

# **Grundstücksmarktbericht 2009**



Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Potsdam-Mittelmark

Geschäftsstelle: Sitz: Landratsamt Potsdam-Mittelmark  
beim Fachdienst Kataster und Vermessung  
Lankeweg 4  
14513 Teltow

Postanschrift: Postfach 11 38  
14801 Bad 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 €

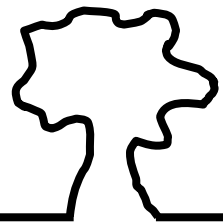
Titelblatt: Kreisstadt Bad Belzig, Steintherme  
Seit 2002 können die Besucher im Thermalwasser der Steintherme relaxen,  
sich im Wellnessbereich verwöhnen lassen oder in der Saunawelt schwitzen.  
Mit der Wiedereröffnung der Steintherme am 5. Dezember 2009 wurde der  
Stadt Belzig der Titel *Thermalsoleheilbad* verliehen. Die tausendjährige Stadt  
heißt seit dem 1. März Bad Belzig.  
Das Foto wurde freundlicherweise von der Stadtverwaltung Bad Belzig,  
Herrn Manfred Kahl, zur Verfügung gestellt.

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 Be-  
legexemplar gebeten.

# **Grundstücksmarktbericht**

---

**2009**



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 19.04.2010 erstellt.

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

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

## Gliederung des Grundstücksmarktberichts

<b>1 Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
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
<b>4 Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Vertragsvorgänge.....</b>	<b>13</b>
4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	14
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	15
<b>4.2 Geldumsatz.....</b>	<b>15</b>
4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	16
4.2.2 Gliederung nach Bereichen .....	17
<b>4.3 Flächenumsatz .....</b>	<b>17</b>
4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten.....	18
4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	19
<b>5 Bauland.....</b>	<b>19</b>
<b>5.1 Allgemeines .....</b>	<b>20</b>
<b>5.2 Individueller Wohnungsbau.....</b>	<b>20</b>
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
<b>5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke).....</b>	<b>27</b>
<b>5.4 Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>27</b>
5.4.1 Preisniveau.....	27
5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG .....	28
<b>5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....</b>	<b>29</b>
<b>5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen .....</b>	<b>29</b>
<b>5.7 Sonstiges Bauland .....</b>	<b>29</b>
<b>5.8 Erbbaurechte .....</b>	<b>30</b>
<b>6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>30</b>
<b>6.1 Allgemeines .....</b>	<b>30</b>
<b>6.2 Landwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>31</b>
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
6.2.2 Preisentwicklung.....	34
<b>6.3 Forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>34</b>

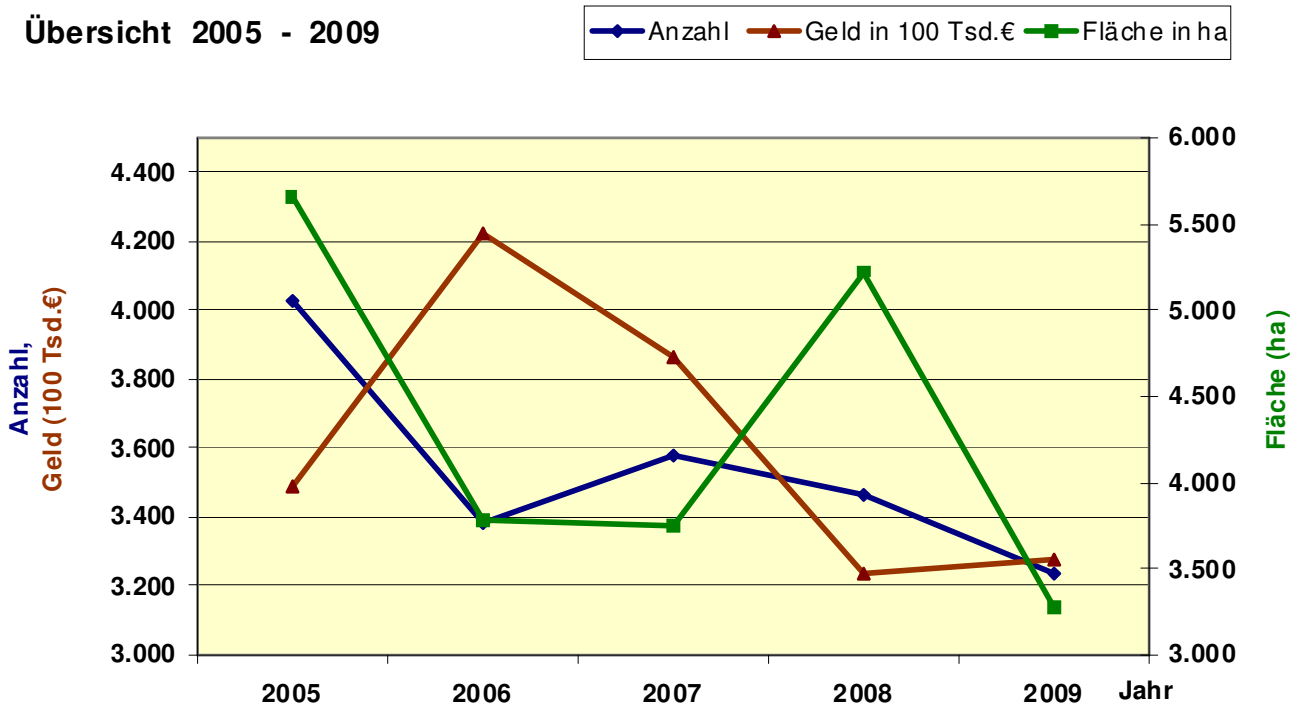
<b>7 Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>35</b>
7.1 Gartenflächen .....	35
7.2 Erholungsflächen im Außenbereich .....	35
7.3 Wasserflächen .....	36
7.4 Private Zuwegungsflächen .....	36
<b>8 Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>37</b>
8.1 Allgemeines .....	37
<b>8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....</b>	<b>39</b>
8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	39
8.2.2 Preisentwicklung .....	42
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren .....	43
8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert .....	44
8.2.3.2 Kleinmachnow, Altbau saniert .....	45
8.2.3.3 Bereich I, Bodenrichtwertniveau 70 bis 160 €/m <sup>2</sup> , Altbau saniert .....	46
8.2.3.4 Bereich II und III, Altbau saniert .....	46
8.2.3.5 Bereich I, Baujahre 1949 bis 1989 .....	47
8.2.3.6 Bereich II und III, Baujahre 1949 bis 1989 .....	48
8.2.3.7 Teltow und Stahnsdorf, Baujahre ab 1990 .....	48
8.2.3.8 Bereich II und III, Baujahre ab 1990 .....	49
<b>8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....</b>	<b>50</b>
8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	50
8.3.2 Preisentwicklung .....	52
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren .....	53
8.3.3.1 Landkreis, Altbau unsaniert .....	53
8.3.3.2 Bereich I, Baujahre ab 1990 .....	54
<b>8.4 Wohnungseigentum .....</b>	<b>55</b>
8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	55
8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern .....	55
8.4.1.2 Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	57
8.4.2 Preisentwicklung .....	58
<b>8.5 Teileigentum .....</b>	<b>58</b>
<b>8.6 Mehrfamilienhäuser .....</b>	<b>58</b>
8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	58
8.6.2 Zwangsversteigerungen .....	59
<b>8.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte .....</b>	<b>60</b>
8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren .....	60
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser .....	60
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude .....	61
8.7.1.3 SB-Märkte .....	61
<b>8.8 Sonstige bebaute Objekte .....</b>	<b>61</b>
8.8.1 Villen .....	61
8.8.2 Gaststätten .....	61
8.8.3 Wochenendhäuser .....	62
<b>8.9 Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>63</b>
8.9.1 Mehrfamilienhäuser .....	64
8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser .....	65
8.9.3 Büro- und Verwaltungsgebäude .....	66
8.9.4 SB-Märkte .....	66
<b>9. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>67</b>
9.1 Gesetzlicher Auftrag .....	67
<b>9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten) .....</b>	<b>67</b>
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen .....	68
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete .....	69
<b>9.3 Besondere Bodenrichtwerte .....</b>	<b>69</b>
<b>9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>70</b>
<b>9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>70</b>

<b>10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....</b>	<b>71</b>
<b>10.1 Nutzungsentgelte .....</b>	<b>71</b>
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke .....	72
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke .....	75
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen .....	77
<b>10.1.4 Gezahlte Entgelte/ Mieten für Garagen.....</b>	<b>78</b>
<b>10.1.5 Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze</b> und Carports.....	79
<b>10.2 Mieten.....</b>	<b>80</b>
<b>10.3 Pachten .....</b>	<b>81</b>
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau .....	81
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen .....	81
<b>11 Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>81</b>
<b>11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben .....</b>	<b>81</b>
<b>11.2 Die Kaufpreissammlung.....</b>	<b>82</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>83</b>
<b>Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2010).....</b>	<b>83</b>
<b>Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen.....</b>	<b>84</b>
<b>Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....</b>	<b>90</b>
<b>Anschriften der Verbände.....</b>	<b>91</b>
<b>Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....</b>	<b>91</b>
<b>Abkürzungen .....</b>	<b>93</b>

# 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 2005 - 2009



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 2009 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 km<sup>2</sup> ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 204.700 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.

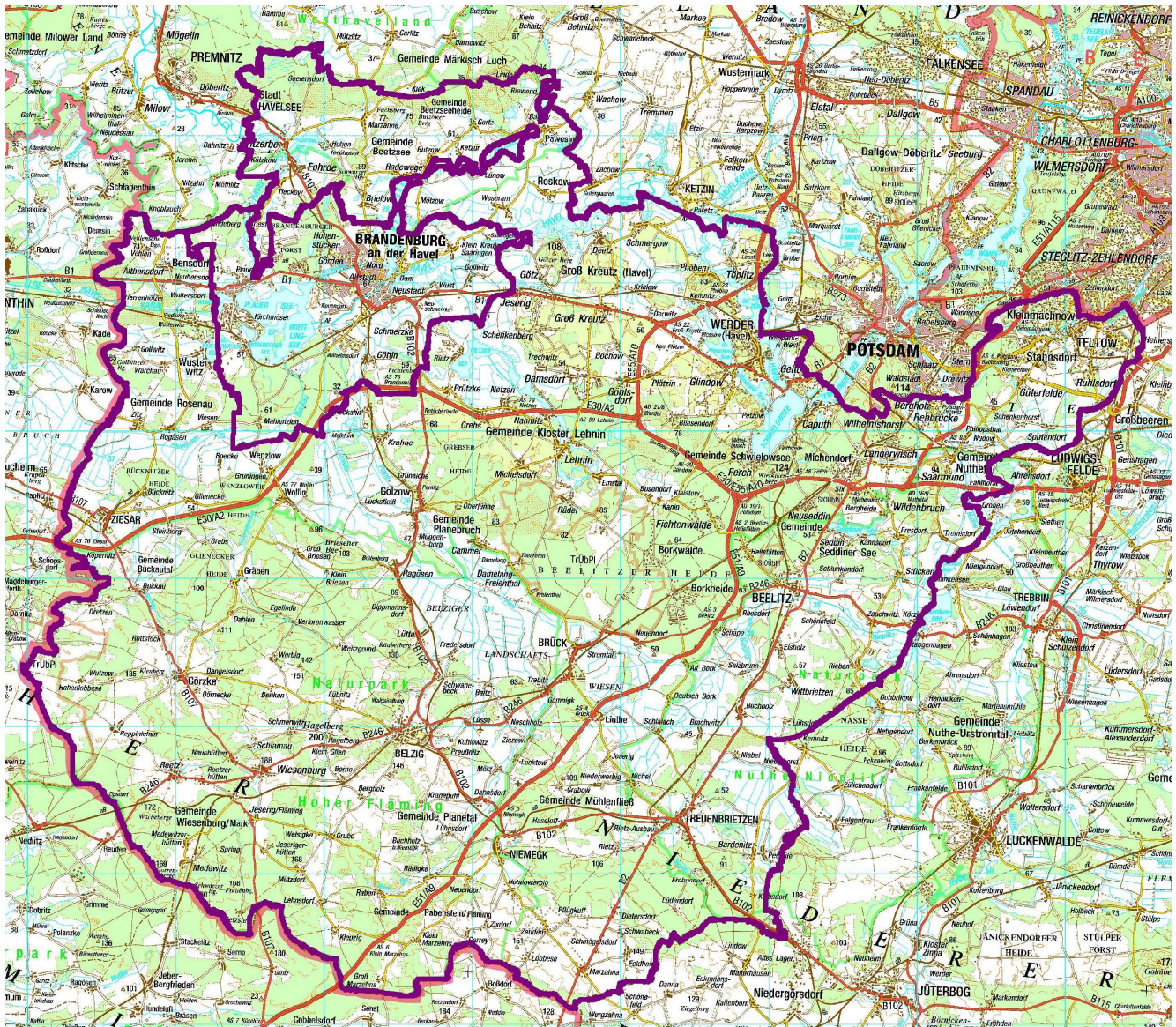
Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte und der Verkehrsanbindung beeinflusst. Deshalb sollen hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

Das Kreisgebiet ist durch die Bundesautobahnstrecken BAB A 2, A 9 sowie A 10 an das über regionale 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).

### Topgrafische Karte des Landkreises Potsdam - Mittelmark



Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
 Kartengrundlage LK250f-N – Landeskarte 1:250 000 (Stand der Karte: 30.06.2009, Auszug 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)	:	257.515
Anzahl der Flurstücke	:	315.359
Anzahl der Grundakten	:	121.308

### 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.

Mit dem Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 werden mit Inkrafttreten am 15. Mai 2009 folgende LEP'e:

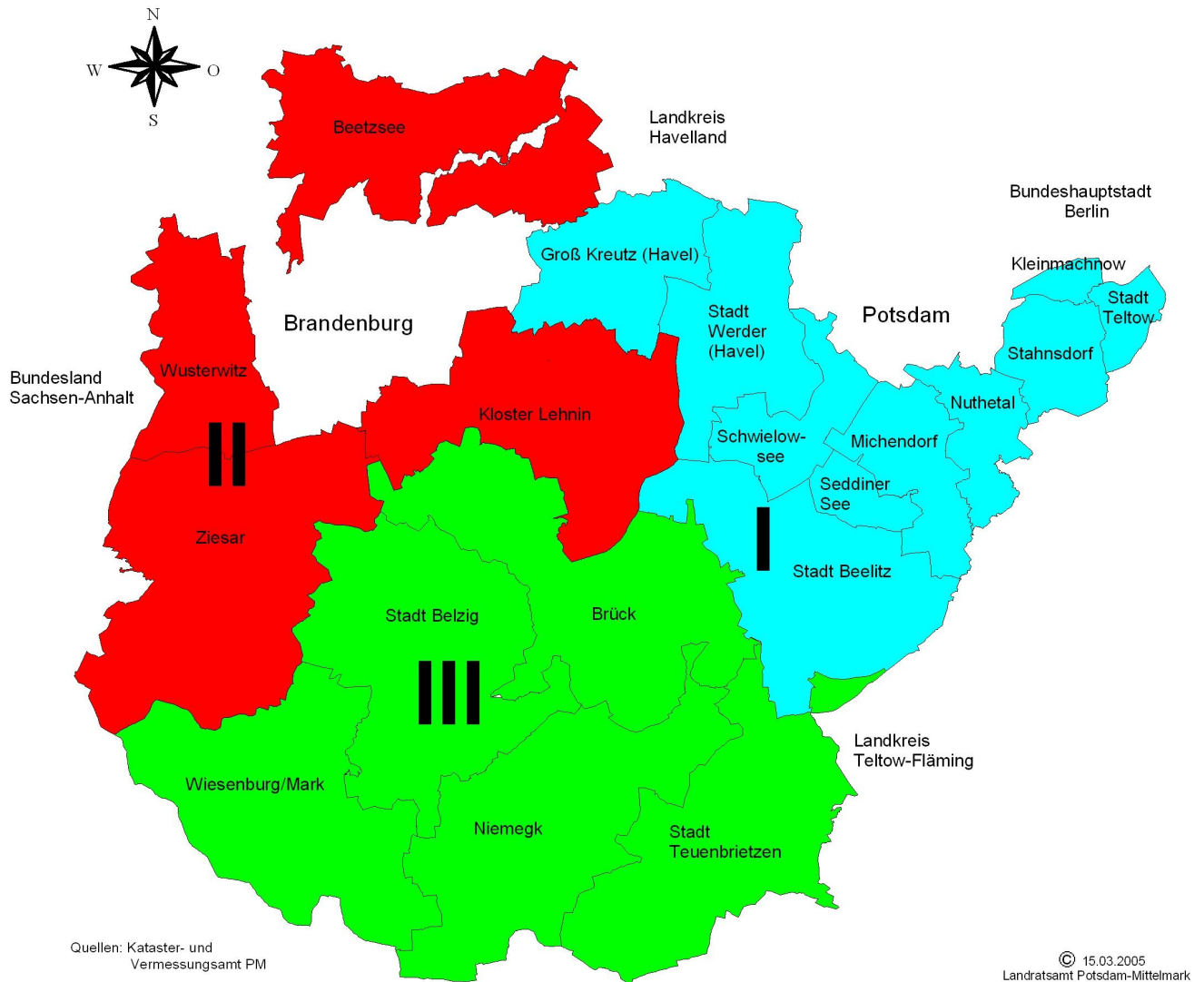
- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG)1,
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung –,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006,
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – und
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2003

abgelöst.

Im Grundstücksmarktbericht wird die räumliche Struktur der drei Bereiche nach LEP I beibehalten.



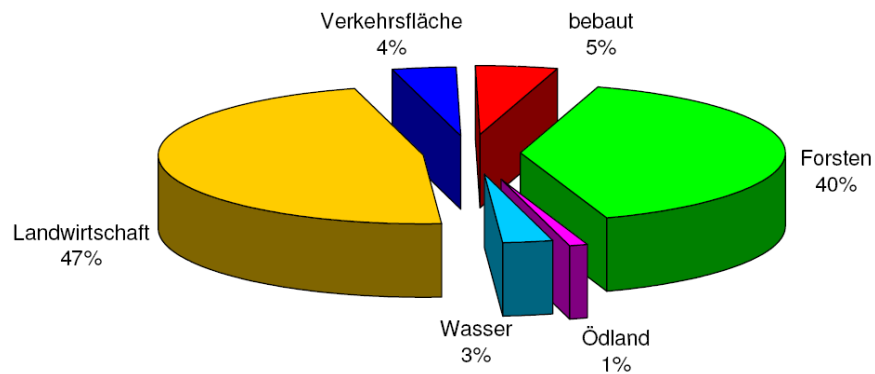
## Raumstruktur nach Landesentwicklungsplan



### Verflechtungsraum / Raumstruktur

- I** Mittelbereich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin um das Oberzentrum Potsdam (ehem. Landkreis Potsdam)
- II** Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum um das Oberzentrum Brandenburg (ehem. Landkreis Brandenburg)
- III** Mittelbereich im äußeren Entwicklungsraum mit dem zentralen Ort Belzig (ehem. Landkreis Belzig)

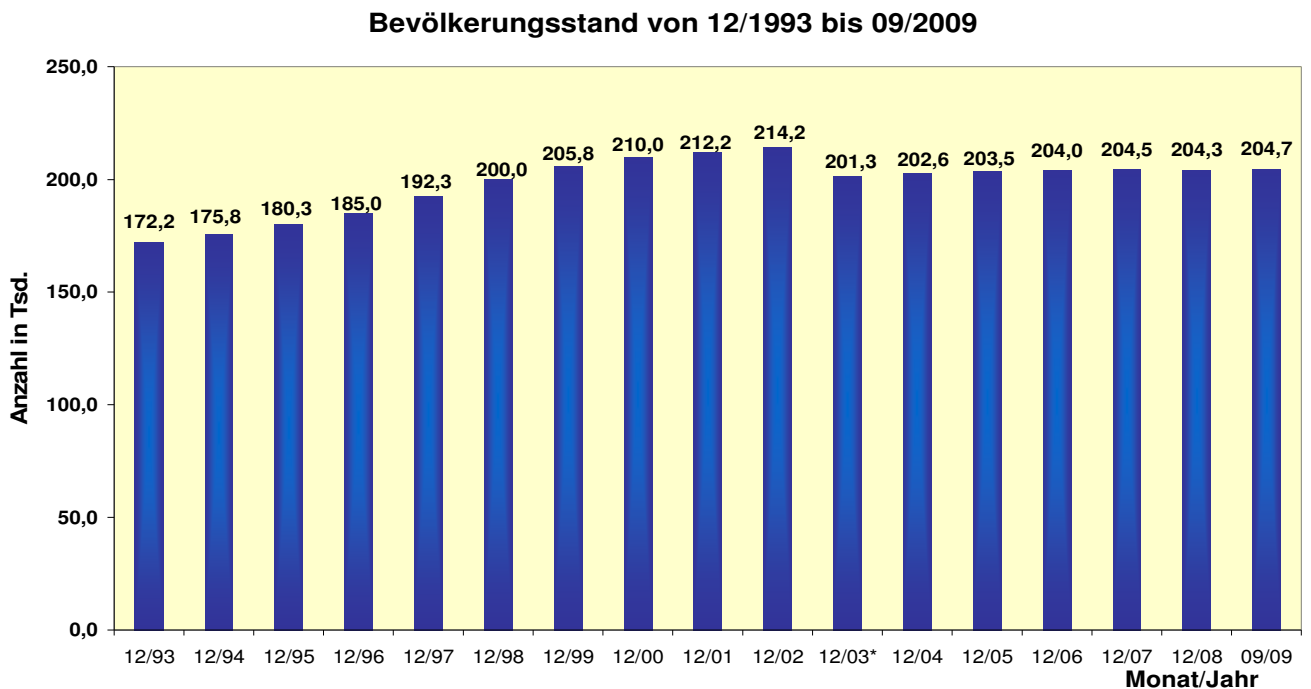
### 3.1.4 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Jahresbericht 2009 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31.12.2009)

### 3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

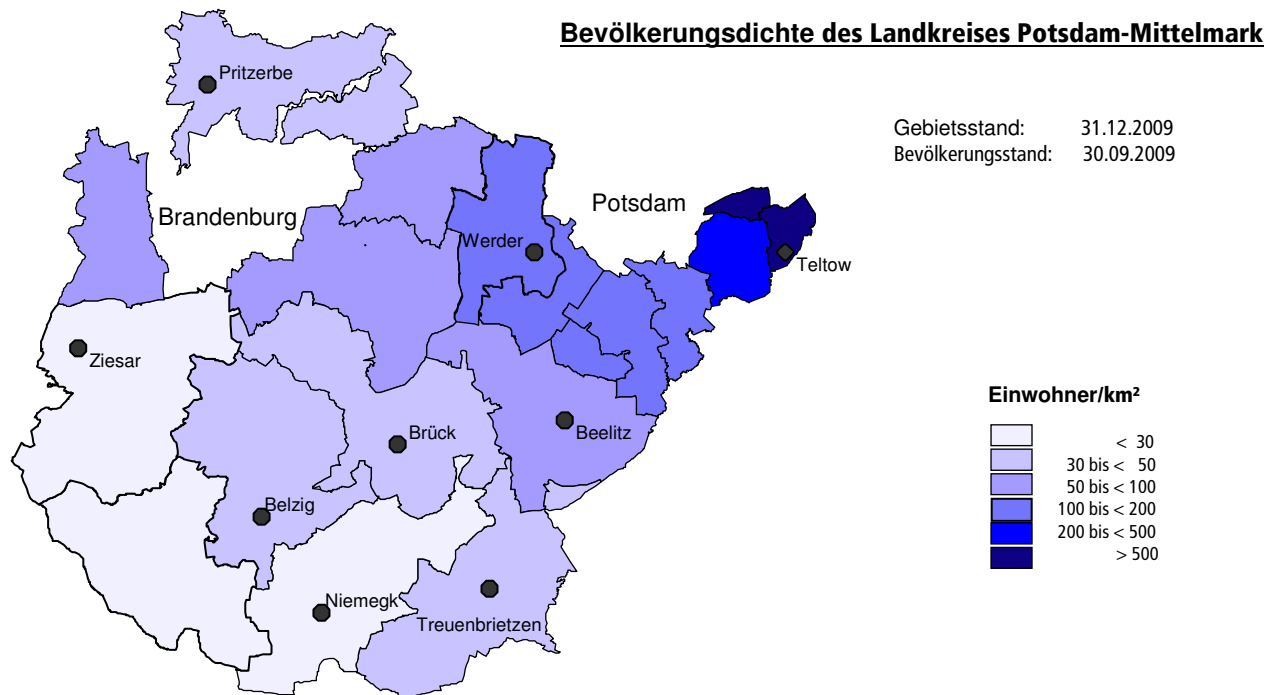


\* Infolge einer Gemeindegebietsreform vom 26.10.2003 sind Teilbereiche in andere Zuständigkeiten übergegangen.

### 3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Beelitz	11.988	- 0,15	180,08	67	13
Stadt Belzig	11.204	- 1,31	234,83	48	12
Stadt Teltow	21.789	+ 3,71	21,54	1.012	17
Stadt Treuenbrietzen	7.946	- 0,80	211,33	38	14
Stadt Werder (Havel)	23.107	+ 0,21	116,02	199	15
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	8.265	- 1,24	98,96	84	15
Gemeinde Kleinmachnow	19.552	+ 0,54	11,94	1.638	12
Gemeinde Kloster Lehnin	11.189	- 1,00	199,31	56	15
Gemeinde Michendorf	11.707	+ 0,57	68,51	171	16
Gemeinde Nuthetal	8.858	0,00	47,56	186	14
Gemeinde Schwielowsee	10.116	+ 0,88	58,16	174	21
Gemeinde Seddiner See	4.225	- 0,47	24,03	176	12
Gemeinde Stahnsdorf	14.045	+ 0,56	49,09	286	16
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.838	- 2,75	218,20	22	25
Amt Beetzsee	8.521	- 0,90	201,95	42	15
Amt Brück	10.463	- 0,84	232,13	45	22
Amt Niemegek	4.968	- 1,97	244,44	20	25
Amt Wusterwitz	5.356	- 1,24	106,92	50	17
Amt Ziesar	6.574	- 1,56	270,13	24	13
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>204.711</b>	<b>+ 0,06</b>	<b>2.575,14</b>	<b>80</b>	<b>16</b>

Quellen:  
 Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30.09.2009 (Gebietsstand vom 30.09.2009)  
 Fläche - Jahresbericht 2009, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31.12.2009



## 4 Übersicht über die Umsätze

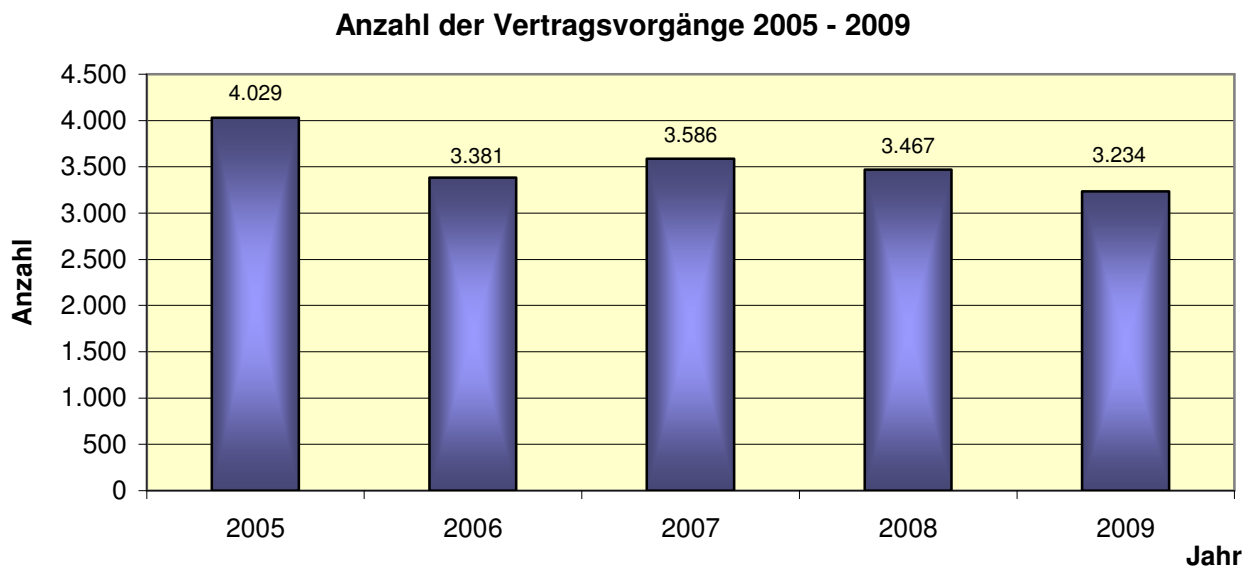
In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind Daten nach **Grundstücksarten** zusammengefasst, die hier kurz erläutert werden:

- ➔ **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

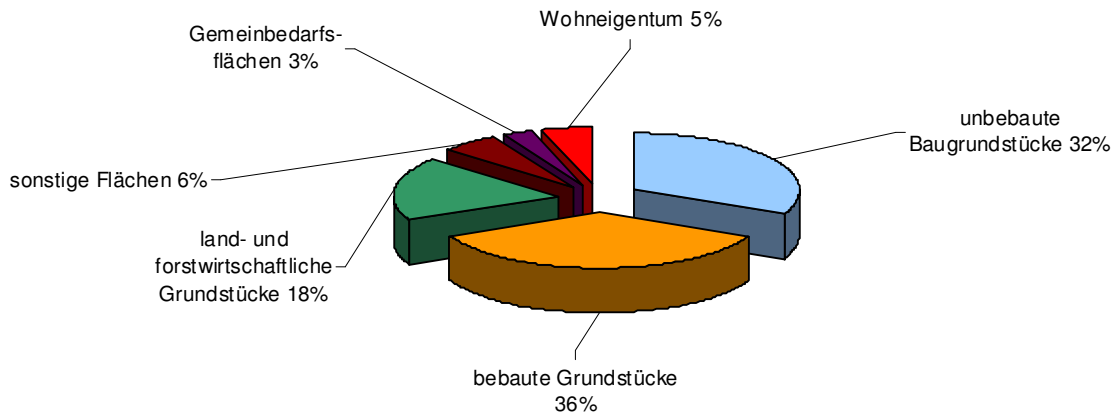
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2009 insgesamt **3.340 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 106 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % (233 Verträge) gesunken. Hervorzuheben ist der Rückgang von Kauffällen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Hier fiel die Anzahl der Urkunden um knapp 23 % (171 Verträge).

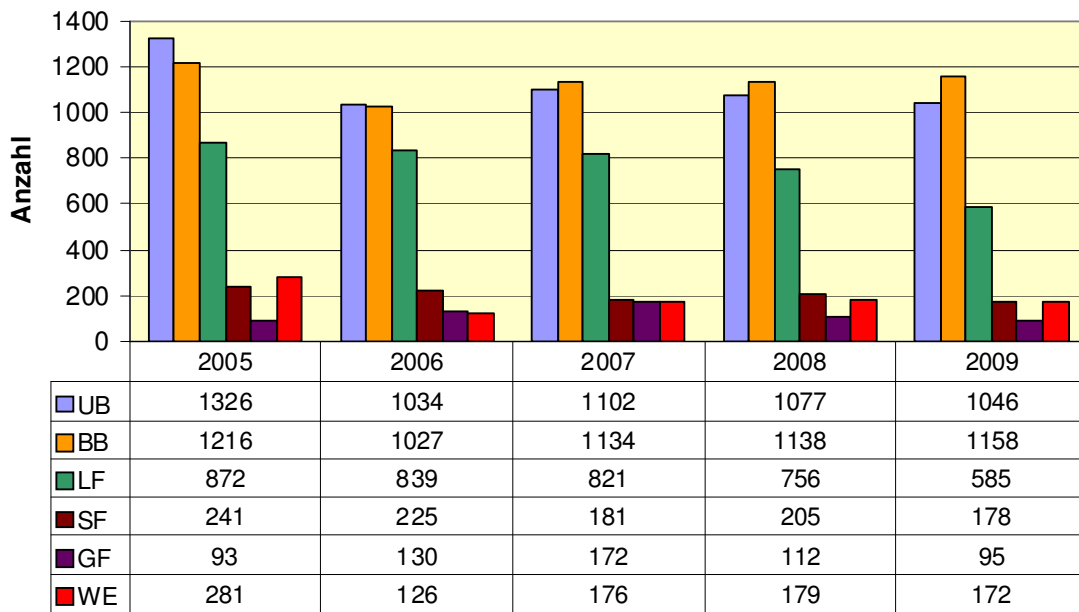


### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

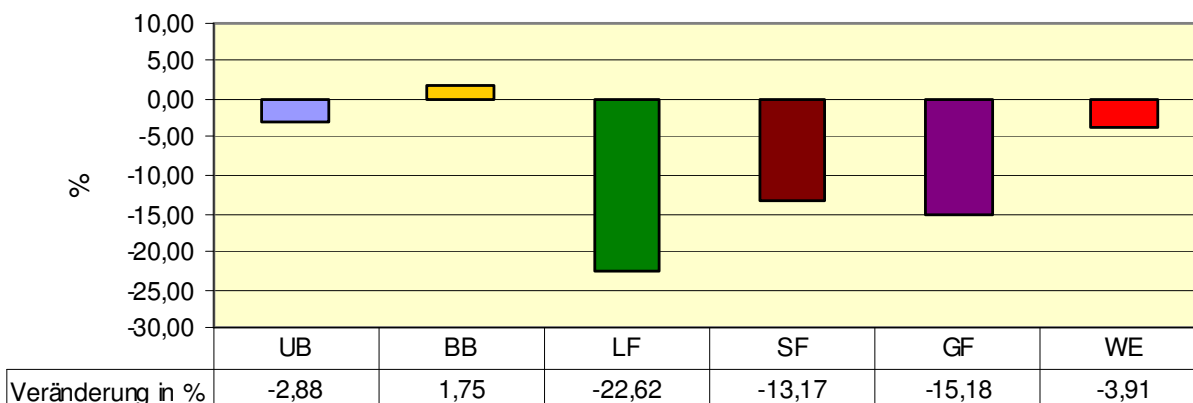
**Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2009**



**Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2005 - 2009**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**





#### 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

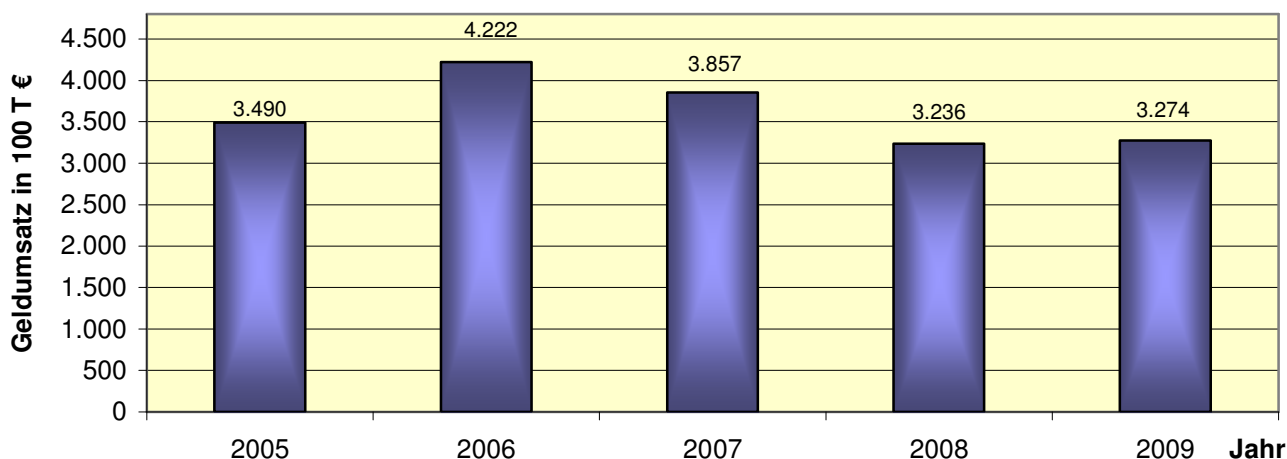
Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2009						
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF	WE
<b>I</b>	<b>2.032</b>	<b>826</b>	<b>727</b>	<b>154</b>	<b>113</b>	<b>64</b>	<b>148</b>
Stadt Beelitz	151	44	56	33	2	13	3
Stadt Teltow	363	243	77	6	14	2	21
Stadt Werder (Havel)	355	121	129	23	31	12	39
Gem. Groß Kreutz (Havel)	124	29	39	44	10	1	1
Gem. Kleinmachnow	228	64	135	1	6	-	22
Gem. Michendorf	193	73	78	14	9	15	4
Gem. Nuthetal	128	31	44	10	6	2	35
Gem. Schwielowsee	215	103	74	8	12	9	9
Gem. Seddiner See	51	21	14	2	11	1	2
Gem. Stahnsdorf	224	97	81	13	12	9	12
<b>II</b>	<b>476</b>	<b>80</b>	<b>202</b>	<b>154</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
Gem. Kloster Lehnin	168	34	73	44	13	1	3
Amt Beetzsee	131	19	63	38	8	3	-
Amt Wusterwitz	91	12	41	32	5	1	-
Amt Ziesar	86	15	25	40	4	2	-
<b>III</b>	<b>726</b>	<b>140</b>	<b>229</b>	<b>277</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>21</b>
Stadt Belzig	139	26	60	45	5	3	-
Stadt Treuenbrietzen	114	22	37	42	8	2	3
Gem. Wiesenburg/Mark	122	19	34	54	8	4	3
Amt Brück	229	58	69	68	14	14	6
Amt Niemegk	122	15	29	68	-	1	9
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>3.234</b>	<b>1.046</b>	<b>1.158</b>	<b>585</b>	<b>178</b>	<b>95</b>	<b>172</b>

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

#### 4.2 Geldumsatz

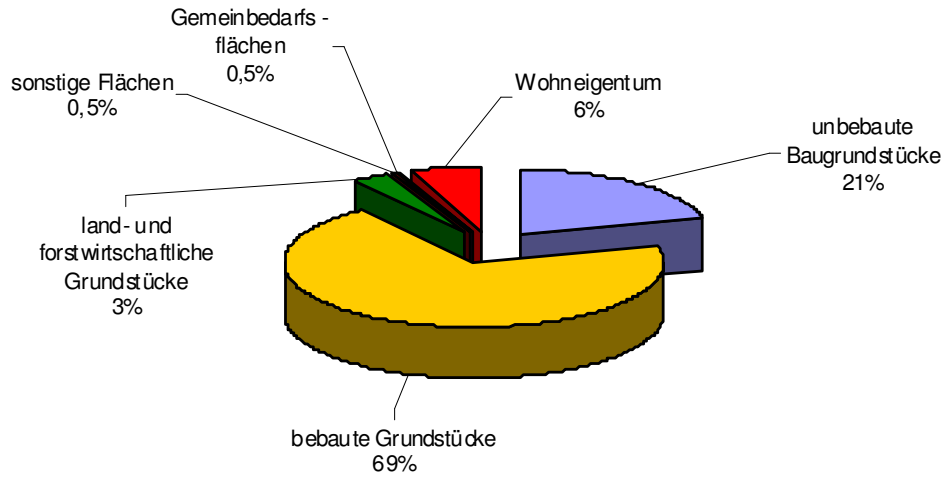
Im Jahr 2009 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **327,4 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz kaum verändert (Anstieg um 1,2 %).

Gesamtgeldumsatz 2005 - 2009

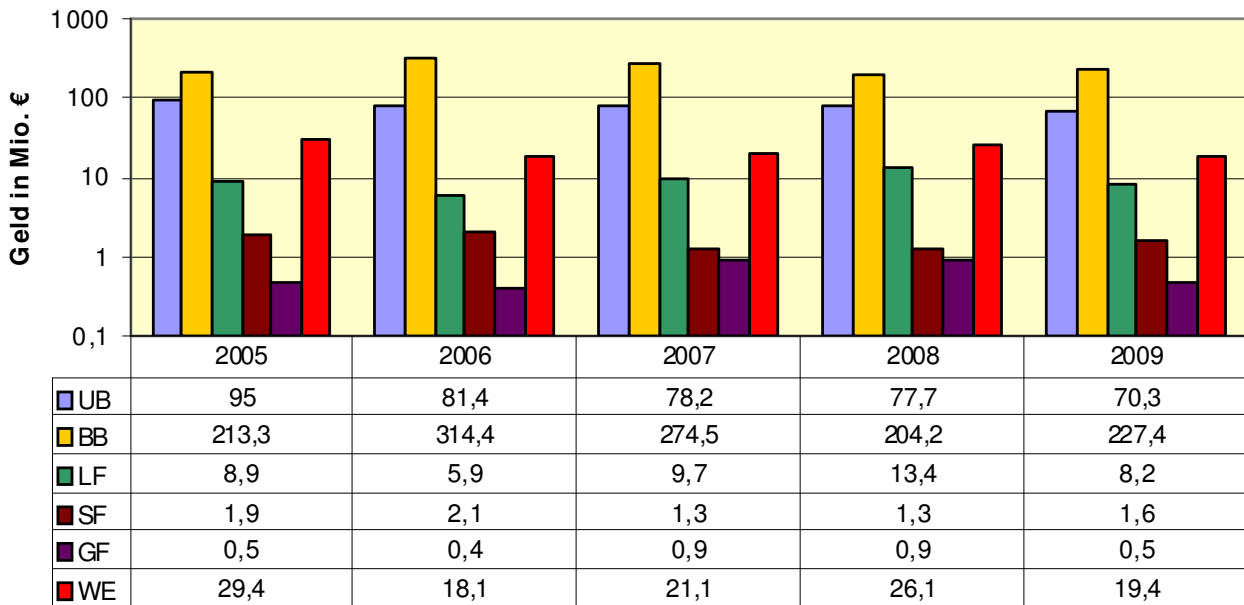


### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

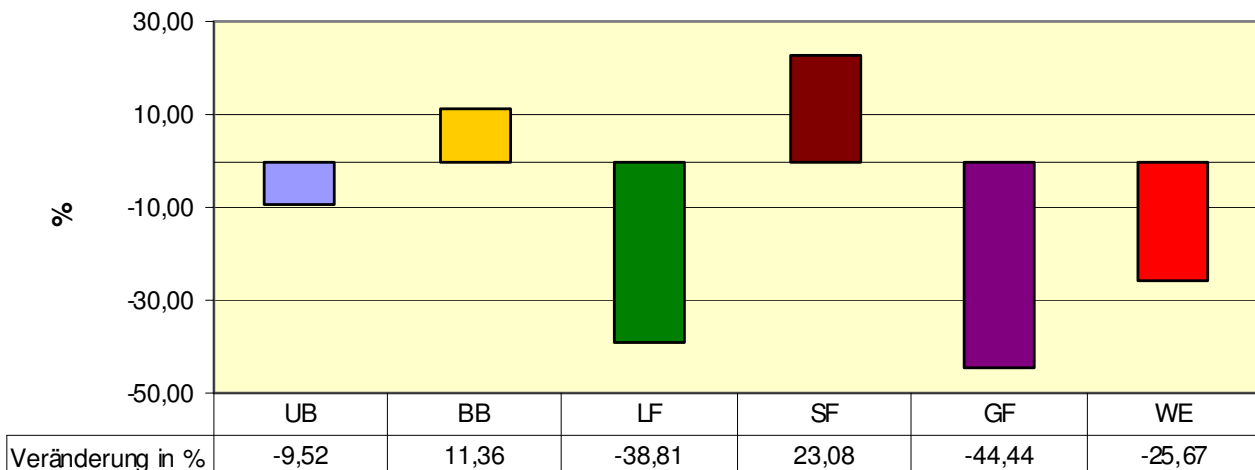
**Geldumsatz nach Grundstücksarten**



**Geldumsatz nach Grundstücksarten 2005 - 2009**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**



### 4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. €						
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF	WE
<b>I</b>	<b>260,4</b>	<b>66,3</b>	<b>172,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,4</b>	<b>17,9</b>
Stadt Beelitz	8,2	1,4	6,0	0,4	0,0	0,2	0,2
Stadt Teltow	43,4	23,1	17,6	0,1	0,1	0,0	2,5
Stadt Werder (Havel)	36,5	7,2	24,2	0,6	0,2	0,0	4,3
Gem. Groß Kreutz (Havel)	6,8	0,9	6,0	1,2	0,1	0,0	0,0
Gem. Kleinmachnow	81,5	10,8	66,4	0,0	0,2	0,0	4,1
Gem. Michendorf	18,1	4,8	12,8	0,0	0,1	0,0	0,4
Gem. Nuthetal	13,3	1,9	8,4	0,1	0,1	0,0	2,8
Gem. Schwielowsee	20,5	5,6	13,3	0,1	0,1	0,0	1,4
Gem. Seddiner See	2,0	0,6	1,2	0,0	0,1	0,0	0,1
Gem. Stahnsdorf	30,1	9,8	17,7	0,1	0,2	0,2	2,1
<b>II</b>	<b>22,0</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Gem. Kloster Lehnin	8,8	0,5	7,6	0,4	0,1	0,0	0,2
Amt Beetzsee	6,1	0,5	4,6	0,8	0,2	0,0	0,0
Amt Wusterwitz	3,7	0,3	2,9	0,4	0,0	0,1	0,0
Amt Ziesar	3,4	0,1	2,8	0,4	0,0	0,1	0,0
<b>III</b>	<b>45,0</b>	<b>2,6</b>	<b>37,4</b>	<b>3,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>
Stadt Belzig	22,2	0,7	21,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Stadt Treuenbrietzen	3,4	0,3	2,4	0,4	0,1	0,0	0,2
Gem. Wiesenburg/Mark	2,9	0,2	1,3	0,8	0,0	0,0	0,6
Amt Brück	12,3	1,3	9,6	1,0	0,0	0,0	0,4
Amt Niemegk	4,2	0,1	3,1	0,9	0,0	0,0	0,1
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>327,4</b>	<b>70,3</b>	<b>227,4</b>	<b>8,2</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>19,4</b>

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

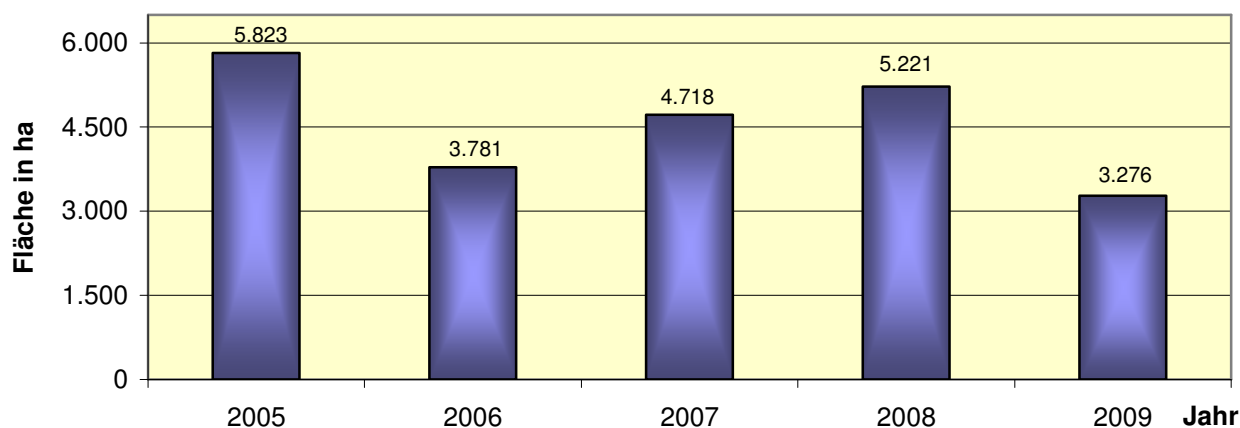
### 4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2009 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 3.275,6 ha Grundstücksfläche verkauft. Das sind 1,27 % der gesamten Landkreisfläche. Das entspricht einem Rückgang um 37,3 % im Vergleich zu dem Flächenumsatz des Vorjahres.

Der Rückgang ist insbesondere bei den bebauten Grundstücken um 47,8 % und den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken um 38,7 % zu verzeichnen.

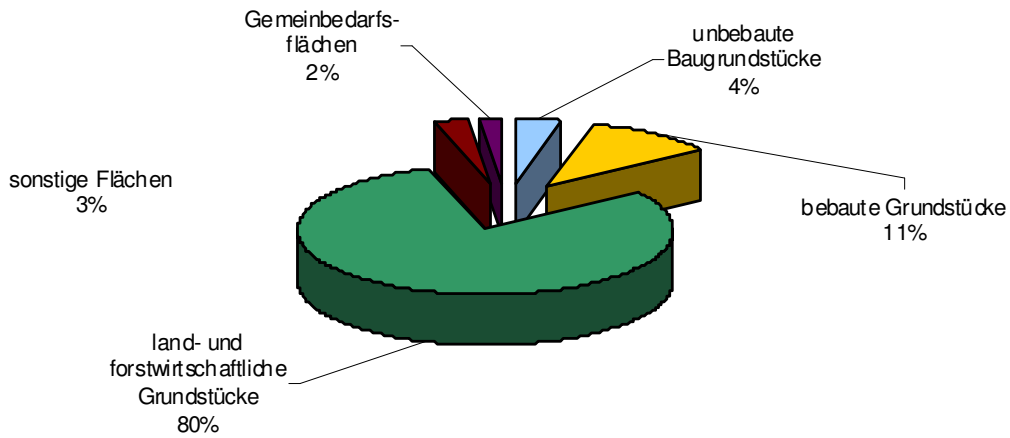
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 19 und 37.

Flächenumsätze 2005 - 2009

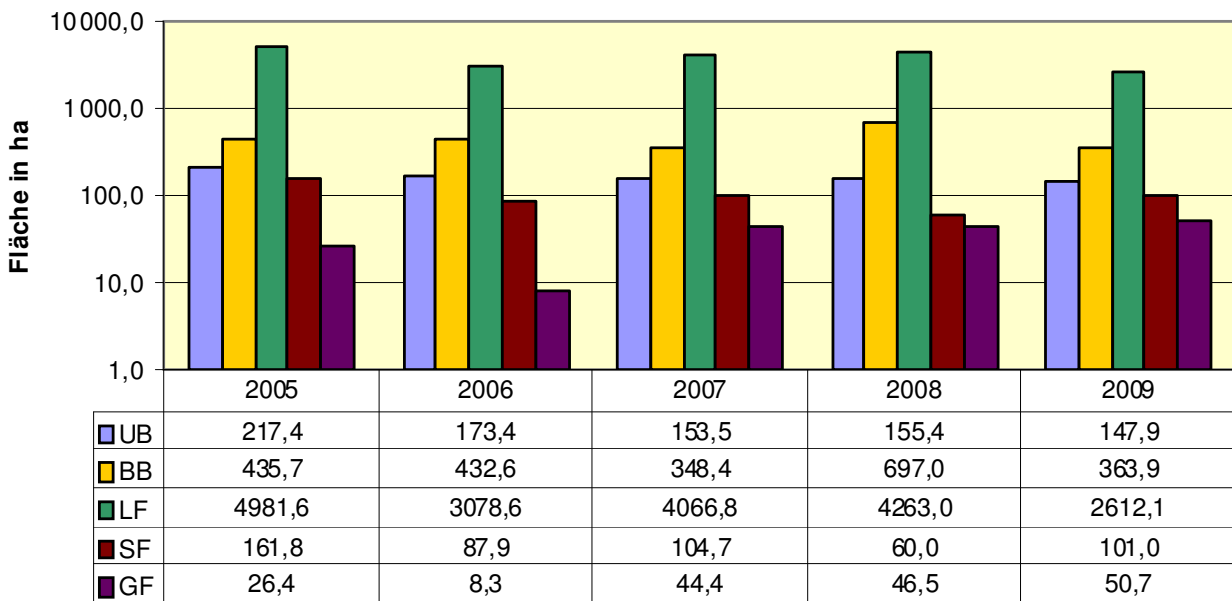


### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

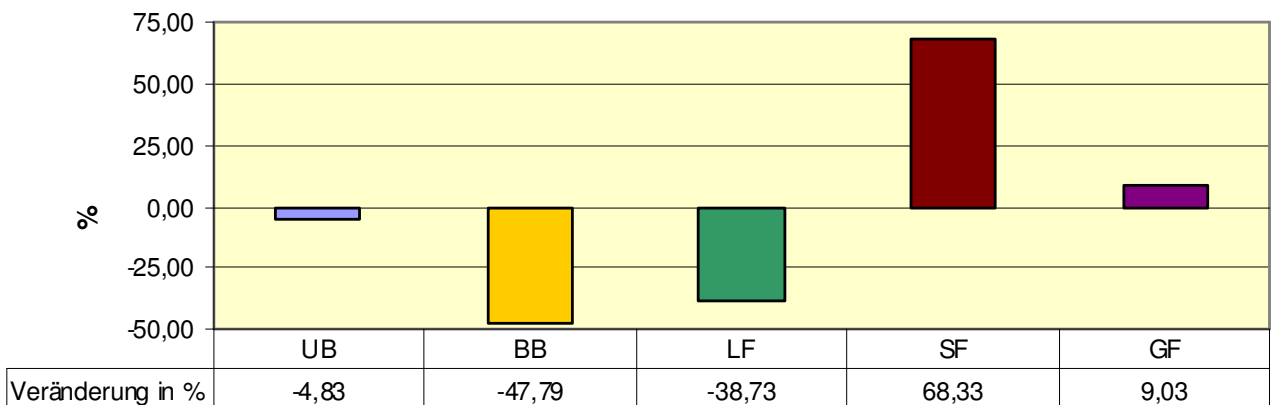
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2009**



**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2005 - 2009**



**Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %**



## 4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha					
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF
<b>I</b>	<b>880,1</b>	<b>98,8</b>	<b>151,7</b>	<b>570,8</b>	<b>50,0</b>	<b>8,8</b>
Stadt Beelitz	135,8	5,8	8,1	120,4	0,1	1,4
Stadt Teltow	45,5	22,1	8,1	13,2	1,3	0,9
Stadt Werder (Havel)	192,2	20,4	36,8	105,7	28,2	1,2
Gem. Groß Kreutz (Havel)	309,7	5,3	14,5	277,5	11,7	0,7
Gem. Kleinmachnow	25,2	5,7	18,8	0,2	0,4	0,0
Gem. Michendorf	40,8	11,0	11,8	14,2	2,6	1,2
Gem. Nuthetal	44,5	5,1	29,6	9,2	0,6	0,1
Gem. Schwielowsee	31,8	10,0	9,6	8,7	2,5	1,0
Gem. Seddiner See	6,2	2,0	1,7	0,8	1,6	0,1
Gem. Stahnsdorf	48,5	11,4	12,7	20,9	1,0	2,2
<b>II</b>	<b>825,5</b>	<b>13,1</b>	<b>51,4</b>	<b>681,3</b>	<b>45,1</b>	<b>34,6</b>
Gem. Kloster Lehnin	156,4	5,6	21,7	119,8	9,1	0,3
Amt Beetzsee	280,2	4,1	15,9	225,0	34,9	0,2
Amt Wusterwitz	215,1	1,6	10,0	169,9	0,7	33,0
Amt Ziesar	173,7	1,8	3,8	166,6	0,4	1,1
<b>III</b>	<b>1.570,0</b>	<b>35,9</b>	<b>160,9</b>	<b>1.360,1</b>	<b>5,9</b>	<b>7,2</b>
Stadt Belzig	255,1	4,9	53,5	195,5	0,9	0,3
Stadt Treuenbrietzen	157,0	2,2	9,0	142,9	2,8	0,1
Gem. Wiesenburg/Mark	249,7	7,9	21,7	219,0	0,9	0,2
Amt Brück	477,0	16,5	54,8	398,6	1,3	5,8
Amt Niemegk	431,2	4,4	21,9	404,1	0,0	0,8
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>3.275,6</b>	<b>147,9</b>	<b>363,9</b>	<b>2.612,1</b>	<b>101,0</b>	<b>50,7</b>

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

## 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 2008 in %	in ha	Veränderung zu 2008 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2008 in %
Individueller Wohnungsbau	872	6,3	96,2	9,6	60,9	- 1,0
Mehrfamilienhäuser	2	0,0	0,4	100,0	0,2	0,0
Gemischt genutzte Grundstücke	18	- 14,3	3,2	- 27,3	1,1	- 38,9
geschäftlich und gewerbliche Nutzung	49	4,3	22,4	- 5,9	5,8	-38,3
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	14	0,0	10,5	- 48,8	0,1	- 85,7
Sonstige Nutzung	91	- 47,4	15,2	- 19,1	2,0	- 51,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.046</b>	<b>- 8,9</b>	<b>147,9</b>	<b>-4,8</b>	<b>70,1</b>	<b>- 9,8</b>

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

## 5.2 Individueller Wohnungsbau

### 5.2.1 Preisniveau

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m <sup>2</sup>		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Bereich I</b>					
Stadt Beelitz	19	10	60	55	70
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	25	40	35	60
Gemeinde Kleinmachnow	13	120	290	210	230
Gemeinde Michendorf	17	40	75	65	100
Gemeinde Nuthetal	12	35	130	110	150
Gemeinde Schwielowsee	5	70	95	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)	20	30	90	60	150

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

### 5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen

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

Entsprechend der im Kapitel 3.1.3 (Seite 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. 5.400 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit 150 bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

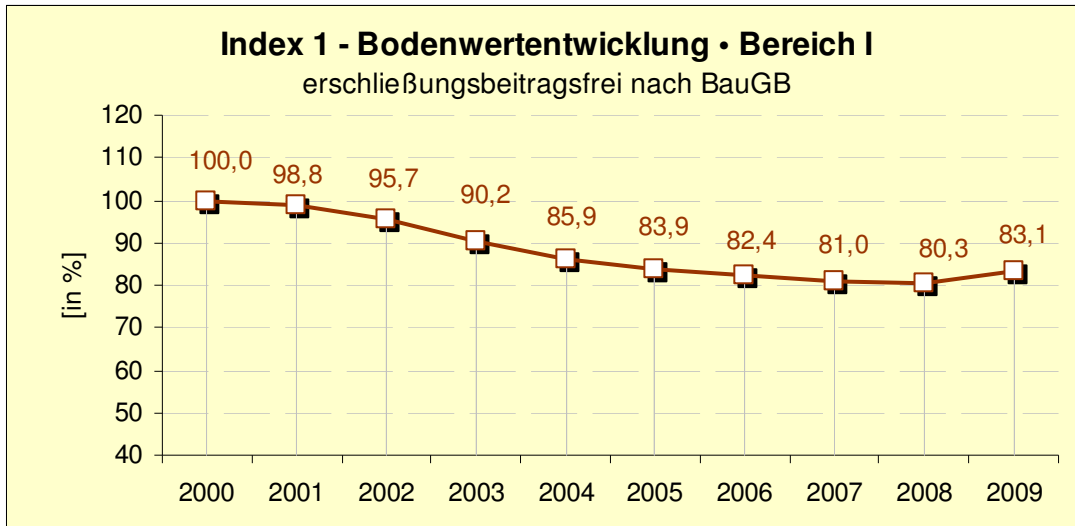
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für den engeren Verflechtungsraum (Bereich I) und den äußeren Entwicklungsraum (Bereiche II und III) jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

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

**5.2.2.1 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**

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

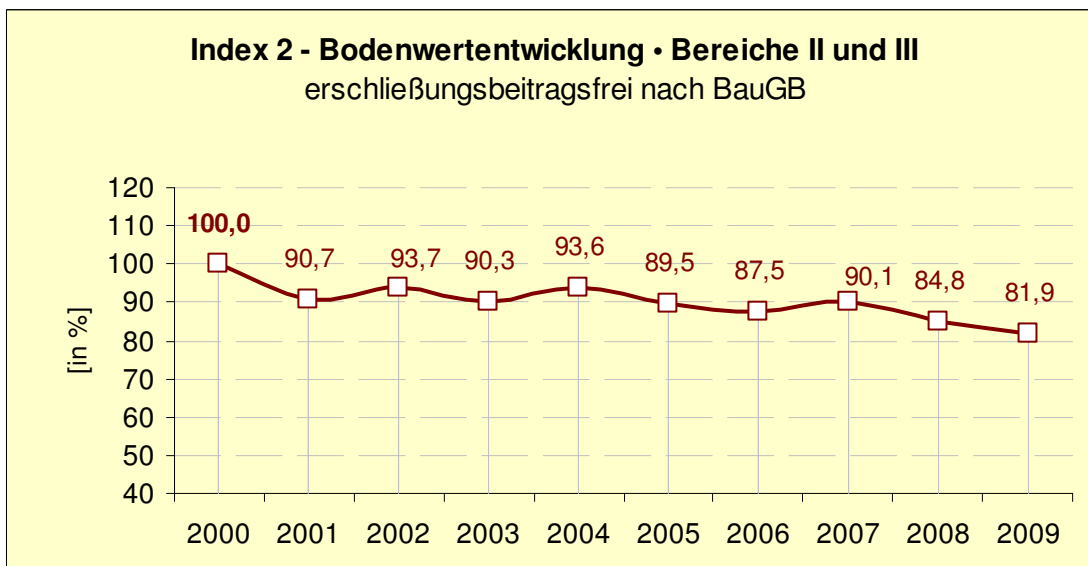


- Datengrundlage gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2007 geändert  
 - Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

**Wohngebiete engerer Verflechtungsraum • Bereich I**

Bodenrichtwertlagen: ..... 96

Kauffälle:.....3411	Ämter / Gemeinden: ..... 10
Bodenpreis:.... 10 bis 400 €/m <sup>2</sup>	Ø Preis: ..... 92.300 €
Fläche: 190 m <sup>2</sup> bis 2.435 m <sup>2</sup>	mittleres Grundstück: ..... 800 m <sup>2</sup>



- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

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

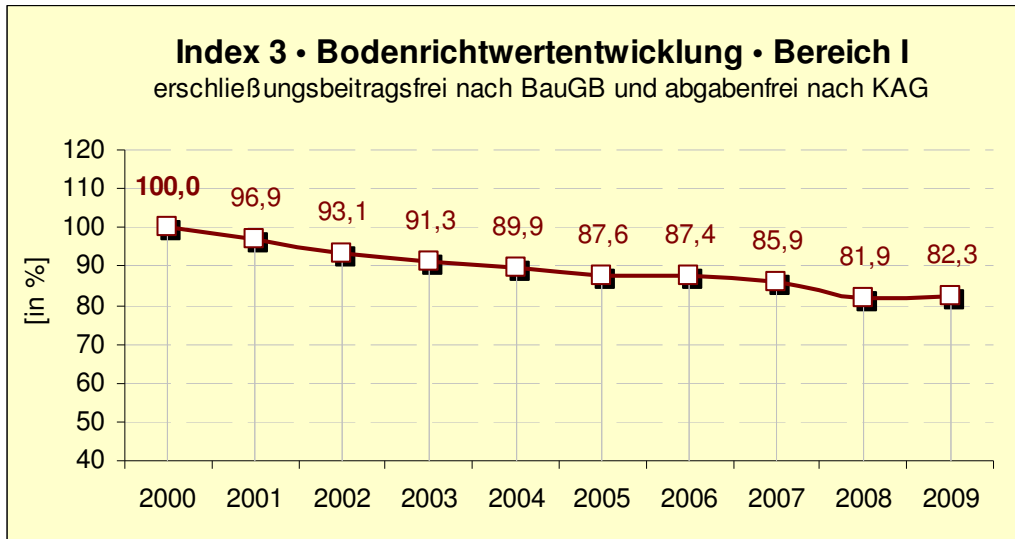
Bodenrichtwertlagen: ..... 148

Kauffälle:..... 666	Ämter / Gemeinden: ..... 9
Bodenpreis:..... 2 bis 150 €/m <sup>2</sup>	Ø Preis: ..... 22.650 €
Fläche: .... 190 m <sup>2</sup> bis 2.490 m <sup>2</sup>	mittleres Grundstück: ..... 965 m <sup>2</sup>



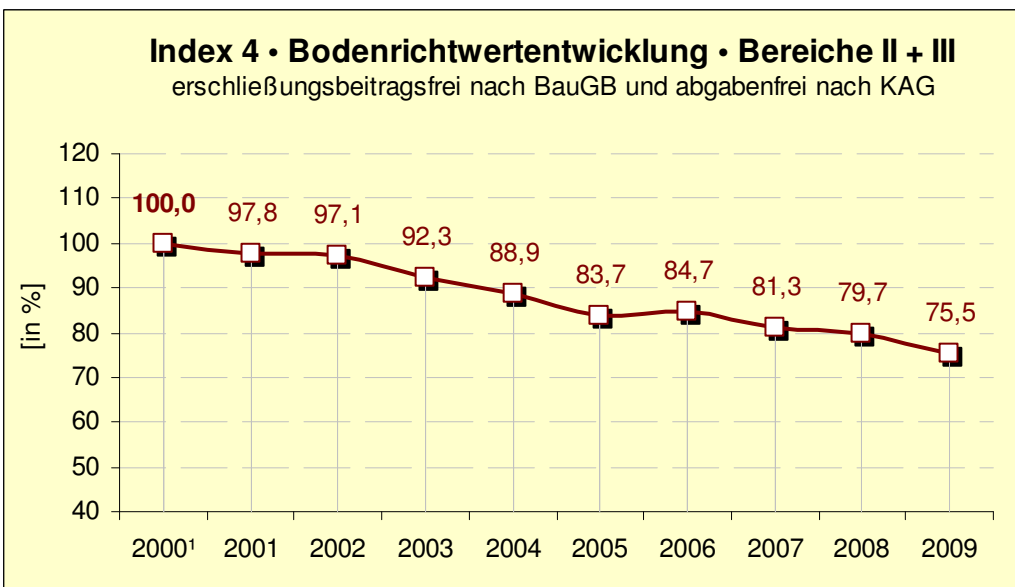
### 5.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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: ..... 43  
 Spanne der Bodenrichtwerte: 35 bis 260 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 10



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

Bodenrichtwerte: ..... 29  
 Spanne der Bodenrichtwerte: 30 bis 65 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010)  
 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“.

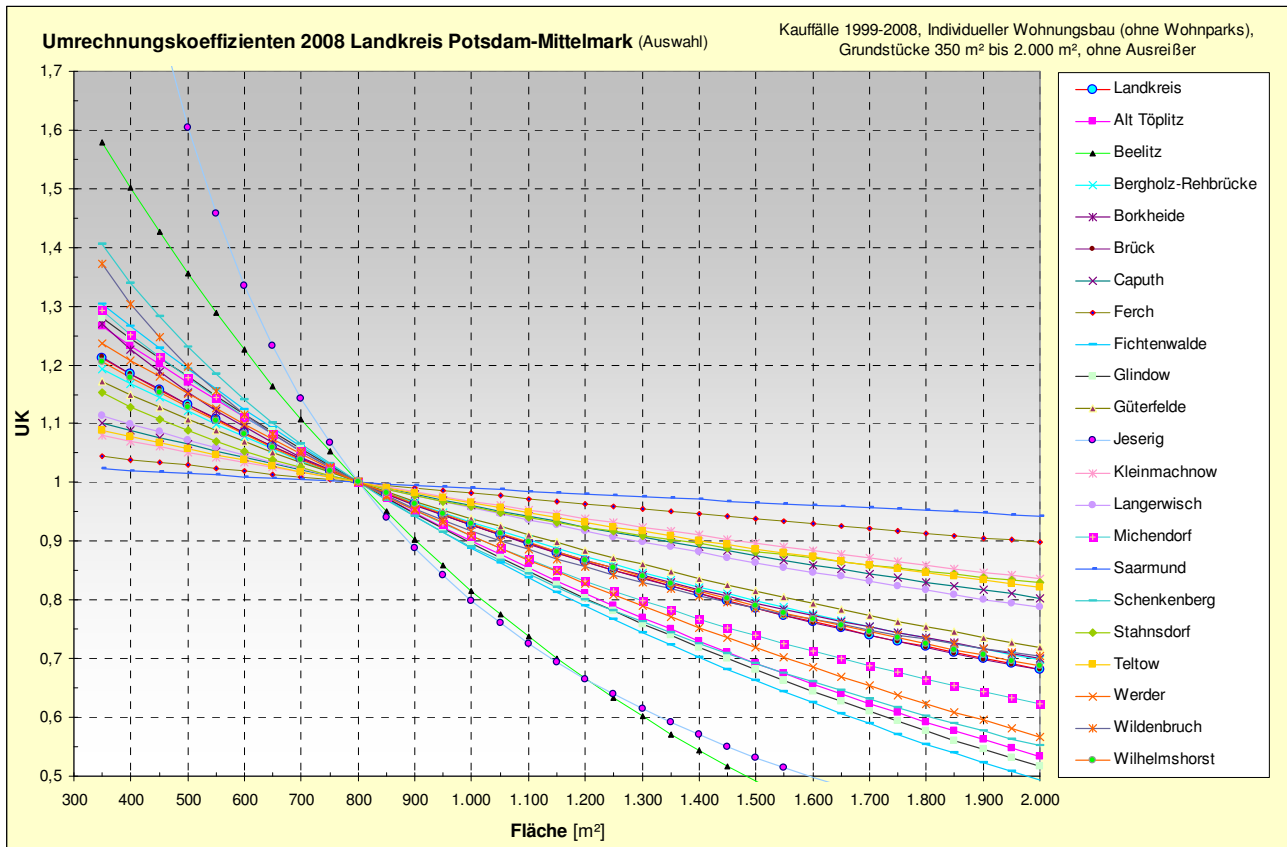
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 350 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. 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 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 m<sup>2</sup> umgerechnet wurden.

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

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010 wurden die Koeffizienten von Seite 26 zu Grunde gelegt.

### Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

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

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

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 350 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> 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 Töpitz	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
Teltow	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 2008 und 2009 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 16 Kauffälle registriert. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,6 (Spanne von 0,8 bis 2,5).

Im Jahr 2009 wurden weiterhin 19 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser  $\leq$  300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,1 (Spanne von 0,8 bis 1,8).

### 5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Sowohl im Geschäftsjahr 2008 als auch im Geschäftsjahr 2009 wurden zwei Kauffälle registriert. Diese Kauffälle waren mit Besonderheiten behaftet wie Erwerb nach Sachenrechtbereinigungsgesetz und mit einem Teilerbbaurecht.

Der Gutachterausschuss verweist daher auf die Aussage im Grundstücksmarktbericht 2008:

In den Jahren von 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

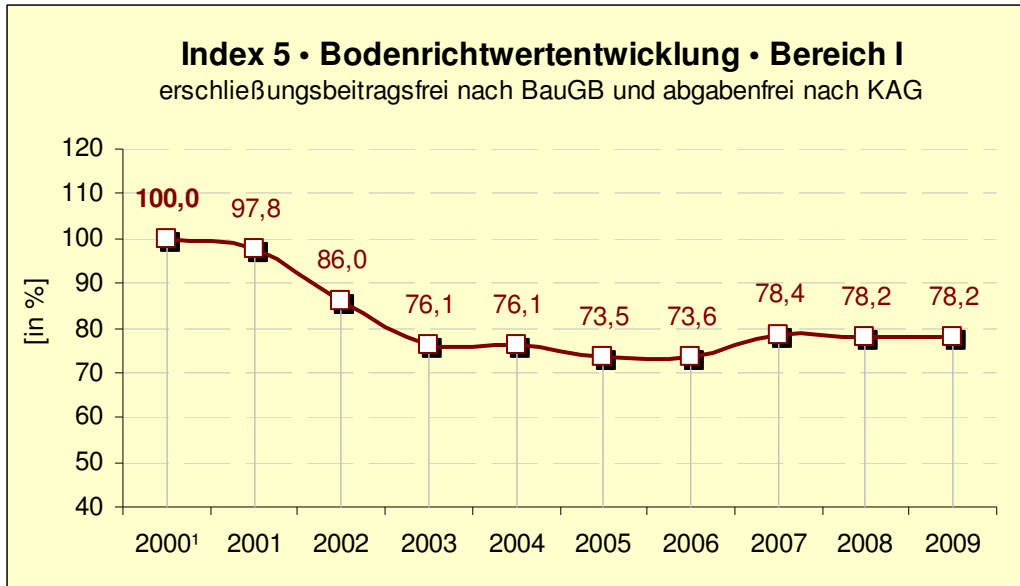
Von den insgesamt 49 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzten Flächen wurden zehn dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Besonderheiten) zugeordnet, von denen wiederum sieben in Gewerbegebieten liegen. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), aufstehende Abrissgebäude, Altlasten, mischgenutzte Flächen, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichlagen etc..

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

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

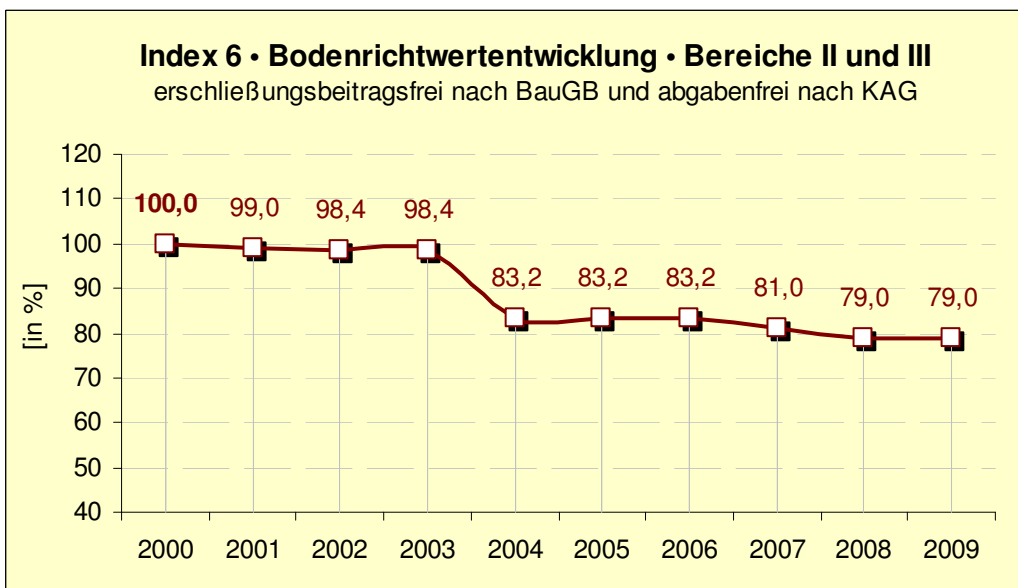
### 5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

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 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 8



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

Bodenrichtwerte: ..... 8  
 Bodenrichtwertniveau: ..... 10 bis 25 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2010)  
 Ämter / Gemeinden: ..... 6

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Kauffälle 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 2009 lagen 33 Kaufverträge vor, von denen 17 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m <sup>2</sup>		Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartung	8	2 - 68	24	21 - 51	23
Rohbauland	9	6 - 59	28	23 - 75	46

## 5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für das Geschäftsjahr 2009 liegen der Geschäftsstelle insgesamt drei Kauffälle zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen vor.

Die verkauften Flächen liegen im Außenbereich und dienen den Käufern teilweise zur Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes (Zukaufsflächen) bzw. Kauf nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Es wurden Quadratmeterpreise erzielt, die im Durchschnitt bei 1,58 €/m<sup>2</sup> liegen.

## 5.7 Sonstiges Bauland

### Zukäufe

Für das Jahr 2009 gingen der Geschäftsstelle insgesamt 73 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ein, davon kamen 75 % zur Auswertung.

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

Zukäufe	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		arithmetisches Mittel in %
		von	bis	von	bis	
vorn	9	3	194	40	150	93
seitlich	31	3	850	11	140	78
hinten	15	6	488	26	111	75



## 5.8 Erbbaurechte

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

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

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
<b>2005</b>				
Individuelle Wohnnutzung	5	301 - 1.000	99	2,7 - 4,5
	5*	510 - 1.105	40, 90, 99	1,7 - 4,0
<b>2006</b>				
individuelle Wohnnutzung	4*	185 - 1.084	90, 99	2,0
<b>2007</b>				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.800	99	4,0 ; 4,5
<b>2008</b>				
individuelle Wohnnutzung	4	559 - 1.000	99	4,0 ; 4,5
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	77**	182 - 956	65	3,9 - 5,4
<b>2009</b>				
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	6**	407 - 1.794	66	3,2 - 5,4

\* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG)

\*\* Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex.

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehören laut § 4 Absatz 1 Wertermittlungs-  
verordnung (WertV) in Verbindung mit § 201 BauGB Acker-, Grün-, Obst-, Garten- und Wald-  
flächen sowie das begünstigte Agrarland.

Auszug aus § 4 Absatz 1 der WertV

”(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.



2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder Verkehrslage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außer landwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

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

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau

#### ► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2008 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2008 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2008 in %
I	118	-25,8	481,2	-54,5	2,3	-47,7
II	110	-36,4	453,8	-54,4	1,4	-51,7
III	212	-20,9	1050,8	-35,9	2,9	-38,3
<b>gesamt</b>	<b>440</b>	<b>-26,7</b>	<b>1.985,8</b>	<b>-46,2</b>	<b>6,6</b>	<b>-45,0</b>
davon nach der <b>FIErwV</b> in Verbindung mit dem <b>EALG</b>						
I, II, III	8	-70,4	153,9	-83,9	0,7	-75,0

#### ► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle					
	Gesamtanzahl	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen <sup>*)</sup>	begünstigtes Agrarland
I	118	59	23	14	17	5
II	110	58	27	22	2	1
III	212	104	47	61	0	0
<b>gesamt</b>	<b>440 </b>	<b>221 </b>	<b>97 </b>	<b>97 </b>	<b>19 </b>	<b>6 </b>

Tendenz fallend Tendenz steigend Tendenz gleich bleibend <sup>\*)</sup> Dauer- und Sonderkultur

Die Tabellen beinhalten 44 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 01.01.2010 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 überwiegen (gemäß Ackerschätzungsrahmen) als Bodenarten anlehmgige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial (eiszeitlicher Boden oder Tertiärboden). Typische Bodenzustandsstufen sind III bis V mit Ackerzahlen zwischen 20 und 40.

Als repräsentativ werden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab rund 2000 m<sup>2</sup> Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	13	0,10 - 0,65	0,31
21 – 30	46	0,09 - 0,82	0,33
31 – 40	27	0,17 - 0,78	0,32
41 – 60	15	0,13 - 1,00	0,35
61 – 80	-	-	-

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	6	0,13 - 0,48	0,32
21 – 30	10	0,15 - 0,62	0,40
31 – 40	27	0,09 - 0,47	0,26
41 – 60	3	0,11 - 0,20	0,17
61 – 80	-	-	-

### 6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortснаhe Agrarflächen** wurden 32 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 0,94 €/m<sup>2</sup>.

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 0,84 €/m<sup>2</sup> im Mittel 0,43 €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert (0,25 €/m<sup>2</sup> bis 0,33 €/m<sup>2</sup>) ergeben sich Faktoren von 0,4 bis 3,0 im Mittel 1,5.

Die Mehrzahl der Kauffälle (85 %) 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 2009 (Bereich I: 3 Kauffälle, Bereich II: 1 Kauffall) ergibt folgendes:

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>
4	5.000 – 20.464 10.994	0,80 – 1,25 0,98

### 6.2.1.4 Obstanbauland

Diese Verkäufe beziehen sich auf Flächen in den Gemeinden Werder 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 <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>
4	6.000 – 101.200 35.000	0,25 – 1,14 0,62

### 6.2.1.5 Abbauflächen

Für den Zeitraum 2009 liegen fünf Kauffälle von Abbauflächen (Kies und Sand) aus dem äußeren Entwicklungsraum vor.

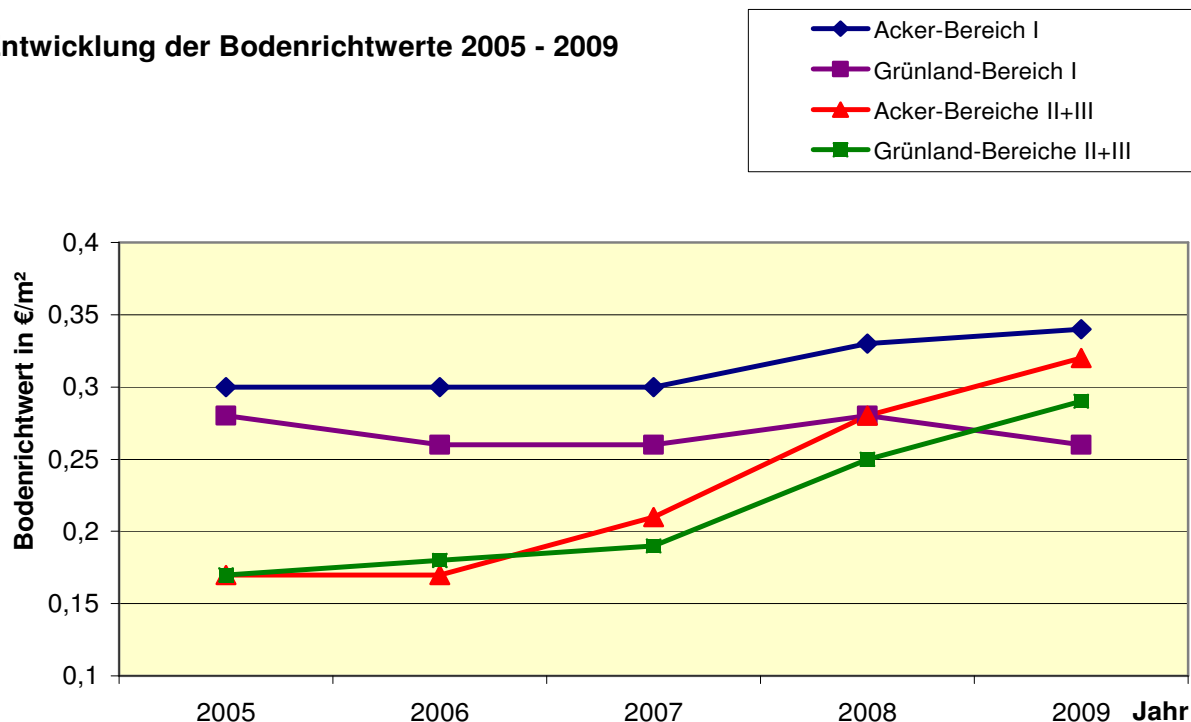
Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (0,3 ha bis 3,3 ha) liegen zwischen 1,00 €/m<sup>2</sup> und 1,45 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1,10 €/m<sup>2</sup>.

Damit haben sich die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

## 6.2.2 Preisentwicklung

Die steigende Tendenz der Bodenrichtwerte von Acker- und Grünland hat sich fortgesetzt. Lediglich der Wert für Grünland im Bereich I ist gesunken.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2005 - 2009



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2008 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2008 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2008 in %
I	38	-29,6	90,9	-49,1	0,3	-57,1
II	44	+33,3	227,5	+93,8	0,6	+200,0
III	64	-7,2	298,7	+8,3	0,6	+20,0
<b>Gesamt</b>	<b>146</b>	<b>-6,4</b>	<b>617,1</b>	<b>+8,0</b>	<b>1,5</b>	<b>+7,1</b>

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 01.01.2010 wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Folgende Bodenpreise lagen den ermittelten Bodenrichtwerten zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung zum Vorjahr
Engerer Verflechtungsraum (Bereich I)	11	0,10 – 0,30	0,20	↗
Äußerer Entwicklungsraum (Bereiche II + III)	55	0,04 – 0,35	0,18	↗

↗ Tendenz steigend

Im Bereich I stieg der Bodenrichtwert zum Vorjahr um 5% und im Bereich II und III um 29 %.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenflächen

Für Hausgärten bzw. nicht bebaubare Flächen (bauplanungsrechtlich nicht anrechenbare Fläche) wird das prozentuale Verhältnis Kaufpreis-Gartenland/Bodenrichtwert-Bauland nachfolgend dargestellt.

Anzahl der Kauffälle	Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>		Ø Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert
	von	bis	in %
7	5	20	25
9	21	50	16
15	51	90	14
9	> 90		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 <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Geltow	3	770 - 1.195 935	19	75	26

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Belzig	5	935 – 1.755 1.135	3	35	9
Alt-Töplitz, Ferch	3	510 – 655 560	17 – 24 19	60, 70	29

**7.2.2 Käufer nicht Pächter**

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Preisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %
Fichtenwalde	5	1.150 – 2.585 1.685	8 – 23 16	30	52
Ferch, Michendorf, Wildenbruch	4	490 – 3.625 1.495	10 – 26 17	70	24
Borkheide, Borkwalde	8	520 – 2.540 1.405	3 - 10 7	18, 20	34

**7.3 Wasserflächen**

Die vier Kauffälle aus dem Jahr 2009 zu Wasserflächen/ Teiche liegen im östlichen Umland der Stadt Brandenburg. Die Flächenspanne beträgt 0,8 ha – 13,6 ha (Durchschnitt 5 ha). Die Kaufpreise liegen zwischen 0,26 €/m<sup>2</sup> und 0,36 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich bei 0,29 €/m<sup>2</sup>.

**7.4 Private Zuwegungsflächen**

Die Untersuchung der vier auswertbaren Kauffällen des Jahres 2009 im engeren Verflechtungsraum von Wegflächen, die als private Zuwegung (nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich) zum käufereigenen Grundstück erworben wurden, ergab folgende durchschnittliche Preise je m<sup>2</sup>:

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert in %
4	48 – 267 157	2,00 - 23,00 11,00	3 - 37 16

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Veränderung zu 2008 in %	in ha	Veränderung zu 2008 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2008 in %
<b>Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser</b>	707	4,0	169,2	- 44,2	113,5	11,4
<b>Reihenhäuser, Doppelhäuser</b>	157	- 5,4	8,4	- 9,7	25,7	- 13,2
<b>Wochenendhäuser</b>	126	11,5	19,5	34,5	4,4	10,0
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	40	- 2,4	16,1	9,5	14,8	62,6
<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</b>	44	- 4,3	18,8	- 21,3	33,3	- 11,0
<b>Sonstige Gebäude</b>	84	- 8,7	131,8	- 60,3	35,7	61,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.158</b>	<b>1,8</b>	<b>368,8</b>	<b>- 47,8</b>	<b>227,4</b>	<b>11,4</b>

In diesem Jahr sank der Flächenumsatz fast auf das Niveau von 2007, dennoch stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke zum Vorjahr um 1,8 %.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden ca. 720 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	65 %,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	18 %,
Bereich III	-	Umland Belzig	17 %.

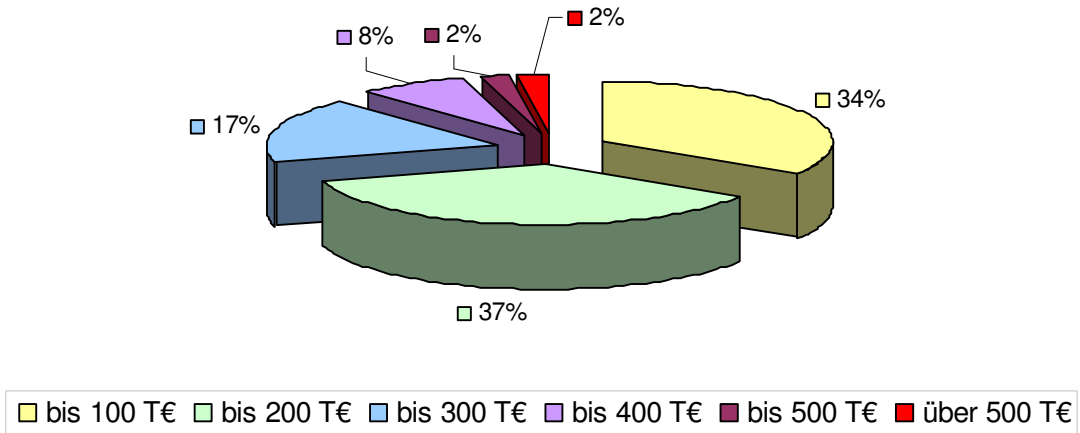
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 495 Verträgen und die Wohnfläche bei 383 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 864 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 566 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

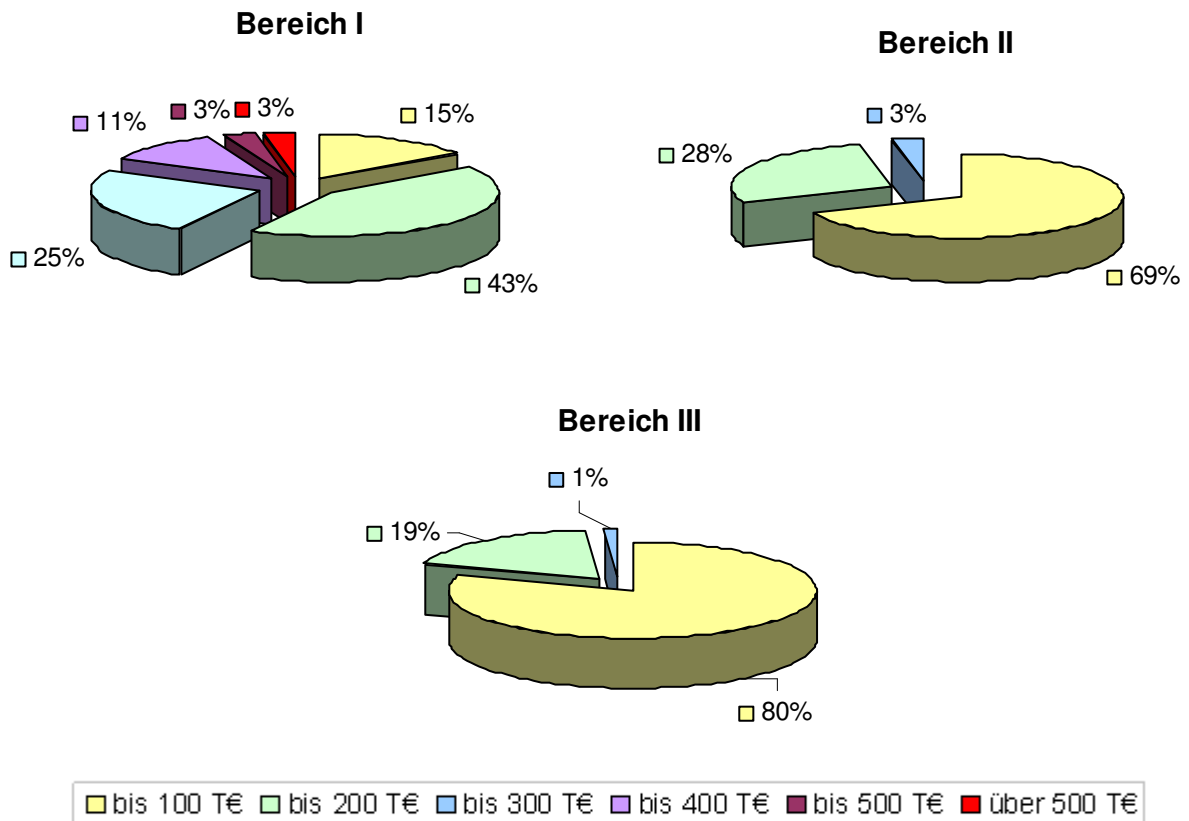
Diese 566 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Bereich I	-	Umland Potsdam	68 %,
Bereich II	-	Umland Brandenburg	16 %,
Bereich III	-	Umland Belzig	16 %.

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



Die Verteilung der 566 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:





## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

## 8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

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

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahr bis 1948 unsaniert	9	1.030	30.000 – 155.000 83.200	90 [9]	290 – 1.720 965
Baujahr bis 1948 teilsaniert	11	1.035	90.000 – 280.000 157.500	125 [11]	800 – 1.645 1.230
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	4	620	125.000 – 197.000 150.000	135 [4]	675 – 1.715 1.235
Baujahre 1949 bis 1977	9	990	65.000 – 180.000 121.200	105 [6]	835 – 1.630 1.225
Baujahre 1978 bis 1989	4	870	60.000 – 190.000 121.300	108 [2]	1.350 – 1.650 1.500
Baujahre ab 1990 bis 2008	36	725	110.000 – 360.000 224.200	140 [23]	960 – 2.485 1.590
Baujahr 2009	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m<sup>2</sup></b>					
Baujahr bis 1948 unsaniert	24	820	78.000 – 280.000 187.300	115 [24]	600 – 2.790 1.715
Baujahr bis 1948 teilsaniert	15	750	111.000 – 290.000 201.500	110 [15]	925 – 2.900 1.875
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	26	815	170.000 – 925.000 357.600	145 [26]	1.215 – 3.870 2.455
Baujahre 1949 bis 1977	4	990	120.000 – 219.000 173.000	120 [4]	990 – 2.125 1.515
Baujahre 1978 bis 1989	4	885	130.000 – 360.000 192.500	115 [2]	1.500 – 2.570 2.035
Baujahre ab 1990 bis 2008	23	750	240.000 – 895.000 421.700	170 [21]	1.450 – 3.290 2.485
Baujahr 2009	4	495	263.600 – 570.000 347.300	150 [4]	1.795 – 2.925 2.230
<b>Bereiche II und III</b>					
Baujahr bis 1948 unsaniert	20	815	22.000 – 98.000 58.000	110 [20]	165 – 1.080 580
Baujahr bis 1948 teilsaniert	11	890	36.000 – 125.000 87.900	140 [11]	300 – 905 650
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	8	790	50.000 – 165.000 103.700	140 [8]	545 – 1.040 735
Baujahre 1949 bis 1977	13	910	32.000 – 179.000 87.500	110 [13]	355 – 1.490 795

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahre 1978 bis 1989	7	1.325	70.000 – 200.000 132.400	140 [7]	720 – 1.300 970
Baujahre ab 1990 bis 2008	22	840	65.000 – 259.700 156.700	130 [15]	790 – 1.630 1.165
Baujahr 2009	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>406*</b>	<b>855</b>	<b>10.000 – 925.000</b> <b>169.500</b>	<b>130 [241]</b>	<b>165 – 3.870</b> <b>1.480</b>

[ ] 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 76 % (56 Kauffälle) in den ländlichen Bereichen im Umland von Brandenburg und Belzig.

Kaufpreise von 50 Tsd. € bis 100 Tsd. € wurden zu 35 % (25 Kauffälle) im Umland von Potsdam und zu 65 % (47 Kauffälle) im Umland von Brandenburg / Belzig gezahlt.

Bei den Grundstücksverkäufen zwischen 100 Tsd. € und 200 Tsd. € wurden 100 Kauffälle (74 %) im Umland von Potsdam registriert. Der höhere Bodenwertanteil in diesem Bereich bestimmt die Kaufpreise.

Kaufpreise über 200 Tsd. € wurden überwiegend (121 Kauffälle) im Umland von Potsdam getätigt. Dem gegenüber stehen vier Kauffälle im Bereich um die kreisfreie Stadt Brandenburg.

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

Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> wurden verteilt über den Bereich des gesamten Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 62 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 3,5 ha vor.

Im Umland von Potsdam wurden 32 Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 3,5 ha und Kaufpreisen bis 445.000 € registriert. Im Umland von Brandenburg und Belzig hingegen sind 30 Kauffälle bis ca. 0,8 ha und Kaufpreisen bis 225.000 € 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 ab 1994

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durch- schnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte <= 110 €/m <sup>2</sup> )	10	760	110.000 – 310.000 218.000	145 [8]	975 – 1.965 1.445
<b>Bereich I</b> (Bodenrichtwerte >110 bis 170 €/m <sup>2</sup> )	3	490	264.000 – 292.000 273.000	135 [3]	1.795 – 2.145 2.000
<b>Bereiche II + III</b> (Bodenrichtwerte <= 80 €/m <sup>2</sup> )	5	770	120.000 – 215.000 170.000	130 [4]	1.120 – 1.375 1.245

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

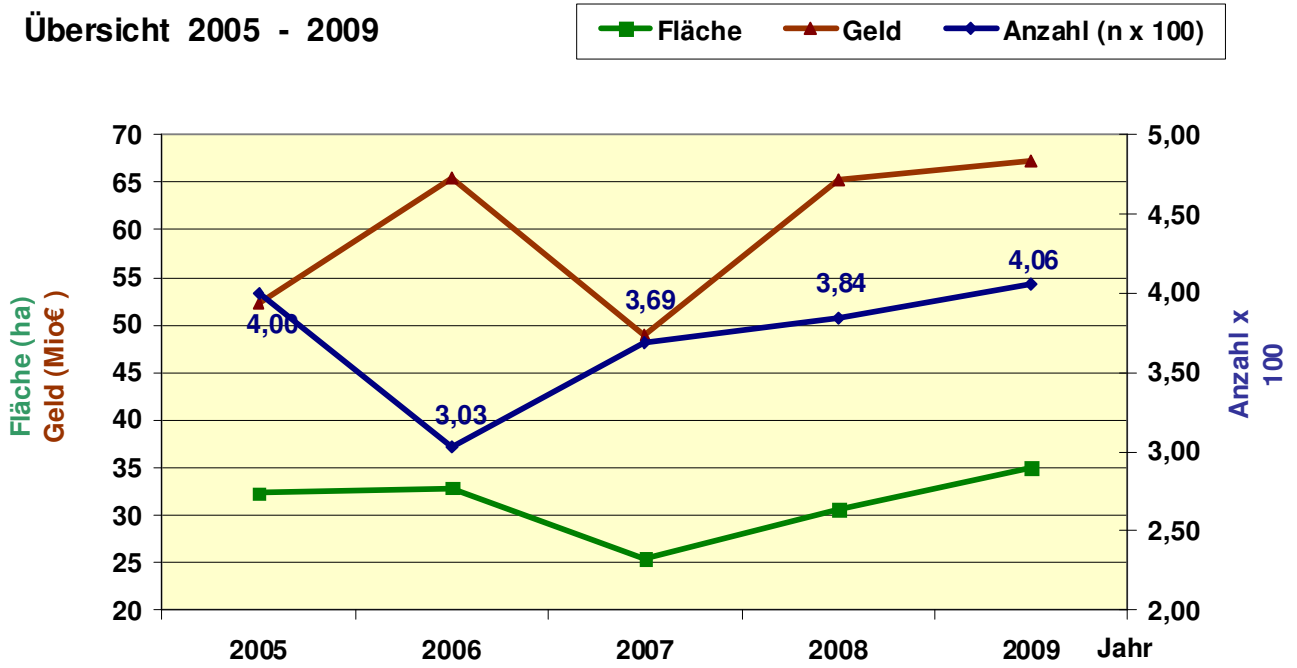
►► **Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kleinmachnow</b>					
Baujahr 1931 bis 1938 unsaniert bzw. teilsaniert	11	< 700	185.000 – 290.000 219.000	90 – 115 100	1.905 – 2.900 2.175
	12	> 700	180.000 – 284.000 235.000	85 – 180 115	1.360 – 2.790 2.125
Baujahr 1923 bis 1938 umfass. bis voll saniert, teilweise erweitert nach 1990	8	< 700	235.000 – 588.000 356.000	95 – 180 140	2.000 – 3.265 2.525
	9	> 700	250.000 – 677.000 409.000	100 – 220 145	2.450 – 3.870 2.905
<b>Stahnsdorf</b>					
Baujahr 1928 bis 1933 unsaniert	3	810	78.000 – 185.000 124.000	60 – 140 105	915 – 1.320 1.180
Baujahr 1998 bis 2006	6	695	205.000 – 390.000 291.000	115 – 190 145	1.190 – 2.785 2.060
<b>Teltow</b>					
Baujahr 1930 bis 1939 unsaniert bzw. teilsaniert	8	695	125.000 – 170.000 140.000	80 – 160 130	855 – 1.665 1.140
Baujahr 1936 umfass. bis voll saniert, teilweise erweitert nach 1990	4	815	175.000 – 295.000 213.000	90 – 120 105	1.870 – 2.460 2.050
Baujahr 1999 bis 2004	3	570	290.000 – 389.000 338.000	120 – 135 130	2.160 – 3.215 2.620

### 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 2005 - 2009



Baujahr	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2008	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2009	Entwicklung zum Vorjahr	
<b>Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m<sup>2</sup></b>				
Baujahr bis 1948 unsaniert	47.000 – 150.000 89.700	30.000 – 155.000 83.200	- 7 %	↘
Baujahr bis 1948 teilsaniert	80.000 – 218.000 142.400	90.000 – 280.000 157.500	+ 10 %	↗
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	104.000 – 400.000 209.900	125.000 – 197.000 150.000	- 28 %	↘
Baujahre 1949 bis 1977	20.000 – 135.600 90.900	65.000 – 180.000 121.200	+ 33 %	↗
Baujahre 1978 bis 1989	60.000 – 165.000 123.000	60.000 – 190.000 121.300	- 1 %	↘
Baujahre ab 1990 bis 2007 (2008)	100.000 – 400.000 218.300	110.000 – 360.000 224.200	+ 3 %	↗
Baujahr 2008 (2009)	k.A.	k.A.	+/- 0%	→

Baujahr	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2008	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2009	Entwicklung zum Vorjahr	
<b>Bereich I - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m<sup>2</sup></b>				
Baujahr bis 1948 unsaniert	87.000 – 260.000 185.600	78.000 – 280.000 187.300	+ 1 %	
Baujahr bis 1948 teilsaniert	225.000 – 430.000 306.500	111.000 – 290.000 201.500	- 34 %	
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	225.000 – 625.000 372.300	170.000 – 925.000 357.600	- 4 %	
Baujahre 1949 bis 1977	80.000 – 299.000 206.000	120.000 – 219.000 173.000	- 16 %	
Baujahre 1978 bis 1989	90.500 – 195.000 160.200	130.000 – 360.000 192.500	+ 20 %	
Baujahre ab 1990 bis 2007 (2008)	179.900 – 1.100.000 366.400	240.000 – 895.000 421.700	+ 15 %	
Baujahr 2008 (2009)	193.600 – 715.000 345.800	263.600 – 570.000 347.300	+/- 0%	
<b>Bereiche II + III</b>				
Baujahr bis 1948 unsaniert	20.000 – 90.000 52.000	22.000 – 98.000 58.000	+ 11 %	
Baujahr bis 1948 teilsaniert	35.000 – 110.000 71.000	36.000 – 125.000 87.900	+ 24 %	
Baujahr bis 1948 umfass. bis voll saniert	65.000 – 169.000 108.700	50.000 – 165.000 103.700	- 5 %	
Baujahre 1949 bis 1977	33.000 – 170.000 97.600	32.000 – 179.000 87.500	- 10 %	
Baujahre 1978 bis 1989	90.000 – 124.000 108.000	70.000 – 200.000 132.400	+ 22%	
Baujahre ab 1990	121.100 – 245.000 161.600	65.000 – 259.700 156.700	- 3 %	
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>10.000 – 1.100.000 175.200</b>	<b>10.000 – 925.000 169.500</b>	<b>- 3 %</b>	

Tendenz steigend

Tendenz unverändert

Tendenz fallend

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

### 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Letztmalig hat der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2006 seine Ergebnisse veröffentlicht.

Grundlage der Auswertungen bilden u. a.

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Gesamtdeutschland) auf Basis 2000 umgerechnet, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 4
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987
- Bestimmung Restnutzungsdauer - nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Markt-anpassungsfaktoren in NRW – Anlage 3 - der Arbeitsgruppe der Vorsitzenden der Gut-achterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Länder-Korrekturfaktor: 1,00
- Regional-Korrekturfaktor:
  - o Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 1,10
  - o Übrige Gemeinden 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Im Einzelnen wurden Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet für:

- o Kleinmachnow: Baujahre bis 1948, Altbau unsaniert bis teilsaniert
- o Kleinmachnow: Baujahre bis 1948, Altbau saniert
- o Bereich I - Bodenrichtwertniveau 70 – 160 €/m<sup>2</sup>  
Baujahre bis 1948, Altbau saniert
- o Bereiche II+III  
Baujahre bis 1948, Altbau saniert
- o Bereich I  
Baujahre 1949 bis 1989
- o Bereiche II+III  
Baujahre 1949 bis 1989
- o Teltow und Stahnsdorf: Baujahre ab 1990
- o Bereiche II+III  
Baujahre ab 1990

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

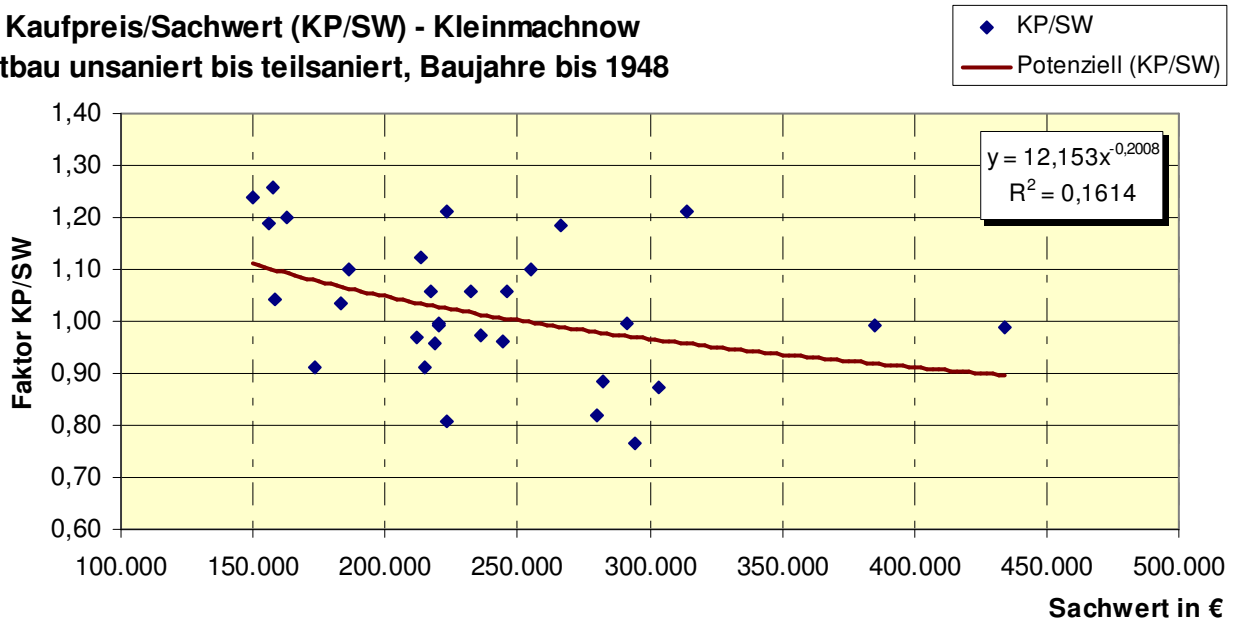
### 8.2.3.1 Kleinmachnow, Altbau unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
<b>Geschäftsjahr</b>	2007 - 2009	-
<b>Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup></b>	190 – 290	220
<b>Baujahre</b>	1923 – 1939	1934
<b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	168 – 440	242
<b>Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup></b>	414 – 2.000	812
<b>Sachwerte in T€</b>	149,6 – 434,4	237,2
<b>Restnutzungsdauer in Jahren</b>	2 - 26	17
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	31	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Kleinmachnow**  
**Altbau unsaniert bis teilsaniert, Baujahre bis 1948**



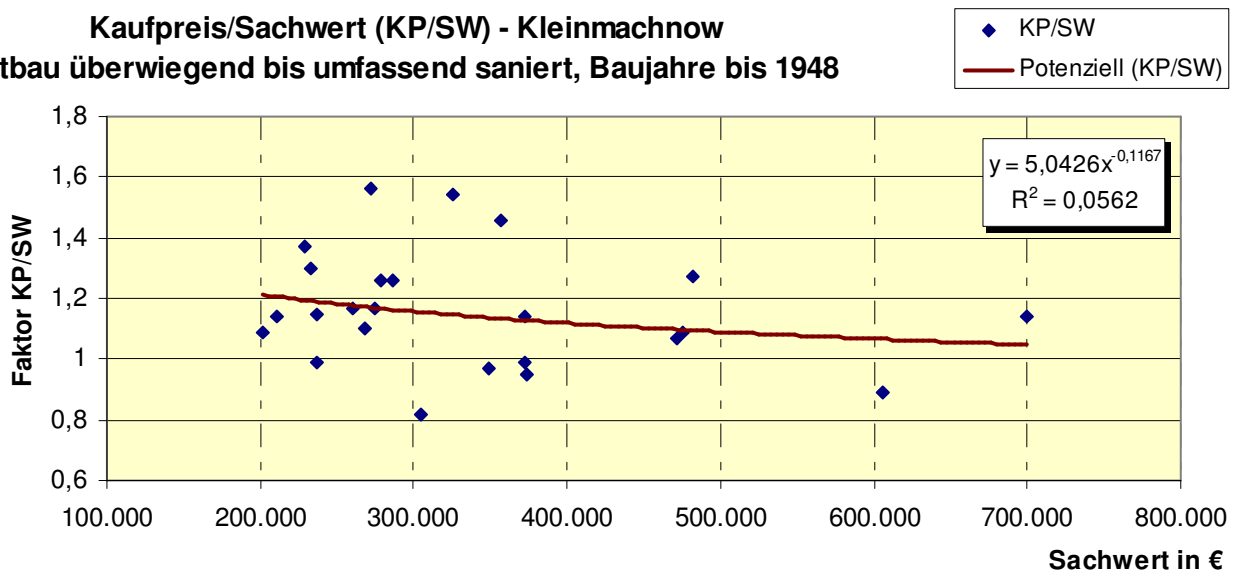
**8.2.3.2 Kleinmachnow, Altbau saniert**

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
<b>Geschäftsjahr</b>	2007 - 2009	-
<b>Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup></b>	190 – 250	220
<b>Baujahre</b>	1923 – 1939	1934
<b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	178 – 764	311
<b>Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup></b>	471 – 1.842	807
<b>Sachwerte in T€</b>	202,2 – 699,9	310,8
<b>Restnutzungsdauer in Jahren</b>	30 – 41	36
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	24	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Kleinmachnow**  
**Altbau überwiegend bis umfassend saniert, Baujahre bis 1948**



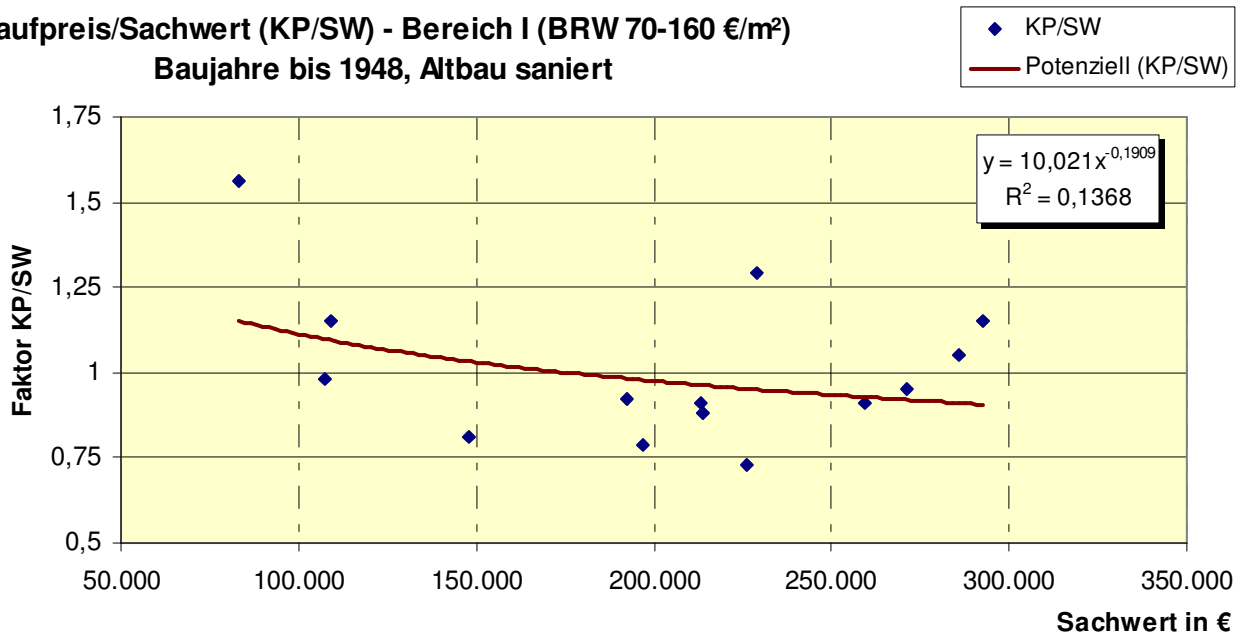
### 8.2.3.3 Bereich I, Bodenrichtwertniveau 70 bis 160 €/m<sup>2</sup>, Altbau saniert

Für Gemeinden im Umland von Potsdam mit Bodenrichtwertniveau von 70 bis 160 €/m<sup>2</sup> wurden für Grundstücke mit sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2007 - 2009	-
Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	70 – 160	108
Baujahre	1912 – 1939	1932
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	162 – 432	282
Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	334 – 1.124	738
Sachwerte in T€	83,4 – 292,6	201,9
Restnutzungsdauer in Jahren	30 – 41	34
Anzahl der Kauffälle	14	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich I (BRW 70-160 €/m<sup>2</sup>)  
Baujahre bis 1948, Altbau saniert**



### 8.2.3.4 Bereich II und III, Altbau saniert

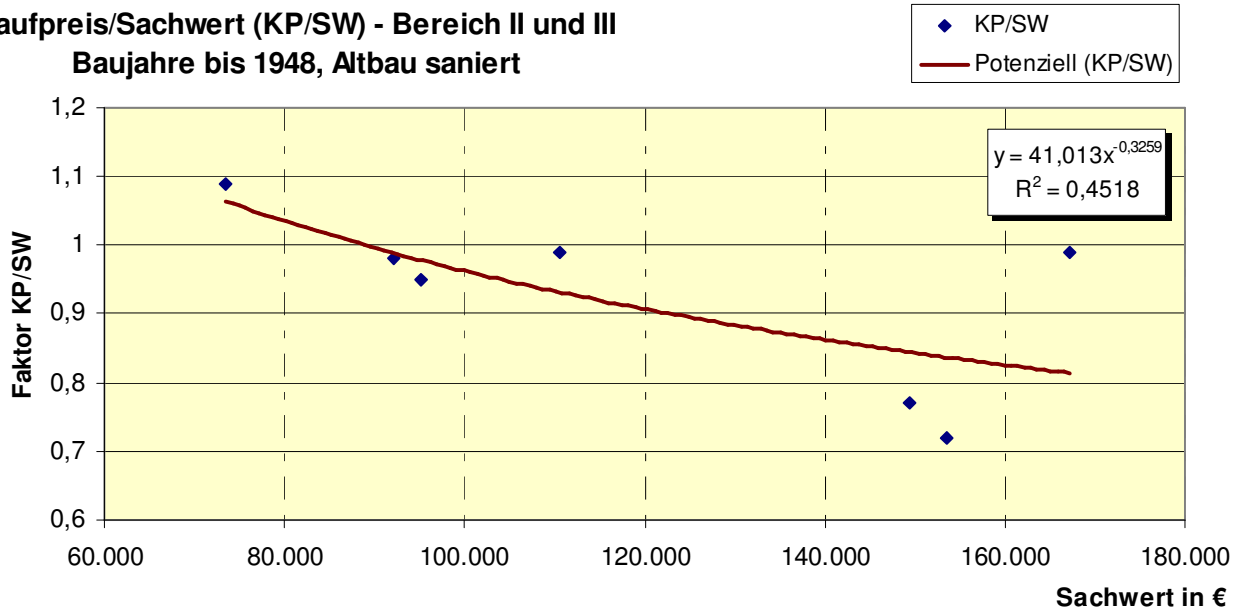
Für Gemeinden im Umland von Belzig und Brandenburg wurden für Grundstücke mit sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2007 - 2009	-
Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	13 – 45	26
Baujahre	1894 – 1939	1924
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	174 – 338	251
Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	312 – 1.639	971
Sachwerte in T€	73,5 – 167,3	120,2
Restnutzungsdauer in Jahren	30 – 40	33
Anzahl der Kauffälle	7	-



**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich II und III**  
**Baujahre bis 1948, Altbau saniert**



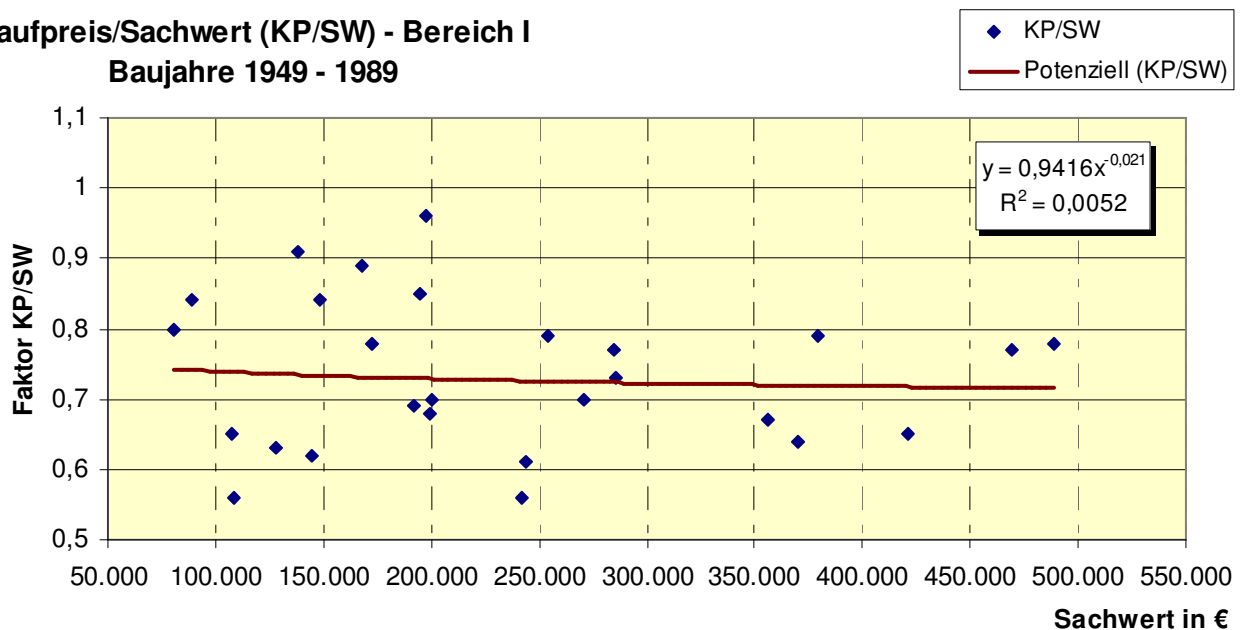
**8.2.3.5 Bereich I, Baujahre 1949 bis 1989**

Für Gemeinden im Umland von Potsdam wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre 1949 bis 1989** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2007 - 2009	-
Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	30 - 230	108
Baujahre	1952 - 1989	1975
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	165 - 570	273
Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	230 - 1.611	873
Sachwerte in T€	80,8 - 488,5	234,6
Restnutzungsdauer in Jahren	24 - 65	47
Anzahl der Kauffälle	27	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich I**  
**Baujahre 1949 - 1989**



### 8.2.3.6 Bereich II und III, Baujahre 1949 bis 1989

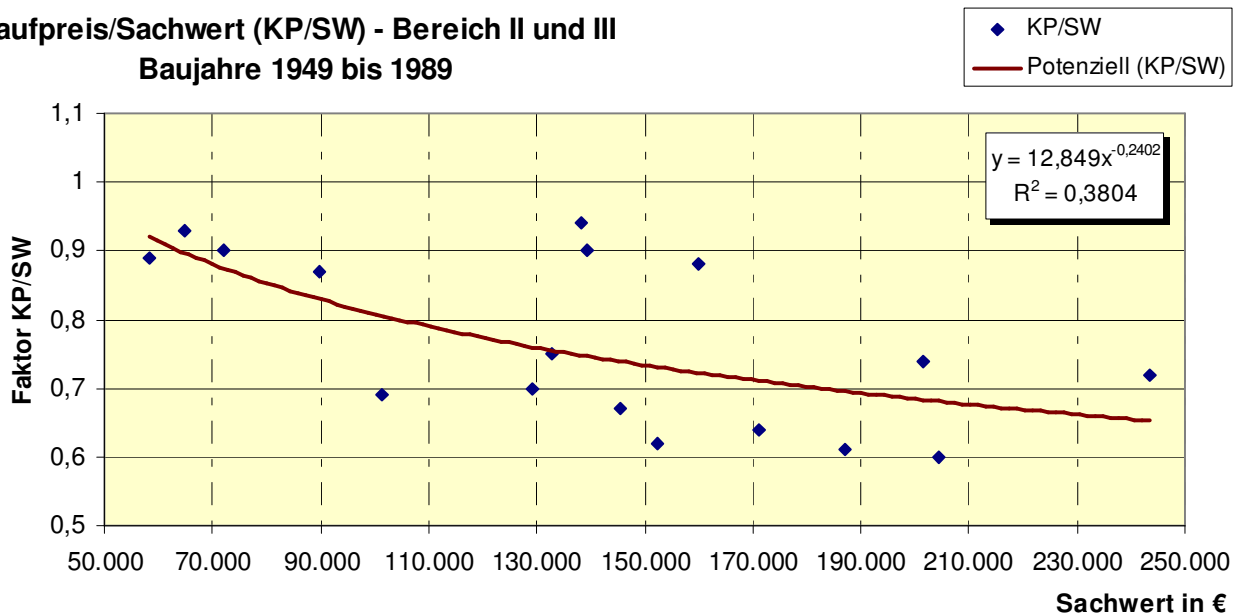
Für Gemeinden im Umland von Belzig und Brandenburg wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre 1949 bis 1989** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
<b>Geschäftsjahr</b>	2007 - 2009	-
<b>Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup></b>	6 – 50	26
<b>Baujahre</b>	1950 – 1989	1969
<b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	130 – 354	240
<b>Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup></b>	499 – 1.530	1.024
<b>Sachwerte in T€</b>	58,3 – 243,5	140,7
<b>Restnutzungsdauer in Jahren</b>	23 – 60	43
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	17	-

#### Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich II und III

Baujahre 1949 bis 1989



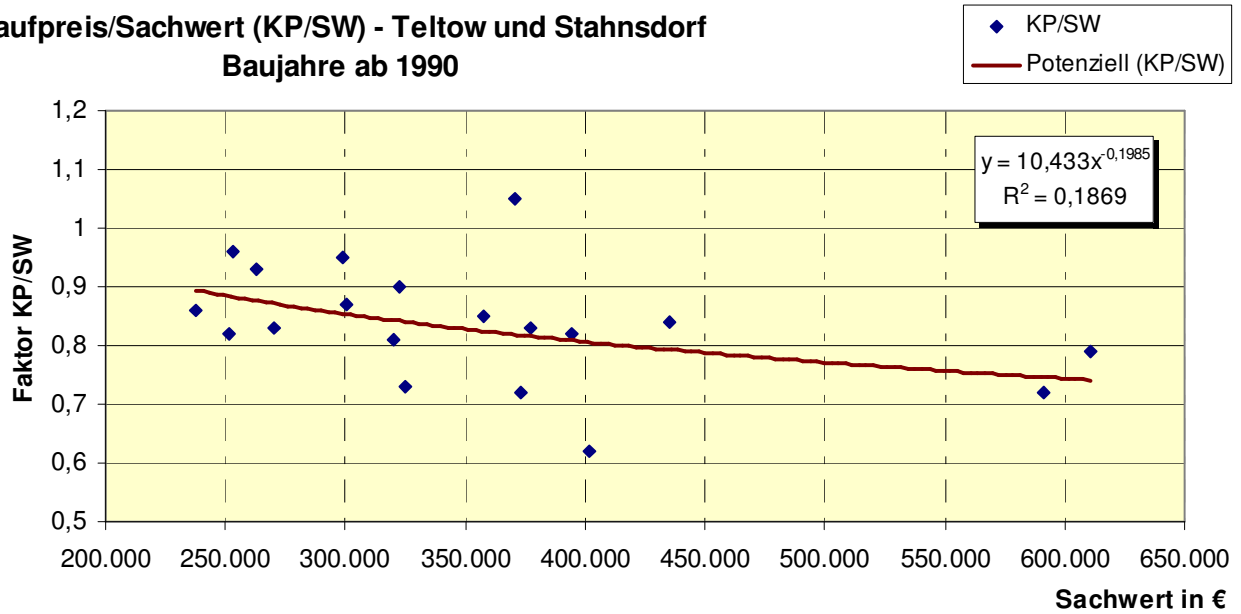
### 8.2.3.7 Teltow und Stahnsdorf, Baujahre ab 1990

Für Gemeinden Teltow und Stahnsdorf wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
<b>Geschäftsjahr</b>	2007 - 2009	-
<b>Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup></b>	85 – 220	132
<b>Baujahre</b>	1995 – 2008	2002
<b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	164 – 575	279
<b>Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup></b>	230 – 1.611	873
<b>Sachwerte in T€</b>	237,7 – 610,4	355,5
<b>Restnutzungsdauer in Jahren</b>	66 – 80	74
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	19	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Teltow und Stahnsdorf**  
**Baujahre ab 1990**



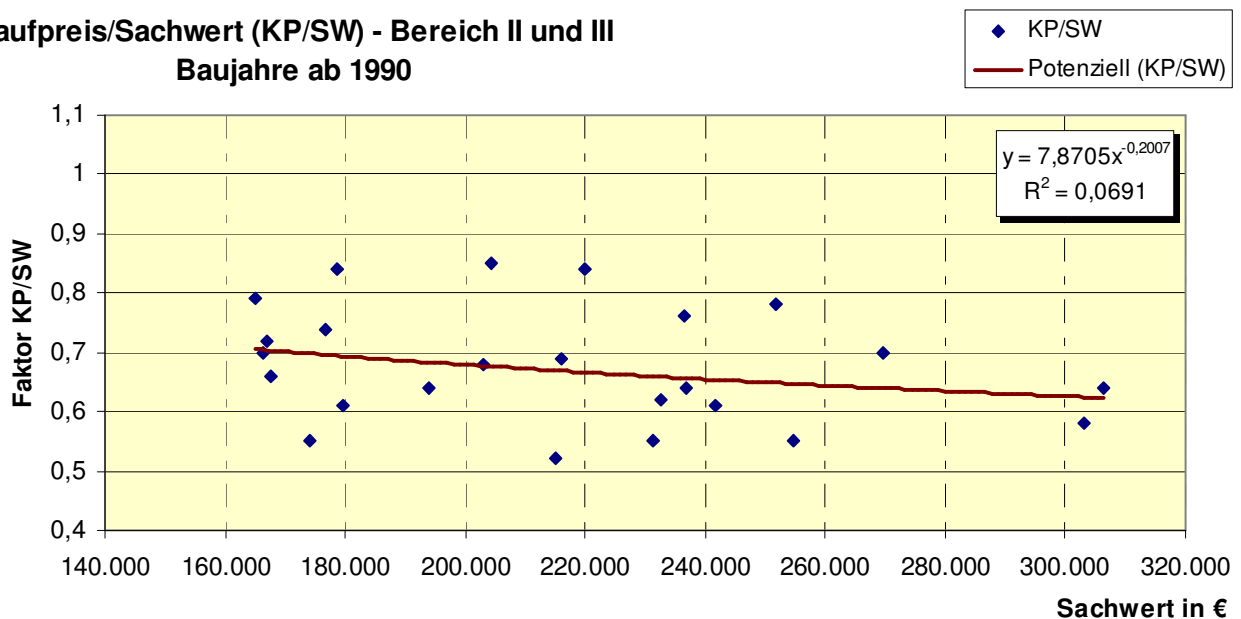
**8.2.3.8 Bereich II und III, Baujahre ab 1990**

Für Gemeinden im Umland von Belzig und Brandenburg wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2007 - 2009	-
Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	8 – 80	40
Baujahre	1992 – 2006	1999
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	150 – 369	239
Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	539 – 1.380	868
Sachwerte in T€	164,9 – 306,5	216,3
Restnutzungsdauer in Jahren	49 – 79	69
Anzahl der Kauffälle	24	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich II und III**  
**Baujahre ab 1990**



## 8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

#### ► Reihenhäuser (Ortslage u. Wohnparksiedlung)

Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-Größe in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
bis 1948	3	375	38.000 - 120.000 93.000	110 [3]	540 - 1.200 850
1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
1990 bis 2007	26	230	65.000 – 350.000 179.800	130 [22]	640 – 2.380 1.500
2008 und 2009	3	300	298.500 – 315.000 306.200	125 [3]	2.425 – 2.480 2.450
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>33</b>	<b>270</b>	<b>38.000 – 350.000</b> <b>185.200</b>	<b>125 [29]</b>	<b>540 – 2.480</b> <b>1.540</b>

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Von 33 Kauffällen fallen 28 Kauffälle in den Bereich I - Umland Potsdam. Knapp 80 % der Reihenhaushausgrundstücke mit Baujahr ab 1990 liegen in den Wohnparksiedlungen.

#### ►► **Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen nach Bodenrichtwerten** Baujahre ab 1995

Bereich I und II Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf-fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Bodenrichtwerte bis 140 €/m <sup>2</sup>	7	210	65.000 – 155.000 98.000	115 [4]	635 – 1.250 880
Bodenrichtwerte über 140 €/m <sup>2</sup>	15	245	167.000 – 315.000 228.000	125 [14]	1.360 – 2.480 1.870

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

#### ►► **Verkäufe von Reihenhäusern in Wohnparksiedlungen nach Gemarkungen** Baujahr ab 1995

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kleinmachnow</b> Ortszentrum	4	320	299.000 – 315.000 308.000	125 [4]	2.430 – 2.480 2.450
<b>Kleinmachnow</b> Stolper Weg	4	185	167.000 – 250.000 204.000	115 [3]	1.760 – 2.035 1.860
<b>Stahnsdorf</b> Waldviertel	5	255	188.000 – 191.000 190.000	135 [5]	1.360 – 1.400 1.385

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► **Verkäufe von Reihenhäusern in der Ortslage:**  
 → Reihennittel- und -endhaus

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kleinmachnow</b> Baujahr 1999 - 2006	3	280	250.000 – 350.000 306.000	105 – 215 155	1.645– 2.380 2.070
<b>Stahnsdorf</b> Baujahr 1992 - 2003	3	235	125.000 – 199.000 158.000	120 – 150 130	1.005 – 1.660 1.235

► **Doppelhaushälften** (Ortslage u. Wohnparksiedlung, Grundstücksgröße ≤ 2.000 m<sup>2</sup>)

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Bereich I</b>					
Baujahr bis 1948	9	835	71.000 – 230.000 142.300	115 [5]	725 – 1.860 1.380
Baujahre 1949 bis 1989	4	985	75.000 – 190.000 140.400	95 [3]	1.450 – 2.270 1.735
Baujahre ab 1990 bis 2007	41	380	70.000 – 380.000 201.000	120 [30]	655 – 2.895 1.640
Baujahre 2008 und 2009	11	335	172.300 – 420.000 273.600	125 [11]	1.450 – 3.170 2.170
<b>Bereiche II + III</b>					
Baujahr bis 1948	7	730	47.000 – 110.000 70.700	110 [6]	315 – 1.000 710
Baujahre 1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre ab 1990	7	450	72.000 – 140.000 108.900	115 [5]	720 – 1.335 1.020
<b>Landkreis (gesamt)*</b>	<b>86</b>	<b>500</b>	<b>25.000 – 420.000</b> <b>176.500</b>	<b>120 [59]</b>	<b>315 – 3.170</b> <b>1.575</b>

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

\* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Von 86 Kauffällen fallen 69 Kauffälle in den Bereich I - Umland Potsdam.  
 Rund 69 % (59 Kauffälle) der verkauften Doppelhaushälften wurden ab 1990 errichtet. Davon liegen rund 64 % (38 Kauffälle) in den nach 1990 entstandenen Wohnparksiedlungen.

►► **Preise je Quadratmeter Wohnfläche:**

Baujahr	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt	über 80 €/m <sup>2</sup> Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	315 – 1.000 [7] 715	1.235 – 1.865 [4] 1.550
Baujahre 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
Baujahre 1990 bis 2008	655 – 1.355 [8] 920	1.125 – 2.895 [26] 1.800
Baujahr 2009	k. A.	1.450 – 3.170 [9] 2.260

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

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

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Kleinmachnow</b> Ortszentrum	6	360	342.000 – 420.000 388.000	150 [5]	2.195 – 2.720 2.535
<b>Stahnsdorf</b> Schwarzer Pfuhl	3	360	172.000 – 222.000 189.000	110 [3]	1.520 – 2.220 1.770
<b>Glindow</b> Plötziner Straße	5	275	163.000 – 174.000 170.000	115 [5]	1.415 – 1.745 1.510

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Insgesamt wurden 38 Doppelhaushälften in den nach 1990 neu entstandenen Wohnparksiedlungen veräußert. Nach Baujahresangabe ergibt sich folgende Verteilung:

23 Kauffälle Baujahr 1994 – 1999  
15 Kauffälle Baujahr 2001 – 2009

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

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durch- schnittlicher Kauf- preis in €/m <sup>2</sup> Wohn- fläche
<b>Kleinmachnow</b> Baujahr 1996 - 2009	6	400	285.000 – 375.000 330.000	100 – 165 130	1.995 – 3.170 2.635

**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.

Letztmalig hat der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2006 seine Ergebnisse veröffentlicht.

Grundlage der Auswertungen bilden u. a.

- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Gesamtdeutschland) auf Basis 2000 umgerechnet, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 4
- Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987
- Bestimmung Restnutzungsdauer - nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW – Anlage 3 - der Arbeitsgruppe der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Länder-Korrekturfaktor: 1,00
- Regional-Korrekturfaktor:
  - o Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow 1,10
  - o Übrige Gemeinden 0,90
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Baunebenkosten: 16 %

Im Einzelnen wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet für:

- o Landkreis Baujahre bis 1948, Altbau unsaniert
- o Bereich I Baujahre ab 1990

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

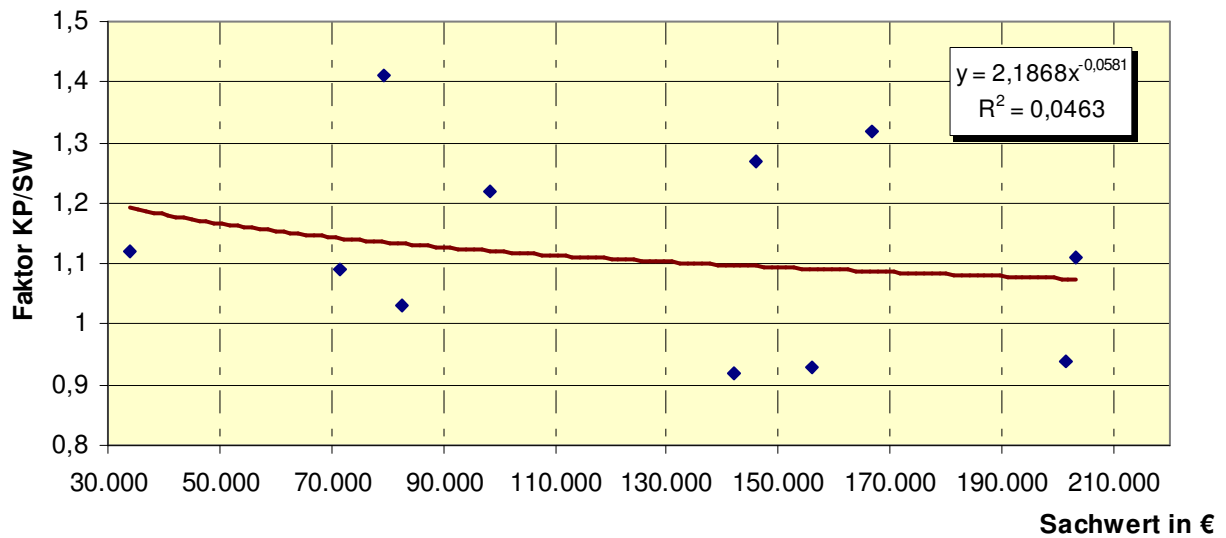
#### 8.3.3.1 Landkreis, Altbau unsaniert

Für Grundstücke mit unsanierten bis teilsanierten Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre bis 1948** konnten Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
<b>Geschäftsjahr</b>	2007 - 2009	-
<b>Bodenrichtwertniveau in €/m<sup>2</sup></b>	35 – 250	133
<b>Baujahre</b>	1900 – 1936	1923
<b>Brutto-Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	156 – 300	227
<b>Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup></b>	212 – 1.078	555
<b>Sachwerte in T€</b>	34,0 – 203,2	125,5
<b>Restnutzungsdauer in Jahren</b>	9 – 25	19
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	11	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Landkreis**  
**Altbau unsaniert bis teilsaniert, Baujahre bis 1948**



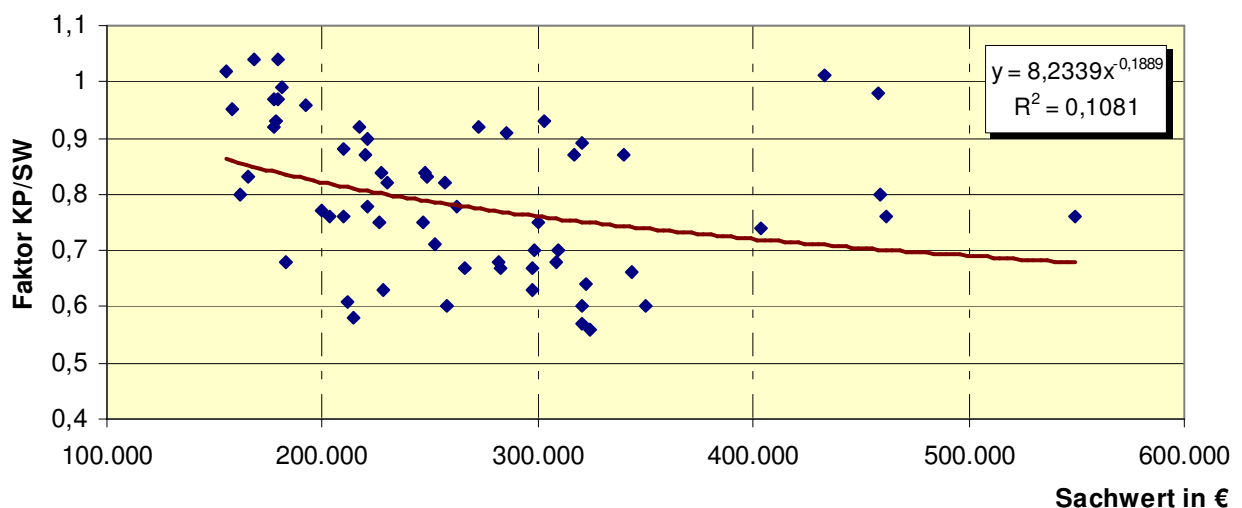
**8.3.3.2 Bereich I, Baujahre ab 1990**

Für Gemeinden im Umland von Potsdam wurden für Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2007 - 2009	-
Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>	45 – 260	158
Baujahre	1990 – 2009	2000
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	130 – 408	225
Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	140 – 552	312
Sachwerte in T€	155 – 549	267,1
Restnutzungsdauer in Jahren	49 – 80	71
Anzahl der Kauffälle	61	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Bereich I**  
**Baujahre ab 1990**





## 8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2009 sind 161 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 36 Erstveräußerungen und 125 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle ist mit einer geringen Abweichung nach unten auf dem Stand des Jahres 2008 geblieben.

### Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2008	2009	2008	2009
I	154	139	24,2	17,9
II und III	20	22	1,3	1,5
<b>gesamt</b>	<b>174</b>	<b>161</b>	<b>25,5</b>	<b>19,4</b>

### 8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 88 %) aller Kauffälle für Wohnungseigentum gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 200.000 € hinaus, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 127.000 € liegt.

Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Preiskategorien. Es wurden nur solche Kauffälle ausgewertet, welchen der Preis der Einzelwohnung entnommen werden konnte. 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	0	28	18
von 50.000 bis 100.000	9	47	35
von 100.000 bis 200.000	18	38	35
von 200.000 bis 300.000	6	8	9
über 300.000	3	1	3
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>122</b>	<b>100</b>

#### 8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt im Landkreis standen 110 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 70 m<sup>2</sup>.

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Umland von Potsdam nach 1990 erbaut wurden, liegt bei 61 Vergleichsfällen in

einer Spanne von 800 bis 2.300 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1.400 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 71 m<sup>2</sup>.

### Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

- Erstveräußerung nach Umwandlung -  
Saniert und modernisiert

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
<b>Bereich I</b>						
Werder	9	1890	57.000 – 236.000 169.000	78	1.900 – 2.300 2.100	Insel / Sanierungsgebiet
	4 [3]	1900 – 1989	62.000 – 85.000 75.000	75	800 – 1.200 1.000	Ortslage
<b>Bereich III</b>						
Wiesenburg	3	1863	153.000 – 236.000 203.000	99	1.900 – 2.200 2.100	Im Schloss

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf- fälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
<b>Bereich I</b>					
Bergholz- Rehbrücke*	7	62.000 – 125.000 98.000	37 – 70 60	1.400 – 1.800 1.600	Erstveräußerung
	19	33.000 – 130.000 79.000	35 – 99 54	900 – 1.900 1.500	Weiterveräußerung
Kleinmachnow	15	55.000 – 220.000 123.000	57 – 124 87	1.000 – 2.000 1.400	Weiterveräußerung
Teltow, Stahnsdorf	10	48.000 – 146.000 115.000	49 – 94 79	900 – 1.900 1.400	Weiterveräußerung
Werder	5	74.000 – 110.000 92.500	62 – 91 78	800 – 1.800 1.200	Weiterveräußerung
<b>Bereich III</b>					
Treuenbrietzen, Brück, Niemeck	4	7.000 – 35.000 20.000	25 – 74 58	200 – 500 300	Weiterveräußerung

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

\* Grund- und Bodenanteil – 15% vom Gesamtkaufpreis

## ► Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 38 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen 28 Kauffälle im Umland von Potsdam und 10 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 Kauffälle	Gesamtkaufpreis im Durchschnitt in €	Quadratmeter- preise im Durchschnitt in €	Wohnfläche im Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Zuschlagswert/ Verkehrswert in ca. %
<b>Bereich I</b>					
Teltow	3	60.000	900	70	69
Nuthetal, Michendorf, Stahnsdorf	5	60.000	900	74	66
<b>Bereich III</b>					
Brück, Niemegek	3	25.000	400	66	50

#### 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 2009 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 20 % von der Gesamtanzahl.

Der überwiegende Teil dieser Gruppe sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bereich I. Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser (sieben Kauffälle) - nach 1990 erbaut - liegen in einer Spanne von 99.000 bis 150.000 €, im Durchschnitt bei rund 122.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Reihenhäusern 106 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei rund 1.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Preise für Doppelhaushälften (10 Kauffälle) - nach 1990 erbaut - liegen in einer Preisspanne von 169.000 bis 560.000 €, im Durchschnitt bei rund 293.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Doppelhaushälften 134 m<sup>2</sup>. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 2.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

**Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser**  
Baujahr nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
<b>Reihenhäuser</b> Baujahr 1990 – 1999				
Nuthetal, Michendorf, Schwielowsee, Stahnsdorf, Teltow, Werder	8 [7]	99.000 – 150.000 122.000	106	900 – 1.600 1.200
<b>Doppelhaushälften</b> Baujahr >= 2000				
Kleinmachnow	5	270.000 – 560.000 400.000	161	1.900 – 3.200 2.500
Baujahr 1990 – 1999				
Werder/Havel	4	169.000 – 200.000 190.000	109	1.400 – 2.000 1.800

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

### 8.4.2 Preisentwicklung

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

### 8.5 Teileigentum

Für Teileigentum wurden 11 Kauffälle (Räume für gewerbliche Nutzung, offene Stellplätze) erfasst. Dabei handelt es sich um Weiterveräußerungen, die miteinander nicht vergleichbar sind. Mit Geldumsatz von 0,9 Mio. € bzw. ca. 4 % 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 2,4 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 16,1 Mio. € und der Flächenumsatz bei 14,8 ha.

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 40 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 bei 99 % der Kauffälle um reine Vermietung von Wohneinheiten.

Hierunter fallen 28 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1840 bis 2003 haben eine Gesamtwohnfläche 180 bis 2.700 m<sup>2</sup> mit je 3 bis 54 Wohneinheiten.

Mit einem Gesamtkaufpreis bis 35.000 € liegen acht Kauffälle bei einer Grundstücksgröße von 590 bis 12.400 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1805 bis 1970, von 3 bis 27 Wohneinheiten) vor. Der Gesamtkaufpreis liegt daher meist unter dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert reinem Bodenwert. Die Gebäude sind überwiegend leerstehend oder im stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Vier Verkäufe wurden im Bereich I und II mit 1,3 bis 2,1 Millionen Euro und einer Grundstücksfläche von 1.100 bis 14.700 m<sup>2</sup> getätigt.

In nachfolgender Tabelle werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden zu ca. 40 % im unsanierten Bauzustand verkauft.

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m <sup>2</sup>
	Anzahl der Kauffälle			
<b>Bereich I</b>				
Beelitz, Busendorf, Deetz, Götz	1880 bis 1930	1.100 – 2.500 2.400	67.000 - 520.000 193.000	<b>230 -1.030</b>
	4 bis 5 WE			260 - 500 [4]
	4			
Saarmund, Stahnsdorf	1840 bis 1935	1.500 – 6.200 3.800	120.000 - 500.000 229.000	<b>270 -1.700</b>
	4 bis 9 WE			170 - 550 [4]
	4			
Kleinmachnow, Teltow	1877 bis 1996	860 – 14.700 3.200	56.000 – 2.115.000 669.000	<b>375 – 1.700</b>
	3 bis 34 WE			210 – 1.960 [6]
	7			
Michendorf, Glindow, Werder/ Havel	1900 bis 1930	300 – 17.700 4.100	60.000 - 500.000 282.000	<b>270 – 1.700</b>
	3 bis 7 WE			175 – 470 (8)
	8			
<b>Bereich II und III</b>				
Borkwalde, Brielow, Neuendorf	1938 bis 2003	3.300 – 13.200 6.100	60.000 – 2.050.000 826.000	<b>190 - 870</b>
	3 bis 54 WE			310 – 2.400 [5]
	5			

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

### 8.6.2 Zwangsversteigerungen

Vier Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Das entspricht 10 % von allen Mehrfamilienhausveräußerungen. Der Zuschlagswert beträgt überwiegend 45 % vom Verkehrswert.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Wohnungseinheiten		
	Anzahl der Kauffälle		
I + III	1900 bis 1969	2.800 – 6.100 4.100	30.000 – 242.000 125.000
	3 bis 8 WE		
	4		

## 8.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte

### 8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 37) genannten 44 Kauffällen können 23 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden zu 50 % im sanierten Zustand veräußert.

Die Käufälle mit einem Kaufpreis unter 50.000 € liegen zu 75% im Bereich II und III. Diese Gebäude entstanden um 1900 und sind im unsanierten Zustand veräußert worden. Der Bodenrichtwert liegt bei diesen Verkäufen zu 63 % unter 50 €/m<sup>2</sup> und der mittlere Kaufpreis bei 30.000 €.

Bei diesem Teilmarkt ist ein rückläufiges Niveau zu verzeichnen (siehe Zahlen in Punkt 8.1, S. 37).

#### 8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bereich I</b>				
Geltow, Groß Kreutz, Langerwisch, Michendorf	1908 - 1993	370 – 8.500	260.000 – 450.000	<b>410 – 1.700</b>
	4	3.000	345.000	270 – 790 [3]
Bergholz-Rehbrücke, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Stadt Teltow	1900 - 1994	400 – 5.500	130.000 – 670.000	<b>215 – 1.700</b>
	5	2.100	356.000	270 – 1.080 [5]
Phöben, Stadt Werder	1871 - 1988	180 – 3.800	80.000 – 395.000	<b>285 – 990</b>
	5	1.900	227.000	190 – 1.100 [5]

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

#### ► Zwangsversteigerungen

Sechs Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Das entspricht knapp 21 % von allen Wohn- und Geschäftshäusern. Der mittlere Zuschlagswert beträgt ca. 40 % des Verkehrswertes.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Anzahl der Kauffälle		
I bis III	1790 bis 1992	205 – 5.800	14.150 – 420.000
	6	1.800	196.000

### 8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Die vier Kaufobjekte gehen aus einem Kaufvertrag hervor. Es handelt sich um Büro- und Verwaltungsgebäude, die teilweise einen Verkaufsbereich haben.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in Mio. €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl der Kaufobjekte			Spanne der Nutzfläche in m <sup>2</sup>
I	1996 - 2001	3.300 – 16.700	2,92 – 6,41	580 – 1.900
	4	10.800	4,91	2.300 – 9.700 [4]

### 8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2009 konnten drei Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten (SB-Märkte) mit einer Nutzfläche ab 800 m<sup>2</sup> ausgewertet werden.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m <sup>2</sup>
II	1993 - 2009	5.400 – 11.100	560.000 – 2.190.000	650 – 1.400
	3	7.400	1.503.000	860 – 1.600 [3]

## 8.8 Sonstige bebaute Objekte

### 8.8.1 Villen

Für 2009 liegen acht Kaufverträge mit Villengrundstück im Bereich I (Kleinmachnow, Werder, Wildenbruch und Wilhelmshorst) vor. Die durchschnittliche Wohnfläche (Angaben von sechs Kauffällen) beträgt ca. 260 m<sup>2</sup>.

Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
8	1992 – 2007	1.030 – 4.170 2.120	355.000 – 2.200.000 884.000

### 8.8.2 Gaststätten

Es liegen sieben Kauffälle verteilt im gesamten Landkreis vor. Sechs Kauffälle fließen in die Auswertung ein, da ähnliche Merkmale vorliegen.

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

Die Bodenwerte der Verkäufe bewegen sich zwischen 20 und 220 €/m<sup>2</sup>. Davon liegen drei Kauffälle im Umland Berlin.

Anzahl der Kauffälle	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
6	1880 – 1935 [6]	1.010 – 2.520 1.760	49.000 – 290.000 188.000

[ ] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

Bei einem Kaufobjekt beträgt der Kaufpreis 1 Mio. Euro mit einer Fläche von ca. 19.800 m<sup>2</sup> und Baujahr 2000.

### 8.8.3 Wochenendhäuser

Der Geschäftsstelle liegen 83 Kaufverträge zu bebauten Grundstücken im Außenbereich vor. Die Auswertung umfasst 61 % der Kaufverträge, hierbei handelt es sich um Grundstücke kleiner 2000 m<sup>2</sup> und bebaut mit einem Wochenendhaus (bzw. Bungalow, Laube).

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
I	4	direkte Wasserlage	120 – 780 380	15.000 – 40.000 26.000
	0	Wassernähe (<300m)	–	–
	15	keine Wasserlage/-nähe	240 – 1.670 1.030	10.000 – 79.000* 35.500
II	2	direkte Wasserlage	–	–
	6	Wassernähe (<300m)	420 – 1.080 610	15.000 – 66.000 34.500
	9	keine Wasserlage/-nähe	600 – 1.120 780	13.000 – 59.000 34.000
III	15	keine Wasserlage/-nähe	460 – 1.650 970	3.000 – 69.500 24.500

\* massives Ferienhaus



## 8.9 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahren zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde eine Arbeitsgruppe im Land Brandenburg (Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte und örtliche Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse) gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hat:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die umfangreichen Recherchen und Fachdiskussionen in der Arbeitsgruppe führten zu den folgenden Rahmenbedingungen, die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden.

<b>Rahmenbedingungen</b>	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	- nur Objekte mit einer RND $\geq$ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen* <sup>1</sup>
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - SB-Märkte 50 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 der II. Berechnungsverordnung* <sup>2</sup> - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung* <sup>2</sup> - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter* <sup>1</sup>
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
* <sup>1</sup> Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW - Anlage III - Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden steht im Internet unter der folgenden Adresse ein Link zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a>	
* <sup>2</sup> 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)	

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen sollen einen Orientierungswert für den Liegenschaftszins in den einzelnen Teilräumen darstellen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2009 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil <20%), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥20%), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung 100%) und Einfamilienhäuser veröffentlicht.

### 8.9.1 Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 33 Kauffälle im Zeitraum 2007 bis 2009 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinsen veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wurde die Ableitung des Liegenschaftszinses des **Zeitraumes 2007 bis 2009** für den gesamten Landkreis unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 63, Punkt 8.8 des GMB) sowie bis 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 m<sup>2</sup> vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%.

Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ≥ 100 €/m<sup>2</sup> (Bereich I) und <100 €/m<sup>2</sup> (Bereich I und III) vorgenommen.

<b>2007 - 2009</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	33		
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup> - 1.960 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	<b>6,5</b>
Baujahr	1900 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	5 - 18	11	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,30 €/m <sup>2</sup> - 9,50 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	11		
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup> - 1.960 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	<b>5,6</b>
Baujahr	1990 - 1999		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11 - 17	13	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	3,50 €/m <sup>2</sup> - 9,50 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte &lt;100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	22		
Wohnfläche	200 m <sup>2</sup> - 1.310 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	<b>6,9</b>
Baujahr	1990 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 18	10	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2,30 €/m <sup>2</sup> - 6,30 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup>	

### 8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 28 Kauffälle im Zeitraum 2007 bis 2009 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinsen veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wurde die Ableitung des Liegenschaftszinses des **Zeitraumes 2007 bis 2009** für den gesamten Landkreis unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 63, Punkt 8.8 des GMB) sowie bis 16 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> vorgenommen.

Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten  $\geq 100$  €/m<sup>2</sup> (Bereich I) und  $<100$  €/m<sup>2</sup> (Bereich I und III) vorgenommen.

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 75 % und der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %.

2007 - 2009			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
<b>Gesamtauswertung Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	28		<b>6,9</b>
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1871 - 2006		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 79 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5 - 17		
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1,80 €/m <sup>2</sup> - 18,80 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte <math>\geq 100</math> €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	12		<b>7,2</b>
Wohn- und Nutzfläche	275 m <sup>2</sup> - 1.500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 - 2006		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 79 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5 - 17		
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	1,20 €/m <sup>2</sup> - 18,80 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte <math>&lt;100</math> €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	16		<b>6,8</b>
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1871 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 17		
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	2,00 €/m <sup>2</sup> - 11,00 €/m <sup>2</sup>	5,60 €/m <sup>2</sup>	

### 8.9.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden acht Kauffälle im Zeitraum 2007 bis 2009 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinsen veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wurde die Ableitung des Liegenschaftszinses des **Zeitraumes 2007 bis 2009** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 63, Punkt 8.8 des GMB 2009) sowie Baujahren ab 1995 und Nutzflächen über 2.300 m<sup>2</sup> vorgenommen.

2007 - 2009			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle		8	
Nutzfläche	340 m <sup>2</sup> - 9.700 m <sup>2</sup>	3.950 m <sup>2</sup>	<b>8,2</b>
Baujahr	1995 - 2001		
Restnutzungsdauer	47 Jahre - 53 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	8 - 17	10	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	5,25 €/m <sup>2</sup> - 13,65 €/m <sup>2</sup>	8,30 €/m <sup>2</sup>	

### 8.9.4 SB-Märkte

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) SB-Märkte (Selbstbedienungsmärkte) wurden neun Kauffälle im Zeitraum 2007 bis 2009 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinsen veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wurde die Ableitung des Liegenschaftszinses des **Zeitraumes 2007 bis 2009** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 63, Punkt 8.8 des GMB 2009) sowie Baujahren ab 1993 und Nutzflächen über 860 m<sup>2</sup> vorgenommen.

2007 - 2009			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle		9	
Nutzfläche	860 m <sup>2</sup> - 1.445 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>	<b>6,9</b>
Baujahr	1993 - 2009		
Restnutzungsdauer	34 Jahre – 50 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 18	12	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	8,00 m <sup>2</sup> - 10,10 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	

## 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 69.

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 08.02.2010 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 329 Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - historisch gewachsene Ortslagen | 242 Bodenrichtwerte,   |
| - Wohnparksiedlungen              | 70 Bodenrichtwerte und |
| - Gewerbegebiete                  | 17 Bodenrichtwerte.    |

Von den insgesamt 329 Bodenrichtwerten haben sich 57 in ihrem Wert geändert. 39 Bodenrichtwerte sind um 3 bis 20 €/m<sup>2</sup> gesunken, hingegen wurden 18 Bodenrichtwerte um 5 bis 10 €/m<sup>2</sup> angehoben.

61 % der geänderten Bodenrichtwerten (35) fallen in den engeren Verflechtungsraum. Hier wurden 19 Bodenrichtwerte gesenkt und 16 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises zwei Bodenrichtwerte 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 BauGB sowie erschließungsbeitrags- und erstattungsbeitragsfrei nach BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) dargestellt.

Bodenrichtwerte für einzelne Ortslagen sind auf der Bodenrichtwert - DVD mit Stichtag 01.01.2010 veröffentlicht. Diese ist für eine Gebühr von 30 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer 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 €/m<sup>2</sup>, in Teltow von 90 bis 170 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf von 85 bis 120 €/m<sup>2</sup> und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 und 130 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen.

Neben dem Entwicklungszustand und dem Erschließungsbeitragszustand werden die Merkmale zur Beschreibung des Bodenrichtwertes herangezogen, die auf dem regionalen Grundstücksmarkt Wert bestimmend sind.

Es wurden 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.

Auf der Bodenrichtwert - DVD mit Stand 01.01.2010 wurde für 54 Bodenrichtwerte die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks definiert.

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

Bei allen 17 Gewerbegebieten blieb das Bodenrichtwertniveau stabil.

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:

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

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

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997, 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008
Ortsteil Michendorf	01.01.2002 und 24.03.2009
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003 und 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003 und 01.02.2010
Stadt Ziesar	23.04.2001 und 18.12.2009
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Ortsteil Görzke	18.12.2009

Gemeinde	Endwerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(Ost)	01.04.2006
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt-Langerwisch(West)	01.11.2007 und 30.05.2008
Ortsteil Michendorf	24.03.2009
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Stadt Ziesar	18.12.2009
Ortsteil Görzke	18.12.2009

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 Umland Brandenburg und Belzig ist der Bodenrichtwert für Grün- und Ackerland jeweils um vier Cent angehoben worden. Im Umland Potsdam ist der Bodenrichtwert für Grünland um zwei Cent gesunken und für Ackerland um ein Cent gestiegen.

Die zonale Abgrenzung kann der Bodenrichtwert - DVD entnommen werden. Weitere Ausführungen zum Preisniveau und – entwicklung siehe ab Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in € / m <sup>2</sup>	Grünland in € / m <sup>2</sup>
I	0,34	0,26
II und III	0,32	0,29

## 9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum fünften Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für den engeren Verflechtungsraum 0,20 €/m<sup>2</sup> (Erhöhung um ein Cent) und für den äußeren Entwicklungsraum 0,18 €/m<sup>2</sup> (Erhöhung um vier Cent).

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

Bereich	Bodenrichtwert
	Forsten in € / m <sup>2</sup>
I	0,20
II und III	0,18



## 10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

### 10.1 Nutzungsentgelte

In folgender Tabelle ist die Anzahl der laufenden Verträge aus dem Geschäftsjahr 2009, die seit 03.10.1990 abgeschlossen und dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Nutzungsentgelte dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	752
Bebaute Erholungsgrundstücke	787
Garagenstandflächen	1.364 <sup>1</sup>
Garagen	145 <sup>1</sup>
Offene Stellplatzflächen	998
Tiefgaragenstellplätze	307 <sup>1</sup>
Carports	13
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.366<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> weitere Verpachtungen bzw. Vermietungen vorhanden, teilweise Angaben zu Entgelten nur allgemein für die Ortslage

#### 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 unter Punkt 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 36 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. 89 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 5 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 6 % 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> 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)

<b>Unbebaute Gartengrundstücke</b>					
	<b>Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)</b>	<b>Lage</b>	<b>Vertrags- abschluss Jahr</b>	<b>Größenspanne Durchschnitt in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m<sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)</b>
Stadt Beelitz	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich Wald	1997-2003	500 – 1.390 930	0,05 – 0,46 0,11 (9)
	OT Rieben	Außenbereich	1996-2005	150 – 850 420	0,01 – 0,50 0,20 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1994-2002	265 – 3.130 1.180	0,10 – 0,15 0,14 (4)
Stadt Belzig	Stadt Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992-2009	15 – 650 170	0,10 – 0,60 0,27 (43)
	OT Borne	Außenbereich	2001-2007	80 – 400 295	0,05 – 0,18 0,14 (3)
	OT Lütte	Außenbereich	1999-2009	30 – 240 95	0,15 – 0,20 0,18 (6)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998-2009	35 – 1.860 450	0,18 – 0,50 0,23 (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	30 – 165 80	0,46 (3)
	OT Frohnsdorf	Außenbereich	1994-2006	365 – 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 (32)
	OT Töplitz, (Alt-) GT Neu-Töplitz	Innen-/ Außenbereich	1998-2003	95 – 615 390	0,29 – 1,00 0,46 (7)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999-2005	120 – 560 285	0,26 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998-2007	180 – 2.530 810	0,27 – 1,28 0,59 (4)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innen-/ Außenbereich	2002-2006	550 – 965 785	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	405 – 1.150 830	0,27 – 1,26 0,78 (5)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	1995-2008	295 – 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	125 – 4.300 785	0,20 – 1,97 0,70 (14)
	OT Ferch	Außenbereich	1999-2007	120 – 665 390	0,22 – 0,81 0,43 (7)
	OT Geltow	Innen-/ Außenbereich	1994-2009	20 – 2.165 315	0,03 – 0,54 0,45 (33)
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 – 430 360	0,15 – 0,28 0,24 (3)
	<u>Gem. Roskow</u> OT Lünow, OT Roskow	Außenbereich	1997-2008	470 – 2.260 825	0,10 – 0,15 0,11 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1996-2009	135 – 1.220 550	0,02 – 1,00 0,30 (7)
Amt Brück	Gem. Borkheide Gem. Borkwalde	Außenbereich	1992-2006	400 – 2.550 1.150	0,08 – 0,61 0,32 (9)
	Gem. Golzow	Außenbereich	1995-1997	245 - 300 285	0,31 - 0,92 0,54 (4)
Amt Niemeck	Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	40 – 1.070 295	0,06 – 0,31 0,18 (35)
	OT Groß Mahrzehns OT Kranepuhl	Außenbereich	1994-2006	360 – 780 510	0,15 (6)
Amt Wusterwitz	<u>Gem. Bensdorf</u> , OT Wolterdorf Gem. Wusterwitz	Innen-/ Außenbereich	1993-2004	80 – 655 260	0,01 – 0,38 0,12 (49)
Amt Ziesar	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1991-2002	35 – 1.710 370	0,04 – 0,46 0,18 (12)
	OT Wenzlow	Innenbereich	1992-2000	410 – 1.200 740	0,03 (8)

### 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. 49 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 33 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 18 % 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen -/Außenbereich	1992-2006	345 – 1.435 760	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 – 800 180	1,02 – 1,85 1,67 (10)
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 – 1.500 480	1,02 – 3,60 2,07 (43)
	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 – 3,08 2,16 (16)
	OT Kemnitz	Außenbereich	1991-2007	180 – 930 360	0,26 – 5,11 1,61 (61)
	OT Petzow	Außenbereich	1993-2006	30 – 1.440 510	0,40 – 5,11 1,95 (33)
Stadt Werder (Havel)	OT Phöben	Außenbereich	2000-2002	595 – 605 595	1,02 (3)
	Stadt Werder/ Havel	Außenbereich	1992-2009	55 – 1.430 525	0,26 – 2,50 1,42 (19)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz, OT Götz	Außenbereich	1992-2006	200 – 565 265	1,23 (20)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
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 – 1,30 0,85 (20)
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991-2006	300 – 1.035 575	0,56 – 1,40 0,90 (35)
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	Innenbereich	1995-2003	445 – 1.120 880	0,43 – 1,16 0,86 (8)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1997-2009	220 – 900 760	0,51 – 1,53 0,85 (7)
	OT Saarmund	Innen-/ Außenbereich	1996-2006	805 – 1.385 970	0,31 – 0,51 0,36 (4)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1994-2005	180 – 930 435	1,38 – 2,56 1,84 (30)
	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 – 960 605	1,08 – 2,73 1,74 (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	1,02 – 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	2005-2008	650 – 1.680 1.190	0,91 – 1,21 1,03 (3)
	<u>Gem. Beetzseeheide</u> OT Gortz	Außenbereich	1997-2008	230 – 470 325	1,02 – 1,50 1,12 (12)
	OT Ketzür	Außenbereich	1999-2003	425 – 565 465	1,99 – 2,20 2,06 (6)
	Gem. Roskow	Außenbereich	1997-2008	220 – 2.620 575	0,10 – 0,26 0,12 (17)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
	Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Amt Beetzsee	Gem. Stadt Havelsee OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkow	Außenbereich	1991-2008	360 – 920 485	0,61 – 0,90 0,80 (28)
	OT Briest	Außenbereich	1992-2006	300 – 1.300 850	0,82 – 1,11 1,03 (15)
Amt Brück	OT Borkheide	Innen-/ Außenbereich	1994-2009	450 – 2.160 1.150	0,61 – 0,92 0,65 (7)
	OT Borkwalde	Innen-/ Außenbereich	1995-2009	680 – 2.070 1.310	0,61 – 1,10 0,87 (15)
	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 1,00 (93)

### 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. 2,9 % durch Privatpersonen
- ➔ ca. 0,1 % durch juristische Personen.

Garagenstandflächen					
	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991-2006	11 – 30 17	69 – 134 105 (64)
	GT Heilstätten, OT Buchholz	Innenbereich	1993-2006	17 – 21 18	92 – 110 108 (10)
	OT Zauchwitz	Außenbereich	1996-2006	12 – 50 23	37 – 153 70 (32)

Garagenstandflächen					
	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2009 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Belzig	Stadt Belzig, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1991-2007	15 – 30 17	31 – 37 37 (142)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1991-2003	18 – 20 20	31 – 368 110 (306)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000-2008	22	58 – 68 63 (22)
Stadt Treuen- brietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1991-2004	11 – 50 21	31 (75)
	OT Bardenitz, OT Frohnsdorf	Außenbereich	2000-2004	13 – 80 40	20 – 75 40 (6)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel) (Alt-)Töplitz	Innenbereich	2000-2002	30 – 47 36	31 (8)
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Groß Kreuz	Innenbereich	1991-2006	20	31 – 60 33 (37)
	OT Jeserig	Innenbereich	1999	19	31 (10)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innen-/ Außenbereich	1995-2006	15 – 20 15	31 – 50 31 (82)
	OT Rädels	Außenbereich	1999	15 - 25 18	31 (11)
	OT Reckahn, OT Krahnhe	Innen-/ Außenbereich	1995-1997	20 – 30 21	31 (11)
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	1994-1997	k. A.	31 – 61 58 (407)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Sputendorf	Innen-/ Außenbereich	2006-2008	20 – 31 21	76 – 121 81 (9)
Amt Beetzsee	<u>Gem. Beetzsee</u> OT Brielow	Innenbereich	1996	20	31 (10)
Amt Niemeck	OT Stadt Niemeck Gem. Planetal, OT Krahnepuhl	Innen-/ Außenbereich	1992-2007	18	31 (104)
Amt Ziesar	Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1992-2001	20	31 (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 ge-



zahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 50 % durch die Gemeinden, Städte,
- ➔ ca. 27 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 23 % durch sonstige Gesellschaften

Garagen					
	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995-2005	15-75 27	61 – 600 305 (10)
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>1</sup>	Innen-/ Außenbereich	2002-2009	13-16 15	180 – 420 <sup>2</sup> 300 (36)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Außenbereich	1995-2007	18	430 – 1.200 651 (39)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006	13	487 – 736 501 (18)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innenbereich	2004	k. A.	360 (3)
Gemeinde Michendorf	OT Fresdorf	Außenbereich	1996-2007	25	72 – 245 132 (15)
	OT Michendorf	Außenbereich	2006	28	540 – 600 570 (14)
Amt Ziesar	Stadt Ziesar, Gem. Gräben, Gem. Wenzlow,	Innen-/ Außenbereich	1991/1995	k. A.	154 – 307 227 (5)

k. A. keine Angaben möglich

<sup>1</sup> weitere Vermietungen für 300 und 600 Euro /Garage im Jahr vorhanden

<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Spanne der Entgelte 2008 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
<b>Offene Stellplatzflächen</b>					
Stadt Beelitz	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Außenbereich <sup>1</sup>	1996-2003	k. A.	26 – 38 37 (9)
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>2</sup> und OT Lüsse	Innen-/ Außen- bereich	2000-2008	18 - 20	37 – 123 60 (k. A. <sup>2</sup> )
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außen- bereich	1996-2009	12,5	120 – 600 221 (810)
	Stadt Teltow (inkl. Mwst.)	Innenbereich	1997-2003	12-12,5 12,5	180 – 368 359 (40)
	Stadt Teltow (geförderte Stell- platzflächen)	Innenbereich	1997-1998	12,5	184 (96)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006-2007	12,5	215 - 338 321 (55)
Stadt Werder	Stadt Werder	Innenbereich	2008	12,5	120 (16)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2006	30	245 (7)
Amt Wusterwitz	OT Wusterwitz	Innenbereich	2002	12,5	120 (9)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>					
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	1997-2009	12,5-15 12,5	468 – 600 527 (295)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	2007	20	460 (9)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2005-2006	30	491 - 492 491 (3)
<b>Carport</b>					
Stadt Belzig	Stadt Belzig <sup>3</sup>	Innenbereich	2000-2005	k. A.	184 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	2003	k. A.	300 (8)

k. A. keine Angaben möglich

<sup>1</sup> landwirtschaftliche Stellflächen

<sup>2</sup> weitere Vermietungen für 92,04 und 123,00 Euro /Stellplatzfläche im Jahr vorhanden

<sup>3</sup> weitere Vermietungen 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 01.01.2010)

### Landkreis Potsdam - Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



● Amtssitz der Ämter und amtsfreien Gemeinden

Ziesar

Amt

Michendorf

amtsfreie Gemeinde / Stadt

Planetal

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: 11.988

Bürgermeister  
Herr Thomas Wardin  
Berliner Straße 202  
14547 Beelitz

Tel. 03 32 04 / 391-0  
Fax 03 32 04 / 39 13 5  
E-Mail [info@beelitz.de](mailto:info@beelitz.de)  
Internet [www.beelitz.de](http://www.beelitz.de)

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

#### Stadt Belzig (ab 01.03.2010 Stadt Bad Belzig)

Einwohner: 11.204

Bürgermeisterin  
Frau Hannelore Klabunde  
Wiesenburger Straße 6  
14806 Bad Belzig

Tel. 03 38 41 / 94-0  
Fax 03 38 41 / 94 13 1  
E-Mail [info@stadt-belzig.de](mailto:info@stadt-belzig.de)  
Internet [www.stadt-belzig.de](http://www.stadt-belzig.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Bad 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: 21.789

Bürgermeister  
Herr Thomas Schmidt  
Marktplatz 1-3  
14513 Teltow

Tel. 03 32 8 / 47 81-0  
03 32 8 / 47 81 29 1  
Fax 03 32 8 / 47 81 19 8  
E-Mail [stadt-teltow@teltow.de](mailto:stadt-teltow@teltow.de)  
Internet [www.teltow.de](http://www.teltow.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Teltow	Ruhlsdorf	Siedlungsgebiet Sigridshorst und Seehof

## Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.946

Bürgermeister  
Herr Michael Knape  
Großstraße 105  
14929 Treuenbrietzen

Tel. 03 37 48 / 74 76-0  
Fax 03 37 48 / 74 78 0  
E-Mail [info@treuenbrietzen.de](mailto:info@treuenbrietzen.de)  
Internet [www.treuenbrietzen.de](http://www.treuenbrietzen.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Treuenbrietzen		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: 23.107

Bürgermeister  
Herr Werner Große  
Eisenbahnstraße 13-14  
14542 Werder

Tel. 03 32 7 / 783-0  
Fax 03 32 7 / 44 38 5  
E-Mail [poststelle@werder-havel.de](mailto:poststelle@werder-havel.de)  
Internet [www.werder-havel.com](http://www.werder-havel.com)  
[www.werder-havel.de](http://www.werder-havel.de)

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

## Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.265

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

Tel. 03 32 07 / 359-0  
Fax 03 32 07 / 32 36 3  
E-Mail [info@gross-kreutz.de](mailto:info@gross-kreutz.de)  
Internet [www.gross-kreutz.de](http://www.gross-kreutz.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bochow	
Deetz	
Götz	
Groß Kreutz	
Jeserig	
Krielow	
Schenkenberg	
Schmergow	

## Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 19.552

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

## Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.189

Bürgermeister  
Herr Bernd Kreykenbohm  
Lehnin  
Friedensstraße 3  
14797 Kloster Lehnin

Tel. 03 38 2 / 73 07-0  
03 38 2 / 73 07 11  
Fax 03 38 2 / 73 07 62  
E-Mail [kontakt@lehnin.de](mailto:kontakt@lehnin.de)  
Internet [www.lehnin.de](http://www.lehnin.de)

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

## Gemeinde Michendorf

Einwohner: 11.707

Bürgermeisterin  
Frau Cornelia Jung  
Michendorf  
Potsdamer Straße 33  
14552 Michendorf

Tel. 03 32 05 / 598-0  
Fax 03 32 05 / 59 85 0  
03 32 05 / 59 84 9  
E-Mail [post@michendorf.de](mailto:post@michendorf.de)  
Internet [www.michendorf.de](http://www.michendorf.de)

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

## Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.858

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

Tel. 03 32 00 / 204-0  
Fax 03 32 00 / 20 44 4  
E-Mail [gemeindeverwaltung@nuthetal.de](mailto:gemeindeverwaltung@nuthetal.de)  
Internet [www.nuthetal.de](http://www.nuthetal.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Bergholz-Rehbrücke	
Fahlhorst	
Nudow	
Philippsthal	
Saarmund	
Tremsdorf	

## Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.116

Bürgermeisterin  
Frau Kerstin Hoppe  
Ferch  
Potsdamer Platz 9  
14548 Schwielowsee

Tel. 03 32 09 / 76 92 9  
Fax 03 32 09 / 76 94 4  
E-Mail [gemeinde@schwielowsee.de](mailto:gemeinde@schwielowsee.de)  
Internet [www.schwielowsee.de](http://www.schwielowsee.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Caputh	
Ferch	
Geltow	Wildpark-West



## Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.225

Bürgermeister  
Herr Axel Zinke  
Neuseddin  
Kiefernweg 5  
14554 Seddiner See

Tel. 03 32 05 / 536-0  
03 32 05 / 53 61 0  
Fax 03 32 05 / 53 62 7  
E-Mail [info@seddiner-see.de](mailto:info@seddiner-see.de)  
Internet [www.seddiner-see.de](http://www.seddiner-see.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Kähnsdorf	
Neuseddin	
Seddin	

## Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 14.045

Bürgermeister  
Herr Bernd Albers  
Annastraße 3  
14532 Stahnsdorf

Tel. 03 32 9 / 646-0  
03 32 9 / 64 61 03  
Fax 03 32 9 / 64 61 30  
E-Mail [gemeinde@stahnsdorf.de](mailto:gemeinde@stahnsdorf.de)  
Internet [www.stahnsdorf.de](http://www.stahnsdorf.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Güterfelde	Kienwerder
Schenkenhorst	
Sputendorf	Marggraffshof
Stahnsdorf	

## Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.838

Bürgermeisterin  
Frau Barbara Klembt  
Schlossstraße 1  
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 03 38 49 / 798-0  
03 38 49 / 50 27 1  
E-Mail [gemeinde@wiesenburgmark.de](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
Internet [www.wiesenburgmark.de](http://www.wiesenburgmark.de)

Ortsteile	Gemeindeteile
Benken	
Grubo	Welsigke
Jeserig/ Fläming	
Jeserigerhütten	
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: 8.521

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Beetzsee (2.516)	Brielow	Brielow Ausbau
	Radewege	Radewege Siedlung
Beetzseeheide (679)	Butzow	Mötzow
	Gortz	
Päwesin (589)	Ketzür	
	Bagow	
	Bollmansruh	
Roskow (1.258)	Riewend	
	Päwesin	
	Lünow	Grabow
	Roskow	
Stadt Havelsee (3.479)	Weseram	
	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf
	Briest	
	Fohrde	Tieckow
	Hohenferchesar	
	Marzahne	

### Amt Brück

Einwohner: 10.463

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

Tel. 03 38 44 / 62-0  
Fax 03 38 44 / 62 11 9  
E-Mail [info@amt-brueck.de](mailto:info@amt-brueck.de)  
Internet [www.amt-brueck.de](http://www.amt-brueck.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Borkheide (1.889)		
Borkwalde (1.563)		
Golzow (1.359)		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksleiß, Müggenburg,
Linthe (912)	Alt Bork	
	Deutsch Bork	
	Linthe	
Planebruch (1.124)	Cammer	
	Damelang-Freienthal	Damelang, Freienthal
	Oberjünne	
Stadt Brück (3.616)		Gömnigk, Stromtal, Trebitz Brück-Ausbau
	Baitz	
	Neuendorf	

### Amt Niemeck

Einwohner: 4.968

Amtsleiter  
Herr Thomas Hemmerling  
Großstraße 6  
14823 Niemeck

Tel. 03 38 43 / 627-0  
Fax 03 38 43 / 51 529  
E-Mail [hauptamt@amt-niemeck.de](mailto:hauptamt@amt-niemeck.de)  
Internet: [www.amt-niemeck.verwaltungsportal.de](http://www.amt-niemeck.verwaltungsportal.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mühlenfließ (953)	Haseloff-Grabow	Haseloff, Grabow
	Nichel	
	Niederwerbig	Jeserig
Planetal (1.028)	Schlalach	
	Dahnsdorf	
	Krahnepuhl	

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
	Locktow	Ziezow
	Mörz	
Rabenstein/Fläming (870)	Buchholz b. Niemege	
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark
	Groß Marzehns	
	Klein Marzehns	
	Raben	
	Rädigke	Neuendorf
Stadt Niemege (2.117)	Hohenwerbig	
	Lühnsdorf	

## Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.423

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

Tel. 03 38 43 / 669-0  
Fax 03 38 39 / 66 93 1  
E-Mail [amt-wusterwitz@t-online.de](mailto:amt-wusterwitz@t-online.de)  
Internet [www.amt-wusterwitz.de](http://www.amt-wusterwitz.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bensdorf (1.263)	Altbensdorf	
	Herrenhölzer	
	Neubensdorf	
	Vehlen	
	Woltersdorf	
Rosenau (963)	Rogäsen	
	Viesen	
	Warchau	Gollwitz
	Zitz	
Wusterwitz (3.130)		

## Amt Ziesar

Einwohner: 6.574

Amtsdirktor  
Herr Norbert Bartels  
Mühlentor 15 a  
14793 Ziesar

Tel. 03 38 30 / 654-0  
Fax 03 38 30 / 28 2  
E-Mail [amt@ziesar.de](mailto:amt@ziesar.de)  
Internet [www.amt-ziesar.de](http://www.amt-ziesar.de)

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Buckautal (526)	Buckau	
	Dretzen	
	Steinberg	
Görzke (1.373)		Börnecke, Dangelsdorf
	Hohenlobbese	Wutzow
Gräben (596)	Dahlen	
	Rottstock	
Wenzlow (564)		Grüningen
	Boecke	
Wollin (909)		
Stadt Ziesar (2.606)		Grebs, Herrenmühle
	Bücknitz	
	Glienecke	
	Köpernitz	

Gebietsstand: 01.01.2010

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.09.2009  
Anschriften – [www.potsdam-mittelmark.de](http://www.potsdam-mittelmark.de)

## Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 / 9012 4529  nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 / 9012-3025 Fax: 030 / 9012-3193	<a href="mailto:gaa@senstadt-berlin.de">gaa@senstadt-berlin.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Stendal im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Tel.: 03931 252-106 Fax: 03931 252-499	<a href="mailto:poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>	<a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
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	<a href="mailto:poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>	<a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	<a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam im FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus1 14467 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 82 Fax: 0331/ 289 84 3183	<a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming im Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371/60 84 201 Fax: 03371/60 89 221	<a href="mailto:gutachterausschuss@teltow-flaeming.de">gutachterausschuss@teltow-flaeming.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321/40 36 181 Fax: 03321/40 33 6181	<a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a>	<a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>

## Anschriften der Verbände

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

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Brandenburgische Ingenieurkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 / 74 31 80 Fax : 0331 / 74 31 830	<a href="mailto:info@bbik.de">info@bbik.de</a>	<a href="http://www.bbik.de">www.bbik.de</a>
IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 86-0 Fax: 0331 / 27 86-111	<a href="mailto:info@potsdam.ihk.de">info@potsdam.ihk.de</a>	<a href="http://www.potsdam.ihk24.de">www.potsdam.ihk24.de</a>
LVLf-Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung S3 - Recht und Sachverständigenwesen Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 / 56 02 405 Fax: 0335 / 56 02 405 PC-Fax: 0331/ 27 54 83 566	<a href="mailto:heidrun.hoffmann@LVLf.brandenburg.de">heidrun.hoffmann@LVLf.brandenburg.de</a>	<a href="http://www.mugv.brandenburg.de">www.mugv.brandenburg.de</a>
Brandenburgische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechtes Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 59 10 0331 / 27 59 30 Fax: 0331 / 29 40 11	<a href="mailto:info@ak-brandenburg.de">info@ak-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.ak-brandenburg.de">www.ak-brandenburg.de</a>
VVS – Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Paderborner Str. 2-2A 10709 Berlin	Tel.: 030 / 53 65 09 50 Fax: 030 / 53 65 09 51	<a href="mailto:mail@vvs-ev.de">mail@vvs-ev.de</a>	<a href="http://www.vvs-ev.de">www.vvs-ev.de</a>
RDM – Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. Potsdamer Str. 143 10783 Berlin	Tel.: 030/21 32 08 9 Fax: 030/21 63 62 9	<a href="mailto:info@rdm-berlin-brandenburg.de">info@rdm-berlin-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.rdm-berlin-brandenburg.de">www.rdm-berlin-brandenburg.de</a>
IVD – Verband der 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	<a href="mailto:info@ivd-berlin-brandenburg.de">info@ivd-berlin-brandenburg.de</a>	<a href="http://www.ivd-berlin-brandenburg.de">www.ivd-berlin-brandenburg.de</a>

## Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

### Gesetze

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

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 (GebGBbg)  
vom 7. Juli 2009 (GVBl.I S.246)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)  
Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S.718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (BGBl.I S.2449)

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 61 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl.I S.2586)

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)  
vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), das zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GGBl.I S.175, 184)

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2009, BGBl.I, S.298, 309)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)  
vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S.2072), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I, S. 1688)

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

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 91 - 93 erläutert.