (im Mittel 11).

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis beträgt 20 bis 70%.

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Baujahre	RND* in Jahren	LSZ in %	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren im Ø	Spanne und Ø LSZ in %
2008	4	1901 – 1960	≤ 40	5,9	10	51	3,8 – 12,1 7,4
	6	1970 – 1998	> 40	8,4			

* (nach dem Modell der Arbeitsgruppe der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen)

8.7 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Rückgang bei der Anzahl der Verkäufe um sieben (ca. 13 %) zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 37,4 Mio. € und der Flächenumsatz bei 23,9 ha.

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

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 38) genannten 46 Kauffällen können 25 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden zu 40 % in saniertem Zustand veräußert.

Im Bereich I wurden für zwei Wohn- und Geschäftshäuser Kaufpreise von über 1 Mio. € vereinbart.

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²
Bereich I				
Beelitz, Caputh, Groß Kreutz, Michendorf	1900 - 1924	120 – 7.700	70.000 – 300.000	300 – 1.500
	4	2.500	179.000	150 – 600 [4]
Bergholz-Rehbrücke Stahnsdorf, Teltow	1890 - 2000	905 – 4.440	205.000 – 2.875.000	600 – 1.180
	4	1.800	891.000	230 – 595 [4]
Werder	1900 - 2003	425 – 3.150	75.000 – 1.030.000	200 - 980
	7*	1.240	423.000	270 – 1.330 [6]
Bereich II + III				
Belzig, Brielow, Wiesenburg, Wusterwitz	1875 - 1970	330 – 5.100	60.000 – 950.000	120 – 1.500
	9*	2.300	104.000	230 – 680 [5]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe, Wohn- und Nutzfläche

8.7.1.1.1 Zwangsversteigerungen

Drei Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert; der mittlere Zuschlagswert beträgt ca. 70 % des Verkehrswertes. Die Anzahl entspricht knapp 7 % von allen Wohn- und Geschäftshäusern.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Anzahl der Kauffälle		
I bis II	1910 bis 1998	2.000 – 4.800	171.000 – 290.000
	3	3.300	221.000

8.7.1.1.2 Paketverkäufe

Im Bereich I wurden drei Kauffälle mit Wohn- und Geschäftshäusern registriert, wobei die Häuser einen mittleren Modernisierungsgrad mit Baujahr 1897 bis 1998 aufweisen. Die Kaufpreise liegen bei 150.000 bis 4,65 Mio. € und einer Flächengröße von 1.900 bis 6.100 m² vor.

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Zum Vorjahr ist ein Rückgang um acht Kaufverträge (ca. 60 %) auf diesem Teilmarkt zu verzeichnen.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m ²
I bis III	1912 - 1998	385 – 37.000	82.000 – 800.000	310 – 1.050
	4	10.600	435.000	265 – 500 [3]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2008 konnte ein Verkauf von Selbstbedienungsmärkten ausgewertet werden. Dieser fließt in die nachstehende Auswertung der Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2008 ein.

In nachstehender Tabelle handelt es sich um Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten:

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m ²
I + III	1999 - 2007	5.000 – 10.000	1.350.000 – 1.615.000	1.300 – 1.600
	6	6.700	1.480.000	940 – 1.100 [6]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

8.7.2 Liegenschaftszinssätze

8.7.2.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 12 Kauffälle im Jahr 2008 untersucht und ausgewertet. Diese sind überwiegend im engeren Verflechtungsraum gelegen. Nach Prüfung einiger Grenzwerte durch das 2,5-fache der Standardabweichungen können die Mittelwerte von geeigneten Kauffällen des Landkreises veröffentlicht werden.

Bei der Übersicht handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser mit Wohneinheiten <10 und Restnutzungsdauer (RND) >= 20 Jahre.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde nach dem Modell der Arbeitsgruppe der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen vorgenommen.

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) im Jahr 2008 reicht von 6 bis 15 (im Mittel 10).

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 75 % und der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 30 %.

Jahr	Anzahl der Kauf-fälle	Baujahre	RND* in Jahren	LSZ in %	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren im Ø	Spanne und Ø LZS in %
2008	6	1885 – 1924	< 40	8,6	12	37	4,7 – 10,5 7,3
	6	1900 – 2003	>= 40	6,0			

* (nach dem Modell der Arbeitsgruppe der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen)

8.7.2.2 SB-Märkte

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) für SB-Märkte wurde ein Kauffall aus dem Jahr 2008 und fünf Kauffälle von 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 m².

Der Rohertragsfaktor (Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete) reicht von 12 bis 15 (im Mittel 14).

Jahr	Anzahl der Kauffälle	RND in Jahren im Ø	Spanne und Durchschnitt LZS in %
2007 - 2008	6	>=40	5,8 – 7,0 6,3

Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Abweichung von 0,1 Prozent erkennbar, wodurch die Daten vom Vorjahr bestätigt werden.

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

Für 2008 liegen sechs Kaufverträge mit Villengrundstück im Bereich I (Fichtenwalde, Langerwisch und Werder) vor. Bei zwei Grundstücken (durchschnittlich 3.500 m²) im Preisniveau von 345.000 € und 445.000 € handelt es sich um Villen erbaut 1998 bzw. 2002. Ein durchschnittlicher Kaufpreis von 930.000 € ergibt sich für Villengrundstücke (Baujahr 1900 und 1925) in bevorzugter Lage direkt am Glindower See.

Die durchschnittliche Wohnfläche (Angaben von vier Kauffällen) beträgt ca. 220 m².

Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
6	1900 – 2002 [5]	2.750 – 11.100 5.700	345.000 – 1.475.000 752.900

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

8.8.2 Gaststätten

Es liegen zehn Kauffälle verteilt im gesamten Landkreis vor. Sieben Kauffälle fließen in die Auswertung ein. Davon liegt ein Objekt direkt am Wasser und ein Objekt liegt in Wassernähe.

Zum Teil sind in den Gebäuden Wohnbereiche vorhanden, zum Anderen befindet sich neben dem Gaststättengebäude ein Wohnhaus auf dem Grundstück. Die meist leerstehenden Gebäude sind in nicht modernisiertem Zustand.

Die Bodenwerte der Verkäufe bewegen sich zwischen 25 und 130 €/m².

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Baujahr
7	240 – 4.900 1.800	40.000 – 279.000 119.000	1877 – 1935 [7]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

8.8.3 Wochenendhäuser

Der Geschäftsstelle liegen 94 Kaufverträge zu Grundstücken im Außenbereich gelegen, bebaut mit einem Wochenendhaus (bzw. Bungalow) vor. Zur Auswertung konnten 73 % der Kaufverträge herangezogen werden.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
I	5	direkte Wasserlage	390 – 1.100 680	12.000 – 60.000 42.700
	6	Wassernähe (<300m)	260 – 660 420	10.000 – 51.500 30.100
	29	keine Wasserlage/-nähe	280 – 2.750 1.000	5.000 – 54.000 25.300
II	5	direkte Wasserlage	380 – 4.020 1.260	12.500 – 75.000 29.300
	8	Wassernähe (<300m)	390 – 820 580	10.000 – 52.000 22.700
	7	keine Wasserlage/-nähe	450 – 1.700 990	12.900 – 53.000 28.800
III	9	keine Wasserlage/-nähe	420 – 3.000 1.300	8.700 – 38.000 17.400

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Benennung der Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, befindet sich auf der Seite 62.

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

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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 09.02.2009 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 330 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- historisch gewachsene Ortslagen 244 Bodenrichtwerte,
- Wohnparksiedlungen 69 Bodenrichtwerte und
- Gewerbegebiete 17 Bodenrichtwerte.

Von den insgesamt 330 Bodenrichtwerten haben sich 74 in ihrem Wert geändert. 49 Bodenrichtwerte sind um 2 bis 40 €/m² gesunken, hingegen wurden 25 Bodenrichtwerte um 5 bis 40 €/m² angehoben.

81 % der geänderten Bodenrichtwerten (60) fallen in den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 36 Bodenrichtwerte gesenkt und 24 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen ist im übrigen Bereich des Landkreises ein Bodenrichtwert angehoben und 13 Bodenrichtwerte sind gesenkt worden.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2.1. auf den Seiten 20 und 21 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 01.01.2009 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 290 €/m², in Teltow von 90 bis 250 €/m², in Stahnsdorf von 85 bis 180 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 und 150 €/m² für Wohnbauflächen.

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

Es wurden weitere Richtwertgrundstücke für bestimmte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis hinsichtlich ihrer Flächengröße definiert. Zur Handhabung dieser Werte gilt der Grundsatz: Je kleiner die Fläche, desto höher der Quadratmeterpreis. Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht auf Seite 26 veröffentlicht.

In der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2009 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

Für zwölf von 17 Gewerbegebieten blieb das Bodenrichtwertniveau stabil. Während die Bodenrichtwerte in Kleinmachnow und Rietz angehoben wurden, sanken die Werte in Stahnsdorf, Belzig und Linthe.

Auf der Seite 27 des Berichtes werden unter dem Punkt 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:

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

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

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997; 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003 und 01.01.2009
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 Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(Ost)	01.04.2006
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(West)	01.11.2007, 30.05.2008
Ortsteil Michendorf	24.03.2009
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 32.

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in € / m ²	Grünland in € / m ²
I	0,33	0,28
II und III	0,28	0,25

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum dritten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für den engeren Verflechtungsraum 0,16 €/m² (Erhöhung um ein Cent) und für den äußeren Entwicklungsraum 0,14 €/m² (Erhöhung um vier Cent).

Die zonale Abgrenzung kann der Bodenrichtwertkarte entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 35.

Bereich	Bodenrichtwert
	Forsten in € / m ²
I	0,19
II und III	0,14

10. Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

In folgender Tabelle ist die Anzahl der laufenden Verträge aus dem Geschäftsjahr 2008, die seit 03.10.1990 abgeschlossenen und dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Nutzungsentgelte dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	737
Bebaute Erholungsgrundstücke	854
Garagenstandflächen	1.373
Garagen	131
Offene Stellplatzflächen	944
Tiefgaragenstellplätze	305
Carports	12
Gesamtsumme	4.356

Allgemeine Hinweise zu den Entgelten nach NutzEV

Gemäß § 3 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993, geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 und der Neufassung vom 24. Juni 2002 aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 ZGB zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden dürfen. Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des ZGB zu diesen Zwecken abgeschlossen worden sind, fallen ebenfalls darunter. Voraussetzung ist immer ein wirksamer Pacht- und Nutzungsvertrag vor dem 02.10.1990.

Nach der NutzEV ist die Obergrenze für die Erhöhungen das ortsübliche Entgelt. Im Streitfall kann jede Partei, jeder Nutzer oder Eigentümer beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 Baugesetzbuch) ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbar genutzte unbebaute oder bebaute Grundstücke beantragen (§ 7 NutzEV).

Die Gutachten über die ortsüblich gezahlten Nutzungsentgelte können von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Landkreise und von öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt werden (Adressen der Verbände – siehe Anlage).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine 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 35 und für bebaute Erholungsgrundstücke werden unter 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 35 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 (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1992-2006	50 – 970 310	0,05 – 1,28 0,20 (33)
	GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld	Innen-/ Außenbereich	1994-1999	25 – 210 105	0,15 – 0,51 0,24 (4)

Unbebaute Gartengrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich Wald	1996-2003	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 0,14 (4)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992-2008	15 – 650 170	0,15 – 0,31 0,27 (38)
	OT Borne	Außenbereich	2001-2007	80 – 400 295	0,05 – 0,18 0,14 (3)
	OT Lütte	Außenbereich	1999-2006	30 – 110 75	0,15 – 0,18 0,17 (5)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1997-2008	20 – 1.860 445	0,10 – 0,50 0,26 (8)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1998-2008	100 – 860 410	0,50 – 1,23 0,77 (24)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1994-2006	20 – 2.050 335	0,04 – 0,71 0,31 (83)
	OT Bardenitz	Innen-/ Außenbereich	1998-2002	31 – 165 80	0,46 (3)
	OT Frohnsdorf	Außenbereich	1994-2006	370 – 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 Töplitz, (Alt-) GT Neu-Töplitz	Innen-/ Außenbereich	1998-2002	95 – 560 370	0,29 – 0,51 0,47 (8)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999-2005	120 – 415 285	0,26 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2002-2007	180 – 2.530 1.005	0,27 – 1,28 0,61 (3)
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)
Gemeinde Michendorf	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1999-2005	400 – 1.150 830	0,27 – 1,26 0,76 (6)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	1995-2008	290 – 1.270 685	0,51 – 1,02 0,60 (7)
	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)

Unbebaute Gartengrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	125 – 4.300 785	0,20 – 1,97 0,70 (13)
	OT Ferch	Außenbereich	1991-2007	120 – 665 390	0,22 – 0,81 0,43 (7)
	OT Geltow	Innen-/ Außenbereich	1994-2005	20 – 720 390	0,16 – 0,54 0,47 (31)
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>Gemeinde Beetzsee</u> OT Radewege	Innen-/ Außenbereich	1994-2008	220 – 3.800 1.555	0,03 – 0,28 0,18 (4)
	<u>Gem. Roskow</u> OT Lünow	Innenbereich	1999	300 – 460 385	0,15 (3)
	OT Roskow	Außenbereich	1997-2008	470 – 2.260 910	0,10 (6)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1996-2005	135 – 1.220 700	0,02 – 1,00 0,38 (4)
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)
Amt Ziesar	OT Wenzlow	Innenbereich	1992-2000	410 – 1.200 740	0,03 (8)
	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1991-2002	35 – 1.710 370	0,04 – 0,46 0,18 (12)

10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Bei den in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude.

Die nachfolgenden Werte geben nur die Nutzungsentgelte des Grund und Bodens wieder 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. 54 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 30 % 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 (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m ² 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 1.240	0,51 – 0,61 0,52 (16)
	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Innen-/ Außenbereich	1997-2001	650 – 750 710	0,51 (3)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Außenbereich	1992-2008	10 – 800 210	1,48 – 1,85 1,80 (8)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998-2008	20 – 250 100	0,30 – 1,22 0,85 (3)
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	1993-2008	145 – 1.440 705	0,50 – 1,23 0,93 (35)
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	1991-2007	180 – 930 370	0,26 – 5,11 1,61 (61)
	OT Petzow	Außenbereich	1993-2006	30 – 1.440 510	0,40 – 5,01 2,03 (33)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	OT Phöben	Außenbereich	2000-2002	595 – 600 595	1,02 (3)
	Stadt Werder/ Havel	Außenbereich	1992-2006	55 – 1.430 525	0,26 – 2,30 1,40 (21)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz, 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 – 1.250 670	0,45 – 1,22 0,85 (20)
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991-2006	300 – 1.035 585	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	1997-2006	340 – 900 685	0,51 – 1,53 0,92 (5)
	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 – 930 390	1,38 – 2,58 1,84 (89)
	OT Ferch	Außenbereich	1994-2007	300 – 845 500	1,12 – 1,53 1,29 (20)
	OT Geltow und GT Wildpark-West	Innenbereich	1995-2008	390 – 1.475 605	1,08 – 2,73 1,72 (8)
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 – 1.235 850	1,00 – 3,00 1,48 (9)
	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	1992-2005	35 – 1.375 700	0,72 – 1,52 1,02 (32)
Amt Beetzsee	<u>Gem. Beetzsee</u> OT Radewege	Außenbereich	1998-2008	400 – 1.680 1.190	0,91 – 1,21 1,03 (4)
	<u>Gem. Beetzseeheide</u> OT Gortz	Außenbereich	1997-2007	230 – 470 320	1,02 – 1,05 1,04 (12)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Beetzsee	OT Ketzür	Außenbereich	1999-2003	425 – 565 460	1,99 – 2,20 2,06 (6)
	Gem. Roskow	Außenbereich	1997-2008	220 – 2.620 565	0,10 – 0,26 0,13 (19)
	<u>Gem. Stadt Havelsee</u> OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkow	Außenbereich	1991-2008	310 – 920 470	0,61 – 2,06 0,84(31)
	OT Briest	Außenbereich	2002-2006	300 – 1.300 785	0,82 – 1,10 1,00 (6)
Amt Brück	OT Borkheide	Innen-/ Außenbereich	1994-2003	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 Land
- ➔ ca. 2,8 % durch Privatpersonen
- ➔ ca. 0,2 % durch juristische Personen.

Garagenstandflächen					
	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	11 – 30 17	69,12 – 122,88 104,23 (68)
	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 69,35 (33)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1991-2007	16 – 30 16	30,72 – 36,84 36,71 (143)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1991-2003	18 – 20 20	30,72 – 368,16 109,54 (306)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000 - 2006	22	52,20 – 67,56 67,56 (22)
Stadt Treuen- brietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1991-2004	11 – 50 21	30,72 (86)
	OT Bardenitz, OT Frohnsdorf	Außenbereich	2000-2004	13 – 80 40	20,04 – 75,00 39,96 (6)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2000-2002	30 – 47 36	30,72 (7)
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Groß Kreuz	Innenbereich	1991-2006	20	30,72 – 60,00 33,31 (34)
	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 (82)
	OT Rädcl	Außenbereich	1999	15 - 25 18	30,72 (11)
	OT Reckahn, OT Krahne	Innen-/ Außenbereich	1995-1997	20 – 30 21	30,72 (11)
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	1994-1997	k. A.	30,72 – 61,32 58,39 (407)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Sputendorf	Innen-/ Außenbereich	2006-2008	20 – 31 21	76,44 – 120,60 81,96 (8)
Amt Beetzsee	<u>Gem. Beetzsee</u> OT Brielow	Innenbereich	1996	20	30,72 (10)
Amt Niemeck	OT Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1992-2007	18	30,72 (103)
Amt Ziesar	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1992-2001	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. 32 % durch die Gemeinden, Städte,
- ➔ ca. 30 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 38 % durch sonstige Gesellschaften

Garagen					
	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995-2005	15-75 27	61,23 – 600,00 304,30 (10)
Stadt Belzig	Stadt Belzig ¹	Innen-/ Außenbereich	2002-2008	14-16 16	240,00 – 600,00 ² 334,02 (23)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Außenbereich	1995-2007	18	429,48 – 1.200,00 651,06 (39)
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 Fresdorf	Außenbereich	1996-2007	k. A.	72,00 – 245,52 132,30 (15)
	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 – 306,84 227,09 (5)

k. A. keine Angaben möglich

¹ weitere Verpachtungen für 300 und 600 Euro /Garage im Jahr vorhanden

² 1.320 €/Garage im Jahr für Großgarage (Kleintransporter)

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(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Beelitz	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Außenbereich ¹	1996-2003	k. A.	25,56 – 38,40 36,99 (9)
Stadt Belzig	Stadt Belzig ² und OT Lüsse	Innen-/ Außen- bereich	2000-2008	12,5-18	36,84 – 123,00 72,18(k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außen- bereich	1996-2006	12,5	120,00 – 600,00 222,60 (752)
	Stadt Teltow (geförderte Stell- platzflächen)	Innenbereich	1997-1998	12,5	184,08 (96)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006	12,5	214,80 (11)
Stadt Werder	Stadt Werder	Innenbereich	2008	12,5	120,00 (16)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2006	30	245,40 (7)
Amt Wusterwitz	OT Wusterwitz	Innenbereich	2002	12,5	120,00 (9)
Tiefgaragenstellplatz					
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	1997-2003	12,5	490,80 – 552,24 526,67 (293)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	2007	20	460,20 (9)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2006	30	490,80 (3)
Carport					
Stadt Belzig	Stadt Belzig ³	Innenbereich	2000-2005	k. A.	184,08 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	2003	k. A.	300,00 (8)

k. A. keine Angaben möglich

¹ landwirtschaftliche Stellflächen

² weitere Verpachtungen für 92,04 und 123,00 Euro /Stellplatzfläche im Jahr vorhanden

³ 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 selbständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinen drei stellvertretenden Vorsitzenden weitere 13 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 01.01.2009)

Landkreis Potsdam - Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



● Amtssitz der Ämter und amtsfreien Gemeinden

Ziesar

Amt

Michendorf

amtsfreie Gemeinde / Stadt

Planetar

Gemeinde

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: 12.006

Bürgermeister
Herr Thomas Wardin
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

Tel. 03 32 04 / 39 1-0
Fax 03 32 04 / 39 1-35
E-Mail info@beelitz.de
Internet www.beelitz.de

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

Stadt Belzig

Einwohner: 11.353

Bürgermeisterin
Frau Hannelore Klabunde
Wiesenburger Straße 6
14806 Belzig

Tel. 03 38 41 / 94-0
Fax 03 38 41 / 94-131
E-Mail stadt-belzig@potsdam-mittelmark.de
Internet www.stadt-belzig.de

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

Stadt Teltow

Einwohner: 21.009

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
Internet www.teltow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Teltow	Ruhlsdorf	Siedlungsgebiet Sigridshorst und Seehof

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 8.010

Bürgermeister
Herr Michael Knape
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 23.059

Bürgermeister
Herr Werner Große
Eisenbahnstraße 13-14
14542 Werder

Tel. 03 32 7 / 78 30
Fax 03 32 7 / 44 38 5
E-Mail poststelle@werder-havel.de
Internet www.werder-havel.com
www.werder-havel.de

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.369

Bürgermeister
Herr Reth Kalsow
OT Jeserig
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz(Havel)

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

Ortsteile	Gemeindeteile
Bochow	
Deetz	
Götz	
Groß Kreutz	
Jeserig	
Krielow	
Schenkenberg	
Schmergow	

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 19.447

Bürgermeister
Michael Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Tel. 03 32 03 / 87 73 04 1
Fax 03 32 03 / 87 72 999
E-Mail info@kleinmachnow.de
Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.302

Bürgermeister
Herr Bernd Kreykenbohm
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Tel. 03 38 2 / 73 07 0
03 38 2 / 73 07 11
Fax 03 38 2 / 73 07 62
E-Mail kontakt@lehnin.de
Internet www.lehnin.de

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 11.641

Bürgermeisterin
Frau Cornelia Jung
OT Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

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

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.858

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
Internet www.nuthetal.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Bergholz-Rehbrücke	
Fahlhorst	
Nudow	
Philippsthal	
Saarmund	
Tremsdorf	

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.028

Bürgermeisterin
Frau Kerstin Hoppe
OT Ferch
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

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

Ortsteile	Gemeindeteile
Caputh	
Ferch	
Geltow	Wildpark-West

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.245

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@gemeinde-seddiner-see.de
Internet www.seddiner-see.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Kähnsdorf	
Neuseddin	
Seddin	

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 13.967

Bürgermeister
Herr Bernd Albers
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Tel. 03 32 9 / 64 60
03 32 9 / 64 61 03
Fax 03 32 9 / 64 61 30
E-Mail gemeinde@stahnsdorf.de
Internet www.stahnsdorf.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Güterfelde	Kienwerder
Schenkenhorst	
Sputendorf	Marggraffshof
Stahnsdorf	

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.975

Bürgermeisterin
Frau Barbara Klemmt
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 03 38 49 / 79 80
Fax 03 38 49 / 50 27 1
E-Mail gemeinde@wiesenburgmark.de
Internet www.wiesenburgmark.de

Ortsteile	Gemeindeteile
Benken	
Grubo	Welsigke
Jeserig/ Fläming	
Jeserigerhütten	
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: 8.598

Amtsleiter
Frau Simone Hein
OT Brielow
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee

Tel. 03 38 1 / 79 99-0
Fax 03 38 1 / 79 99-40

E-Mail info@amt-beetzsee.de
Internet www.amt-beetzsee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.542)	Brielow	Brielow Ausbau
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (696)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
	Ketzür	
Päwesin (577)	Bagow	
	Bollmansruh	
	Riewend	
	Päwesin	
Roskow (1.260)	Lünow	Grabow
	Roskow	
	Weseram	
Stadt Havelsee (3.523)	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	
	Marzahne	

Amt Brück

Einwohner: 10.552

Amtsleiter
Herr Christian Großmann

Tel. 03 38 44 / 62 0
Fax 03 38 44 / 62 11 9

Ernst-Thälmann-Straße 59
14822 Brück

E-Mail info@amt-brueck.de
Internet www.amt-brueck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.875)		
Borkwalde (1.570)		
Golzow (1.359)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksleiß, Müggenburg
Linthe (948)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linthe	
Planebruch (1.144)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.656)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz
	Baitz	Brück-Ausbau
	Neuendorf	

Amt Niemeck

Einwohner: 5.068

Amtsleiter
Herr Thomas Hemmerling (ab 01.05.2009)
Großstraße 6
14823 Niemeck

Tel. 03 38 43 / 62 70
Fax 03 38 43 / 51 529
E-Mail hauptamt@amt-niemeck.de
Internet: www.amt-niemeck.verwaltungsportal.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (953)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
	Schlalach	
Planetal (1.043)	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	
	Locktow	Ziezow
	Mörz	

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Rabenstein/Fläming (896)	Buchholz b. Niemege	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
	Rädigke	Neuendorf
Stadt Niemege (2.176)	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.423

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

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bensdorf (1.305)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
	Rogäsen	
Rosenau (973)	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.145)		

Amt Ziesar

Einwohner: 6.678

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
Internet www.amt-ziesar.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (514)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.403)	Hohenlobbese	Börnecke, Dangelsdorf Wutzow
	Dahlen	
Gräben (596)	Rottstock	
		Grüningen
Wenzlow (576)	Boecke	
Wollin (918)		
Stadt Ziesar (2.671)		Grebs, Herrenmühle
	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 01.01.2009

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.09.2008
Anschriften – 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	gaa@senstadt-berlin.de	www.gutachterausschuss-berlin.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Stendal im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Tel.: 03931 252-106 Fax : 03931 252-499	poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Dessau-Roßlau im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15 06847 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340/ 6503 1258 oder 6503 1365 Fax : 0340/ 6503 1001	poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
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	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam im FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus1 14467 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 82 Fax : 289 84 3183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming im Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371/60 84 201 Fax: 03371/60 89 221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321/40 36 181 Fax: 03321/40 33 6181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

Anschriften der Verbände

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

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Brandenburgische Ingenieurkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 / 74 31 80 Fax: 0331 / 74 31 830	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 86-0 Fax: 0331 / 27 86-111	info@potsdam.ihk.de	www.potsdam.ihk24.de
LVLf-Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneue- ordnung Abt.2 Verbraucherschutz Am Halbleiterwerk 1 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 / 52 17 710 Fax: 0335 / 52 17 350	heidrun.hoffmann@LVLf.brandenburg.de	www.mluv.brandenburg.de/
Brandenburgische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechtes Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 59 10 Fax: 0331 / 29 40 11	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
VVS – Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Paderborner Str. 2-2A 14165 Berlin	Tel.: 030 / 53 65 09 50 Fax: 030 / 53 65 09 51	mail@vvs-ev.de	www.vvs-ev.de
RDM – Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V Potsdamer Str. 143 10783 Berlin	Tel.: 030/21 32 08 9 Fax: 030/21 63 62 9	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-berlin-brandenburg.de
IVD – Verband der Immobilienberater, 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	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.ivd-berlin-brandenburg.de

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Gesetze

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2399)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. S. 3018)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung vom 15. Mai 2008 (GVBl. I S. 114)

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 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S.2794)

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 18 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 31. 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 (VerkFlBerG)
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 19. Dezember 2008 (GGBl.I S.367)

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)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I S.226)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)
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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I S.202, 211)

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 2006 (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 –VVBo) 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 ²	Euro pro Quadratmeter
BRW	Bodenrichtwert
bzw.	beziehungsweise
Gem.	Gemeinde
gem.	gemäß
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i.d.F.v.	in der Fassung vom
incl.	inklusive
km ²	Quadratkilometer
LSZ	Liegenschaftszins
m ²	Quadratmeter
Mio €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
Str.	Straße
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
u. a.	unter anderem
z. B.	zum Beispiel

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 83 - 85 erläutert.