

Grundstücksmarktbericht 2010



**Landkreis
Potsdam-Mittelmark**

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 von 09.00 bis 18.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

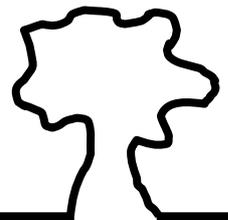
Gebühr: 30,00 €

Titelblatt: Kursächsische Postmeilensäule in Bad Belzig
Dass im brandenburgischen Bad Belzig eine sächsische Postmeilensäule steht, scheint im ersten Augenblick unverständlich. Historisch stand Belzig jedoch unter der Hoheit des Kurfürstentums Sachsens. Erst 1815 mit den Beschlüssen des Wiener Kongresses kam Belzig zum Königreich Preußen. Die in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichteten Postmeilensäulen sind das Ergebnis der Vermessungen und kartografischen Arbeiten des Pfarrers Adam Friedrich Zürner aus Skassa bei Großenhain. Dieser hatte das Kurfürstentum Sachsen mit einem speziell umgebauten Kutschwagen, bei welchen die Radumdrehungen mittels eines Schneckengetriebes auf ein Zählwerk übertragen wurden, vermessen. Die Entfernungen vom Standort einer Säule zum jeweiligen Ort sind als Zeitangaben in Stunden wiedergegeben.
Vertiefendes finden Sie unter *www.kursaechsische-postmeilensaeulen.de*

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art, auch auszugsweise, ist nur mit Zustimmung des Herausgebers und unter Angabe eines Herkunftsvermerkes gestattet. In diesen Fällen wird um ein Belegexemplar gebeten.

Grundstücksmarktbericht

2010



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 02. Mai 2011 erstellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

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

Gliederung des Grundstücksmarktberichts

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

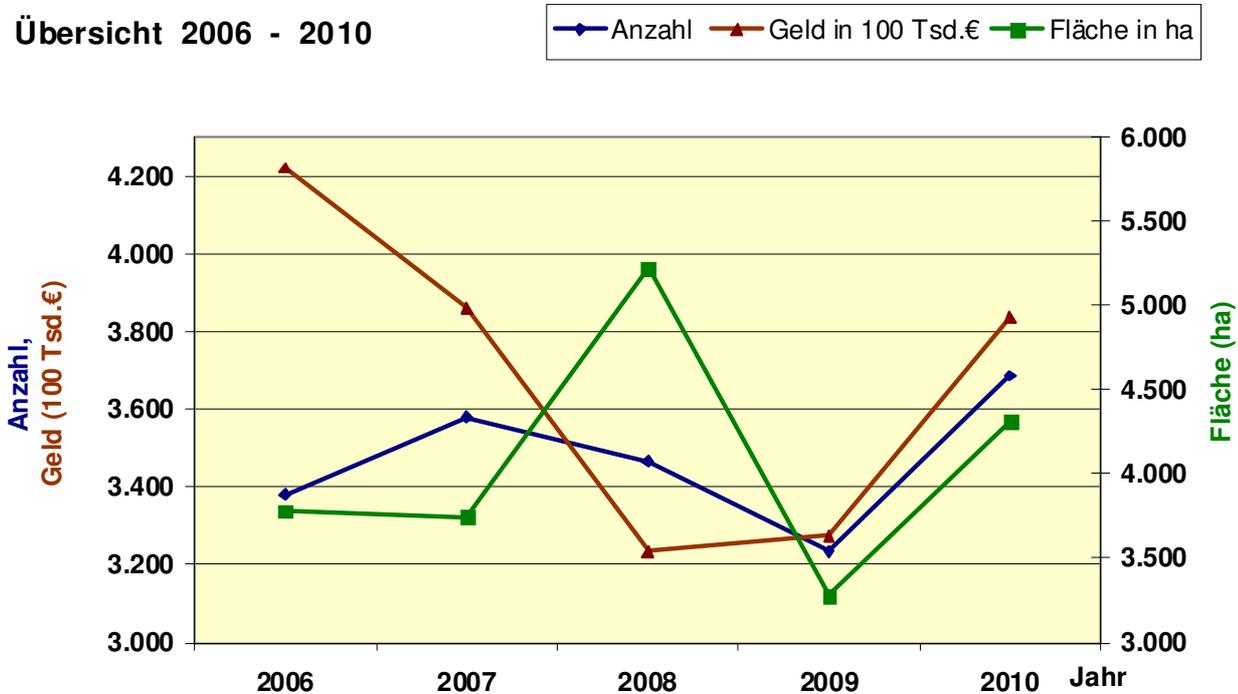
7.7 Ufergrundstück	37
8 Bebaute Grundstücke	38
8.1 Allgemeines	38
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	40
8.2.2 Preisentwicklung	43
8.2.3 Marktanpassungsfaktoren.....	44
8.2.3.1 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert	45
8.2.3.2 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert.....	46
8.2.3.3 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert	47
8.2.3.4 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert	48
8.2.3.5 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989	48
8.2.3.6 Kleinmachnow, Baujahre ab 1990.....	49
8.2.3.7 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m ² - 180 €/m ² , Baujahre ab 1990	50
8.2.3.8 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990.....	50
8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	51
8.3.2 Preisentwicklung	54
8.3.3 Marktanpassungsfaktoren.....	54
8.3.3.1 Landkreis, Baujahre bis 1989, RND von 10 - 60 Jahre.....	54
8.3.3.2 Landkreis, Baujahre ab 1990, RND von 63 bis 80 Jahre	55
8.4 Wohnungseigentum	56
8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	56
8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	57
8.4.1.2 Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums.....	59
8.4.2 Preisentwicklung	59
8.5 Teileigentum	60
8.6 Mehrfamilienhäuser	60
8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	60
8.6.2 Zwangsversteigerungen.....	61
8.7 Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte	61
8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	61
8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser	62
8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude.....	63
8.7.1.3 SB-Märkte.....	63
8.8 Sonstige bebaute Objekte	63
8.8.1 Villen.....	63
8.8.2 Gebäude für Beherbergungen	64
8.8.3 Wochenendhäuser.....	64
8.9 Liegenschaftszinssätze	65
8.9.1 Mehrfamilienhäuser	66
8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser	67
8.9.3 Büro- und Verwaltungsgebäude.....	68
8.9.4 SB-Märkte.....	68
8.9.5 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	69
9. Bodenrichtwerte	70
9.1 Gesetzlicher Auftrag	70
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	70
9.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen.....	71
9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	71
9.3 Besondere Bodenrichtwerte	72
9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	72
9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	73
10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	73
10.1 Nutzungsentgelte	73
10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke.....	75
10.1.2 Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	77
10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen	80

10.1.4 Gezahlte Entgelte / Mieten für Garagen	81
10.1.5 Gezahlte Entgelte / Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze	82
und Carports	82
10.2 Mieten	84
10.3 Pachten.....	84
10.3.1 Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	84
10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen	84
11 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	84
11.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	85
11.2 Die Kaufpreissammlung	85
Anhang	86
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2011)	86
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	87
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	94
Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts.....	95
Anschriften der Verbände	95
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	95
Abkürzungen.....	98

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Übersicht 2006 - 2010



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

Preisentwicklung zum Vorjahr

	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
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 2010 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 Bad Belzig.

Im nordöstlichen Bereich grenzt der Landkreis an die Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundeshauptstadt Berlin. Im nördlichen Teil grenzt der Landkreis an den Landkreis Havelland und im südöstlichen Teil an den Landkreis Teltow-Fläming. Im westlichen und südlichen Teil des Landkreises grenzt das Bundesland Sachsen-Anhalt an (siehe Seite 10). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

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

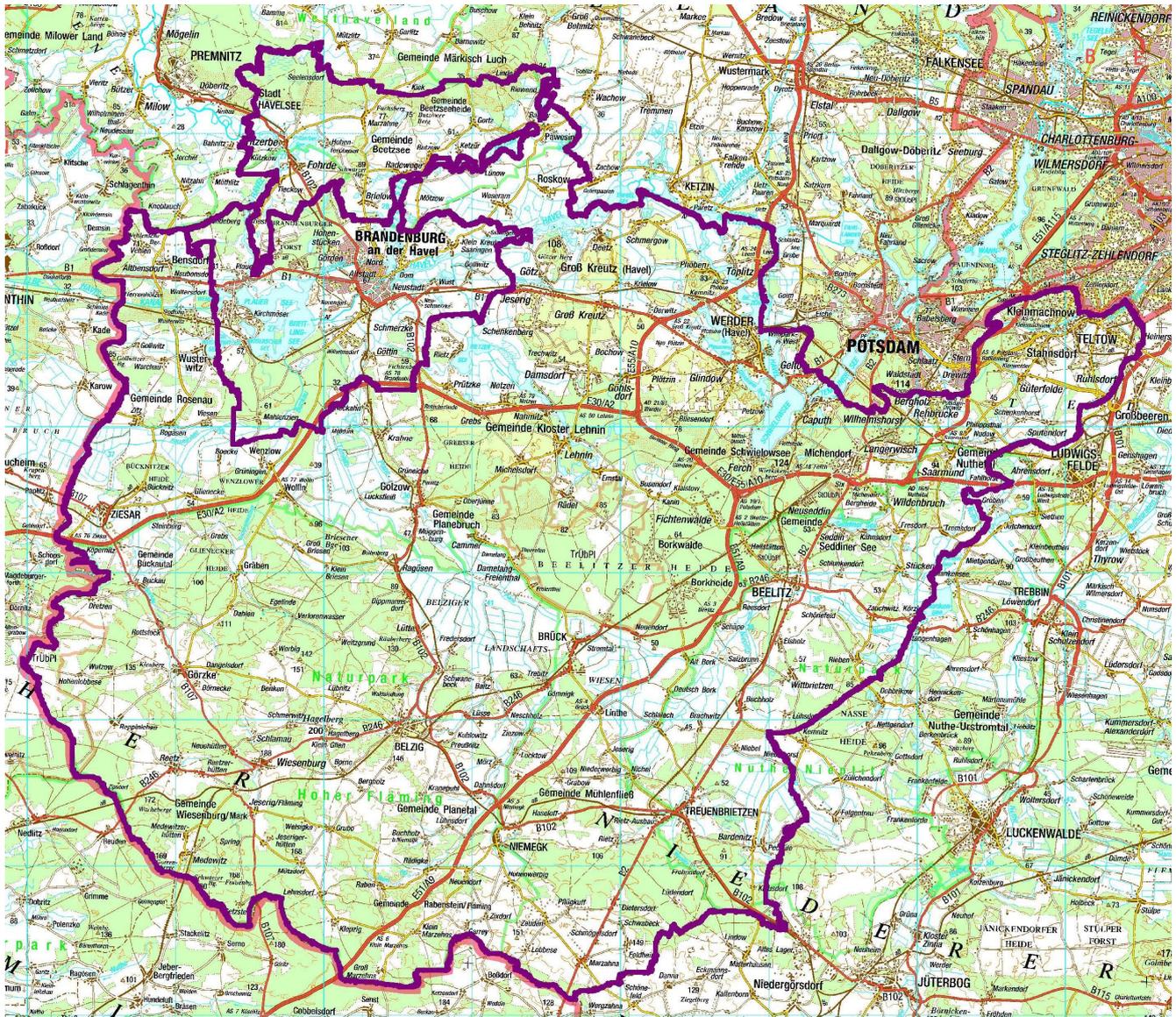
Mit seiner Fläche von 2.575 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 205.100 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, der sehr dünn besiedelt ist.

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 Bundesautobahnen BAB A 2, A 9 sowie A 10 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen B 1, B 2, B 102, B 107 und die B 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie

die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte).

Topografische Karte des Landkreises Potsdam - Mittelmark

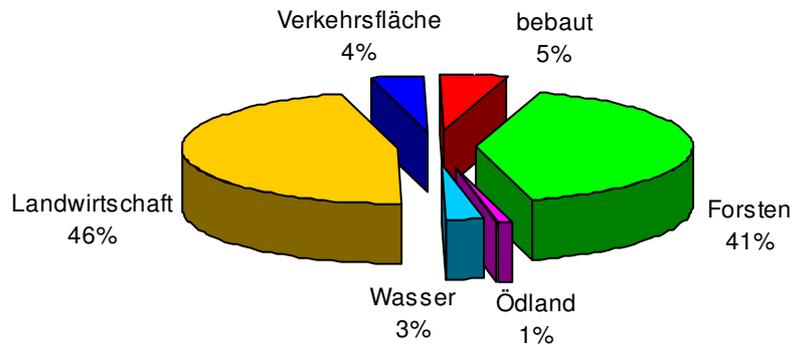


Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Kartengrundlage LK250f-N – Landeskarte 1:250 000 (Stand der Karte: 30.06.2009, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)

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)	257.518
Anzahl der Flurstücke	319.122
Anzahl der Grundakten	122.126

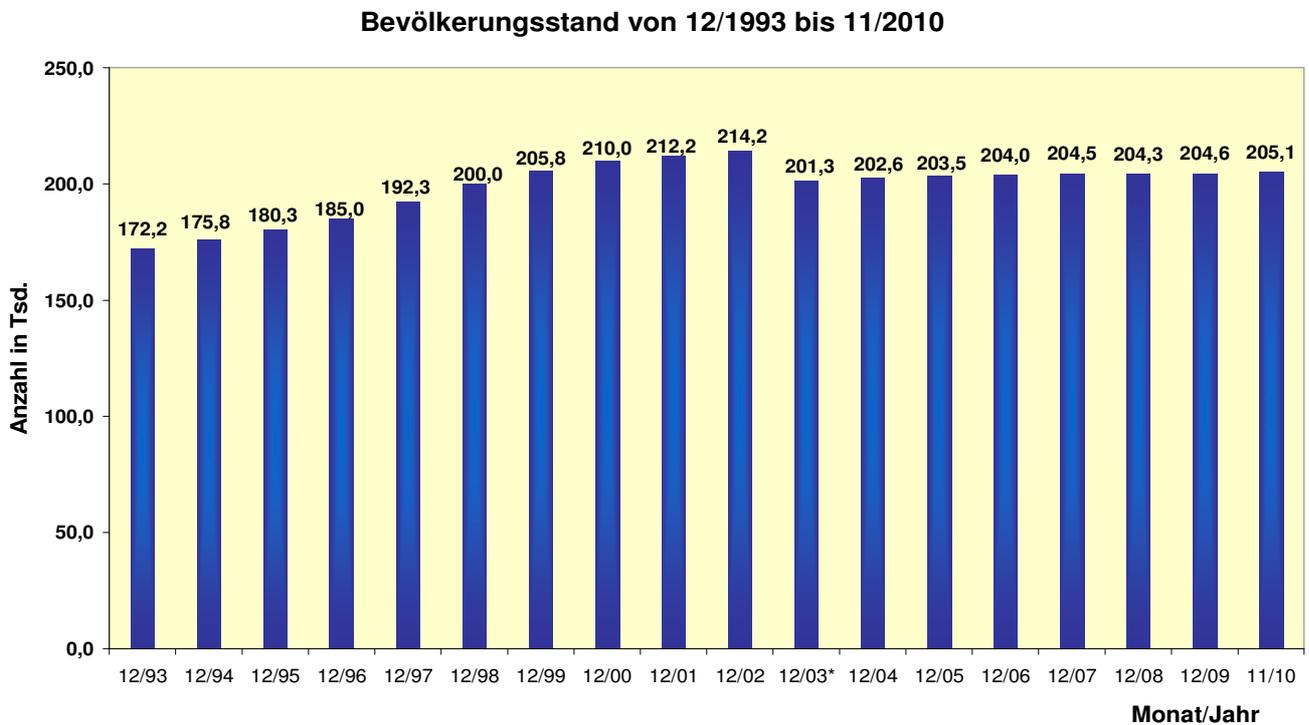
3.1.4 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: Jahresbericht 2010 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31. Dezember 2010)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



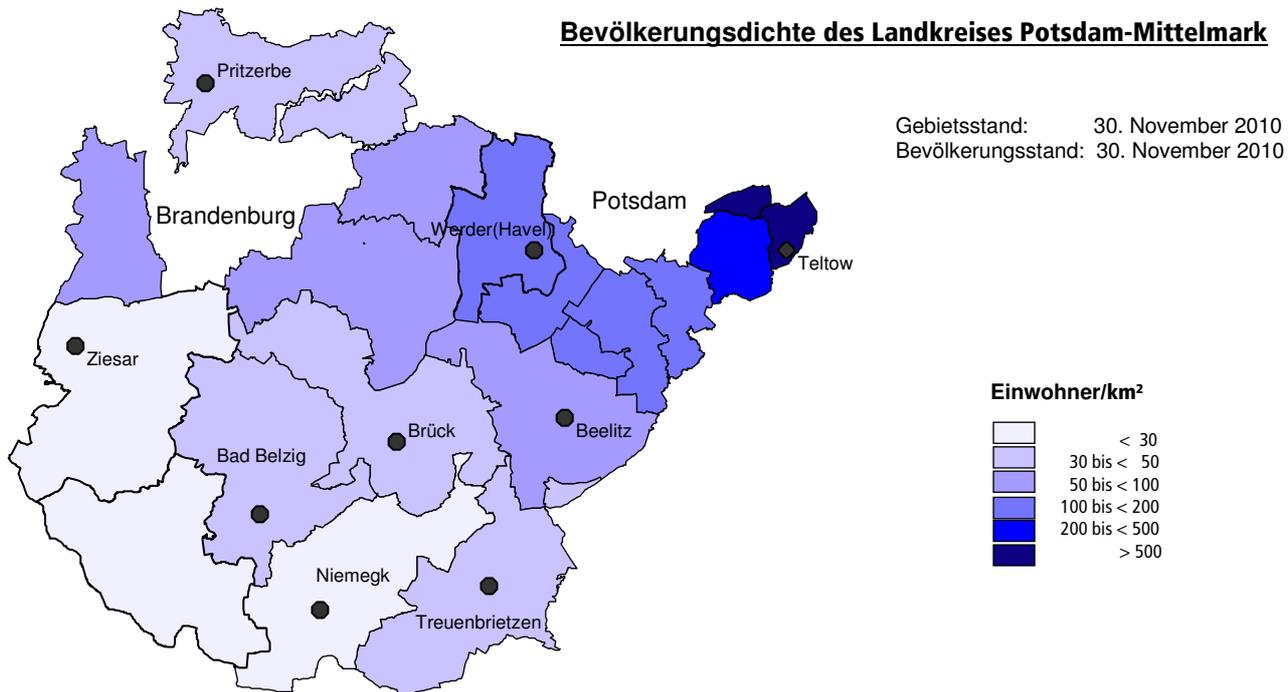
* Infolge einer Gemeindegebietsreform vom 26. Oktober 2003 sind Teilbereiche in andere Zuständigkeiten übergegangen.

3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Beelitz	11.905	- 0,69	180,11	66	20
Stadt Bad Belzig	11.248	+ 0,39	234,84	48	17
Stadt Teltow	22.511	+ 3,31	21,54	1.012	15
Stadt Treuenbrietzen	7.793	- 1,93	211,34	37	17
Stadt Werder (Havel)	23.011	- 0,42	116,02	198	18
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.202	- 0,76	98,96	84	19
Gemeinde Kleinmachnow	19.871	+ 1,63	11,94	1.638	14
Gemeinde Kloster Lehnin	11.123	- 0,59	199,30	56	22
Gemeinde Michendorf	11.801	+ 0,80	68,51	171	19
Gemeinde Nuthetal	8.784	- 0,84	47,56	185	20
Gemeinde Schwielowsee	10.176	+ 0,59	58,16	174	23
Gemeinde Seddiner See	4.201	- 0,57	24,03	176	9
Gemeinde Stahnsdorf	14.205	+ 1,14	49,09	286	18
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	4.708	- 2,69	218,20	22	19
Amt Beetzsee	8.491	- 0,35	201,95	42	17
Amt Brück	10.412	- 0,49	232,13	45	21
Amt Niemegek	4.854	- 2,29	224,44	20	23
Amt Wusterwitz	5.329	- 0,50	106,92	50	17
Amt Ziesar	6.467	- 1,63	270,14	24	17
Potsdam-Mittelmark	205.092	+ 0,19	2.575,18	80	18

Quellen:

- Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2010 (Gebietsstand vom 30. November 2010)
- Fläche - Jahresbericht 2010, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31. Dezember 2010



4 Übersicht über die Umsätze

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

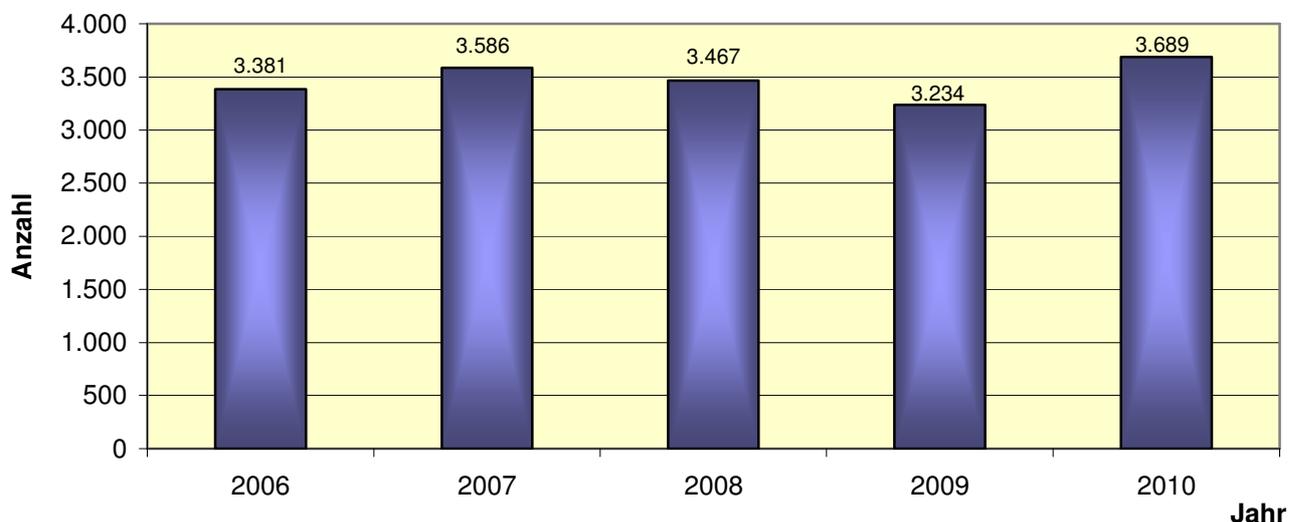
- ➔ **unbebaute Baufläche (UB)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung),
- ➔ **bebaute Grundstücke (BB)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden 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 2010 insgesamt **3.774 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 85 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

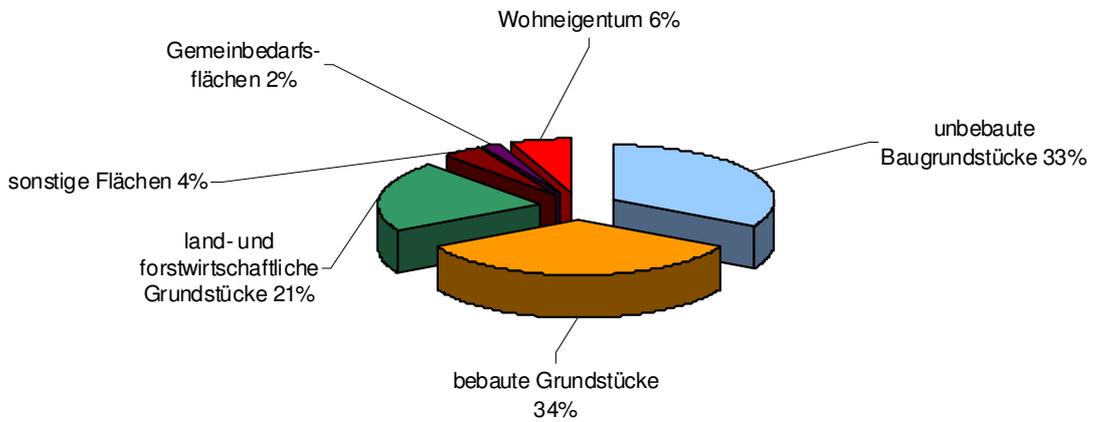
Die Anzahl der Urkunden ist gegenüber dem Vorjahr um 14 % (455 Verträge) gestiegen. Hervorzuheben ist der Anstieg von Kauffällen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Hier stieg die Anzahl der Urkunden um 35 % (206 Verträge).

Anzahl der Vertragsvorgänge 2006 - 2010

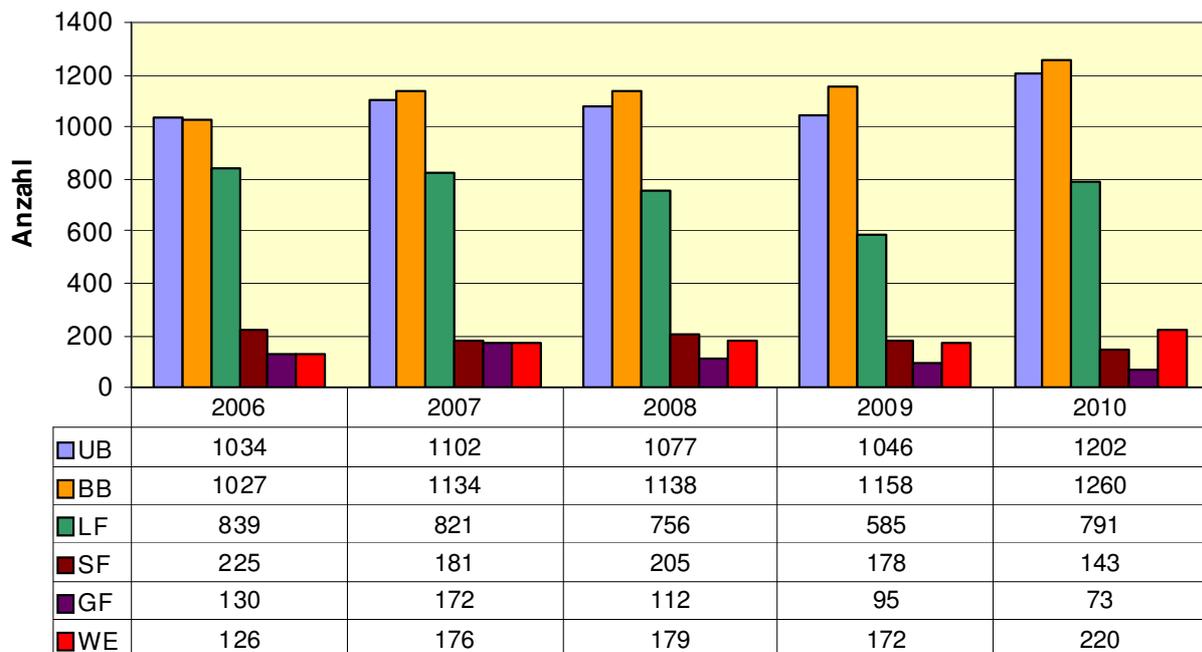


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

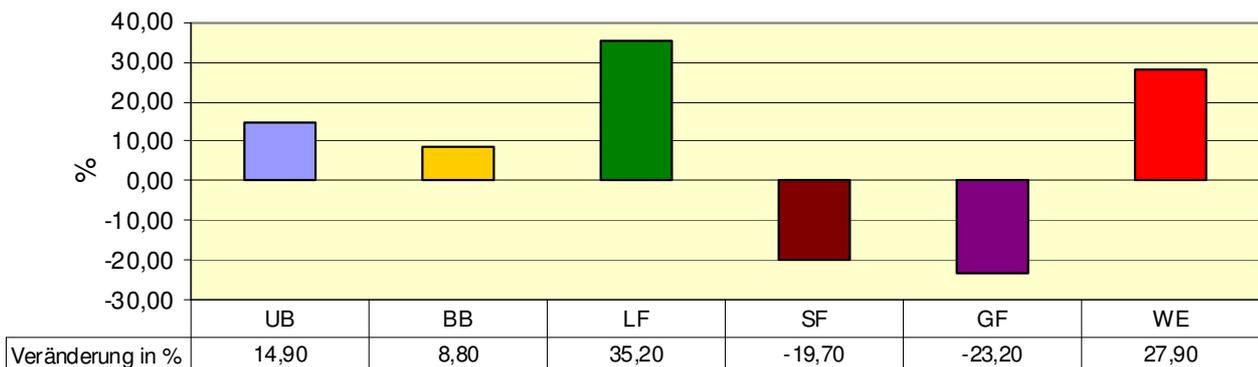
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2010



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2006 - 2010



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

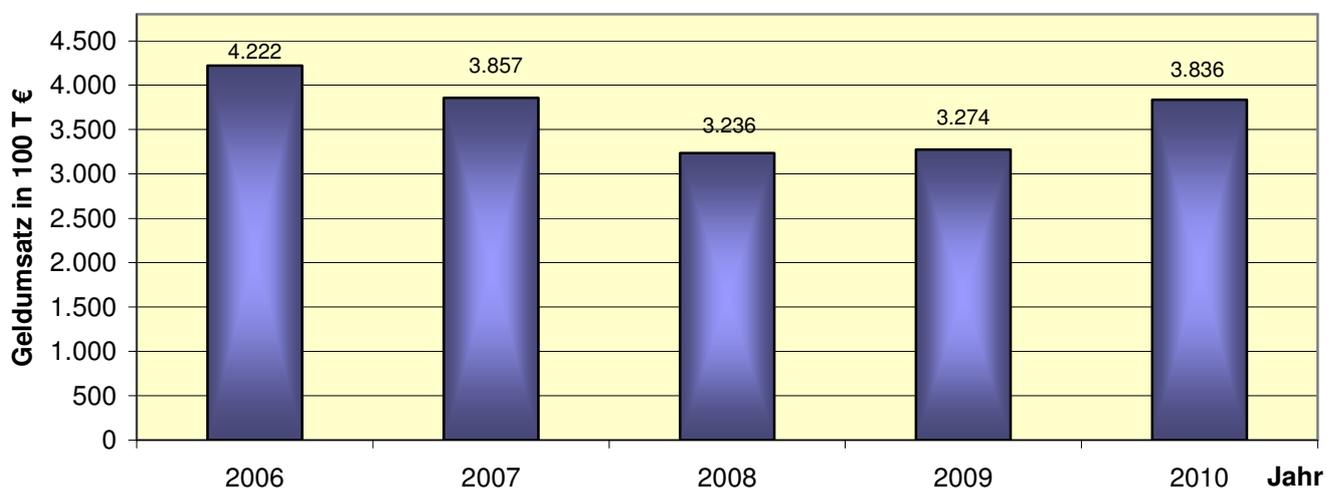
Bereich	Anzahl der Kaufverträge 2010						
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF	WE
Berliner Umland							
Stadt Teltow	337	188	108	2	7	5	27
Stadt Werder (Havel)	404	176	126	45	21	6	30
Gemeinde Kleinmachnow	269	80	149	2	2	2	34
Gemeinde Michendorf	228	117	79	10	4	10	8
Gemeinde Nuthetal	179	45	51	22	3	2	56
Gemeinde Schwielowsee	235	129	72	7	13	4	10
Gemeinde Stahnsdorf	251	122	79	18	14	7	11
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Beelitz	240	60	65	94	5	11	5
Stadt Bad Belzig	196	27	68	86	8	4	3
Stadt Treuenbrietzen	132	14	45	58	9	1	5
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	157	26	46	74	5	-	6
Gemeinde Kloster Lehnin	250	37	87	105	17	-	4
Gemeinde Seddiner See	39	19	16	-	1	1	2
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	91	10	36	33	-	3	9
Amt Beetzsee	141	20	68	47	6	-	-
Amt Brück	221	65	62	62	14	10	8
Amt Niemegek	114	12	36	57	2	5	2
Amt Wusterwitz	92	23	36	26	6	1	-
Amt Ziesar	113	32	31	43	6	1	-
Potsdam-Mittelmark	3.689	1.202	1.260	791	143	73	220

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum → siehe Seite 9 und 10

4.2 Geldumsatz

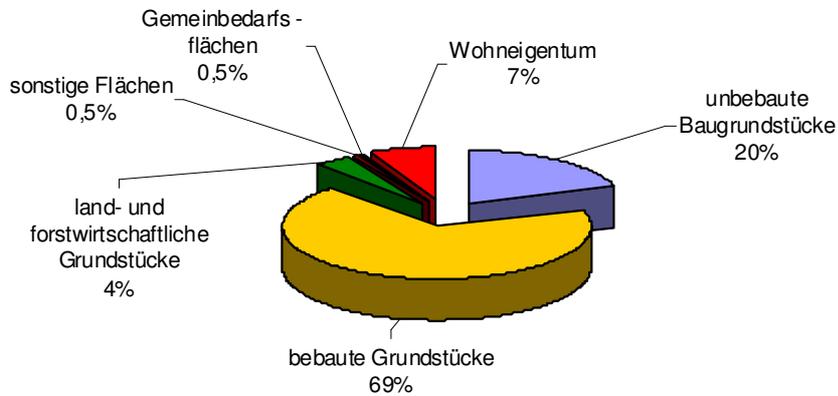
Im Jahr 2010 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **383,6 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Geldumsatz um 17 %.

Gesamtgeldumsatz 2006 - 2010

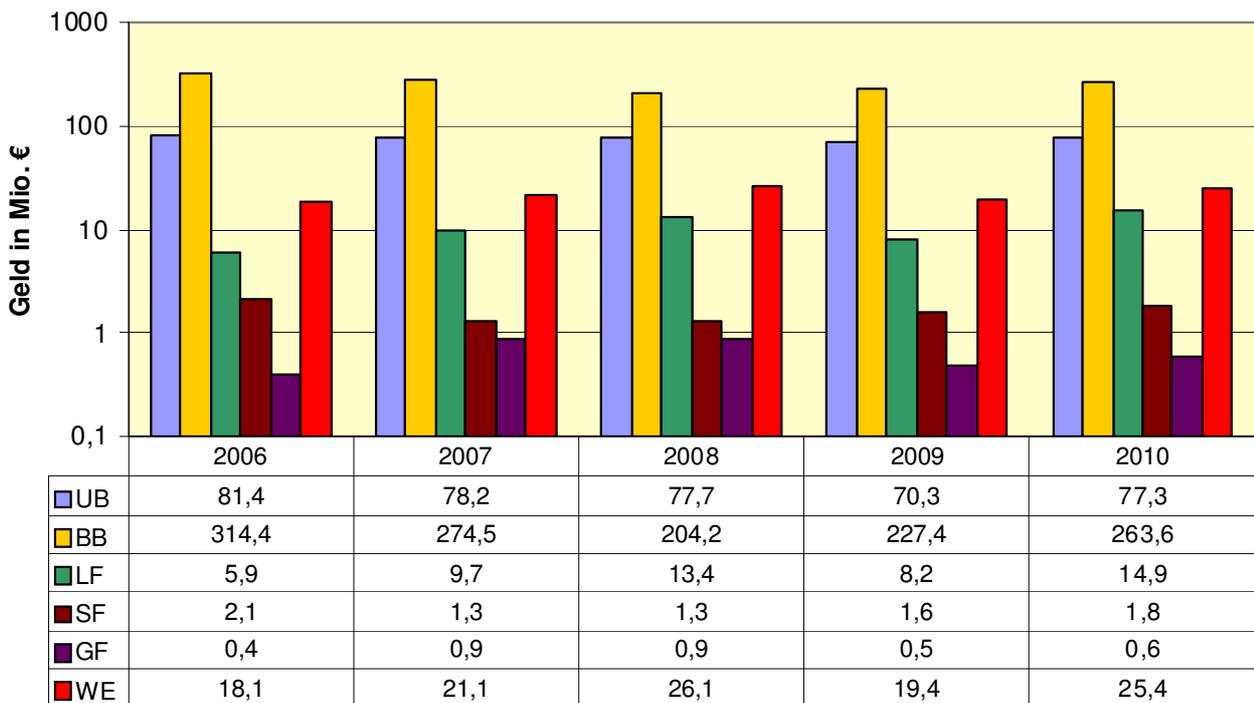


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

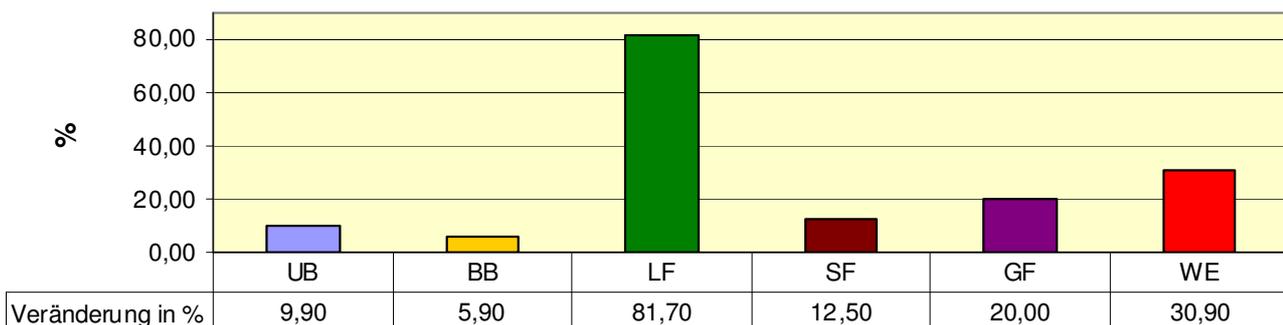
Geldumsatz nach Grundstücksarten



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2006 - 2010



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung nach Bereichen

Bereich	Geldumsatz in Mio. €						
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF	WE
Berliner Umland							
Stadt Teltow	92,7	19,4	69,7	0,0	0,2	0,2	3,2
Stadt Werder (Havel)	38,2	9,8	22,5	1,1	0,7	0,0	4,1
Gemeinde Kleinmachnow	72,6	12,9	53,1	0,0	0,0	0,0	6,6
Gemeinde Michendorf	22,6	6,0	15,3	0,1	0,1	0,2	0,9
Gemeinde Nuthetal	20,8	3,0	12,3	0,2	0,0	0,0	5,3
Gemeinde Schwielowsee	21,5	7,9	12,3	0,1	0,2	0,0	1,0
Gemeinde Stahnsdorf	33,5	11,8	20,4	0,2	0,1	0,1	0,9
Weiterer Metropolitanraum							
Stadt Beelitz	10,4	1,8	7,4	0,8	0,0	0,1	0,3
Stadt Bad Belzig	10,6	0,4	9,2	0,9	0,0	0,0	0,1
Stadt Treuenbrietzen	4,7	0,1	2,5	1,9	0,0	0,0	0,2
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	13,8	0,8	8,9	3,6	0,0	0,0	0,5
Gemeinde Kloster Lehnin	10,2	0,8	7,7	1,4	0,2	0,0	0,1
Gemeinde Seddiner See	1,7	0,6	1,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	4,1	0,0	2,1	0,3	0,0	0,0	1,7
Amt Beetzsee	8,1	0,4	6,8	0,8	0,1	0,0	0,0
Amt Brück	9,4	1,0	6,2	1,8	0,1	0,0	0,3
Amt Niemegek	3,0	0,2	2,1	0,6	0,0	0,0	0,1
Amt Wusterwitz	3,2	0,2	2,7	0,2	0,1	0,0	0,0
Amt Ziesar	2,5	0,2	1,4	0,9	0,0	0,0	0,0
Potsdam-Mittelmark	383,6	77,3	263,6	14,9	1,8	0,6	25,4

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum → siehe Seite 9 und 10

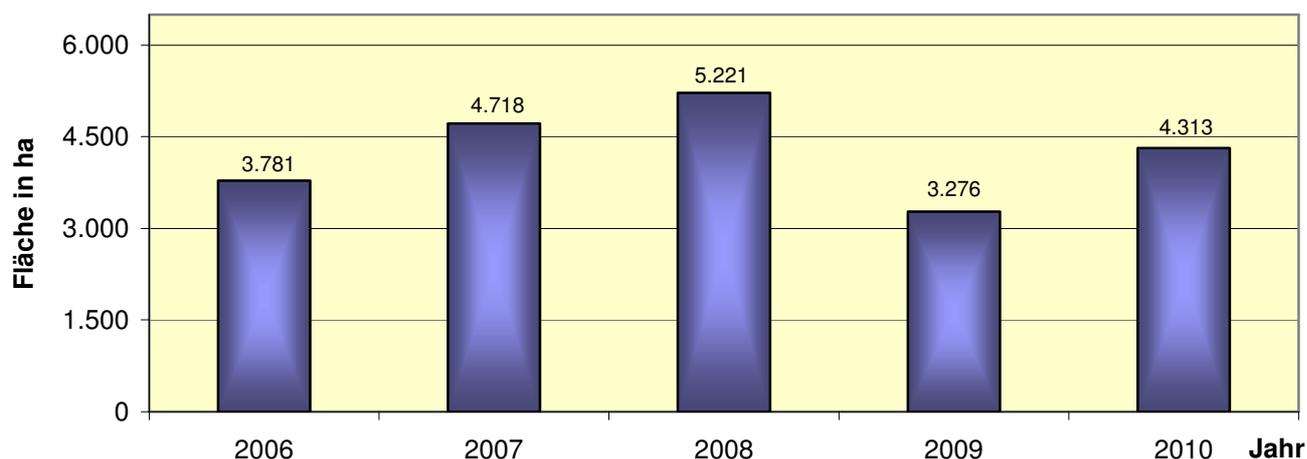
4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2010 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 4.312,9 ha Grundstücksfläche verkauft. Das entspricht 1,67 % der gesamten Landkreisfläche.

Hervorzuheben ist der Anstieg bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen um rund 40 % und der Rückgang bei den Gemeinbedarfsfläche um rund 69 %.

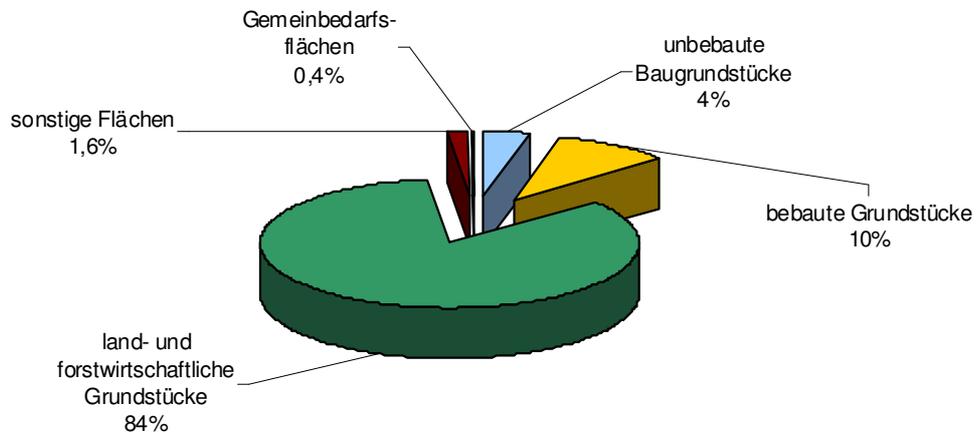
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberichen UB und BB ab Seite 19 und 38.

Flächenumsätze 2006 - 2010

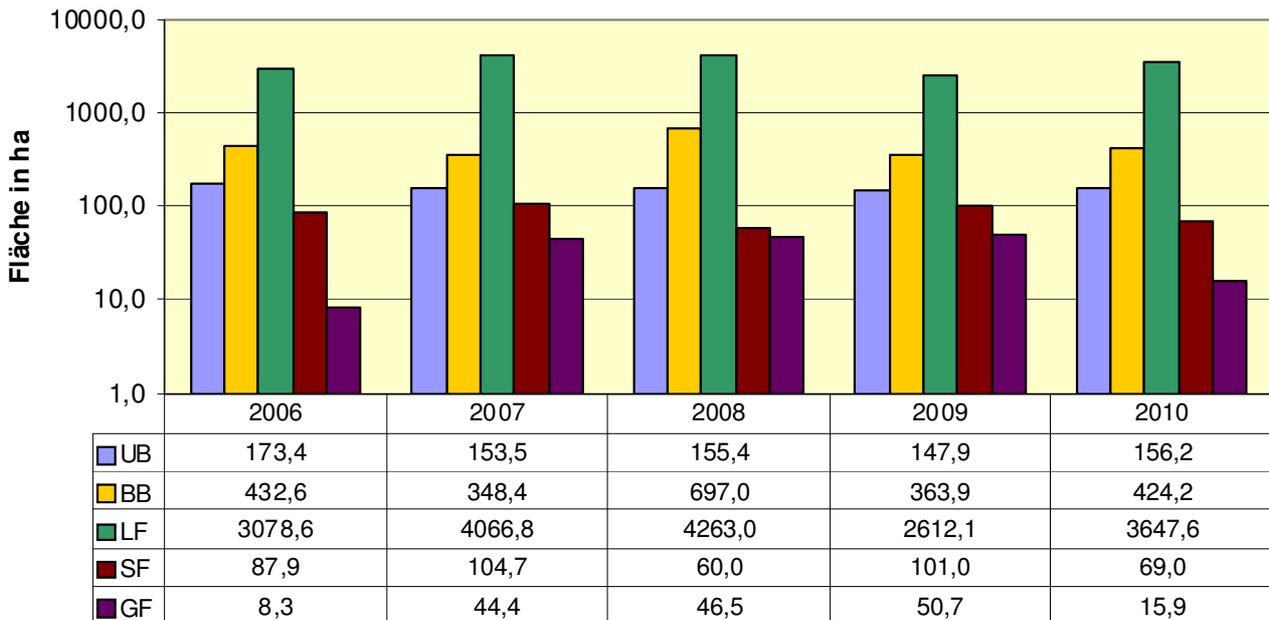


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

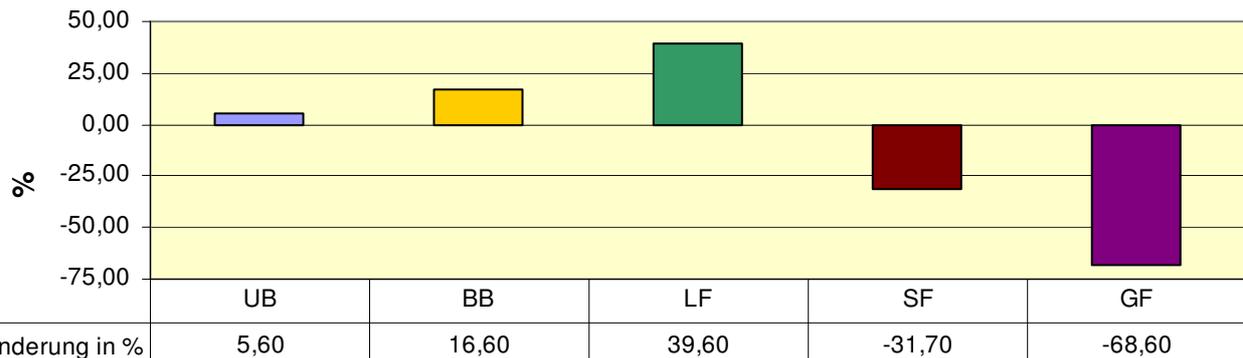
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2010



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2006 - 2010



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Bereich	Flächenumsatz in ha					
	Summe	UB	BB	LF	SF	GF
Berliner Umland						
Stadt Teltow	46,5	19,3	20,6	1,2	3,4	2,0
Stadt Werder (Havel)	229,2	22,2	23,7	160,2	22,2	0,8
Gemeinde Kleinmachnow	22,8	9,9	12,1	0,6	0,1	0,1
Gemeinde Michendorf	58,6	15,9	13,6	23,4	2,1	3,6
Gemeinde Nuthetal	38,3	4,7	8,8	24,4	0,2	0,1
Gemeinde Schwielowsee	36,2	12,5	12,6	9,9	0,7	0,5
Gemeinde Stahnsdorf	65,5	13,2	13,6	36,7	1,1	0,9
Weiterer Metropolitanraum						
Stadt Beelitz	336,5	7,9	28,1	298,5	0,3	1,7
Stadt Bad Belzig	340,0	3,8	31,9	300,7	2,4	1,1
Stadt Treuenbrietzen	464,6	1,3	64,4	397,9	1,0	0,1
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	493,6	4,8	15,3	472,4	1,1	-
Gemeinde Kloster Lehnin	423,9	5,2	33,8	363,2	21,7	-
Gemeinde Seddiner See	10,6	8,2	2,3	-	-	-
Gemeinde Wiesenburg/ Mark	81,9	0,5	10,4	71,1	-	-
Amt Beetzsee	267,2	2,3	14,6	249,5	0,7	-
Amt Brück	481,8	11,2	16,9	445,0	4,9	3,9
Amt Niemegek	363,6	4,8	11,3	344,0	2,6	1,1
Amt Wusterwitz	184,0	1,7	62,2	116,9	3,3	-
Amt Ziesar	368,1	6,8	28,0	332,0	1,2	-
Potsdam-Mittelmark	4.312,9	156,2	424,2	3.647,6	69,0	15,9

UB, BB, LF, SF, GF, WE → siehe Seite 13 Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum → siehe Seite 9 und 10

5 Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (ImmoWertV). 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 2009 in %	in ha	Veränderung zu 2009 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2009 in %
Individueller Wohnungsbau	1.018	16,7	114,8	19,3	68,2	12,0
Mehrfamilienhäuser	1	-50,0	0,0	-100,0	0,0	-100,0
Gemischt genutzte Grundstücke	19	5,6	2,8	-12,5	0,3	-72,2

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	der Kauffälle	Veränderung zu 2009 in %	in ha	Veränderung zu 2009 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2009 in %
geschäftlich und gewerbliche Nutzung	58	18,4	20,6	-8,0	6,8	17,2
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	10	-28,6	4,9	-53,3	0,2	100,0
Sonstige Nutzung	96	5,5	13,1	-13,8	1,8	-10,0
Gesamt	1.202	14,9	156,2	5,6	77,3	10,3

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	130	290	200	260
Gemeinde Michendorf	19	40	80	60	100
Gemeinde Nuthetal	9	30	120	90	130
Gemeinde Schwielowsee	7	55	95	130	
Gemeinde Stahnsdorf	15	70	130	170	180
Stadt Teltow	16	70	180	110	250
Stadt Werder (Havel)	21	30	90	60	150
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	20	10	55	50	70
Amt Beetzsee	28	15	45	40	60
Stadt Bad Belzig	28	5	40	40	55
Amt Brück	21	5	30	40	50
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	12	25	50	35	65
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	40	40	60
Gemeinde Seddiner See	6	30	75	60	85
Amt Niemege	22	5	30	-	

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Stadt Treuenbrietzen	23	5	35	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	21	5	20	-	
Amt Wusterwitz	13	6	40	40	45
Amt Ziesar	19	5	20	30	

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen

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

Entsprechend der im Punkt 3.1.3 (Seite 9 und 10) des Grundstücksmarktberichtes beschriebenen räumlichen Struktur des Landkreises erfolgt die Untersuchung getrennt für das Berliner Umland und den weiteren Metropolenraum. Ebenso wurde nach den dörflichen und städtischen Wohnlagen (typische Ortslage) und nach den Wohnparks unterschieden.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2000 rd. 6.200 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 bis 2.500 m² gewählt.

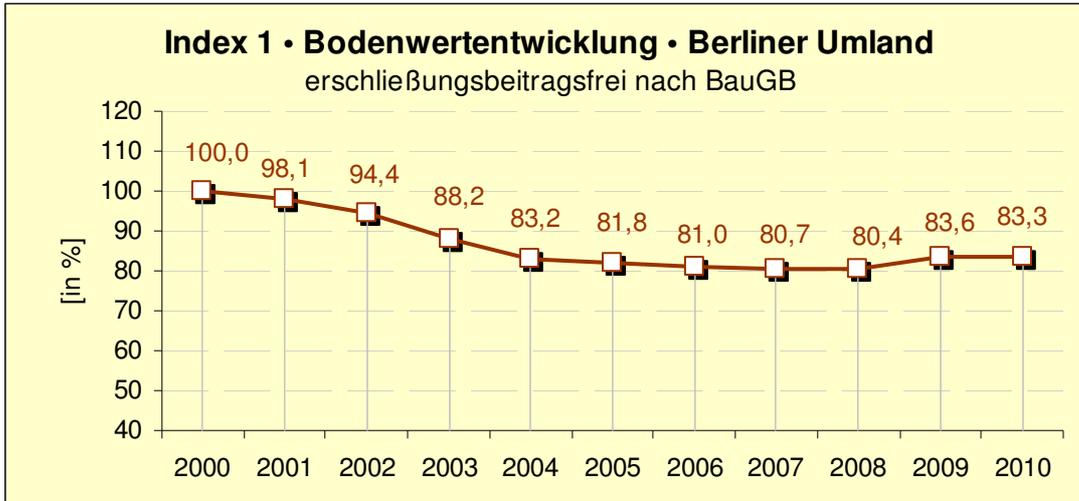
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den weiteren Metropolenraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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 ausreichenden Kauffallanzahlen erfolgt die Ermittlung der Indizes mit Jahresmittelwerten des Bereiches bzw. mit Jahresmittelwerten der einzelnen Ämter und Gemeinden (Umland Berlin), 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

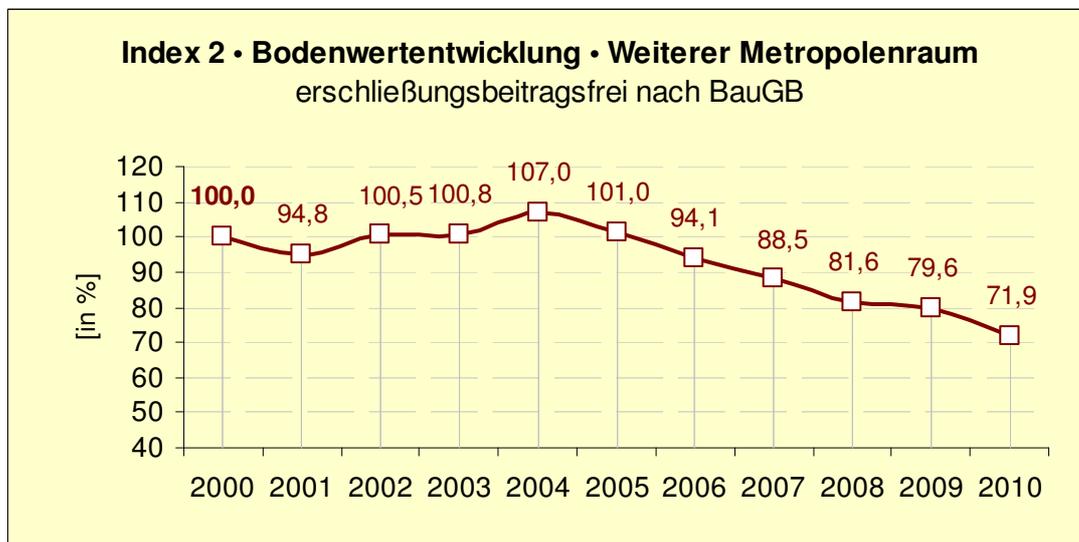
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Alterschließung ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz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



- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwertlagen:	69		
Kauffälle:	3.519	Ämter / Gemeinden:	7
Bodenpreis:	13 bis 400 €/m ²	Ø Preis:	96.200 €
Fläche:	190 m ² bis 2.435 m ²	mittleres Grundstück:	800 m ²



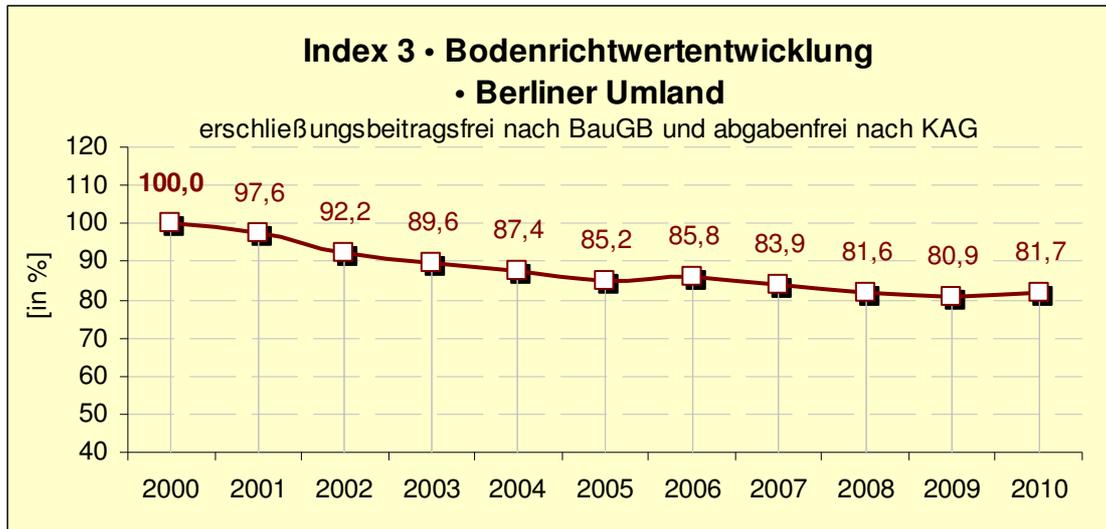
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	172		
Kauffälle:	1.009	Ämter / Gemeinden:	12
Bodenpreis:	2 bis 150 €/m ²	Ø Preis:	25.250 €
Fläche:	190 m ² bis 2.490 m ²	mittleres Grundstück:	950 m ²

5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

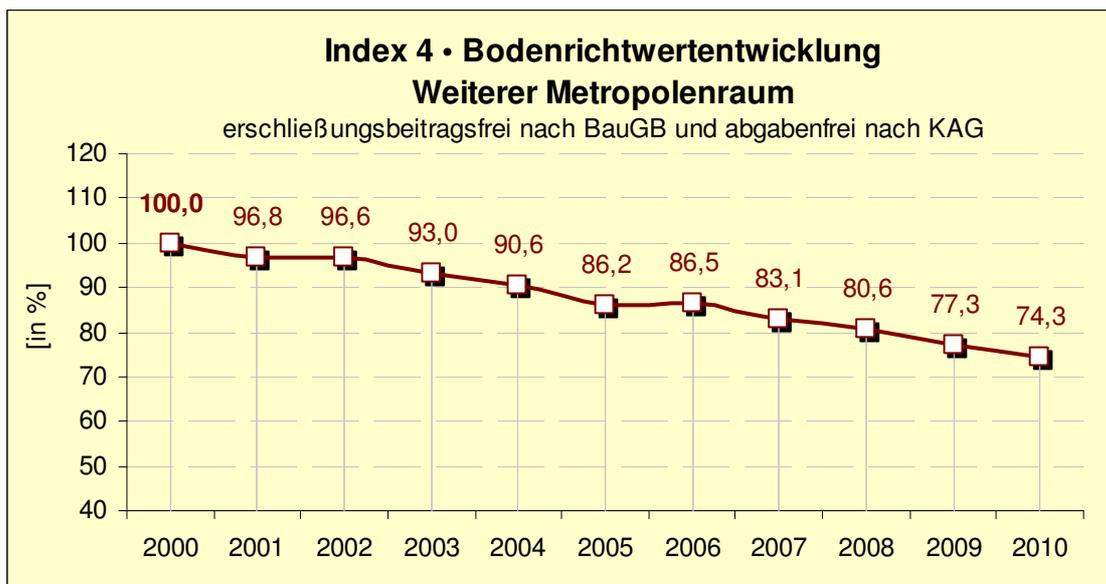
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Bedingt durch die Nachfrage und Planung resultieren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



- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert

Wohnparks • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:.....	27
Spanne der Bodenrichtwerte:..	60 €/m ² bis 260 €/m ² (Stichtag 01.01.2011)
Ämter / Gemeinden:.....	7



- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert

Wohnparks • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte:.....	31
Spanne der Bodenrichtwerte:..	30 €/m ² bis 85 €/m ² (Stichtag 01.01.2011)
Ämter / Gemeinden:.....	12

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“.

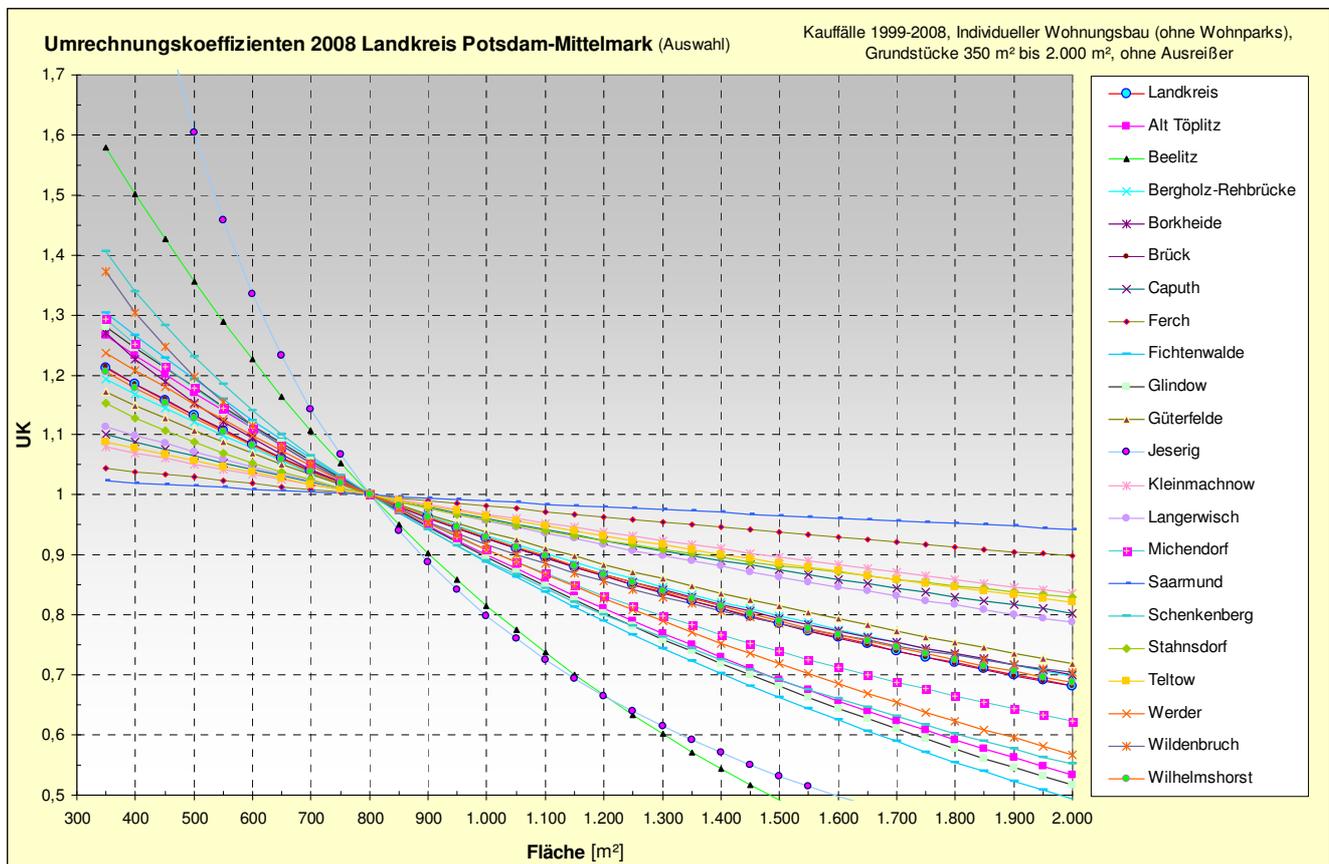
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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 m² bis 2.000 m². Damit konnten 4.232 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Alterschließung. 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 m² umgerechnet wurden.

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

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2011 wurden die Koeffizienten von Seite 26 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

- Bodenrichtwert (BRW) = 100 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 900 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m²

$$\text{BW} = 100 \text{ €/m}^2 \times 1,06 / 0,98 = 108,16 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 8 \% ! über BRW)}$$

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

Gemeinde	R	Fläche																					
		350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000
Landkreis	0,46	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68
Alt Töplitz	0,65	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56	0,53
Beelitz	0,75	1,58	1,50	1,43	1,36	1,29	1,23	1,16	1,11	1,05	1,00	0,90	0,82	0,74	0,67	0,60	0,54	0,49	0,44	0,40	0,36	0,33	0,30
Bergholz-Rehbrücke	0,55	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70
Borkheide	0,36	1,27	1,23	1,19	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,82	0,79	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
Brück	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
Geltow	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	0,97	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Glindow	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
Wilhelmshorst	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	0,86	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72

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 2009 und 2010 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 18 Kauffälle registriert. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,6 (Spanne von 0,8 bis 2,5).

Im Jahr 2010 wurden weiterhin 24 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 1,2 (Spanne von 0,6 bis 2,2).

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2008 bis 2010 wurden fünf Kauffälle registriert. Diese Kauffälle waren mit Besonderheiten behaftet wie z. B. Erwerb nach Sachenrechtbereinigungsgesetz, Erwerb eines mit einem Teilerbbaurecht belasteten Grundstücks oder als Zukauf zum Bestandsobjekt.

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 individuelles Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 0,8 (Spanne von 0,6 bis 0,9).

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

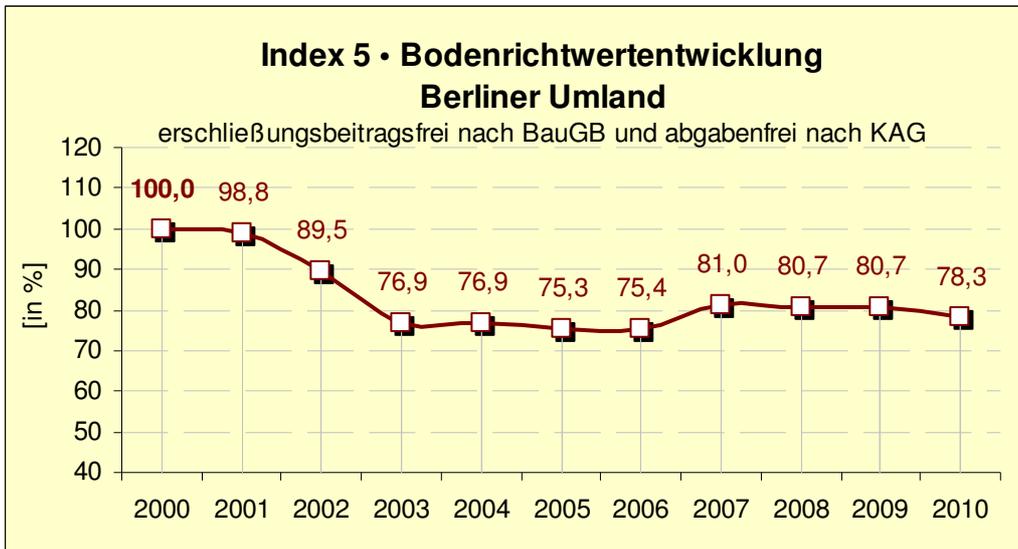
Von den insgesamt 58 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzten Flächen wurden 25 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Besonderheiten) zugeordnet, von denen wiederum 16 in Gewerbegebieten (GE) liegen. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), aufstehende Abrissgebäude, Altlasten, Flächen mit gemischter Nutzung, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichlagen etc.

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

Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow	4	75	160
Caputh, Werder (Havel)	2	30	50
Weiterer Metropolitanraum			
Beelitz, Belzig, Borkheide, Brielow, Brück, Groß Kreutz, Linthe, Neuseddin, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	11	10	45

5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:.....	6
Bodenrichtwertniveau:.....	30 €/m ² bis 160 €/m ² (Stichtag 01.01.2011)
Ämter / Gemeinden:	5



- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte:.....	11
Bodenrichtwertniveau:.....	10 €/m ² bis 45 €/m ² (Stichtag 01.01.2011)
Ämter / Gemeinden:	9

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Kauffälle sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 19 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2010 lagen 17 Kaufverträge vor, von denen acht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert (Wohnbauland) in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartungsland	4	5 - 57	19	7 - 43	17
Rohbauland	4	6 - 20	10	16 - 49	29

5.6 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für das Geschäftsjahr 2010 liegen der Geschäftsstelle insgesamt fünf 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 Preise erzielt, die im Durchschnitt bei 2,20 €/m² liegen.

5.7 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2010 wurden insgesamt 56 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ausgewertet.

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

Zukäufe	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		arithmetisches Mittel in %
		von	bis	von	bis	
vorn	13	9	373	42	160	83
seitlich	29	9	850	19	150	77
hinten	14	30	547	27	100	57

5.8 Erbbaurechte

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

Das ErbbauRG gilt seit dem 30. November 2007. Es ist inhaltlich unverändert, aufgrund des Artikels 25 des Zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) mit Wirkung vom 30. November 2007, aus der bislang gültigen Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) hervorgegangen.

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

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2006				
individuelle Wohnnutzung	4*	185 - 1.084	90, 99	2,0
2007				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.800	99	4,0 ; 4,5
2008				
individuelle Wohnnutzung	4	559 - 1.000	99	4,0 ; 4,5
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	77**	182 - 956	65	3,9 - 5,4
2009				
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	6**	407 - 1.794	66	3,2 - 5,4
2010				
individuelle Wohnnutzung	5 [3*]	361 - 1.399	75 - 99	2,0 - 4,5
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	4**	298 - 2.148	66	1,4 - 4,5

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG)

** Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

Alle registrierten Verträge beinhalten eine Erbbauzinsanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex angebunden ist.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehören laut § 5 Absatz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Verbindung mit § 201 BauGB Acker-, Grün-, Obst-, Garten- und Waldflächen.

Auszug aus § 5 Absatz 1 der ImmoWertV:

„(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.“

Die bisherige § 4 Absatz 1 Nummer 2 WertV wurde nicht in die ImmoWertV übernommen. Das sogenannte „begünstigte“ Agrarland stellt keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands dar.

Die typischen Grundstücksmerkmale einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche werden durch den § 5 Absatz 1 ImmoWertV ausreichend erfasst. Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes, entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltenden Recht, bleibt zulässig. Dies wird durch den neuen § 4 Absatz 3 ImmoWertV verdeutlicht.

Die Nähe und Anbindung einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zur Ortschaft hat der Gutachterausschuss als wertrelevantes Grundstücksmerkmal (Lagekriterium) gesondert betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse der gezahlten Kaufpreise von Grundstücken mit einer geringen Entfernung zur nahegelegenen Ortschaft werden unter Punkt 6.2.1.2 veröffentlicht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2009 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2009 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2009 in %
Berliner Umland	92	+61,4	238,0	+62,3	1,6	+90,4
Weiterer Metropolitanraum	522	+34,5	2.618,4	+41,9	11,4	+96,5
Landkreis	614	+38,0	2.856,4	+43,4	13,0	+94,0

Kauffälle nach der FlErwV in Verbindung mit dem EALG wurden zum Jahr 2010 nicht registriert.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamtanzahl	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen ^{*)}
Berliner Umland	92	45	24	10	13
Weiterer Metropolitanraum	522	237	117	136	32
Landkreis	614	282	141	146	45

*) Dauer- und Sonderkulturen

Bei allen Nutzungsarten weist die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2009 eine steigende Tendenz auf.

Die Tabellen beinhalten 61 Kaufverträge mit zukünftigen Verkehrsflächen zwecks Um- und Ausbau von Bundesautobahnen (BAB), Bundesstraßen und Radwegen.

Hinweis: Für die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte unter dem Punkt von 6.2.1. bis 6.2.2 wurden Kaufverträge für landwirtschaftliche Flächen für den Um- und Ausbau von BAB (A 2, A 9, A 10, A 115), Bundesstraßen und Radwegen sowie sonstigen mit diesen Arbeiten zusammenhängenden Zwecke nicht herangezogen.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 01. Januar 2011 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Boden-Fruchtbarkeit.

Beim Ackerland überwiegen (gemäß Ackerschätzungsrahmen) als Bodenarten anlehmige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial (eiszeitlicher Boden oder Tertiärboden). Typische Bodenzustandsstufen sind von 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 2.000 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	7	0,26 - 0,30	0,28
21 - 30	77	0,18 - 0,82	0,34
31 - 40	33	0,18 - 1,32	0,43
41 - 60	9	0,13 - 0,45	0,31
61 - 80	-	-	-

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
Bis 20	1	-	-
21 - 30	9	0,03 - 0,30	0,20
31 - 40	48	0,11 - 1,32	0,31
41 - 60	5	0,22 - 0,37	0,28
61 - 80	-	-	-

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortsnahe Agrarflächen** wurden 44 Kauffälle in die Untersuchung einbezogen. 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 1,03 €/m².

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich von 0,10 €/m² bis 1,02 €/m² im Mittel 0,44 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (von 0,26 €/m² bis 0,34 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,3 bis 3,9 im Mittel 1,5.

Die Mehrzahl der Kauffälle (65 %) wurde im weiteren Metropolenraum registriert.

6.2.1.3 Obstanbauland

Insgesamt sind 36 Kauffälle von reinen Obstanbaulandflächen registriert. Im Vergleich zum Vorjahr (vier Kauffälle) präsentiert sich diese Nutzungsart in der Anzahl in einem deutlich größeren Umfang, wobei der mittlere Quadratmeterpreis auf gleichem Niveau verblieben ist.

Nähere Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstbaumbestandes sind nicht aus jedem Kaufvertrag zu entnehmen.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
Berliner Umland			
Werder (Havel)	9	4.700 - 20.000 10.100	0,25 - 1,63 0,67
Weiterer Metropolenraum			
Groß Kreuz (Havel), Kloster Lehnin, Treuenbrietzen	27	5.000 - 452.700 76.100	0,28 - 1,25 0,59

6.2.1.4 Gräben

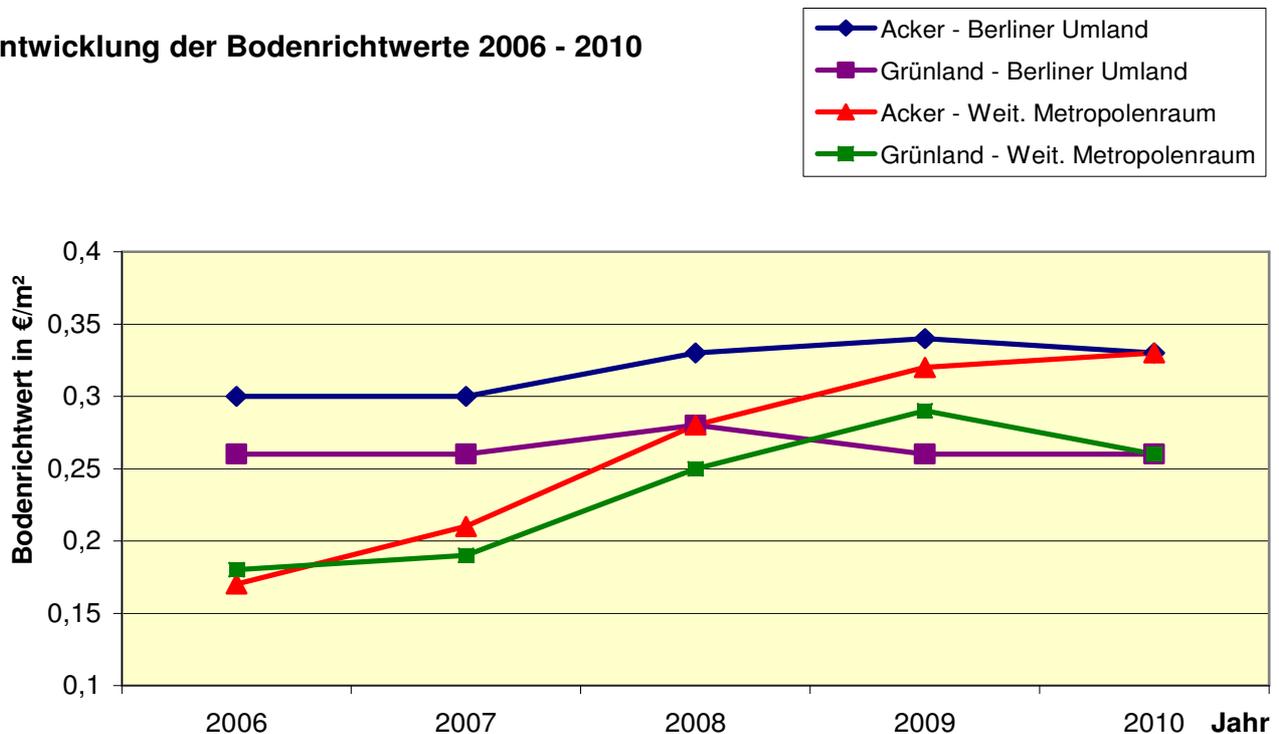
Die Kaufpreisspanne beträgt 0,06 €/m² bis 0,44 €/m², im Durchschnitt 0,22 €/m². Ausgewertet wurden fünf Kauffälle im weiteren Metropolenraum von landwirtschaftlichen Flächen, mit gesonderter Kaufpreisangabe für Gräben. Die Größe der Grabenflächen liegt zwischen 30 m² und 3.400 m², im Durchschnitt bei 800 m².

6.2.2 Preisentwicklung

Eindeutige Aussagen zu Tendenzen der Bodenrichtwertentwicklung lassen sich durch das Zusammenlegen der bisherigen Bodenrichtwertzonen schwer ableiten.

Aus der Grafik ist jedoch zu erkennen, dass die Bodenrichtwerte stagnieren.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2006 - 2010



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2009 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2009 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2009 in %
Berliner Umland	14	-36,4	18,3	-42,1	0,1	-50,0
Weiterer Metropolitanraum	169	+34,1	805,4	+36,5	1,9	+35,7
Landkreis	183	+23,6	823,7	+32,5	2,0	+42,8

Die Gesamtanzahl beinhaltet 16 Kaufverträge für zukünftige Verkehrsflächen zwecks Um- und Ausbau von Bundesautobahnen (BAB), Bundesstraßen und Radwegen.

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

(Boden mit Bestockung)

Zum Stichtag 01. Januar 2011 wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Die bisherigen zwei Bodenrichtwertzonen wurden zu einer Zone verschmolzen.

Folgende Bodenpreise lagen dem ermittelten Bodenrichtwert zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²	Entwicklung zum Vorjahr
Landkreis	89	0,02 - 0,54	0,24	

 Tendenz steigend

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 Wohnbauland in €/m ²		Ø Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
	von	bis	
4	5	20	20
14	21	50	18
4	51	90	19
3	> 90		16

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 der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäude. Die Bodenpreise sind für Grundstücke ausgehandelt, welche mit einem langfristigen Pachtvertrag der Käufer belastet sind. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt.

► **Wasserlage /-nähe (≤ 300m)**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Wusterwitz	3	321 - 348 333	29	35	83

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Fichtenwalde	3	1.127 - 2.664 2.036	8 - 12 10	30	34
Michendorf	5	549 - 3.391 1.239	10 - 15 14	65	21
Borkheide, Borkwalde	3	1.265 - 1.415 1.348	8	15, 20	46

7.2.2 Käufer nicht Pächter

► **Wasserlage /-nähe (≤ 300m)**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Briest	3	500	15	20	75
Kemnitz, Trechwitz	3	752 - 4.381 2.096	26	25, 35	94

► **keine Wasserlage /-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Seddin	5	463 - 1.198 833	8 - 23 14	75	19
Ferch	4	616 - 999 803	17 - 32 26	70	37
Borkheide, Borkwalde Fichtenwalde	6	1.226 - 2.253 1.528	5 - 10 7	15 - 30	31

7.3 Wasserflächen

Für den Zeitraum 2009 und 2010 liegen fünf Kauffälle zu Wasserflächen, überwiegend mit Randfläche Wald, vor. Die Kaufpreisspanne beträgt 0,11 €/m² bis 0,45 €/m², im Durchschnitt 0,25 €/m² bei durchschnittlich 4,5 ha.

7.4 Golfplatz

Für Golfplatzanlagen wurde im Jahr 2010 durchschnittlich 2,18 €/m² gezahlt bei einer Kaufpreisspanne von 1,70 €/m² bis 2,90 €/m². Die durchschnittliche Fläche beträgt 45,2 ha. Die fünf vergleichbaren Kauffälle liegen im Bereich der Stadt Werder (Havel) und der Gemeinde Michendorf. Es handelt sich um bestehende Anlagen.

Für eine geplante Golfplatzanlage liegen vier Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken (2009 bis 2010) landwirtschaftlicher Flächen in der Stadt Werder (Havel) vor. Die Kaufpreisspanne beträgt 0,65 €/m² bis 0,90 €/m², im Durchschnitt 0,73 €/m².

7.5 Pferdekoppeln

Für den Zeitraum von 2006 bis 2010 gibt es sieben vergleichbare Kauffälle von Flächen, die als Pferdekoppel genutzt werden. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 0,50 €/m² und 1,18 €/m², im Durchschnitt bei 0,87 €/m². Die höheren Preise wurden im Berliner Umland gezahlt.

7.6 Private Zuwegungsflächen

Die Untersuchung der 13 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2010, die als private Zuwegungsflächen (nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich) zum käufereigenen Grundstück erworben wurden, ergab folgende durchschnittliche Preise je m²:

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
13	11 - 900 300	2 - 20 9	2 - 55 24

7.7 Ufergrundstück

Im Berliner Umland sind fünf Kauffälle zu Uferflächen erfasst. Das Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert für Wohnbauland liegt in der Spanne von ca. 25 % bis 165 %, im Durchschnitt bei 75 %. Es handelt sich um Flächen an der Havel, am Kleinen Zernsee und am Petzinsee mit durchschnittlich ca. 260 m² als Erweiterungsfläche zum käufereigenen Grundstück.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Veränderung zu 2009 in %	in ha	Veränderung zu 2009 in %	in Mio. €	Veränderung zu 2009 in %
Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	763	7,9	234,4	38,5	138,7	22,2
Reihenhäuser, Doppelhaushälften	168	7,0	13,6	61,9	54,6	112,5
Wochenendhäuser	139	10,3	16,3	- 16,4	4,1	- 6,8
Mehrfamilienhäuser	53	32,5	12,6	- 21,7	18,3	23,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	54	22,7	18,3	- 2,7	23,1	-30,6
Sonstige Gebäude	83	- 1,2	129,0	- 2,1	24,8	- 30,5
Gesamt	1.260	8,8	424,2	15,0	263,6	15,9

Im Berichtsjahr ist der Anstieg des Geldumsatzes der Reihen- und Doppelhaushälften um 112,5 % besonders auffällig. Ebenso stieg bei diesen Gebäuden der Flächenumsatz um 61,9 % an.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 781 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	57 %,
Weiterer Metropolitanraum	43 %.

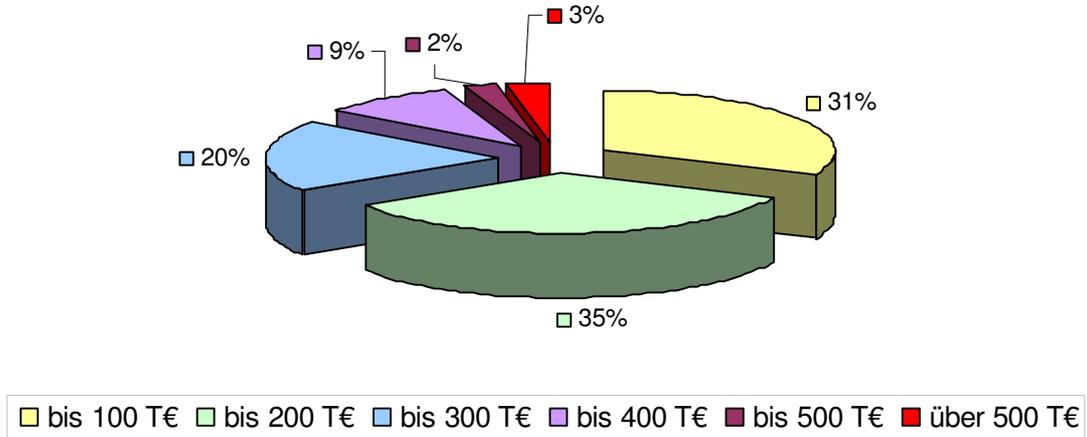
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 554 Verträgen und die Wohnfläche bei 421 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 931 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 596 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

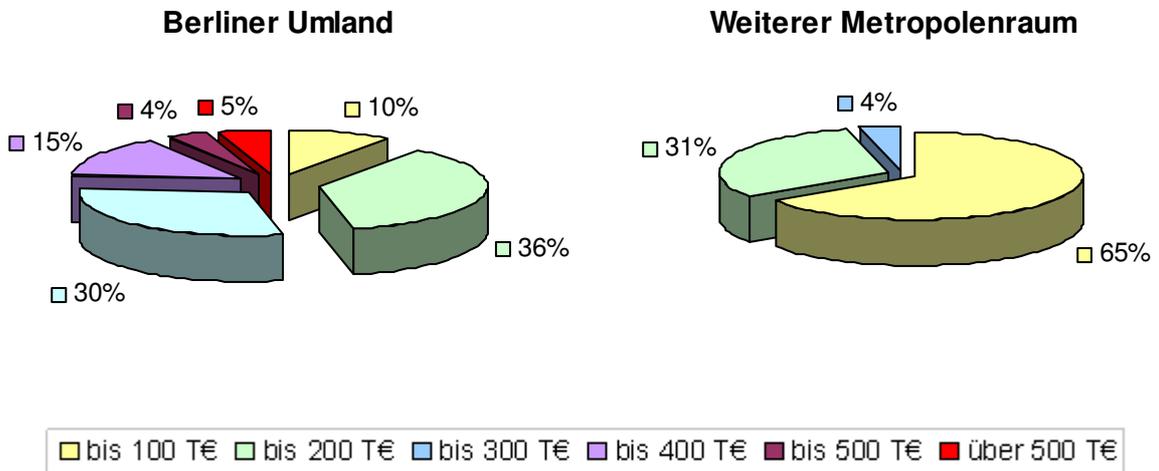
Diese 596 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	61 %,
Weiterer Metropolitanraum	39 %.

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



Die Verteilung der 596 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

►► mit Grundstücksgrößen ≤ 2.000 m²

Baujahre	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m²					
Baujahre bis 1948 unsaniert	22	930	40.000 - 290.000 115.000	110 [21]	460 - 2.415 1.025
Baujahre bis 1948 teilsaniert	6	550	65.000 - 140.000 110.000	130 [5]	640 - 1.100 895
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	10	1.175	97.000 - 310.000 210.000	130[10]	1.210 - 1.875 1.600
Baujahre 1949 bis 1977	4	985	71.000 - 195.000 150.000	105 [4]	790 - 1.805 1.410
Baujahre 1978 bis 1989	4	1.050	92.000 - 230.000 150.000	160 [2]	440 - 1.545 990
Baujahre ab 1990 bis 2009	32	945	160.000 - 800.000 285.000	155 [23]	1.335 - 4.445 1.885
Baujahr 2010	3	525	165.000 - 389.000 305.000	180 [1]	2.155
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²					
Baujahre bis 1948 unsaniert	24	705	50.000 - 280.000 177.000	110 [23]	825 - 2.830 1.710
Baujahre bis 1948 teilsaniert	21	805	138.000 - 310.000 218.000	125 [20]	860 - 2.585 1.840
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	19	760	230.000 - 620.000 372.000	145 [18]	1.270 - 3.530 2.620
Baujahre 1949 bis 1977	3	790	100.000 - 268.000 206.000	130 [2]	1.680 - 2.090 2.090
Baujahre 1978 bis 1989	3	1.050	140.000 - 293.000 229.000	170 [3]	1.315 - 1.400 1.365
Baujahre ab 1990 bis 2009	44	730	150.000 - 1.475.000 411.000	165 [31]	1.535 - 4.610 2.525
Baujahr 2010	15	465	221.000 - 434.000 305.000	135 [14]	1.740 - 2.875 2.195
Weiterer Metropolitanraum					
Baujahre bis 1948 unsaniert	15	810	10.000 - 99.000 51.000	125 [15]	70 - 775 430
Baujahre bis 1948 teilsaniert	16	925	45.000 - 165.000 90.500	130 [16]	390 - 1.240 715
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	14	1.030	59.000 - 198.000 109.000	125 [14]	345 - 1.415 905

Baujahre	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahre 1949 bis 1977	6	890	53.000 - 137.000 89.000	95 [4]	835 - 1.245 1.075
Baujahre 1978 bis 1989	8	1.070	40.000 - 178.000 84.500	100 [6]	410 - 1.620 950
Baujahre ab 1990 bis 2009	35	855	69.500 - 300.000 152.500	125 [18]	680 - 1.750 1.225
Baujahr 2010	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis (gesamt)*	422*	825	8.000 - 1.475.000 190.000	130 [252]	70 - 4.610 1.575

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Im Berliner Umland liegen 60 % aller Grundstücksverkäufe.

Kaufpreise bis 100.000 € wurden zu 79 % im weiteren Metropolitanraum registriert.

Die Mehrzahl der Kaufpreise über 100.000 € liegt im Berliner Umland. Hier befinden sich 61 % der Kaufpreise zwischen 100.000 € und 200.000 € sowie 97 % der Kaufpreise über 200.000 €.

▶▶ mit Grundstücksgrößen > 2.000 m²

Grundstücke über 2.000 m² wurden vorwiegend im ländlichen Bereich des Landkreises veräußert. Insgesamt liegen 73 Kauffälle mit Grundstücksgrößen bis ca. 4,9 ha vor.

Im Berliner Umland wurden ein Drittel der Kauffälle mit Kaufpreisen von 32.000 € bis 624.000 € und Grundstücksgrößen bis ca. 3 ha registriert. Im weiteren Metropolitanraum hingegen liegen die Kaufpreise zwischen 6.000 € und 482.000 €.

Diese Liegenschaften haben einen hohen Anteil an nicht bebaubarem Gartenland (Hinterland), Ackerland bzw. Waldflächen. Der bebaute Grundstücksteil weist neben dem Wohnhaus meist mehrere Nebengebäude auf.

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

Bereich Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauf- fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße	Spanne und durch- schnittlicher Kauf- preis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland (Bodenrichtwerte <= 100 €/m ²)	3	565	165.000 - 398.000 262.500	k.A.	k.A.
Berliner Umland (Bodenrichtwerte von 150 bis 260 €/m ²)	13	455	220.000 - 434.000 267.500	120 [9]	1.740 - 2.405 2.090
Weiterer Metropolraum (Bodenrichtwerte von 35 bis 85 €/m ²)	15	735	95.000 - 300.000 168.000	135 [6]	850 - 1.490 1.260

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

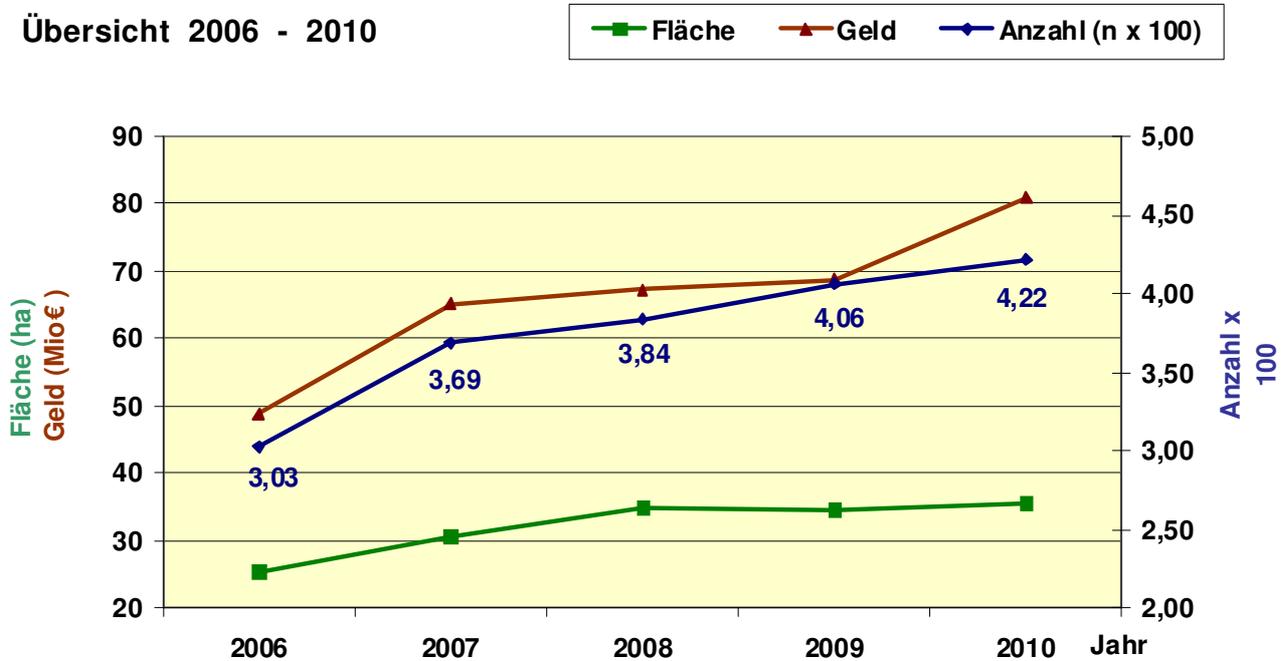
►► **Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in ausgewählten Ortslagen**

Baujahre	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Grundstücks- größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow					
Baujahre von 1930 bis 1937 unsaniert bzw. teilsaniert	15	< 700	130.000 - 258.000 194.000	90 - 115 100	1.370 - 2.525 1.975
	8	> 700	150.000 - 280.000 234.000	95 - 150 115	1.545 - 2.830 2.060
Baujahre von 1928 bis 1938 umfass. bis voll saniert, teilweise erweitert nach 1990	9	< 700	240.000 - 480.000 330.000	90 - 185 125	1.895 - 3.310 2.680
	6	> 700	300.000 - 618.000 428.500	95 - 300 170	1.835 - 3.530 2.730
Stahnsdorf					
Baujahre von 1930 bis 1940 unsaniert bzw. teilsaniert	6	760	95.000 - 178.000 145.000	60 - 115 95	825 - 2.060 1.590
Baujahre von 1993 bis 2008	9	710	220.000 - 350.000 298.000	110 - 220 145	1.410 - 2.525 2.115
Teltow					
Baujahre von 1924 bis 1937 unsaniert bzw. teilsaniert	8	785	85.000 - 210.000 146.000	75 - 125 95	1.135 - 1.835 1.475
Baujahre von 1996 bis 2009	7	610	228.000 - 385.000 303.000	115 - 200 150	1.665 - 2.340 1.940

8.2.2 Preisentwicklung

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

Übersicht 2006 - 2010



Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2009	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2010	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m²				
Baujahre bis 1948 unsaniert	25.000 - 160.000 91.000	40.000 - 290.000 115.000	+ 26 %	↗
Baujahre bis 1948 teilsaniert	90.000 - 280.000 157.500	65.000 - 140.000 110.000	- 30 %	↘
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	125.000 - 197.000 150.000	97.000 - 310.000 210.000	+ 40 %	↗
Baujahre von 1949 bis 1977	80.000 - 180.000 128.000	71.000 - 195.000 150.000	+ 17 %	↗
Baujahre von 1978 bis 1989	60.000 - 190.000 141.000	92.000 - 230.000 150.000	+ 6 %	↗
Baujahre von 1990 bis 2008 (2009)	132.500 - 360.000 233.000	160.000 - 800.000 285.000	+ 22 %	↗
Baujahr 2009 (2010)	k.A.	165.000 - 389.000 305.000	k.A.	-

Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2009	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2010	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²				
Baujahre bis 1948 unsaniert	78.000 - 315.000 192.000	50.000 - 280.000 177.000	- 8 %	
Baujahre bis 1948 teilsaniert	111.000 - 290.000 199.000	138.000 - 310.000 218.000	+ 10 %	
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	170.000 - 677.000 341.000	230.000 - 620.000 372.000	+ 9 %	
Baujahre von 1949 bis 1977	120.000 - 219.000 173.000	100.000 - 268.000 206.000	+ 19 %	
Baujahre von 1978 bis 1989	130.000 - 360.000 192.500	140.000 - 293.000 229.000	+ 9 %	
Baujahre von 1990 bis 2008 (2009)	220.000 - 895.000 423.000	150.000 - 1.475.000 411.000	- 3 %	
Baujahr 2009 (2010)	263.600 - 2921.000 273.000	221.000 - 434.000 305.000	+ 12 %	
Weiterer Metropolitanraum				
Baujahre bis 1948 unsaniert	11.000 - 98.000 55.000	10.000 - 99.000 51.000	- 7 %	
Baujahre bis 1948 teilsaniert	36.000 - 125.000 87.900	45.000 - 165.000 90.500	+ 3 %	
Baujahre bis 1948 umfass. bis voll saniert	50.000 - 165.000 104.600	59.000 - 198.000 109.000	+ 4 %	
Baujahre von 1949 bis 1977	22.000 - 179.000 83.700	53.000 - 137.000 89.000	+ 3 %	
Baujahre von 1978 bis 1989	70.000 - 200.000 131.400	40.000 - 178.000 84.500	- 35%	
Baujahre ab 1990	65.000 - 295.000 166.000	69.500 - 300.000 152.500	- 8 %	
Landkreis (gesamt)	10.000 - 895.000 163.600	8.000 - 1.475.000 190.000	+ 6 %	

Tendenz steigend (2009) und (2010)

Tendenz unverändert
Baujahresangabe des Auswertzeitraumes 2010

Tendenz fallend

In der Tabelle wird der Trend zum Vorjahr 2009 bei den Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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.

Da die ImmoWertV erst Mitte 2010 in Kraft getreten ist, werden die damit verbundenen Veränderun-

gen beginnend mit dem nächsten Grundstücksmarktbericht berücksichtigt (vgl. Rundschreiben Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 09. Dezember 2010 zum neuen Alterswertminderungsmodell).

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 Kleinmachnow - Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
- o Kleinmachnow - Baujahre bis 1948; Altbau, saniert,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre bis 1948; Altbau, saniert,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre 1949 - 1989,
- o Kleinmachnow - Baujahre ab 1990,
- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 40 €/m² - 180 €/m²,
Baujahre ab 1990,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre ab 1990.

Für die anderen Bereiche und Baujahresklassen wurden Untersuchungen vorgenommen. Der Gutachterausschuss stellte hier keine signifikante Korrelation fest.

- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 60 €/m² - 170 €/m²,
Baujahre bis 1948; Altbau, saniert,
14 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,73 bis 1,29; Ø 0,99;
- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 45 €/m² bis 170€/m²,
Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
30 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,77 bis 1,52; Ø 1,06;
- o Berliner Umland - Baujahre 1949 – 1989,
20 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,54 bis 0,96; Ø 0,77.

Auf die Veröffentlichung der grafischen Darstellung wird verzichtet.

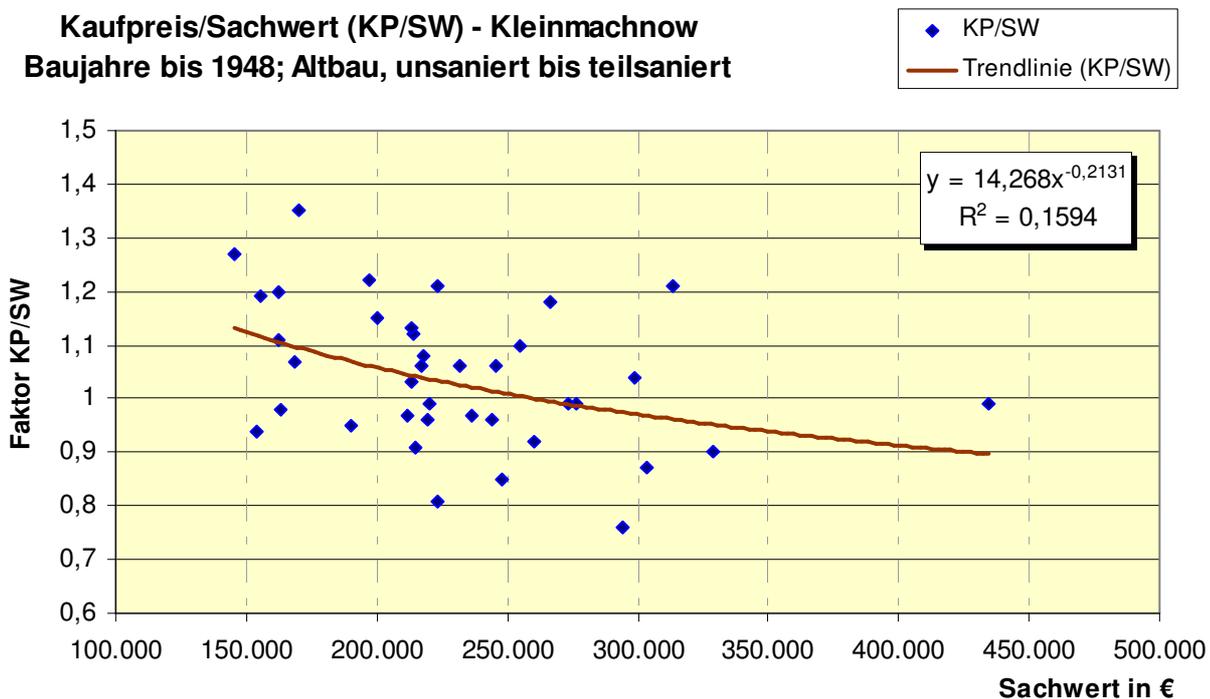
8.2.3.1 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	200 - 290	228
Baujahre	1912 - 1937	1934
Brutto-Grundfläche in m ²	173 - 444	234
Grundstücksgrößen in m ²	415 - 1.221	743
Sachwerte in T€	145,14 - 434,4	230,7
Restnutzungsdauer in Jahren	2 - 26	18
Anzahl der Kauffälle	38	-

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

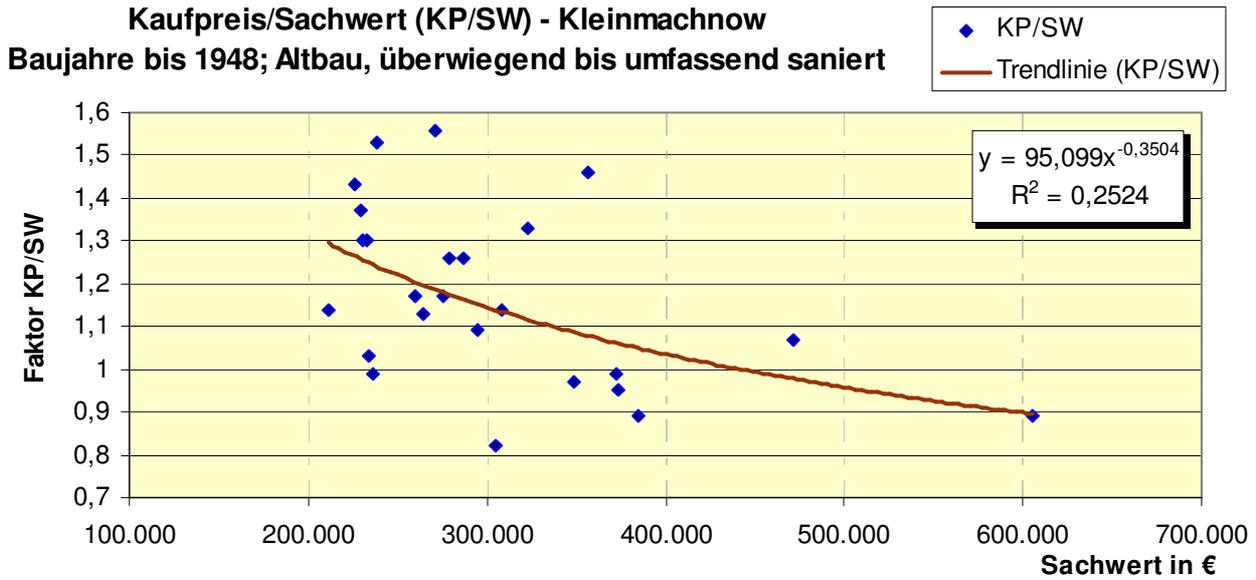


8.2.3.2 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 250	223
Baujahre	1923 - 1939	1934
Brutto-Grundfläche in m ²	156 - 560	266
Grundstücksgrößen in m ²	471 - 1.842	773
Sachwerte in T€	211,0 - 605,7	304,8
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 41	35
Anzahl der Kauffälle	25	-

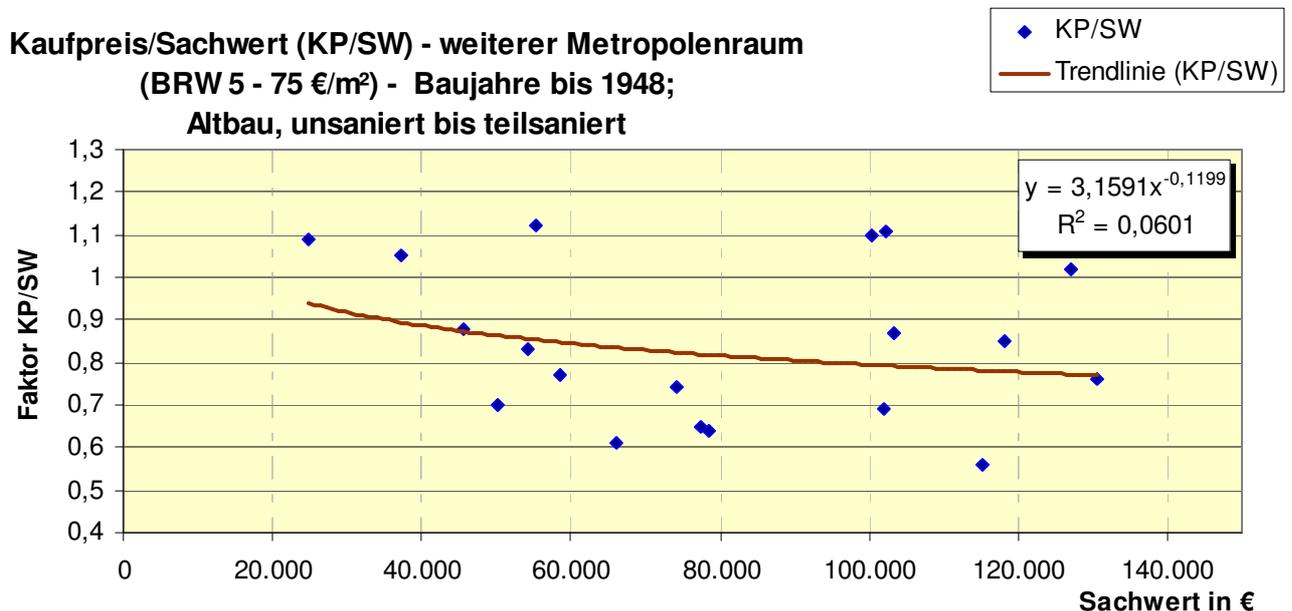


8.2.3.3 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert

Für Gemeinden im weiteren Metropolitanraum wurden für Grundstücke mit unsanierten bis teilsanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	5 - 75	29
Baujahre	1900 - 1940	1922
Brutto-Grundfläche in m ²	153 - 498	254
Grundstücksgrößen in m ²	408 - 2.420	1.078
Sachwerte in T€	24,7 - 130,6	80,1
Restnutzungsdauer in Jahren	5 - 25	18
Anzahl der Kauffälle	19	-



8.2.3.4 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

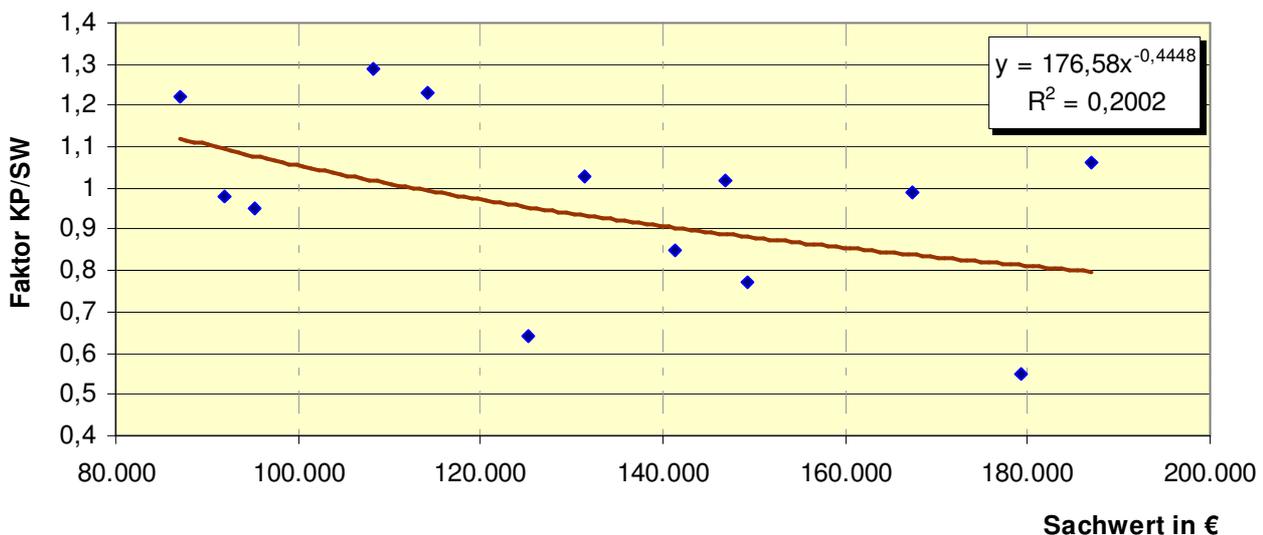
Für Gemeinden im weiteren Metropolitanraum wurden für Grundstücke mit sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	10 - 60	30
Baujahre	1840 - 1940	1918
Brutto-Grundfläche in m ²	168 - 420	276
Grundstücksgrößen in m ²	260 - 1.657	1.032
Sachwerte in T€	87,0 - 186,9	132,6
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	34
Anzahl der Kauffälle	13	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum (BRW 10 - 60 €/m²) - Baujahre bis 1948; Altbau, überwiegend bis umfassend saniert

◆ KP/SW
— Trendlinie (KP/SW)



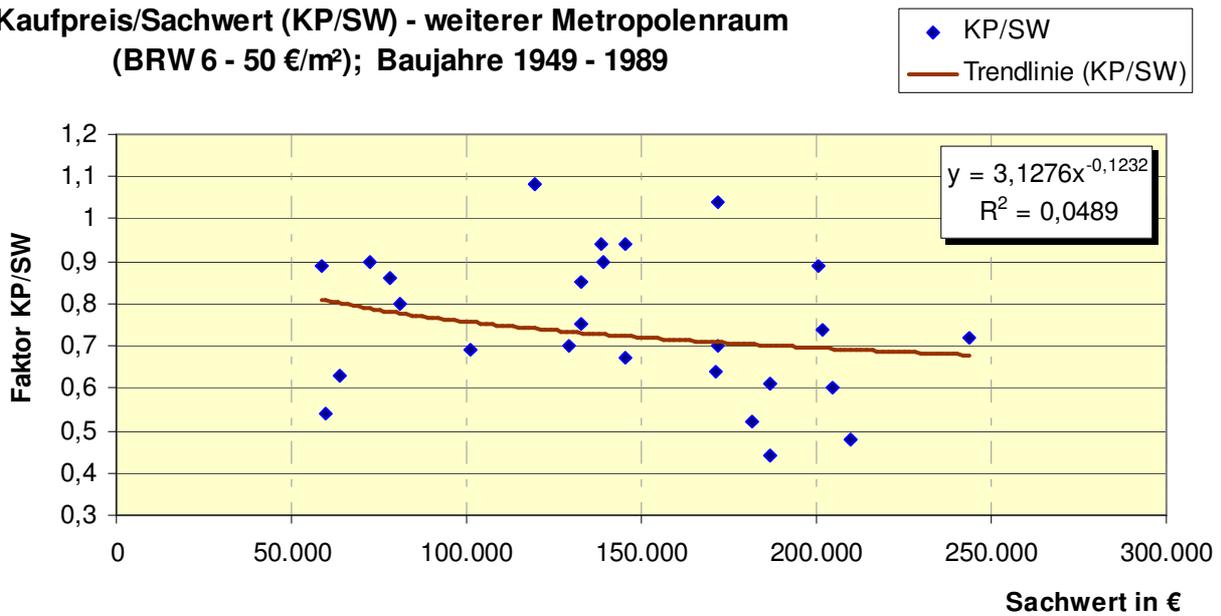
8.2.3.5 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	6 - 50	28
Baujahre	1950 - 1989	1971
Brutto-Grundfläche in m ²	61 - 375	248
Grundstücksgrößen in m ²	499 - 1.967	997
Sachwerte in T€	58,4 - 243,5	143,4
Restnutzungsdauer in Jahren	23 - 60	42
Anzahl der Kauffälle	26	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 6 - 50 €/m²); Baujahre 1949 - 1989**



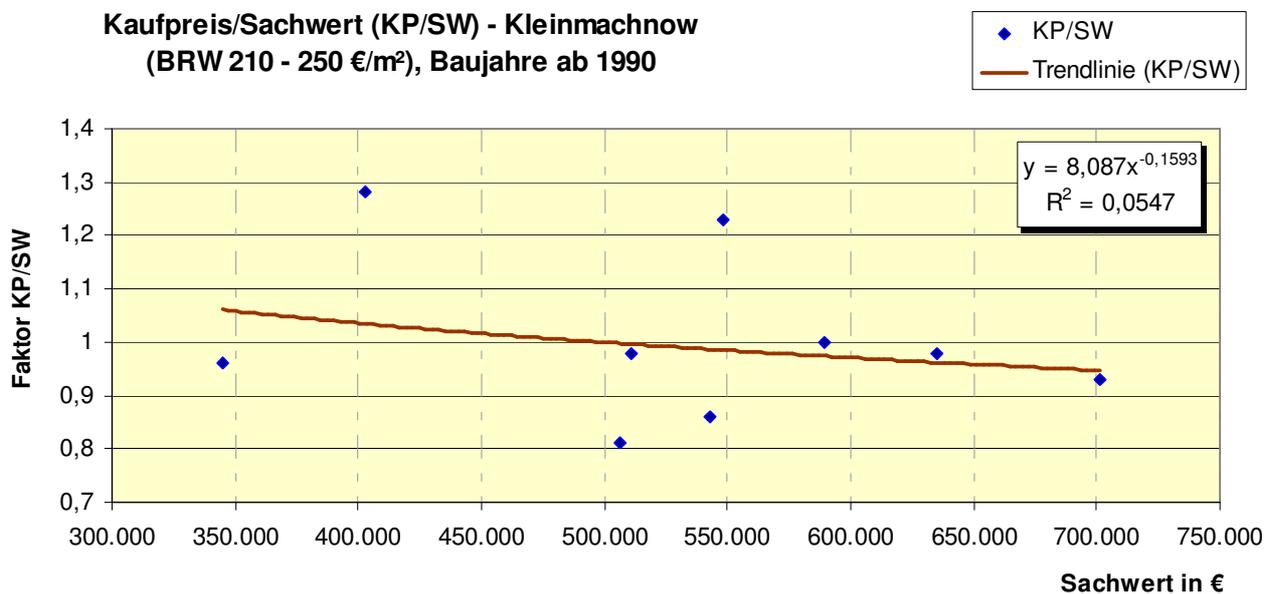
8.2.3.6 Kleinmachnow, Baujahre ab 1990

Für die Gemeinde Kleinmachnow wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m²	210 - 250	228
Baujahre	1995 - 2007	2003
Brutto-Grundfläche in m²	252 - 448	354
Grundstücksgrößen in m²	501 - 1.023	766
Sachwerte in T€	344,8 - 701,6	531,4
Restnutzungsdauer in Jahren	66 - 77	73
Anzahl der Kauffälle	9	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Kleinmachnow
(BRW 210 - 250 €/m²), Baujahre ab 1990**



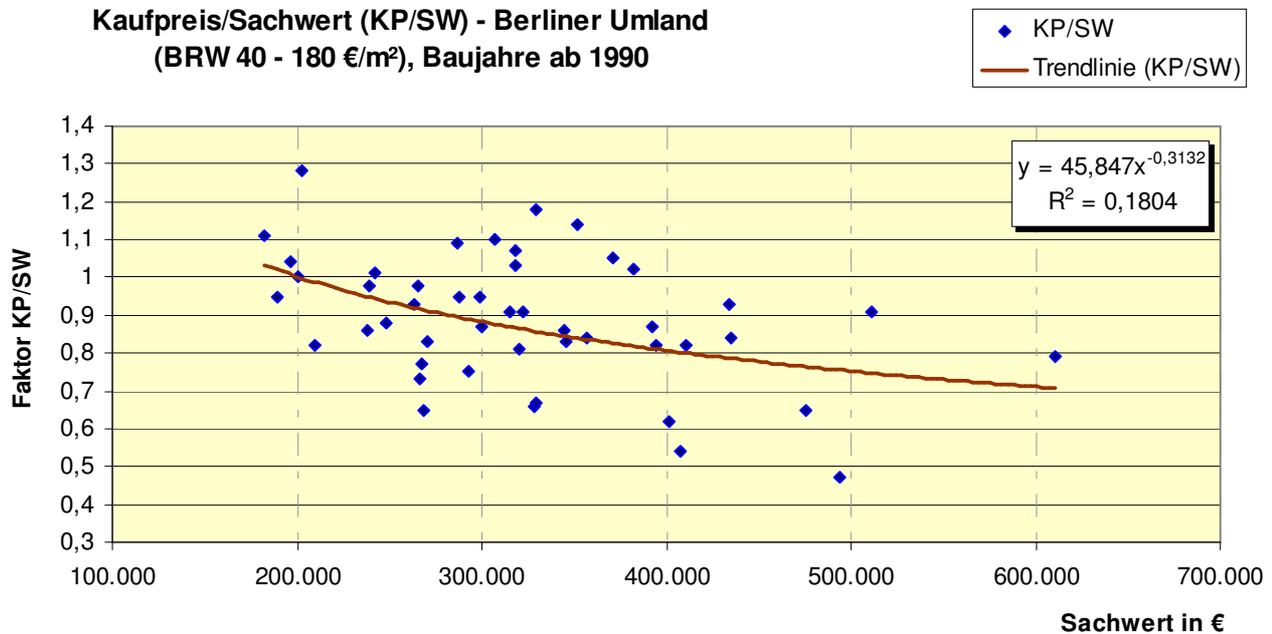
8.2.3.7 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m² - 180 €/m², Baujahre ab 1990

Für Gemeinden im Berliner Umland und einem Bodenrichtwertniveau von 40 €/m² bis 180 €/m² wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	40 - 180	109
Baujahre	1990 - 2010	2002
Brutto-Grundfläche in m ²	140 - 576	266
Grundstücksgrößen in m ²	362 - 1.659	805
Sachwerte in T€	182,7 - 610,4	324,0
Restnutzungsdauer in Jahren	60 - 80	72
Anzahl der Kauffälle	47	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Berliner Umland
(BRW 40 - 180 €/m²), Baujahre ab 1990



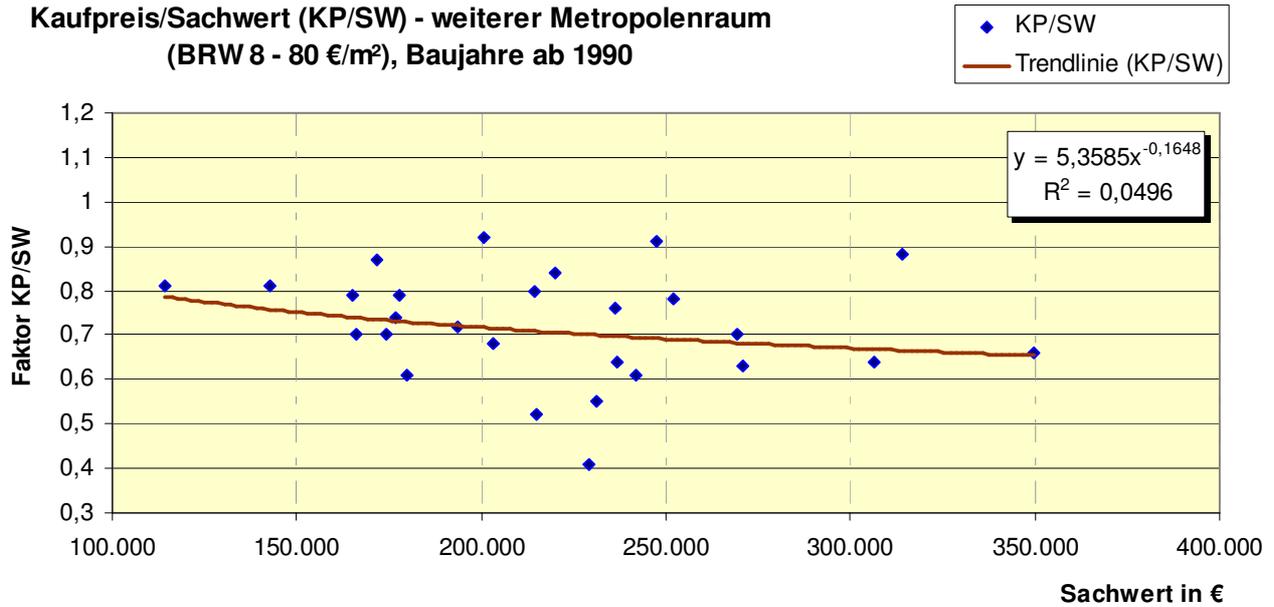
8.2.3.8 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990

Für Gemeinden im weiteren Metropolitanraum wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	8 - 80	37
Baujahre	1992 - 2006	1999
Brutto-Grundfläche in m ²	120 - 440	241
Grundstücksgrößen in m ²	542 - 1.589	962
Sachwerte in T€	114,5 - 349,9	218,5
Restnutzungsdauer in Jahren	63 - 78	70
Anzahl der Kauffälle	27	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 8 - 80 €/m²), Baujahre ab 1990**



8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

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

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
bis 1948	5	525	65.000 - 220.000 109.000	110 [4]	715 - 1.530 975
von 1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2009	21	215	60.000 - 270.000 167.000	115 [19]	555 - 2.085 1.410
2010	5	240	270.000 - 330.000 300.000	130 [5]	2.085 - 2.550 2.290
Landkreis (gesamt)*	32	280	60.000 - 330.000 177.000	115 [29]	555 - 2.550 1.480

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Im Berliner Umland sind 26 Kauffälle registriert worden. Ein Großteil aller Grundstücke (75 %) liegt in den Wohnparksiedlungen (Baujahr ab 1990).

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

Bodenrichtwertniveau	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwerte bis 140 €/m ²	7	280	60.000 - 165.000 121.000	100 [7]	555 - 1.570 1.195
Bodenrichtwerte über 140 €/m ²	10	225	195.000 - 330.000 267.000	130 [10]	1.415 - 2.550 2.085

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow Ortszentrum	6	230	270.000 - 330.000 295.000	130 [6]	2.085 - 2.550 2.255
Stahnsdorf Grashüpferviertel, Waldviertel	3	190	165.000 - 195.000 175.000	130 [3]	1.220 - 1.415 1.335
Werder (Havel) Strengfeld, Havel-Auen	5	205	125.000 - 165.000 141.000	100 [5]	1.240 - 1.570 1.415

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Baujahre bis 1948	7	595	25.000 - 290.000 183.000	130 [5]	1.165 - 2.400 1.645
Baujahre von 1949 bis 1989	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre von 1990 bis 2009	26	380	140.000 - 530.000 238.000	135 [18]	1.215 - 2.345 1.920
Baujahr 2010	6	3370	390.000 - 460.000 415.000	155 [6]	2.595 - 2.725 2.665

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
Baujahre bis 1948	13	675	26.500 - 130.000 62.000	100 [8]	415 - 960 610
Baujahre von 1949 bis 1989	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Baujahre von 1990 bis 2009 **	13	510	50.000 - 160.000 99.000	115 [10]	505 - 1.200 810
Landkreis (gesamt)*	82	565	25.000 - 530.000 180.000	125 [51]	415 - 2.725 1.530

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

** keine Kauffälle mit Baujahresangabe 2010

Von 82 Kauffällen fallen 50 Kauffälle in das Berliner Umland.
56 % der Grundstücke sind mit Doppelhaushälften, Baujahr ab 1990 bebaut.

►► Preise je Quadratmeter Wohnfläche:

Baujahre	Bodenrichtwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt	Preis pro m ² Wohnfläche Durchschnitt
Baujahre bis 1948	415 - 960 [8] 610	1.165 - 2.400 [5] 1.550
Baujahre von 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
Baujahre von 1990 bis 2009	505 - 1.740 [14] 985	1.295 - 2.345 [14] 2.065
Baujahr 2010	k. A.	2.595 - 2.725 [6] 2.665

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen nach Gemarkungen

Gemarkung Lage	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow, Ortszentrum Baujahre 2000, 2010	8	355	335.000 - 460.000 403.000	155 [8]	2.310 - 2.725 2.625
Michendorf Bahnstraße Baujahre 2000 - 2006	3	265	145.000 - 183.000 164.000	115 [2]	1.295 - 1.460 1.375
Briest Am Mühlenberg Baujahre 1993 - 1995	5	370	58.000 - 99.000 70.000	115 [4]	505 - 590 545

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und Durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Baujahr 1936, teilsaniert	3	485	180.000 - 290.000 235.000	100 - 165 125	1.635 - 2.400 1.930
Baujahr 1999	4	265	235.000 - 370.000 291.000	115 - 160 130	2.010 - 2.340 2.245

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.

Die Grundlage der Auswertungen (Modell) ist unter Punkt 8.2.3 auf Seite 45 beschrieben.

Im Einzelnen wurden Marktanpassungsfaktoren abgeleitet für:

- Landkreis Baujahre bis 1989, RND von 10 - 60 Jahre
- Landkreis Baujahre ab 1990, RND von 63 - 80 Jahre

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

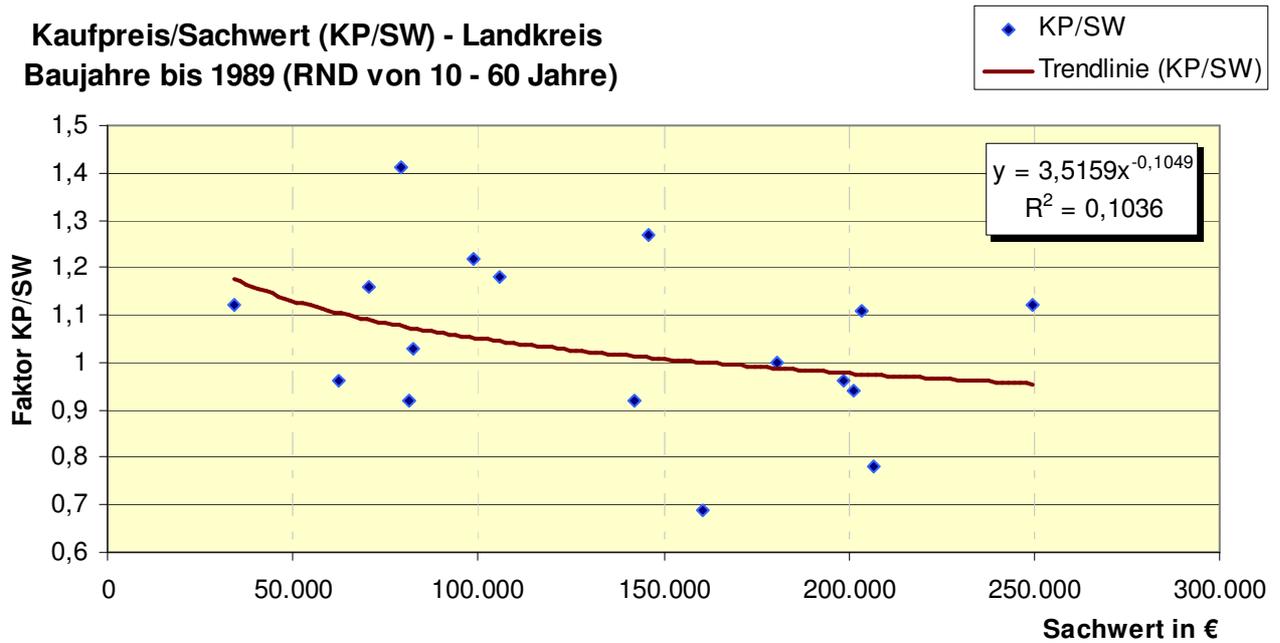
8.3.3.1 Landkreis, Baujahre bis 1989, RND von 10 - 60 Jahre

Für Grundstücke mit unsanierten bis umfassend sanierten Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre bis 1989** konnten Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	20 - 250	114
Baujahre	1904 - 1989	1935
Brutto-Grundfläche in m ²	129 - 320	220
Grundstücksgrößen in m ²	212 - 1.337	626
Sachwerte in T€	34,0 - 249,8	135,5
Restnutzungsdauer in Jahren	10 - 60	27
Anzahl der Kauffälle	17	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Landkreis
Baujahre bis 1989 (RND von 10 - 60 Jahre)**



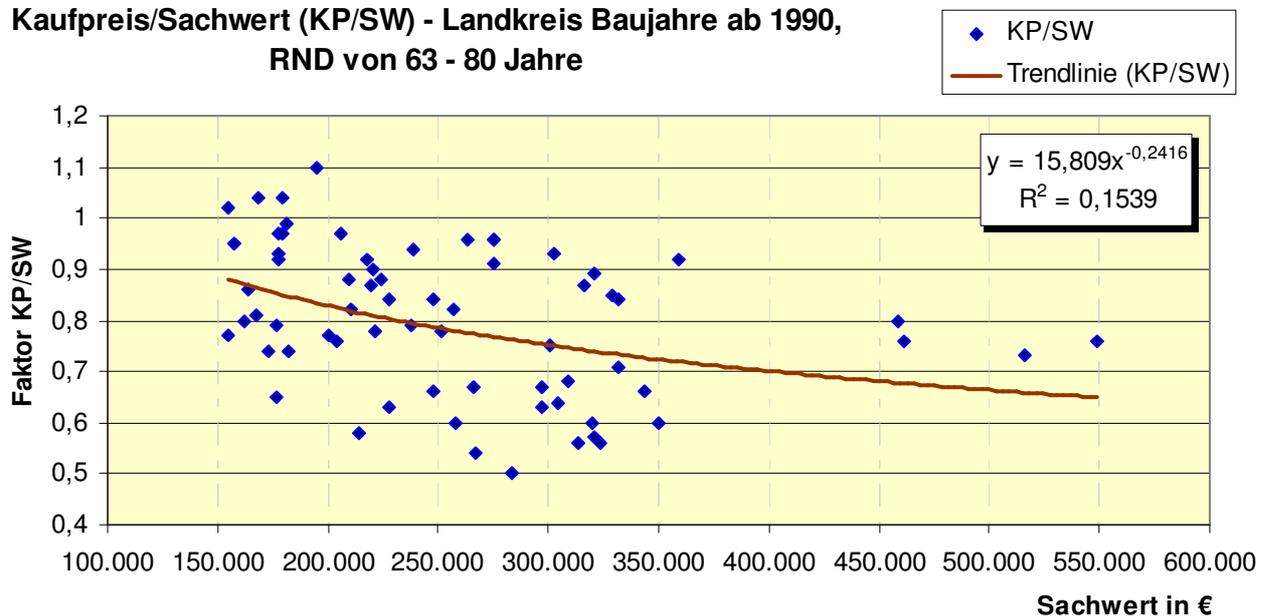
8.3.3.2 Landkreis, Baujahre ab 1990, RND von 63 bis 80 Jahre

Für Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre ab 1990** wurden Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2008 - 2010	-
Bodenrichtwertniveau in €/m²	40 - 260	154
Baujahre	1992 - 2009	2000
Brutto-Grundfläche in m²	130 - 408	221
Grundstücksgrößen in m²	116 - 870	296
Sachwerte in T€	155,0 - 549,0	256,8
Restnutzungsdauer in Jahren	63 - 80	70
Anzahl der Kauffälle	68	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Landkreis Baujahre ab 1990,
RND von 63 - 80 Jahre**



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2010 sind 210 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 58 Erstveräußerungen und 152 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 30 % gestiegen.

Anzahl und Geldumsatz

Bereich	Anzahl der Kauffälle		Geldumsatz in Mio. €	
	2009	2010	2009	2010
Berliner Umland	132	166	17,6	21,7
Weiterer Metropolenraum	29	44	1,8	3,4
gesamt	161	210	19,4	25,1

8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der weit überwiegenden Anzahl (ca. 90 % aller Kauffälle für Wohnungseigentum) gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 200.000 € hinaus, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 119.000 € liegt.

Folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Preiskategorien. Es wurden nur solche Kauffälle ausgewertet, aus denen der Preis der Einzelwohnung entnommen werden konnte (insgesamt 204 Kauffälle). Im Gesamtkaufpreis sind Kosten für Grund- und Bodenanteil sowie Garage bzw. Stellplatz enthalten.

Preiskategorien

Preisspanne in €	Anzahl der Kauffälle (nur Einzelwohnungen)		
	Erstveräußerung	Weiterveräußerung	Anteil in %
bis 50.000	1	37	19
von 50.000 bis 100.000	16	52	33
von 100.000 bis 200.000	34	45	39
von 200.000 bis 300.000	5	8	6
über 300.000	1	5	3
Gesamt	57	147	100

8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt standen im Landkreis 123 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 74 m².

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Bereich Berliner Umland nach 1990 erbaut wurden, liegt bei 72 Vergleichsfällen in einer Spanne von 700 €/m² bis 2.400 €/m², im Durchschnitt bei 1.500 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 75 m².

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 ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
Berliner Umland					
Nuthetal*	18	59.000 - 141.000 107.000	35 - 85 64	1.500 - 1.900 1.700	Erstveräußerung
	12	69.000 - 140.000 98.000	38 - 81 63	1.300 - 1.900 1.600	Weiterveräußerung
Kleinmachnow	16	60.000 - 236.500 148.000	57 - 150 98	800 - 2.100 1.500	Weiterveräußerung
Stahnsdorf	7	42.000 - 155.000 82.000	58 - 117 73	700 - 1.600 1.100	Weiterveräußerung
Teltow	5	47.000 - 135.000 90.000	61 - 85 74	800 - 1.600 1.200	Erstveräußerung
	6	43.000 - 200.000 112.000	50 - 110 82	800 - 1.800 1.300	Weiterveräußerung
Werder (Havel)	5	50.000 - 169.000 87.000	43 - 89 64	1.000 - 2.000 1.300	Weiterveräußerung
Weiterer Metropolitanraum					
Beelitz, Bad Belzig, Brück, Niemeck, Treuenbrietzen, Seddiner See	10	27.000 - 117.000 54.000	63 - 100 78	400 - 1.200 700	Weiterveräußerung

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche
* Grund- und Bodenanteil – 15% vom Gesamtkaufpreis (Information aus 16 Kauffällen)

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern**

- Umwandlung -

Gemarkung	Anzahl der Kauf-fälle	Baujahre	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Bemerkung
Berliner Umland						
Teltow	3	1928	127.600 - 148.400 137.100	60	2.300	saniert und modernisiert, Stellplatz 4.000 € incl.
	8 [2]	1997	92.000 - 166.000 123.500	84	1.500, 1.600	Am Teltow-Kanal
Werder (Havel)	3	1890 - 1896	100.000 - 256.000 162.000	90	1.400 - 2.100 1.700	Insel/ Sanierungsgebiet, saniert und modernisiert
Weiterer Metropolitanraum						
Wiesenburg	9	1863	69.000 - 301.000 188.000	93	1.400 - 2.800 2.100	Im Schloss, saniert und modernisiert, Stellplatz 5.000 € incl.

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► Zwangsversteigertes Wohnungseigentum

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 16 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen sechs Kauffälle im Berliner Umland und zehn Kauffälle im weiteren Metropolitanraum.

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

**Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Zwangsversteigerung -**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf-fälle	Gesamtkaufpreis im Durchschnitt in €	Quadratmeterpreise im Durchschnitt in €	Wohnfläche im Durchschnitt in m ²	Ø Verhältnis Zuschlagswert/ Verkehrswert in ca. %
Berliner Umland					
Nuthetal, Michendorf, Stahnsdorf, Schwielowsee	6	57.000	900	65	62
Weiterer Metropolitanraum					
Brück	4	25.000	400	64	37
Kloster Lehnin	3	27.000	500	51	52
Beelitz, Groß Kreutz (Havel), Treuenbrietzen	3	28.000	450	64	59

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 2010 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 14 % von der Gesamtanzahl.

Der überwiegende Teil dieser Gruppe sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland.

Die Gesamtkaufpreise für Reihenhäuser (sieben Kauffälle) liegen in einer Spanne von 79.000 € bis 160.000 €, im Durchschnitt bei rund 123.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Reihenhäusern 112 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei rund 1.100 €/m² Wohnfläche.

Die Preise für Doppelhaushälften (11 Kauffälle) liegen in einer Preisspanne von 92.000 € bis 500.000 €, im Durchschnitt bei rund 250.000 €. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt bei den Doppelhaushälften 130 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 1.900 €/m² Wohnfläche.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über das Preisniveau von Wohneigentum in Reihenhäusern und Doppelhaushälften – erbaut nach 1990 – im Berliner Umland.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf- fälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Reihenhäuser				
Michendorf	4 [3]	79.000 - 145.000 120.000	114	700 - 1.200 1.000
Schwielowsee, Werder (Havel)	6 [4]	81.000 - 188.000 147.000	110	1.100 - 1.300 1.200
Doppelhaushälften				
Kleinmachnow	4	300.000 - 500.000 389.000	163	1.800 - 2.900 2.400
Werder (Havel)	5 [4]	140.000 - 193.000 174.000	109	1.100 - 2.000 1.600

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.4.2 Preisentwicklung

Preistendenzen können für diesen Teilmarkt nicht abgeleitet 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

Mit einem Geldumsatz von 0,3 Mio. € bzw. ca. 1 % vom gesamten Geldumsatz des Wohneigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein.

Für Teileigentum wurden zehn Kauffälle (Räume für gewerbliche Nutzung, Stellplätze in der Tiefgarage) erfasst.

Dabei handelt es sich überwiegend (acht Kauffälle, alle im Berliner Umland) um Zukauf von Autostellplätzen, die vom Käufer bis zum Erwerb gemietet waren. Der Kaufpreis liegt in einer Spanne von 1.500 € bis 7.000 €. Im Durchschnitt bei 2.500 €.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Anstieg von 32,5 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 18,3 Mio. € und der Flächenumsatz bei 12,6 ha - siehe Punkt 8.1 (Seite 38).

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 53 Verträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bis zu 20 % liegen. Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich bei 80 % der Kauffälle um reine Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 30 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1890 bis 2002 haben eine Wohnfläche von 190 m² bis 1.800 m² mit je 3 bis 35 Wohneinheiten.

In nachfolgender Tabelle werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden zu ca. 7 % im unsanierten Bauzustand verkauft.

Gemarkung	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m ²
Anzahl der Kauffälle				
Berliner Umland				
Kleinmachnow	1930 - 1998	800 - 5.000 3.800	220.000 - 1.200.000 229.000	870 - 1.400
	4 bis 14 WE			250 - 1.150 [4]
	4			
Teltow	1900 - 1997	460 - 840 3.200	119.000 - 817.000 669.000	290 - 960
	3 bis 12 WE			190 - 840 [9]
	9			
Michendorf Werder (Havel) Wilhelmshorst	1900 - 2002	450 - 2.500 1.500	180.000 - 1.150.000 553.000	650 - 970
	3 bis 35 WE			215 - 1.800 (8)
	8			

Gemarkung	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
	Wohnungseinheiten			Spanne der Wohnfläche in m ²
	Anzahl der Kauffälle			
Weiterer Metropolitanraum				
Brück, Treuenbrietzen	1900 - 1968	700 - 5.600 2.400	55.000 - 248.000 118.000	205 - 750
	3 bis 6 WE			
	4			290 - 330 [4]
Benken, Kranepuhl, Jeserig, Prützke	1890 - 1970	2.700 - 7.800 3.300	97.000 - 200.000 131.000	70 - 630
	3 bis 24 WE			
	5			320 - 1.400 [5]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche WE - Wohneinheiten

Daneben liegen zehn Kauffälle mit einem Gesamtkaufpreis bis 50.000 € und einer Grundstücksgröße von 490 m² bis 6.000 m² (Baujahre von 1790 bis 1960, mit 3 bis 7 Wohneinheiten) vor. Der Gesamtkaufpreis liegt meist unter dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert. Die Gebäude sind überwiegend leerstehend und im stark sanierungsbedürftigen Zustand.

8.6.2 Zwangsversteigerungen

Fünf Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Das entspricht 9 % von allen Mehrfamilienhausveräußerungen. Der Zuschlagswert beträgt im Ø 45 % vom gerichtlich festgesetzten Verkehrswert.

Bereich	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Wohnungseinheiten		
	Anzahl der Kauffälle		
Weiterer Metropolitanraum	1790 - 1900	485 - 7.200 2.500	14.000 - 450.000 165.000
	3 bis 7 WE		
	5		

WE - Wohneinheiten

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

8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um 22 % (10 Kaufverträge) angestiegen (siehe Zahlen in Punkt 8.1, S. 38).

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 38) genannten 54 Kauffällen können 25 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser im gewöhnlichem Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden zu 45 % im sanierten Zustand veräußert.

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²
Berliner Umland				
Glindow, Michendorf, Wilhelmshorst	1883 - 1938	170 - 1.900 900	76.000 - 290.000 186.000	530 - 1.000
	4			144 - 400 [4]
Weiterer Metropolitanraum				
Belzig	1900 - 1993	210 - 930 530	63.000 - 229.000 132.000	590 - 750
	5			141 - 390 [4]
Beelitz, Lehnin, Treuenbrietzen, Wusterwitz	1900 - 2000	600 - 6.800 1.900	53.000 - 150.000 98.000	240 - 460
	6			245 - 330 [3]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

Weitere zehn Käufälle mit einem Kaufpreis unter 50.000 € liegen zu 80 % im weiteren Metropolitanraum. Diese Gebäude entstanden um 1900. Der Bodenrichtwert liegt bei diesen Verkäufen zu 70 % unter 50 €/m², der mittlere Kaufpreis bei 26.600 €. Der Gesamtkaufpreis liegt meist unter dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert. Die Gebäude sind überwiegend leerstehend und im stark sanierungsbedürftigen Zustand.

► Zwangsversteigerungen

Vier Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Das entspricht knapp 7 % von allen Wohn- und Geschäftshäusern. Der Zuschlagswert beträgt im Ø 40 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

Bereich	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
	Anzahl der Kauffälle		
Weiterer Metropolitanraum	1750 - 1996	340 - 1.100 730	25.000 - 307.000 120.000
	4		

8.7.1.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden acht Kauffälle im Jahr 2010 registriert.

Bereich	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m ²
Landkreis	1928 - 1992	1.700 - 10.300	160.000 - 1.350.000	64 - 400
	4	6.400	500.000	1.400 - 3.400 [4]

Im weiteren Metropolenraum liegen zwei Kauffälle unter 50.000 €, die nicht in die Auswertung eingehen.

► Zwangsversteigerungen

Je eine Zwangsversteigerung wurde im Berliner Umland mit über 1 Mio. € Kaufpreis und im weiteren Metropolenraum mit 180.000 € verzeichnet. Der Zuschlagswert beträgt im Ø 35 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2010 konnten drei Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten (SB-Märkte) mit einer Nutzfläche ab 1.000 m² ausgewertet werden.

Bereich	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle			Spanne der Nutzfläche in m ²
Landkreis	2009 - 2010	8.100 - 16.200	1.240.000 - 9.920.000	1.200 - 1.700
	3	11.000	4.520.000	1.000 - 5.800 [3]

8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Villen

Für das Berliner Umland (Caputh, Kleinmachnow, Stahnsdorf, Werder (Havel), Wildenbruch und Wilhelmshorst) sind zehn Kaufverträge als Villengrundstück mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 320 m² (Angaben von sieben Kauffällen) registriert. Die Kaufpreise über 1 Mio. € wurden für Grundstücke mit einer sanierten Villa bzw. für die Wasserlage gezahlt.

Anzahl der Kauffälle	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
3	1890 - 1910	1.360 - 10.170 4.900	450.000 - 2.000.000 982.000
3	1935 - 1938	850 - 3.450 1.900	410.000 - 1.090.000 753.000
4	1997 - 2006	1.050 - 2.350 1.700	650.000 - 1.300.000 862.000

8.8.2 Gebäude für Beherbergungen

Es liegen sechs Kauffälle für Hotels bzw. Pensionen verteilt im gesamten Landkreis vor. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle befindet sich im weiteren Metropolitanraum.

Anzahl der Kauffälle	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
6	1898 - 2010 [4]	300 - 6.600 2.000	120.000 - 1.250.000 400.000

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

8.8.3 Wochenendhäuser

Der Geschäftsstelle liegen 96 Kaufverträge zu bebauten Grundstücken im Außenbereich vor. Die Auswertung umfasst 78 % dieser Kaufverträge, hierbei handelt es sich um Grundstücke kleiner 2.500 m² und bebaut mit einem Wochenendhaus (bzw. Ferienhaus, Bungalow, Laube).

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
Berliner Umland	2	direkte Wasserlage	-	-
	4	Wassernähe (< 300 m)	310 - 950 590	11.500 - 80.000 33.000
	25	keine Wasserlage/ -nähe	280 - 2.490 880	4.000 - 80.000 28.500
Weiterer Metropolitanraum	1	direkte Wasserlage	-	-
	11	Wassernähe (< 300 m)	440 - 1.300 680	11.000 - 60.000 30.000
	32	keine Wasserlage/ -nähe	420 - 2.030 1.010	6.000 - 75.000 19.500
Landkreis	75	alle Lagen	220 - 2.490 870	4.000 - 80.000 25.500

8.9 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). 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 Ertragsverfahrens zu ermitteln (von § 17 bis § 20 ImmoWertV).

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.

Rahmenbedingungen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- 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*1
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - SB-Märkte 50 Jahre - Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltigen Mieten
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung von 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*1
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
*1 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: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html	
*2 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 2010 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 42 Kauffälle im Zeitraum von 2008 bis 2010 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 wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2008 bis 2010** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 65, Punkt 8.8 des GMB) sowie bis 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m² und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 € vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%.

Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ≥ 100 €/m² (Berliner Umland) und < 100 €/m² (Weiterer Metropolitanraum) vorgenommen.

2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	34		
Wohnfläche	160 m ² - 1.770 m ²	600 m ²	6,4
Baujahr	1900 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	50 Jahre	
Rohertagsfaktor	6 - 20	12	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,45 €/m ² - 8,35 €/m ²	5,60 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	13		
Wohnfläche	160 m ² - 1.250 m ²	540 m ²	6,2
Baujahr	1901 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre Ø 68 Jahre	57 Jahre	
Rohertagsfaktor	10 - 17	13	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,20 €/m ² - 8,35 €/m ²	6,20 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	21		
Wohnfläche	215 m ² - 1.770 m ²	630 m ²	6,5
Baujahr	1900 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	47 Jahre	
Rohertagsfaktor	6 - 20	11	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,45 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,20 €/m ²	

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung ist ein Rückgang des Liegenschaftszinssatzes von 6,4 % auf 6,5 % bei der Gesamtauswertung zu verzeichnen.

Bei der Auswertung mit einem Bodenrichtwert ≥ 100 €/m² ist ein Anstieg von 5,6 % auf 6,2 % gegenüber dem Vorjahr bei gleichen Kriterien ersichtlich.

Bei der Auswertung mit einem Bodenrichtwert < 100 €/m² ist ein Rückgang von 6,9 % auf 6,5 % gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 28 Kauffälle im Zeitraum von 2008 bis 2010 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 wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2008 bis 2010** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 65, Punkt 8.8 des GMB) sowie bis 16 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m² vorgenommen.

Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ≥ 100 €/m² (Berliner Umland) und < 100 €/m² (Weiterer Metropolenraum) vorgenommen.

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

2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	28		
Wohn- und Nutzfläche	190 m ² - 1.300 m ²	440 m ²	7,3
Baujahr	1871 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	38 Jahre	
Rohetragsfaktor	6 - 19	10	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2,00 €/m ² - 12,00 €/m ²	5,60 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Wohn- und Nutzfläche	270 m ² - 790 m ²	420 m ²	6,1
Baujahr	1890 - 1994		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 40 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	8 - 19	12	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	3,90 €/m ² - 10,80 €/m ²	6,20 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	20		
Wohn- und Nutzfläche	190 m ² - 1.300 m ²	440 m ²	7,7
Baujahr	1871 - 2003		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	6 - 17	10	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	2,00 €/m ² - 12,00 €/m ²	5,40 €/m ²	

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung ist ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes von 6,9 % auf 7,3 % bei der Gesamtauswertung zu verzeichnen.

Bei der Auswertung mit einem Bodenrichtwert ≥ 100 €/m² ist ein Rückgang von 7,2 % auf 6,1 % gegenüber dem Vorjahr ersichtlich.

Bei der Auswertung mit einem Bodenrichtwert < 100 €/m² ist ein Anstieg von 6,8 % auf 7,7 % gegenüber dem Vorjahr ersichtlich, wobei die Kriterien gleichgeblieben sind.

8.9.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden neun Kauffälle im Zeitraum von 2008 bis 2010 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 wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2008 bis 2010** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 65, Punkt 8.8 des GMB 2009) sowie Baujahren ab 1970 und Nutzflächen ab 340 m² vorgenommen.

2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	9		7,7
Nutzfläche	340 m ² - 9.700 m ²	3.360 m ²	
Baujahr	1972 - 2001		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 53 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 17	10	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,10 €/m ² - 13,65 €/m ²	6,90 €/m ²	

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung ist ein Rückgang des Liegenschaftszinssatzes von 8,2 % auf 7,7 % zu verzeichnen.

In den Objekten befinden sich Verkaufs- bzw. Büroräume (höheres Mietniveau) sowie Lager- bzw. Produktionshallen (niedriges Mietniveau).

8.9.4 SB-Märkte

Für die Ableitung von LSZ für SB-Märkte (Selbstbedienungsmärkte) wurden neun Kauffälle im Zeitraum von 2008 bis 2010 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 wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2008 bis 2010** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 65, Punkt 8.8 des GMB 2009) sowie Baujahren ab 1993 und Nutzflächen über 860 m² vorgenommen.

2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	7		7,0
Nutzfläche	860 m ² - 5.770 m ²	1.940 m ²	
Baujahr	1993 - 2010		
Restnutzungsdauer	41 Jahre - 50 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	6 - 15	11	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	6,00 m ² - 10,80 €/m ²	9,10 €/m ²	

Im Vergleich zur Vorjahresauswertung ist ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes von 6,9 % auf 7,0 % zu verzeichnen. Bei einigen Objekten handelt es sich um einen SB-Markt mit mehreren Einzelgeschäften wie Apotheke, Getränkeladen, Friseur, Bäcker, Printmedien etc.

8.9.5 Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 23 Kauffälle im Zeitraum von 2008 bis 2010 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 wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2008 bis 2010** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 65, Punkt 8.8 des GMB) sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² vorgenommen.

Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ≥ 100 €/m² (Berliner Umland) und < 100 €/m² (Weiterer Metropolitanraum) vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 75 %.

Die Grundlage bilden tatsächlich gezahlte Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle		21	
Wohnfläche	105 m ² - 200 m ²	140 m ²	4,1
Baujahr	1871 - 2001		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 72 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	10 - 32	18	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,85 €/m ²	6,80 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		11	
Wohnfläche	105 m ² - 200 m ²	140 m ²	3,3
Baujahr	1871 - 1999		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 70 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	13 - 32	22	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,85 €/m ²	7,40 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		10	
Wohnfläche	110 m ² - 190 m ²	145 m ²	4,6
Baujahr	1871 - 2001		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 72 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	10 - 21	14	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,45 €/m ² - 8,45 €/m ²	5,40 €/m ²	

Eine Aussage über die Tendenz zum Vorjahr ist nicht möglich, da die Auswertung erstmalig vom Gutachterausschuss vorgenommen wurde.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 01. Januar gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und der Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) 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 Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, werden auf der Seite 69 benannt.

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

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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 14. Februar 2011 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 349 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| - Ortslagen | 275 Bodenrichtwerte, |
| - Wohnparksiedlungen | 57 Bodenrichtwerte und |
| - Gewerbegebiete | 17 Bodenrichtwerte. |

Von den insgesamt 349 Bodenrichtwerten haben sich 68 in ihrem Wert geändert. 42 Bodenrichtwerte sind um 2 €/m² bis 20 €/m² gesunken, hingegen wurden 26 Bodenrichtwerte um 2 €/m² bis 40 €/m² angehoben.

53 % der geänderten Bodenrichtwerten (36) fallen in das Berliner Umland. Hier wurden 17 Bodenrichtwerte gesenkt und 19 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises sieben Bodenrichtwerte angehoben und 25 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 mit erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitrags- und erstattungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) dargestellt.

Zum Stichtag 01. Januar 2011 werden sämtliche Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg auf einer Bodenrichtwert - DVD veröffentlicht. Diese ist ausschließlich bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Vertrieb, Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam (Telefon: 03 31/ 88 44 123, Telefax: 03 31/ 88 44 16 123) für eine Gebühr von 290 € 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 130 €/m² und 290 €/m², in Teltow von 70 €/m² bis 180 €/m², in Stahnsdorf von 75 €/m² bis 130 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 €/m² und 120 €/m² für Wohnbauflächen.

Erstmalig wurden Bodenrichtwerte für 45 Gemeindeteile bzw. Wohnplätze ermittelt. Daneben wurden aus 42 Lagewerten 19 zonale Bodenrichtwerte.

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

Für 54 Bodenrichtwerte mit Stand 01. Januar 2011 wurde die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks definiert. Die in den übrigen Gemeinden vorherrschenden Grundstücksqualitäten sind darüber hinaus in der Tabelle im Grundstücksmarktbericht 2005 auf den Seiten von 65 bis 70 unter Punkt 9.2.1 beschrieben.

9.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Für vier von 17 Gewerbegebieten hat sich das Bodenrichtwertniveau geändert. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert für Stahnsdorf um 5 €/m². Hingegen sank der Bodenrichtwert in Werder (Havel) um 10 €/m². Im weiteren Metropolenraum wurde der Bodenrichtwert in Rietz bei Lehnin um 4 €/m² auf 16 €/m² gesenkt. Der Bodenrichtwert in Bad Belzig hingegen stieg auf 12 €/m².

Auf der Seite 27 des Berichtes werden unter dem Punkt 5.4 Preisentwicklung die Preisspannen zu Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) veröffentlicht.

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Auf Antrag der Gemeinden hat der Gutachterausschuss bislang für folgende Bereiche zonale Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen ermittelt. Diese können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

Gemeinde	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
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 Beelitz	15.12.2010
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, 14.02.2011
Gemeinde	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
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, 14.02.2011

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss zwei Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland) ermittelt. Eine Unterteilung in verschiedene Wertzonen wurde nicht vorgenommen. Die Werte gelten für das Gebiet des gesamten Landkreises.

Das Preisniveau des Ackerlandes ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil geblieben. Beim Grünland hingegen ist der Bodenrichtwert im Vergleich zum Vorjahr im Bereich des weiteren Metropolenraumes um 3 Cent gesunken; insgesamt jedoch auf dem Preisniveau des Berliner Umlandes geblieben.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und – entwicklung siehe ab Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in €/ m ²	Grünland in €/ m ²
Landkreis	0,33	0,26

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum sechsten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert gilt für den Bereich des gesamten Landkreises. Das Bodenrichtwertniveau stieg um 20 %.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 35.

Bereich	Bodenrichtwert
	Forsten in €/ m ²
Landkreis	0,24

10 Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

In folgender Tabelle ist die Anzahl der seit 03. Oktober 1990 abgeschlossenen Verträge und dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Nutzungsentgelte, aus dem Geschäftsjahr 2010 dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	764
Bebaute Erholungsgrundstücke	850
Garagenstandflächen	1.368 ¹
Garagen	277 ¹
Offene Stellplatzflächen	1006 ¹
Tiefgaragenstellplätze	308 ¹
Carports	13 ¹
Gesamtsumme	4.586¹

¹ 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 aufgrund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 Zivilgesetzbuch der DDR (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. Oktober 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 Bau-gesetzbuch) 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 zwingend 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 liegt.

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 grundstücksbezogen 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) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2006 50 - 970 310	0,05 - 1,28 0,20 (33)	
	GT Beelitz- Heilstätten, GT Schönefeld	Innen-/ Außenbereich	1994 - 1999 25 - 210 105	0,15 - 0,51 0,24 (4)	
	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 Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2010 15 - 650 180	0,10 - 0,60 0,26 (47)	
	OT Borne	Außenbereich	2001 80 - 400 295	0,05 - 0,18 0,14 (3)	
	OT Lütte	Außenbereich	1999 - 2010 10 - 240 85	0,15 - 0,20 0,18 (8)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2010 35 - 1.860 420	0,18 - 0,50 0,26 (9)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2008 115 - 860 410	0,50 - 1,23 0,77 (24)	
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2006 20 - 2.050 340	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)	

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2006 70 - 1.000 475	0,05 - 1,02 0,31 (34)	
	OT Töplitz, WP Alt-Töplitz, WP Neu-Töplitz	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2009 95 - 1160 435	0,13 - 0,51 0,36 (8)	
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999 - 2007 90 - 560 250	0,26 - 0,50 0,36 (9)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2002 - 2008 180 - 2.530 830	0,27 - 1,28 0,53 (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	1995 - 2002 70 - 5115 920	0,02 - 0,51 0,44 (7)	
	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 0,76 (6)	
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	1995 - 2008 295 - 1.270 670	0,51 - 1,02 0,59 (8)	
	OT Fahlhorst	Innenbereich	2004 60 - 120 80	0,60 (4)	
	OT Saarmund, OT Nudow	Innenbereich	1999 - 2003 105 - 1.455 585	0,31 - 0,51 0,41 (4)	
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006 125 - 4.300 785	0,20 - 1,97 0,70 (14)	
	OT Ferch	Außenbereich	1999 - 2007 120 - 665 390	0,22 - 0,81 0,43 (7)	
	OT Geltow	Innen-/ Außenbereich	1994 - 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	2000 - 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 - 1.430 640	0,01 - 0,08 0,05 (6)	
Amt Beetzsee	Gemeinde Beetzsee, OT Radewege	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2008 220 - 430 360	0,15 - 0,28 0,24 (3)	

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Amt Beetzsee	Gem. Roskow, OT Lünow, OT Roskow	Außenbereich	1997 - 2008	470 - 2.260 825	0,10 - 0,15 0,11 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2010	135 - 1.220 540	0,02 - 1,00 0,33 (8)
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 Niemegk	Stadt Niemegk	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	Gem. Bensdorf, 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. 51 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 32 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 17 % 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 für Grundstücke in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Bei übergroßen Grundstücken kann in bebaute und unbebaute Teilflächen unterteilt werden. Verpachtungen dieser Art liegen in der Gemeinde Fichtenwalde vor.

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen -/Außenbereich	1992 - 2006 345 - 1.435 770	0,15 - 1,53 0,88 (15)	
	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006 335 - 2.290 1.240	0,51 - 0,61 0,52 (16)	
	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Innen-/ Außenbereich	1997 - 2001 650 - 750 710	0,51 (3)	
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Außenbereich	1992 - 2010 10 - 800 155	1,48 - 1,85 1,81 (10)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1999 - 2008 20 - 250 80	0,30 - 1,22 0,94 (4)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	1993 - 2008 145 - 1.440 740	0,50 - 1,23 0,95 (35)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz WP Alt-Töplitz	Außenbereich	1991 - 2010 130 - 1.555 490	1,02 - 3,60 1,91 (51)	
	WP Leest	Außenbereich	1994 - 2010 70 - 920 410	1,28 - 1,79 1,43 (14)	
	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 1,62 (62)	
	OT Petzow	Außenbereich	1993 - 2006 30 - 1.440 510	0,40 - 5,11 1,95 (33)	
	OT Phöben	Außenbereich	2000 - 2010 480 - 605 570	1,02 (4)	
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	1992 - 2009 55 - 1.430 510	0,26 - 2,63 1,47 (22)	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz	Außenbereich	1991 - 2010 200 - 370 280	0,99 - 2,40 1,75 (8)	
	OT Götz	Außenbereich	1992 - 2010 18 - 565 280	1,23 - 2,51 1,39 (51)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Außenbereich	1990 - 2004 250 - 1.195 530	0,31 - 0,92 0,71 (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, OT Trechwitz	Außenbereich	1994 - 2006 205 - 560 355	0,92 - 1,23 1,10 (8)	
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2006 330 - 1.250 670	0,45 - 1,30 0,85 (20)	
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991 - 2009 300 - 1.035 570	0,56 - 1,66 0,91 (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 - 900 595	0,51 - 1,53 0,80 (7)	

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Nuthetal	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 1,58 (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	1,00 - 3,00 1,48 (9)	
	OT Schenkenhorst	Außenbereich	1998 - 2002 500 - 700 650	0,59 - 1,28 1,11 (4)	
	OT Sputendorf	Außenbereich	2000 - 2006 190 - 330 235	1,07 - 1,10 1,08 (4)	
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	1992 - 2005 35 - 1.375 700	0,72 - 1,52 1,03 (31)	
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee, OT Radewege	Außenbereich	2005 - 2008 650 - 1.680 1.190	0,91 - 1,21 1,03 (3)	
	Gem. Beetzseeheide, 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 - 2009 220 - 2.620 610	0,10 - 0,26 0,12 (18)	
	Gem. Stadt Havelsee, OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkwow	Außenbereich	1991 - 2009 360 - 920 490	0,61 - 0,90 0,80 (26)	
	OT Briest	Außenbereich	1992 - 2008 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 0,91 (104)	

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 um 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. 3 % durch Privatpersonen und juristische Personen.

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2006	11 - 30 18	69 - 134 105 (68)
	GT Heilstätten, OT Buchholz	Innenbereich	1993 - 2006	17 - 21 18	92 - 110 108 (10)
	OT Zauchwitz	Außenbereich	1996 - 2006	12 - 50 23	37 - 153 73 (32)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2010	15 - 30 16	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), WP Alt-Töplitz	Innenbereich	2000 - 2002	30 - 47 36	31 (8)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Groß Kreutz	Innenbereich	1991 - 2006	20	31 - 60 33 (37)
	OT Jeserig	Innenbereich	1999	19	31 (10)

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006 15	31 - 50 31 (82)	
	OT Rädell	Außenbereich	1999 18	31 (11)	
	OT Reckahn, OT Krahne	Innen-/ Außenbereich	1995 - 1997 29	31 (11)	
Gemeinde Nuthetal	OT Saarmund	Innenbereich	1998 - 2001 20	31 (8)	
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	1994 - 1997 k. A.	31 - 61 58 (407)	
Gemeinde Stahnsdorf	OT Sputendorf	Innen-/ Außenbereich	2006 - 2008 21	76 - 121 81 (9)	
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee, OT Brielow	Innenbereich	1996 20	31 (10)	
Amt Niemegk	Gem. Stadt Niemegk, Gem. Planetal, OT Krahnepuhl	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2007 18	31 (104)	
Amt Ziesar	Gem. Stadt Ziesar	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2001 20	31 (13)	

10.1.4 Gezahlte Entgelte / Mieten für Garagen

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

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen von Garagen wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 73 % durch die Gemeinden, Städte,
- ➔ ca. 14 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 13 % durch sonstige Gesellschaften.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995 - 2005 27	61 - 600 305 (10)	

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)	
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ¹	Innen-/ Außenbereich	2003 - 2010	13-32 15	180 - 600 ² 286 (168)
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)

¹ weitere Vermietungen für 300 und 600 €/Garage im Jahr vorhanden

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

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

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

Es handelt sich hier um offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Miets- und Geschäftshäusern stehen.

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

Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen				
Stadt Beelitz	OT Schäpe, OT Schlunkendorf	Außenbereich ¹	1996 - 2003	k. A. 26 - 38 37 (9)

	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2010 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ² und OT Lüsse	Innen-/ Außenbereich	2000 - 2009	18 - 20	37 - 123 60 (k. A. ²)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2009	12,5	120 - 600 220 (767)
	Stadt Teltow (inkl. Mwst.)	Innenbereich	1997 - 2003	12 - 12,5 12,5	180 - 368 359 (40)
	Stadt Teltow (geförderte Stellplatz- flächen)	Innenbereich	1997 - 1998	12,5	184 (96)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2002 - 2008	12,5	215 - 338 313 (55)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	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)
Tiefgaragenstellplatz					
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	1997 - 2009	12,5 - 15 12,5	491 - 600 527 (238)
	Stadt Teltow ⁴	Innenbereich	2003 - 2010	12,5	491 (58)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	2007	20	460 (9)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2005 - 2006	30	491 - 492 491 (3)
Carport					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ³	Innenbereich	2000 - 2005	k. A.	184 (k. A.)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innenbereich	2003	k. A.	300 (8)

¹ landwirtschaftliche Stellflächen

² weitere Vermietungen für 92,04 und 123,00 €/Stellplatzfläche im Jahr vorhanden

³ weitere Vermietungen vorhanden

⁴ zusätzlich 80 €/Jahr Betriebskosten

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 von 1997 bis 1999 und 2005 eine Reihe von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG erstattet. Im Einzelnen können die bislang ermittelten Pachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. den Vorjahresberichten entnommen werden.

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

10.3.2 Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, dem neben dem Vorsitzenden und seinen zwei stellvertretenden Vorsitzenden weitere 13 ehrenamtliche Gutachter angehören, die vor dem Inhaltsverzeichnis namentlich aufgeführt sind.

Diese ehrenamtlichen Gutachter verfügen aufgrund 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 Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) 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.

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Beelitz

Einwohner: 11.905

Bürgermeister
Herr Bernhard Knuth
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

Tel. 03 32 04 / 391-0
Fax 03 32 04 / 39 13 5
E-Mail info@beelitz.de
Internet www.beelitz.de

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

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.248

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@bad-belzig.de
Internet www.bad-belzig.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Bad Belzig		Weitzgrund	Kleesenmühle/Obermühle, Neue Mühle, Ölschlägers Mühle, Röderhof, Springbachmühle, Waldsiedlung, Wenddoche
	Bergholz		
	Borne		
	Dippmannsdorf		
	Fredersdorf		
	Groß Briesen	Klein Briesen	
	Hagelberg	Klein Glien	Grützdorf
	Kuhlowitz	Preußnitz	
	Lübnitz		
	Lüsse		
	Lütte		Forsthaus Rothebach
	Ragösen		Bullenberg
	Neschholz		Wühlmühle
	Schwanebeck		
	Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser	

Stadt Teltow

Einwohner: 22.511

Bürgermeister
Herr Thomas Schmidt
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Teltow			Sigridshorst, Seehof, Birkengrund
	Ruhlsdorf		Städtlersiedlung

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.793

Bürgermeister
Herr Michael Knappe
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 23.011

Bürgermeister
Herr Werner Große
Eisenbahnstraße 13-14
14542 Werder (Havel)

Tel. 03 32 7 / 783-0
Fax 03 32 7 / 44 38 5
E-Mail poststelle@werder-havel.de
Internet www.werder-havel.de

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.202

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

Tel. 03 32 07 / 351-0
Fax 03 32 07 / 32 36 3
E-Mail info@gross-kreutz.de
Internet www.gross-kreutz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Groß Kreutz (Havel)	Bochow	Bochow Bruch, Groß Kreutz Ausbau, Neu Bochow	
	Deetz		
	Götz	Götzer Berge	Havelufer
	Groß Kreutz		
	Jeserig		
	Krielow		
	Schenkenberg		
	Schmergow		Deetzer Siedlung, Ketziner Siedlung, Phöbener Siedlung

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 19.871

Bürgermeister
Michael Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Tel. 03 32 03 / 87 7-0 oder 877-1301 bis -1304
Fax 03 32 03 / 87 72 999
E-Mail amtkleinmachnow@kleinmachnow.de
Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.123

Bürgermeister
Herr Bernd Kreykenbohm
Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kloster Lehnin	Damsdorf		Bochower Plan
	Emstal		
	Göhlisdorf		
	Grebs		
	Krahne	Rotscherlinde	Rotscherlinde
	Lehnin		Kaltenhausen, Mittelheide, Heidehaus, Forsthaus Rädcl
	Michelsdorf		Akazienhof,
	Nahmitz		Doberow, Ausbau, Heidehof
	Netzen		Am See
	Prützke		
	Rädcl		Gohlitzhof, Großheide
	Reckhahn		Meßdunk
	Rietz (Brandenburg)		Rietzer Berg
Trechwitz		Trechwitz Siedlung	

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 11.801

Bürgermeisterin
Frau Cornelia Jung
Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Tel. 03 32 05 / 598-0
Fax 03 32 05 / 59 85 0
E-Mail post@michendorf.de
Internet www.michendorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Michendorf	Fresdorf		
	Langerwisch		Alt-Langerwisch, Neu-Langerwisch, Galgenberg, Tannenhof, Teufelshorn, Weinberg, Waldhaus
	Michendorf		Siedlung Michendorf-West, Siedlung Willichslust, Lienewitz
	Stücken		Gut Breite
	Wildenbruch	Bergheide, Six, Lehnmarke	
	Wilhelmshorst		

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.784

Bürgermeisterin
Frau Ute Hustig
Bergholz-Rehbrücke
Arthur- Scheunert- Allee 103
14558 Nuthetal

Tel. 03 32 00 / 204-0
Fax 03 32 00 / 20 44 4

E-Mail gemeindevverwaltung@nuthetal.de
Internet www.nuthetal.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Nuthetal	Bergholz-Rehbrücke		Bergholz, Rehbrücke
	Fahlhorst		
	Nudow	Nudow-Ausbau	Forsthaus Ahrensdorf, Stöckerhaus
	Philippsthal		
	Saarmund		
	Tremsdorf		

Gemeinde Schwielowsee

Einwohner: 10.176

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
Internet www.schwielowsee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Schwielowsee	Caputh		Flottstelle, Groß Wentorf, Klein Wentorf
	Ferch		Alte Dorfstelle, Kammerode, Kernitzerheide, Mittelbusch, Neue Scheune, Schmerberg
	Geltow	Wildpark-West	Baumgartenbrück, Franzensberg

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.201

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
Internet www.seddiner-see.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Seddiner See	Kähnsdorf		
	Neuseddin		Kunersdorf Försterei
	Seddin		Schuppesiedlung

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 14.205

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
Internet www.stahnsdorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stahnsdorf			Neubauernsiedlung
	Güterfelde		KienWerder/ Havel
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.708

Bürgermeisterin
Frau Barbara Klembt
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 03 38 49 / 798-0
Fax 03 38 49 / 798 55
E-Mail gemeinde@wiesenburgmark.de
Internet www.wiesenburgmark.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Wiesenburg/Mark	Benken		Wohnheim
	Grubo	Welsigke	
	Jeserig/ Fläming		
	Jeserigerhütten		Glashütte, Siedlung
	Klepzig		Zehrendorf
	Lehnsdorf		
	Medewitz	Medewitzerhütten	Jagdschloss, Tanklager
	Mützdorf		
	Neuehütten		Teerofen
	Reetz		Grüne Grund, Mahlsdorf, Zipsdorf
	Reetzerhütten		Alte Hölle, Tränkeberg
	Reppinichen		
	Schlamau	Arensnest, Schmerwitz	Siedlung, Steindorf
Wiesenburg	Bahnhof, Spring, Setzsteig		

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.491

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
Internet www.amt-beetzsee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Beetzsee	Brielow		Brielow Ausbau
	Radewege		Radewege Siedlung
Beetzseeheide	Butzow	Mötzow	
	Gortz		
	Ketzür		
Päwesin	Bagow		
	Bollmansruh		
	Riewend		
Roskow	Päwesin		Vogelgesang, Marienhof
	Lünow		Grabow, Lindenhof
	Roskow		
Stadt Havelsee	Weseram		
	Stadt Pritzerbe	Kützkow, Seelensdorf	
	Briest		
	Fohrde	Tieckow	
	Hohenferchesar		
	Marzahne		

Amt Brück

Einwohner: 10.412

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
Internet www.amt-brueck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Borkheide			
Borkwalde			
Golzow		Grüneiche, Hammerdamm, Lucksfleiß, Müggenburg,	Königsberg, Pernitz
Linthe	Alt Bork		
	Deutsch Bork		
	Linthe		
Planebruch	Cammer		Forsthaus Johannisheide, Tornow
	Damelang-Freienthal	Damelang Freienthal	Hackenhausen
	Oberjünne		
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

Amt Niemeck

Einwohner: 4.865

Amtsleiter
Herr Thomas Hemmerling
Großstraße 6
14823 Niemeck

Tel. 03 38 43 / 627-0
Fax 03 38 43 / 51 529
E-Mail sekretariat@amt-niemeck.de
Internet: www.amt-niemeck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Mühlenfließ	Haseloff-Grabow	Haseloff Grabow	
	Nichel		
	Niederwerbig	Jeserig/Zauche	
	Schalach		
Planetal	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Locktow	Ziezow	
	Mörz		
Rabenstein/Fläming	Buchholz b. Niemeck		
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark	
	Groß Marzehns		
	Klein Marzehns		
	Raben		Rabenstein
Stadt Niemeck	Rädigke	Neuendorf	
		Hohenwerbig	
		Lühnsdorf	Werder/ Havelmühle

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.312

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 info@amt-wusterwitz.de
Internet www.amt-wusterwitz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Bensdorf	Altbensdorf		
	Herrenhölzer		
	Neubensdorf		
	Vehlen		Dunke
	Woltersdorf		Dorotheenhof, Neu Woltersdorf
Rosenau	Rogäsen		
	Viesen		Viesener Mühle
	Warchau	Gollwitz	
	Zitz		
Wusterwitz			Müggenbusch, Rosenthal, Siedlung Wusterwitz

Amt Ziesar

Einwohner: 6.496

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
Internet www.amt-ziesar.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Buckautal	Buckau		Birkenreismühle, Ziegelei
	Dretzen		Kolonie Wittstock
	Steinberg		
Görzke		Börnecke, Dangelsdorf	Bussesche Mühle, Heidehof, Mühle Schöntal, Nonnenheide, Rentengut
	Hohenlobbese	Wutzow	Borgsdorf
Gräben	Dahlen		
	Rottstock		Grünehaus, Klitzmühle, Struvenberg
Wenzlow		Grüningen	
	Boecke		
Wollin			Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle, Ziegelei Friesdorf
			Kobser Mühle
Stadt Ziesar	Bücknitz	Herrenmühle	Eulenmühle
	Glünecke	Grebs	
	Köpernitz		

Gebietsstand: 31.12.2010

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.11.2010
Anschriften – www.potsdam-mittelmark.de

Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon / Fax	E-mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 / 90139 5239 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 / 90139-5231 Fax: 030 / 90139-5121	gaa@senstadt-berlin.de	www.gutachterausschuss-berlin.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Stendal im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Tel.: 03931/ 252-106 Fax: 03931/ 252-499	poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Dessau-Roßlau im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15 06847 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340/ 6503 1258 oder 6503 1365 Fax: 0340/ 6503 1001	poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381/586 20 3 Fax: 03381/586 20 4	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam im FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 82 Fax: 0331/289 843183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming im Kataster- und Vermessungsamt Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371/60 84 201 Fax: 03371/60 89 221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland im Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321/40 36 181 Fax: 03321/40 33 6181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

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
LELF-Landesamt für ländliche Entwicklung, 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	heidrun.hoffmann@lelf.brandenburg.de	www.lelf.brandenburg.de oder www.service.brandenburg.de Buchstabe « S »
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 59 10 0331 / 27 59 30 Fax: 0331 / 29 40 11	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
Brandenburgische Ingenieurkammer Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 / 74 31 80 Fax : 0331 / 74 31 830	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 86-0 Fax: 0331 / 27 86-111	info@potsdam.ihk.de	www.potsdam.ihk24.de

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
IVD – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Region Berlin-Brandenburg Mohrenstr.32 (Gendarmenmarkt) 10117 Berlin	Tel.: 030/89 73 53 64 Fax: 030/89 73 53 68	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.ivd-berlin-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. Potsdamer Str. 143 10783 Berlin	Tel.: 030/21 32 08 9 Fax: 030/21 63 62 9	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-berlin-brandenburg.de
VVS – Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Ahornallee 30 14050 Berlin	Tel.: 030 / 53 65 09 50 Fax: 030 / 53 65 09 51	mail@vvs-ev.de	www.vvs-ev.de

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, Nr. 39)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung vom 15. Mai 2008 (GVBl.I S. 114), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (GVBl. I/10/ Nr. 21)

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)

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

Vom 15. Januar 1919 (RGBl.S. 72, ber. S. 122) BGBl. III/FNA 403-6, zuletzt geändert durch Art. 31 Bundesrecht-Bereinigungsg vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864),

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 (BKleingG)

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 15. September 2009 (GVBl.I, S. 333)

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, 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 110 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl.I S.1864)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG)

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

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

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)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S.2072), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2011 (BGBl. I, S. 450)

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)

Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)

vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

Hoheitszeichenverordnung Land-Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg (Hoheitszeichenverordnung- HzV) vom 20. April 2007 (GVBl. II/07, Nr. 9, S. 106), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Dezember 2010 (GVBl. II/10, Nr. 92)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für Berlin - GVBl. S. 182 und am 15. Mai 2009 für Brandenburg - GVBl. II. S. 186 (Rechtsverordnung der Landesregierung)

Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639)

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

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) Stand: Oktober 2005

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24)

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), zum 01. Juli 2010 außer Kraft getreten

Abkürzungen

€/m ²	Euro pro Quadratmeter
BAB	Bundesautobahn
Banz.	Bundesanzeiger
BRW	Bodenrichtwert
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka (etwa, ungefähr)
etc.	et cetera (und so weiter)
Gem.	Gemeinde
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i.d.F.v.	in der Fassung vom
i.d.R.	in der Regel
incl.	inklusive
k.A.	keine Angaben
km²	Quadratkilometer
KP/SW	Kaufpreis/Sachwert
LSZ	Liegenschaftszins
m²	Quadratmeter
Mio €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
%	Prozent
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
Str.	Straße
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
WE	Wohneinheiten
u.	und
u. a.	unter anderem
umfass.	umfassend
weit.	weiterer
z. B.	zum Beispiel
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
<	kleiner
>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 95 - 97 erläutert.