

Grundstücksmarktbericht 2011



**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
Potsdamer Str. 18 A
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: Bischofsresidenz Burg Ziesar
Ausführliche Informationen sind unter der Internetadresse www.burg-ziesar.de
erhältlich.

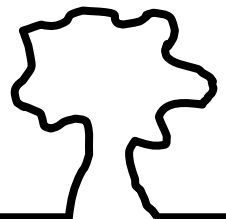
Die Burg Ziesar ist wie viele andere touristische Ziele im Landkreis integriert in
den 112. Deutschen Wandertag. Das Programm kann unter der Internetadres-
se www.deutscher-wandertag-2012.de abgerufen werden.



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

2011



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 16. April 2012 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, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtliche Gutachterin	Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
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, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
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, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtliche Gutachterin	Helma Schröder Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Landwirtschaft, Sachverständige für Grundstückswertermittlung, LELF Frankfurt/Oder
<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 der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	17
4.3	Flächenumsatz	18
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten	18
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen.....	20
5	Bauland	20
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau	21
5.2.1	Preisniveau	21
5.2.2	Preisentwicklung, Indexreihen	22
5.2.2.1	Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	23
5.2.2.2	Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.....	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.4	Grundstücke am Wasser bzw. mit direkter Wasserlage.....	28
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke).....	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen.....	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.....	29
5.4.3	Verbrauchermärkte.....	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	30
5.7	Erbbaurechte	30
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	31
6.1	Allgemeines	31
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.1.1	Acker- und Grünland	33

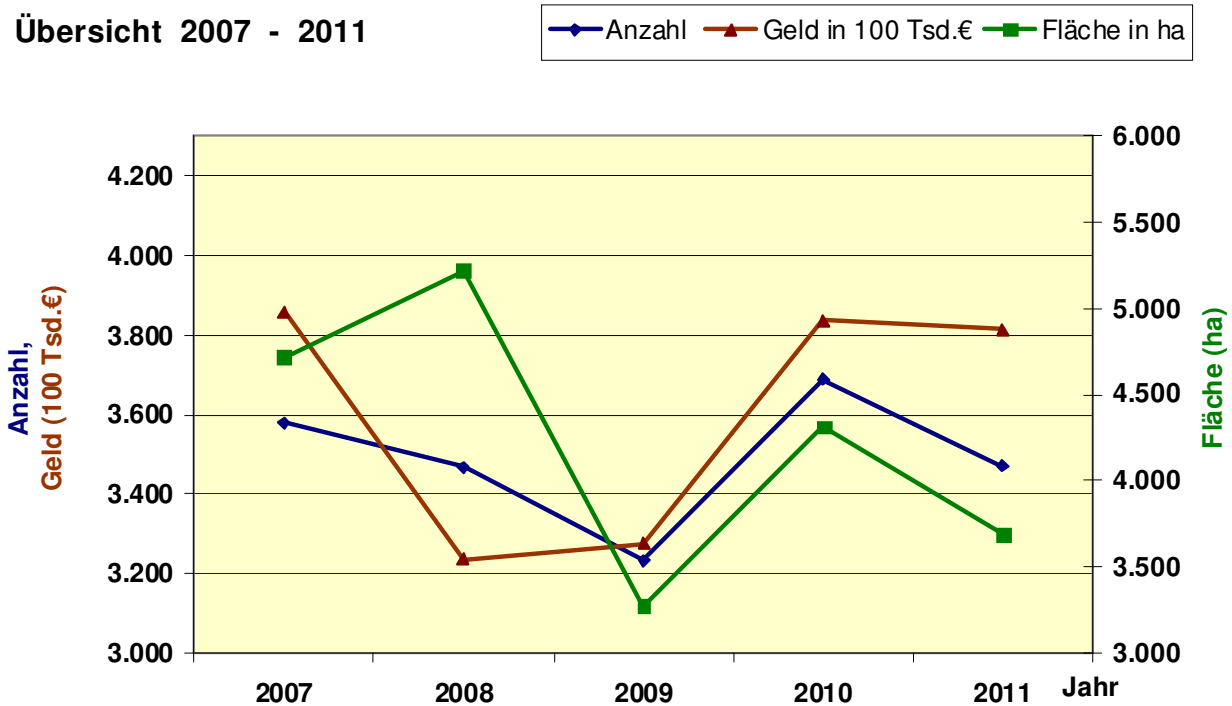
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen.....	35
6.2.1.3	Obstanbauland	35
6.2.1.4	Gräben	35
6.2.2	Preisentwicklung.....	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.3.1	Umsatz	36
6.3.2	Preisniveau und Preisentwicklung	37
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1	Gartenflächen.....	37
7.2	Erholungsflächen im Außenbereich.....	38
7.2.1	Käufer gleich Pächter.....	38
7.2.2	Käufer nicht Pächter	38
7.3	Private Wegflächen.....	39
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	42
8.2.2	Preisentwicklung.....	45
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren.....	47
8.2.3.1	Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert.....	48
8.2.3.2	Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert	48
8.2.3.3	Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 60 €/m ² bis 170 €/m ² , Baujahre bis 1948, saniert...	49
8.2.3.4	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert.....	50
8.2.3.5	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert	50
8.2.3.6	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989	51
8.2.3.7	Kleinmachnow, Baujahre ab 1990	52
8.2.3.8	Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m ² - 250 €/m ² , Baujahre ab 1990	53
8.2.3.9	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990	53
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	54
8.3.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	54
8.3.2	Preisentwicklung.....	57
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren.....	57
8.3.3.1	Berliner Umland, Baujahre ab 1990, RND von 60 - 80 Jahre	58
8.3.3.2	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990, RND von 61 bis 69 Jahre	59
8.4	Wohnungseigentum	60
8.4.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	61
8.4.1.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	62
8.4.1.2	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums.....	63
8.4.2	Preisentwicklung.....	64
8.5	Teileigentum	64
8.6	Mehrfamilienhäuser	64
8.6.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	64
8.6.2	Zwangsversteigerungen.....	65
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte.....	66
8.7.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren.....	66
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser	66
8.7.1.2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	66
8.7.1.3	SB-Märkte.....	67
8.8	Sonstige bebaute Objekte	67
8.8.1	Villen.....	67
8.8.2	Gebäude für Beherbergungen	67
8.8.3	Wochenendhäuser.....	68

8.9	Liegenschaftszinssätze	68
8.9.1	Mehrfamilienhäuser	70
8.9.2	Wohn- und Geschäftshäuser	71
8.9.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	72
8.9.4	SB-Märkte	72
8.9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	73
9.	Bodenrichtwerte	74
9.1	Gesetzlicher Auftrag	74
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	74
9.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	76
9.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	76
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	77
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke.....	77
9.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke.....	78
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten.....	78
10.1	Nutzungsentgelte	78
10.1.1	Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke	79
10.1.2	Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	82
10.1.3	Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen	85
10.1.4	Gezahlte Entgelte / Mieten für Garagen	86
10.1.5	Gezahlte Entgelte / Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	87
10.2	Mieten.....	89
10.3	Pachten.....	89
10.3.1	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	89
10.3.2	Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen	89
11	Aufgaben des Gutachterausschusses	89
11.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	90
11.2	Die Kaufpreissammlung	90
Anhang	91	
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2012)	91	
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	92	
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	99	
Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts.....	100	
Anschriften der Verbände	100	
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	100	
Abkürzungen.....	103	

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 2007 - 2011



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 unter - 2,5 % ↗ Tendenz steigend über +2,5 % → Tendenz unverändert bis +/- 2,5 %

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2011 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 ff) das Preisniveau und die Preisentwicklung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Darunter ist ein wirtschaftlich vernünftiges und marktgerechtes Handeln nach den Regeln von Angebot und Nachfrage (freier Grundstücksmarkt) zu verstehen. Liebhaberpreise, Notverkäufe, Zwangsversteigerungen oder beispielsweise Veräußerungen unter Verwandten 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 sowie ausgedehnten 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.

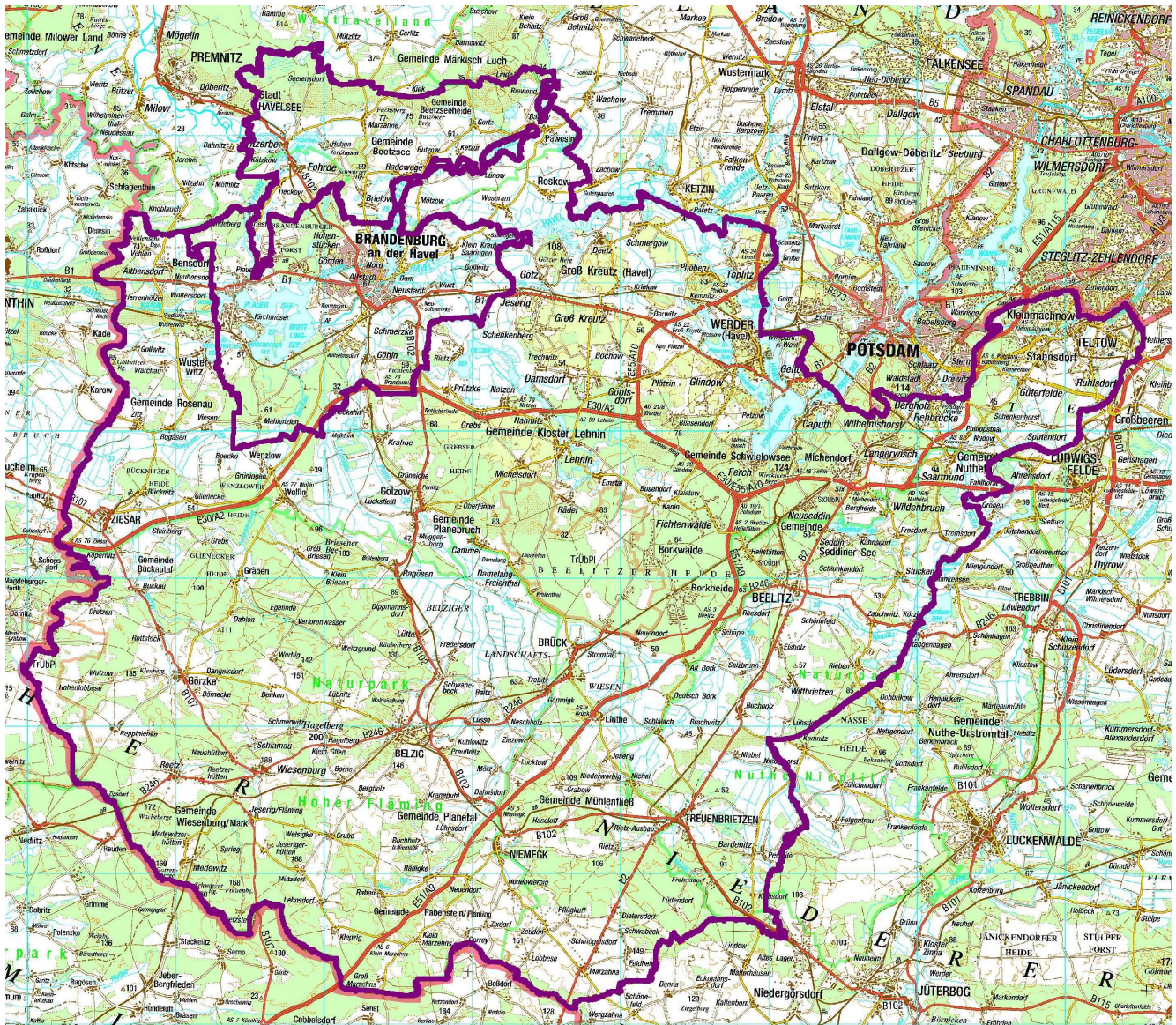
Mit seiner Fläche von 2.575 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 205.650 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, der sehr dünn besiedelt ist.

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).

Topgrafische Karte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

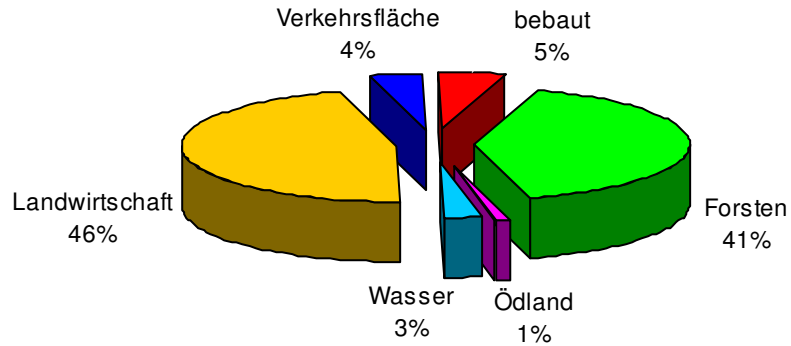


Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Kartengrundlage LK250f-N – Landeskarte 1:250 000 (Stand der Karte: 30.06.2009, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)

3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten

Anzahl der Ämter	5
Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte	14
Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden	24
Fläche des Landkreises (in ha)	257.520
Anzahl der Flurstücke	322.192
Anzahl der Grundakten	122.972

3.1.4 Übersicht der Flächennutzung

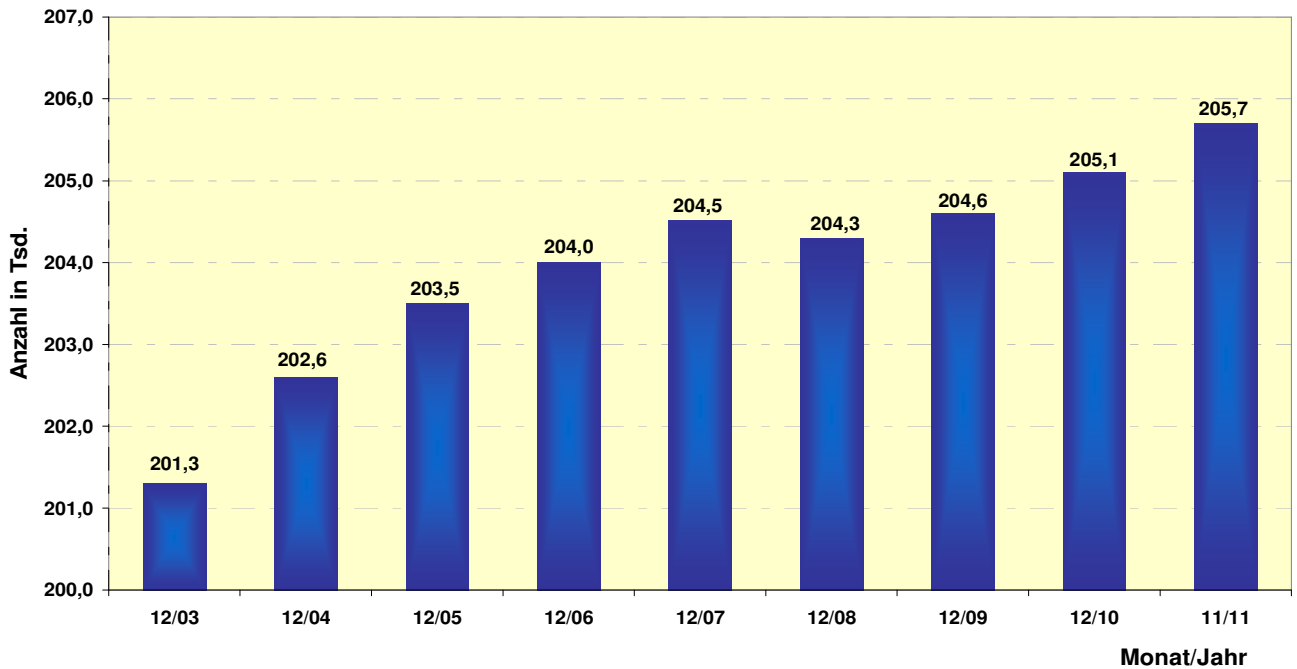


Quelle: Jahresbericht 2011 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31. Dezember 2011)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

Bevölkerungsstand von 12/2003 bis 11/2011

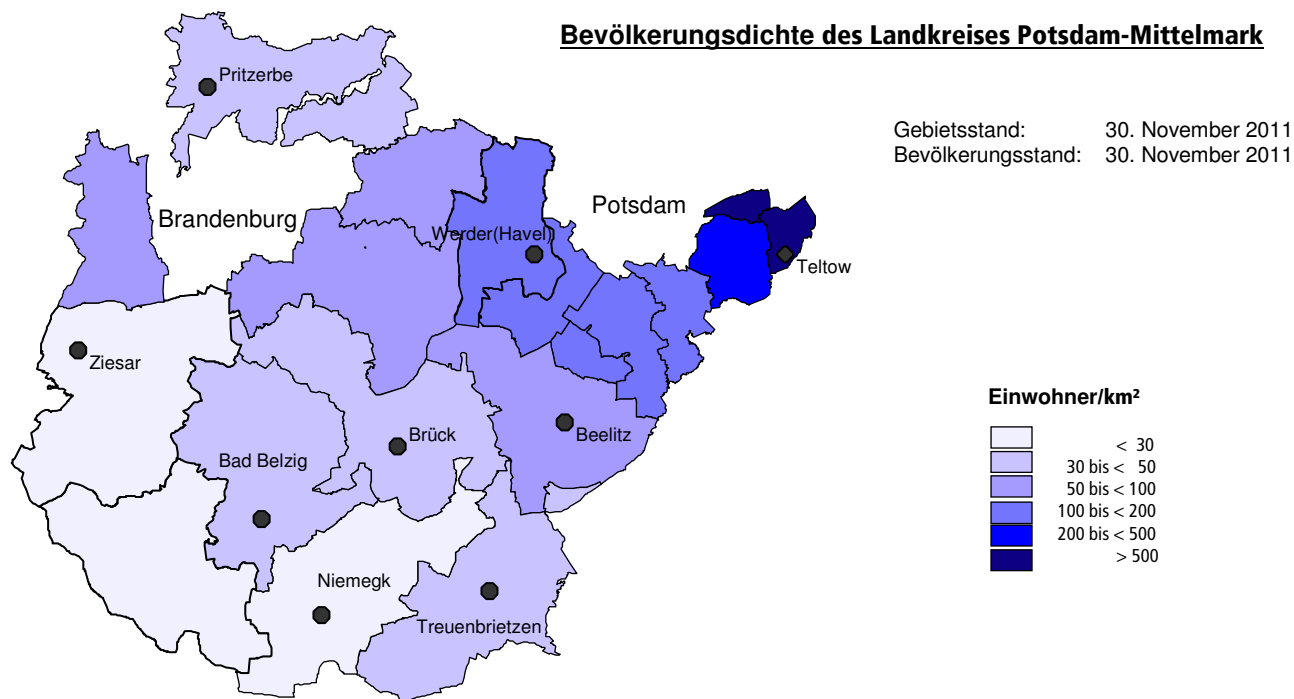


3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.206	- 0,37	234,84	48	13
Stadt Beelitz	11.841	- 0,50	180,11	66	19
Stadt Teltow	23.002	+ 2,06	21,54	1.012	11
Stadt Treuenbrietzen	7.717	- 0,76	211,34	37	20
Stadt Werder (Havel)	23.212	+ 0,85	116,02	200	15
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.114	- 1,01	98,96	84	16
Gemeinde Kleinmachnow	20.161	+ 1,36	11,94	1.638	11
Gemeinde Kloster Lehnin	11.028	- 0,55	199,30	56	20
Gemeinde Michendorf	11.904	+ 0,84	68,51	171	18
Gemeinde Nuthetal	8.810	+ 0,36	47,56	185	14
Gemeinde Schwielowsee	10.216	+ 0,28	58,16	174	22
Gemeinde Seddiner See	4.218	+ 0,48	24,03	176	11
Gemeinde Stahnsdorf	14.309	+ 0,70	49,09	286	17
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.700	- 0,17	218,20	22	23
Amt Beetzsee	8.408	- 0,77	201,95	42	24
Amt Brück	10.347	- 0,51	232,13	45	22
Amt Niemegek	4.828	- 0,47	224,45	20	24
Amt Wusterwitz	5.300	- 0,77	106,93	50	22
Amt Ziesar	6.335	- 2,00	270,14	24	23
Potsdam-Mittelmark	205.656	+ 0,29	2.575,20	80	17

Quellen:

- Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2011 (Gebietsstand vom 30. November 2011)
- Fläche - Jahresbericht 2011, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31. Dezember 2011



4 Übersicht über die Umsätze

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

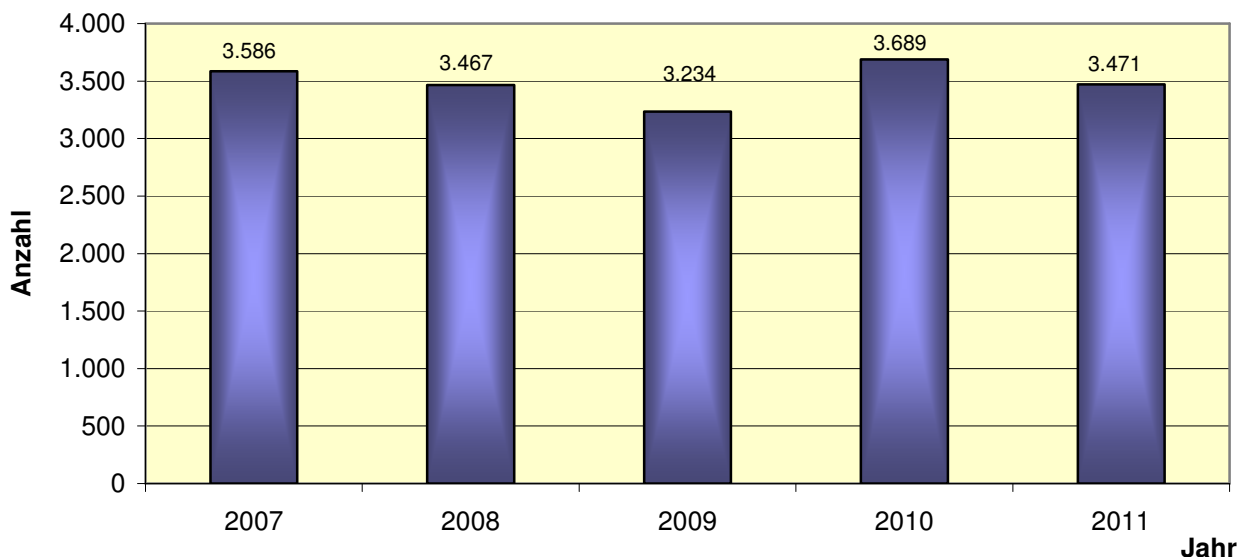
- ➔ **unbebaute Baufläche (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung),
- ➔ **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können,
- ➔ **Wohnungs-/Teileigentum (ei)** 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. 31),
- ➔ **Gemeinbedarfsflächen (gf)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben.
- ➔ **sonstige Flächen (sf)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind,

4.1 Vertragsvorgänge

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2011 insgesamt **3.538 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 67 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

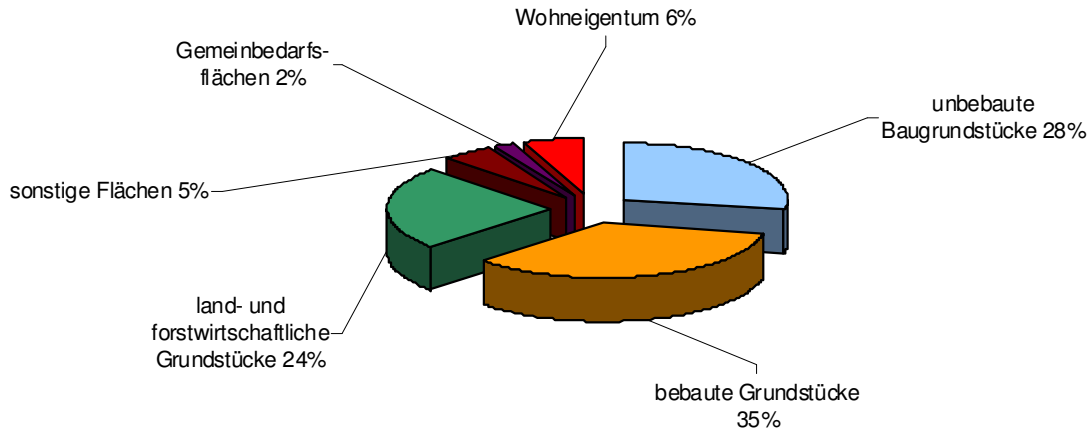
Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 6 % (218 Verträge) gesunken.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2007 - 2011

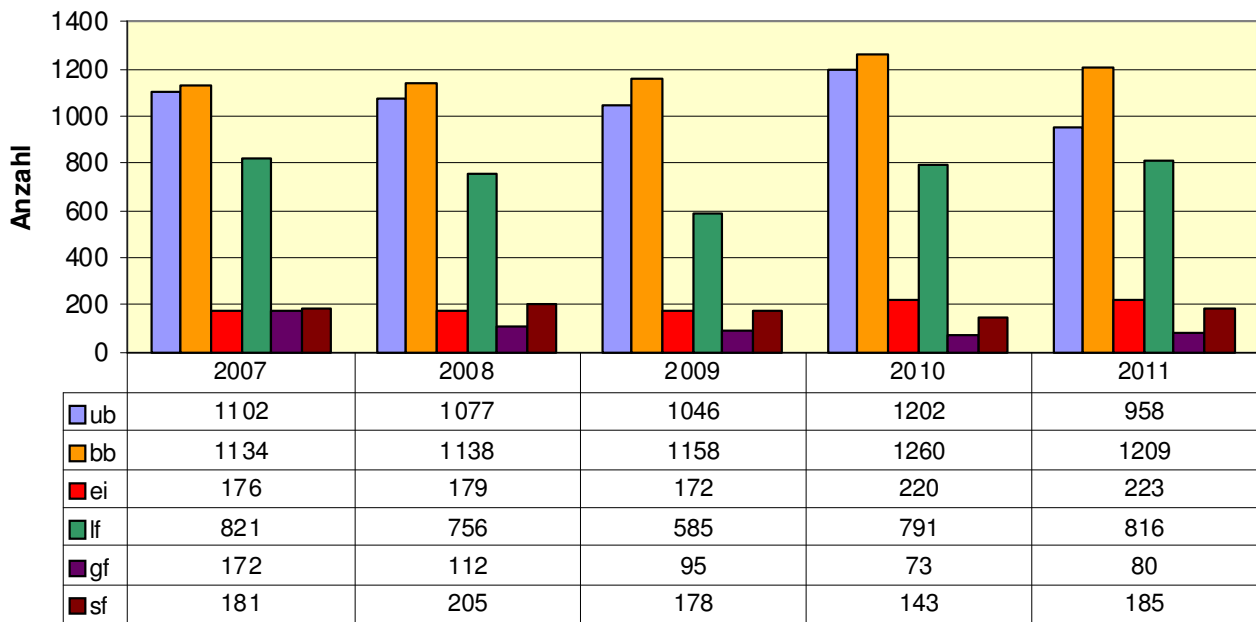


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

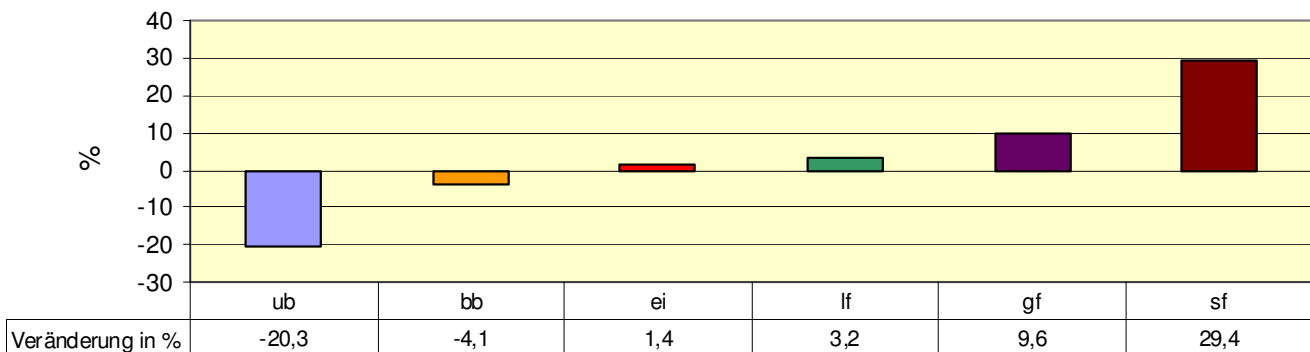
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2011



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2007 - 2011



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



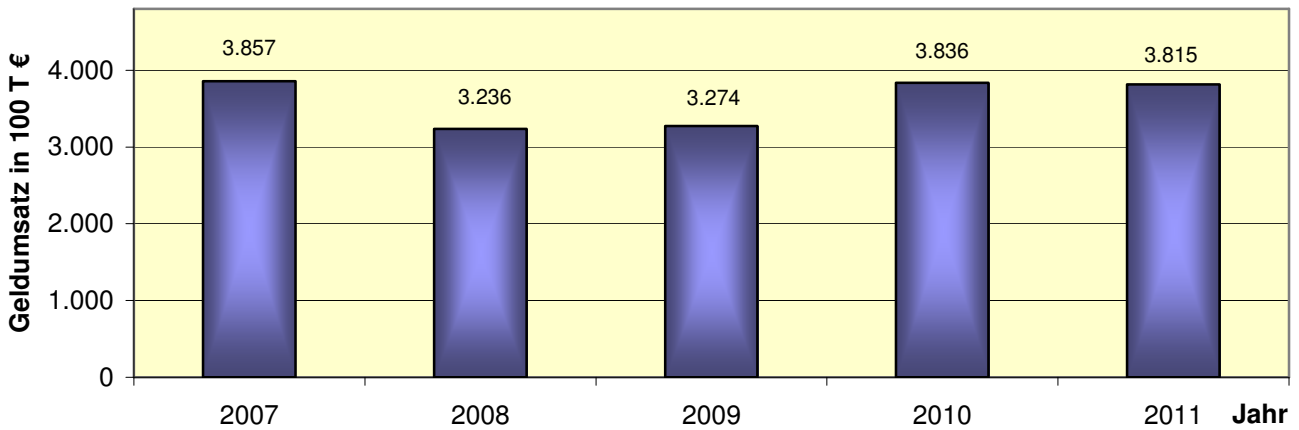
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Verträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	50	131	23	7	4	3	218
Michendorf	92	68	8	23	14	8	213
Nuthetal	50	28	21	10	6	11	126
Schwielowsee	91	74	13	10	10	24	222
Stahnsdorf	72	89	39	31	9	5	245
Teltow	120	78	46	2	4	11	261
Werder (Havel)	142	96	32	60	6	23	359
Gesamtsumme	617	564	182	143	53	85	1.644
Anteil in %	37,5	34,3	11,1	8,7	3,2	5,2	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-28,3	-15,2	3,4	33,6	51,4	32,8	-13,8
weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	63	77	1	69	6	5	221
Groß Kreutz (Havel)	18	37	13	54	0	4	126
Seddiner See	11	23	2	2	2	5	45
Beetzsee	46	80	0	66	3	8	203
Kloster Lehnin	46	79	1	76	1	17	220
Wusterwitz	37	55	0	23	0	1	116
Ziesar	21	49	1	64	2	6	143
Bad Belzig	19	55	9	55	5	4	147
Brück	40	84	7	86	3	11	231
Niemegk	10	25	2	56	2	19	114
Treuenbrietzen	21	45	2	70	0	14	152
Wiesenburg/Mark	9	36	3	52	3	6	109
Gesamtsumme	341	645	41	673	27	100	1.827
Anteil in %	18,7	35,3	2,2	36,8	1,5	5,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-2,3	8,0	-6,8	-3,6	-28,9	26,6	1,2

4.2 Geldumsatz

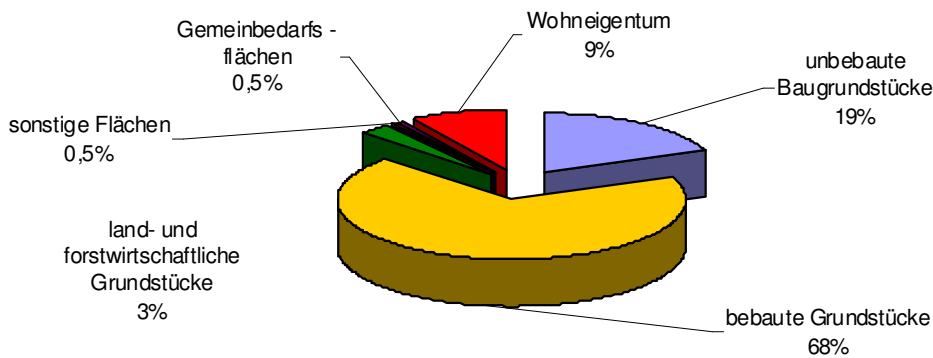
Im Jahr 2011 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **381,5 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Umsatz nur minimal geändert.

Gesamtgeldumsatz 2007 - 2011

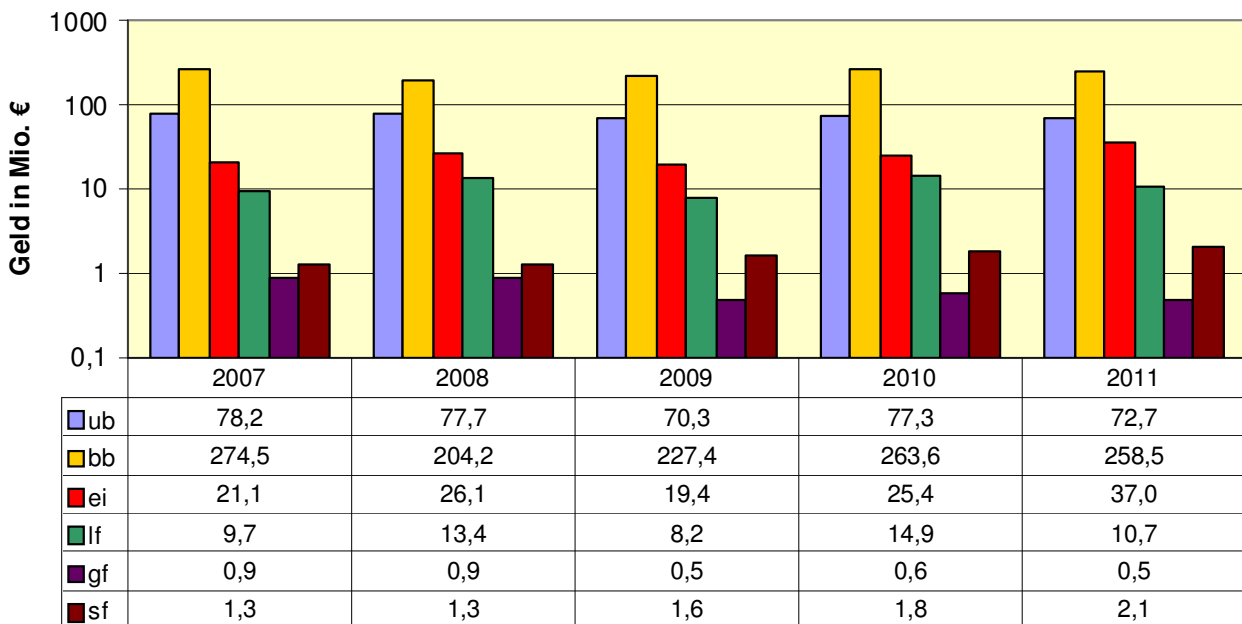


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

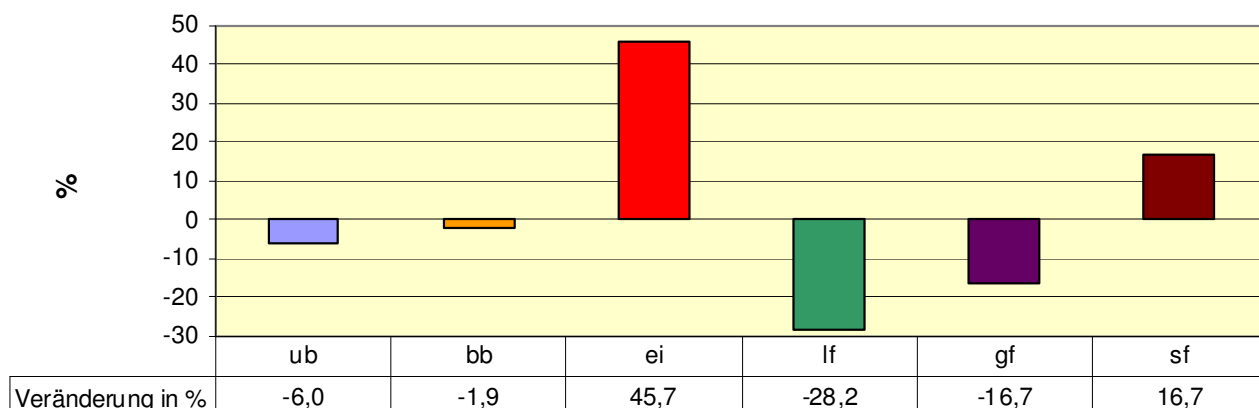
Geldumsatz nach Grundstücksarten



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2007 - 2011



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Geldumsatz (Millionen €)							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	12,7	55,4	4,4	0,1	0,0	0,0	72,6
Michendorf	6,2	14,7	0,8	0,2	0,1	0,1	22,1
Nuthetal	4,6	4,3	2,1	0,1	0,0	0,1	11,2
Schwielowsee	6,0	9,9	2,5	0,1	0,0	0,4	18,9
Stahnsdorf	5,9	20,2	10,0	0,1	0,1	0,0	36,3
Teltow	13,8	25,1	5,7	0,0	0,1	0,2	44,9
Werder (Havel)	16,0	58,6	8,0	0,6	0,0	0,3	83,5
Gesamtsumme	65,3	188,1	33,5	1,2	0,3	1,1	289,5
Anteil in %	22,6	65,0	11,6	0,4	0,1	0,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-7,6	-8,8	52,2	-34,5	-26,5	-10,4	-4,2
weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	2,0	11,1	0,0	0,3	0,2	0,0	13,6
Groß Kreutz (Havel)	0,3	2,8	1,7	0,9	0,0	0,0	5,7
Seddiner See	0,7	6,6	0,1	0,0	0,0	0,0	7,4
Beetzsee	1,3	6,7	0,0	2,2	0,0	0,7	10,9
Kloster Lehnin	0,9	6,3	0,0	0,8	0,0	0,1	8,1
Wusterwitz	0,6	5,0	0,0	0,2	0,0	0,0	5,8
Ziesar	0,2	5,0	0,1	0,8	0,0	0,0	6,1
Bad Belzig	0,3	6,4	0,2	1,1	0,0	0,0	8,0
Brück	0,5	13,7	0,9	0,7	0,0	0,0	15,8
Niemegk	0,0	2,3	0,0	0,8	0,0	0,0	3,1
Treuenbrietzen	0,3	2,9	0,1	1,2	0,0	0,0	4,5
Wiesenburg/Mark	0,1	2,0	0,3	0,6	0,0	0,0	3,0
Gesamtsumme	7,4	70,4	3,5	9,5	0,2	1,0	92,0
Anteil in %	8,0	76,5	3,8	10,3	0,2	1,1	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	7,9	21,4	3,4	-29,1	171,1	93,9	11,9

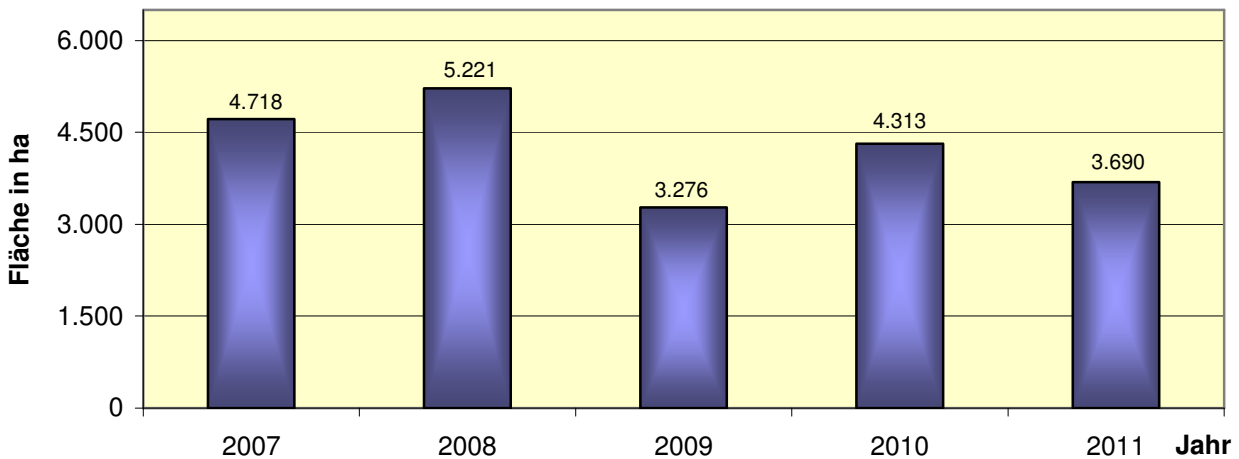
4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2011 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 3.690,4 ha Grundstücksfläche verkauft. Das entspricht 1,43 % der gesamten Landkreisfläche.

Hervorzuheben ist der Anstieg bei den sonstigen Flächen um 82 %, obwohl der Gesamtumsatz um rund 14 % zurück ging.

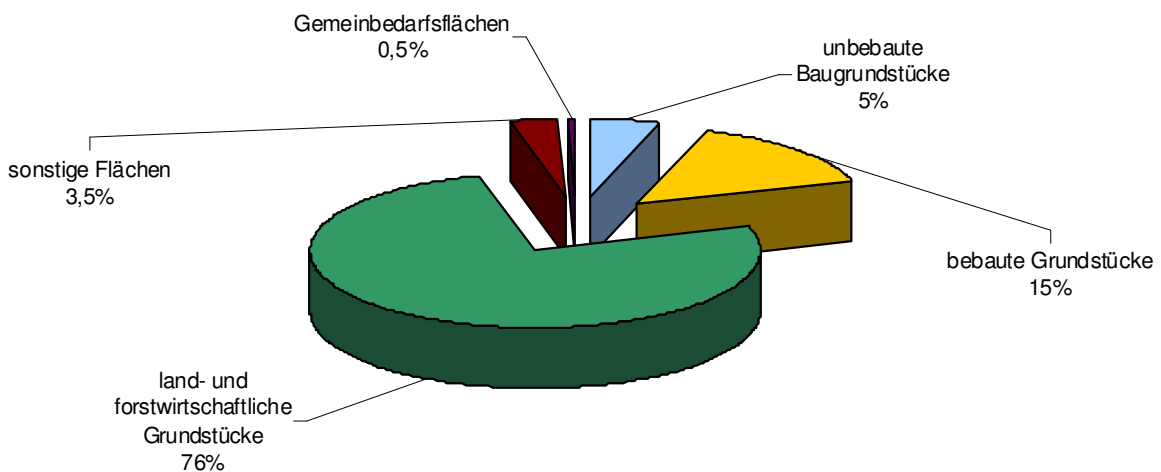
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab Seite 20 und 40.

Flächenumsätze 2007 - 2011

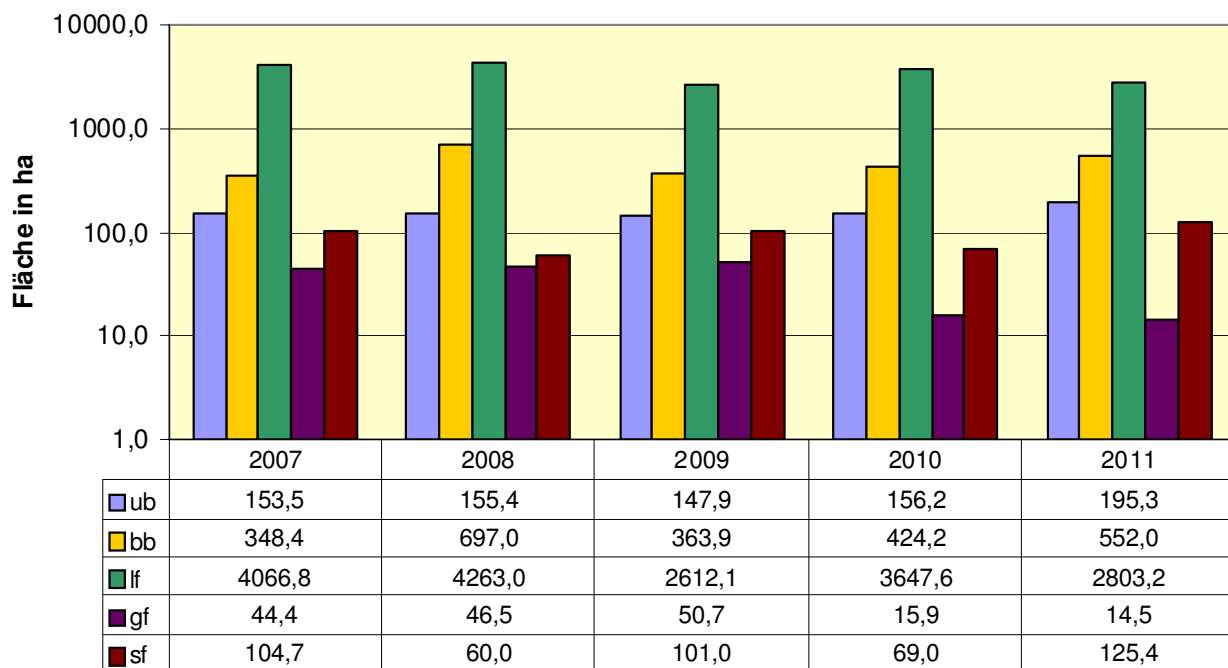


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

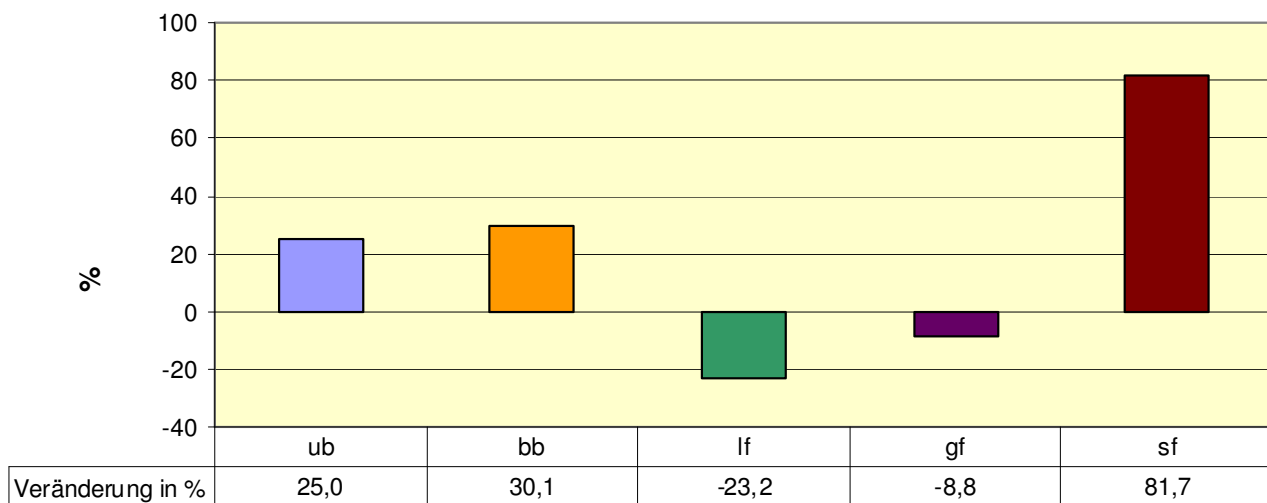
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2011



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2007 - 2011



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Bereiche	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1.000 m ²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	52	125	198	52	5	432
Michendorf	137	105	962	13	7	1.224
Nuthetal	42	28	233	15	8	326
Schwielowsee	135	66	82	2	13	298
Stahnsdorf	61	86	212	4	1	364
Teltow	125	125	52	13	73	388
Werder (Havel)	708	629	1.160	2	55	2.554
Gesamtsumme	1.260	1.164	2.899	101	161	5.585
Anteil in %	22,6	20,8	51,9	1,8	2,9	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	28,8	10,7	12,4	60,2	-45,9	12,4
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	91	255	1.317	16	9	1.688
Groß Kreutz (Havel)	18	260	2.071	0	21	2.371
Seddiner See	29	354	52	2	3	440
Beetzsee	125	168	3.518	5	742	4.558
Kloster Lehnin	264	317	2.093	1	61	2.737
Wusterwitz	20	161	501	0	3	685
Ziesar	35	919	2.950	3	9	3.916
Bad Belzig	25	223	2.548	8	16	2.821
Brück	43	407	2.561	2	48	3.061
Niemegk	7	568	1.772	4	26	2.377
Treuenbrietzen	21	641	4.319	0	148	5.129
Wiesenburg/Mark	15	83	1.430	3	5	1.536
Gesamtsumme	693	4.356	25.133	44	1.093	31.319
Anteil in %	2,2	13,9	80,3	0,1	3,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	15,5	36,4	-27,1	-44,8	179,2	-19,1

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 Grundstücks- /Nutzungsarten

Grundstücks-/Nutzungsarten	Anzahl d. Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	792	82,7 -22,7	1.338	68,5 16,0	622	85,6 -9,0
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	7	0,7 -63,2	192	9,8 693,9	10	1,4 263,5
Geschäftliche Nutzung	5	0,5 -28,6	10	0,5 -6,7	8	1,1 133,5
Gewerbliche Nutzung	51	5,3 -3,8	242	12,4 14,8	70	9,6 4,9
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	0,5 -50,0	18	0,9 -64,0	0,65	0,1 -57,3
Sonstige Nutzung	98	10,2 3,2	152	7,8 17,8	16	2,2 -9,7
Gesamtsumme	958	100,0 -20,8	1.953	100,0 23,8	727	100,0 -6,3

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 Grundstücke 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	23	35	90	80	100
Gemeinde Nuthetal	9	35	140	90	130
Gemeinde Schwielowsee	8	20	100	-	
Gemeinde Stahnsdorf	15	75	130	170	200
Stadt Teltow	15	90	180	140	250
Stadt Werder (Havel)	21	10	75	65	150
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	24	10	60	55	70

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	13	22	50	35	
Gemeinde Seddiner See	6	30	75	60	85
Amt Beetzsee	27	15	45	40	55
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	30	30	60
Amt Wusterwitz	11	5	45	40	
Amt Ziesar	19	5	25	30	
Stadt Bad Belzig	28	5	40	40	50
Amt Brück	21	5	30	40	50
Amt Niemegk	22	5	30	-	
Stadt Treuenbrietzen	23	5	29	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	26	5	20	-	

5.2.2 Preisentwicklung, Indexreihen

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

Entsprechend der im 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. 6.650 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.

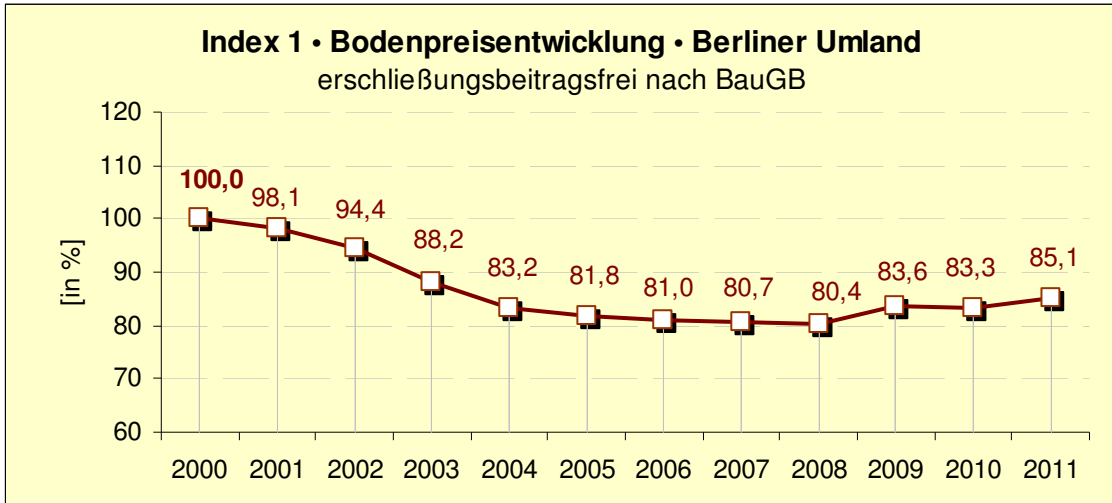
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolenraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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 erfolgte 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 wurde. 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

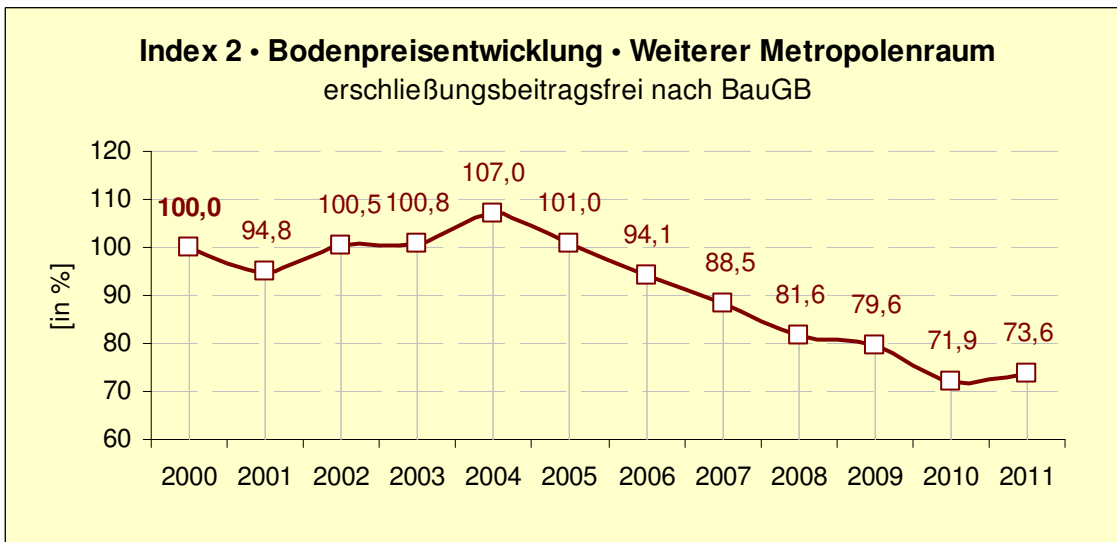
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Alterschließung ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (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:	82	Ämter / Gemeinden:	7
Kauffälle:	3.808	Ø Preis:	96.250 €
Spanne der Bodenpreise:	9 bis 400 €/m ²	Ø Fläche:	810 m ²
Spanne der Flächen:	190 m ² bis 2.440 m ²		



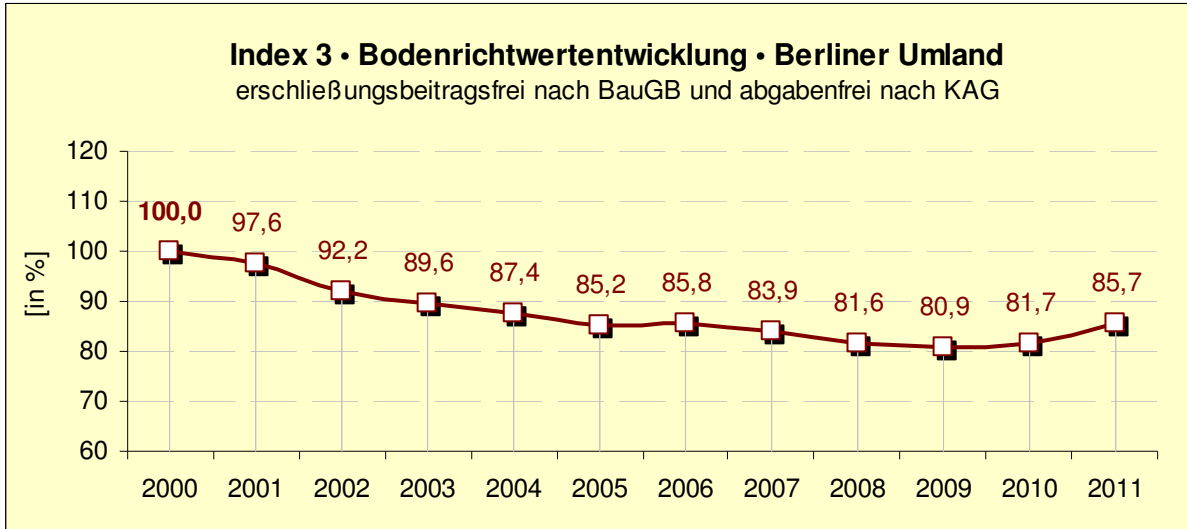
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	214	Ämter / Gemeinden:	12
Kauffälle:	1.102	Ø Preis:	25.240 €
Spanne der Bodenpreise:	3 bis 150 €/m ²	Ø Fläche:	960 m ²
Spanne der Flächen:	190 m ² bis 2.490 m ²		

5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

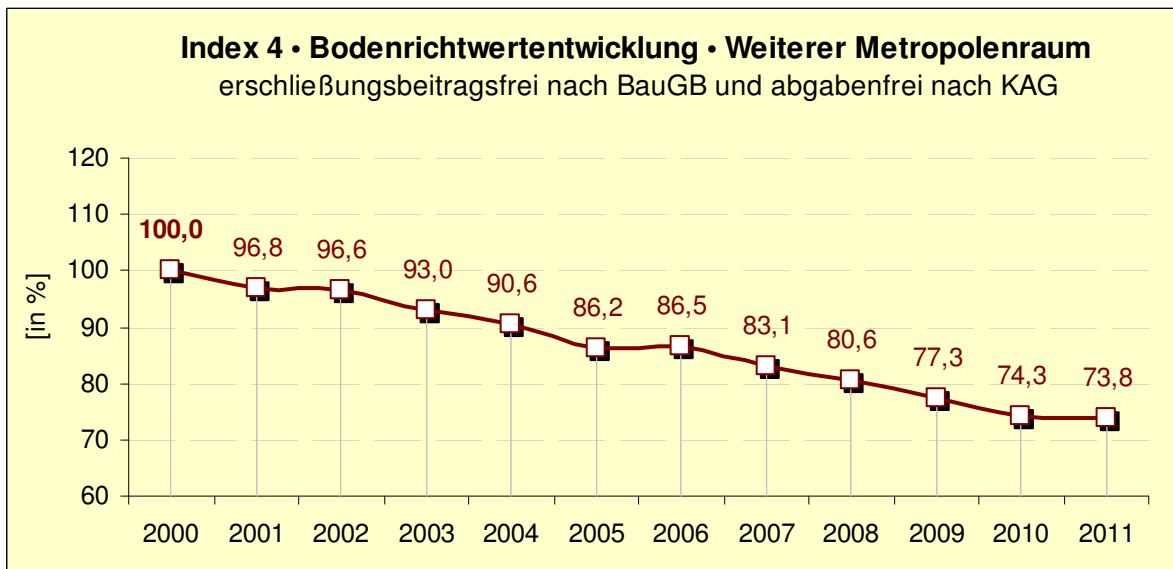
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Bedingt durch die Nachfrage und Planung resultieren 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: 22
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 65 €/m² bis 260 €/m² (Stichtag 01.01.2012)
 Ämter / Gemeinden: 7



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

Wohnparks • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 25
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 30 €/m² bis 85 €/m² (Stichtag 01.01.2012)
 Ämter / Gemeinden: 12

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert bei kleiner werdenden Grundstücken steigt. Im Regelfall gilt die Faustformel: „je kleiner – desto teurer“.

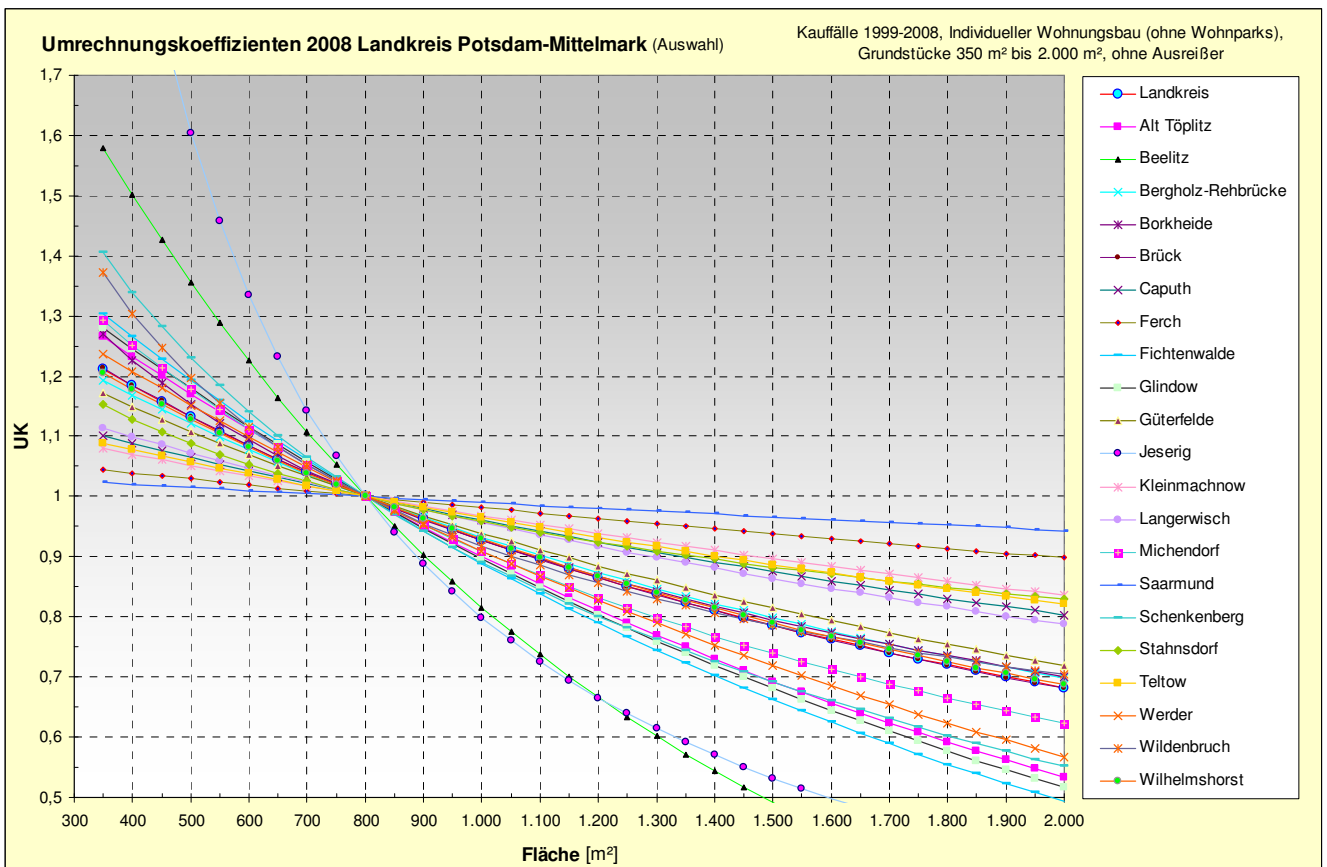
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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 dienen Grundstücke mit einer Größe von 350 m² bis 2.000 m². Damit konnten 4.232 Kauffälle in die Untersuchung einfließen. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen 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 sind. 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 27 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 2012 wurden die Koeffizienten von Seite 27 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stadt Teltow, Bereich Sigridshorst

- Bodenrichtwert (BRW) = 110 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 900 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 500 m²

$$BW = 110 \text{ €/m}^2 \times 1,06 / 0,98 = 118,98 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 8 \% ! über BRW)}$$

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

Gemeinde	R	Fläche																					
		350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000
Landkreis	0,46	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68
All 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
Gellow	0,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,03	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97	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
Jeserig	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 2010 und 2011 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 14 Kauffälle registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,7 (Spanne von 0,7 bis 3,2).

Im Jahr 2011 wurden weiterhin 16 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,2 (Spanne von 0,7 bis 2,7).

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2008 bis 2011 wurden sieben 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

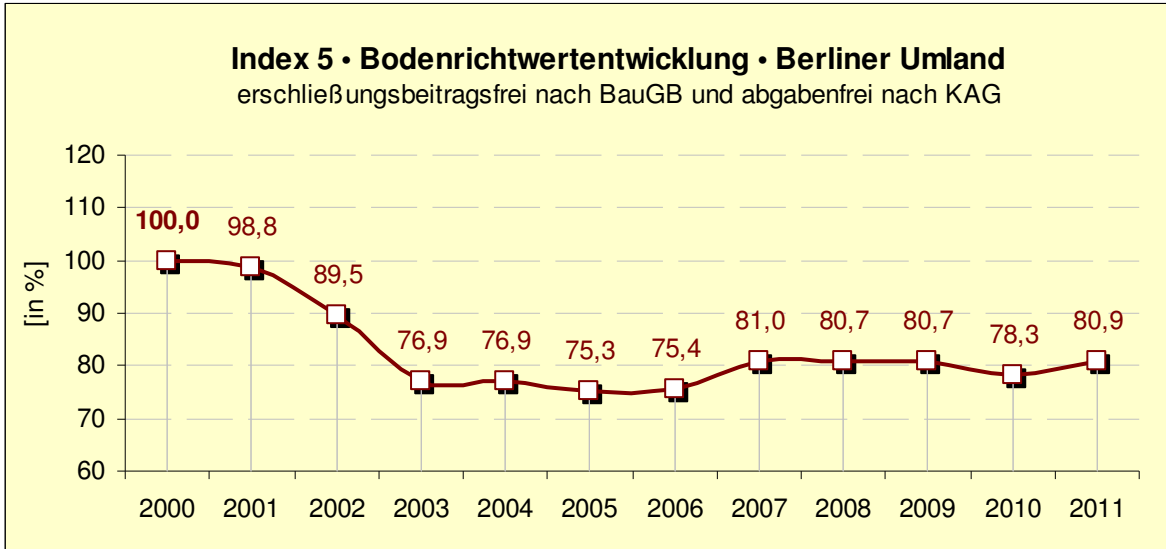
Von den insgesamt 61 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzten Flächen wurden 38 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Besonderheiten) zugeordnet, von denen wiederum 19 in Gewerbegebieten (GE) liegen. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht 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	70	180
Caputh, Werder (Havel)	2	35	50
Weiterer Metropolenraum			
Beelitz, Belzig, Borkheide, Brielow, Brück, Groß Kreutz, Linthe, Neuseddin, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	11	10	45

5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

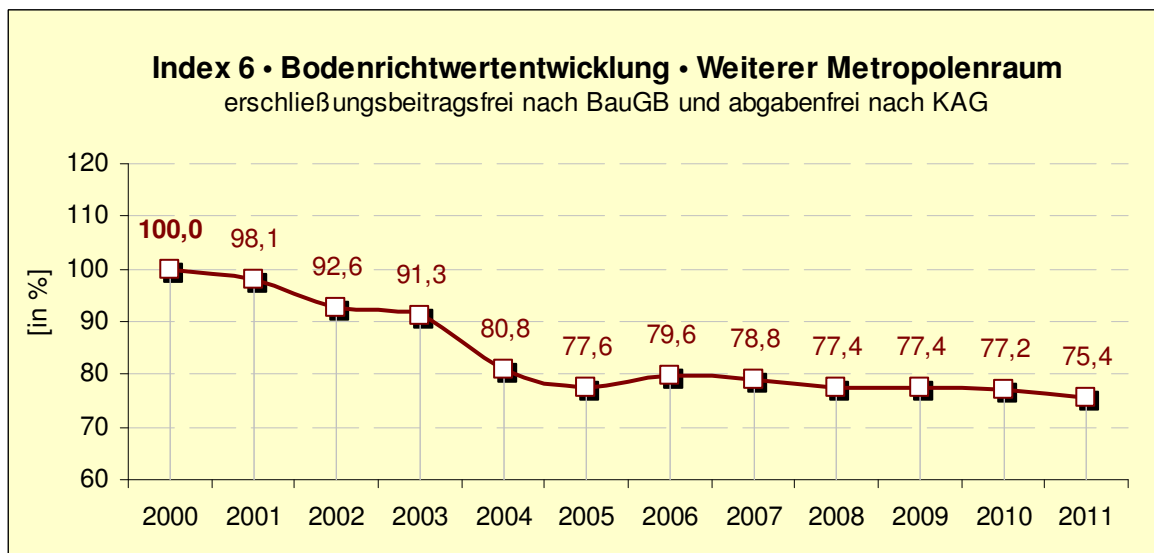
Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:..... 6
Spanne der Bodenrichtwerte: 35 €/m² bis 180 €/m² (Stichtag 01.01.2012)
Ämter / Gemeinden:..... 5



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:..... 6
Spanne der Bodenrichtwerte: 35 €/m² bis 180 €/m² (Stichtag 01.01.2012)
Ämter / Gemeinden:..... 5

5.4.3 Verbrauchermärkte

Im Zeitraum von 2008 bis 2011 gingen vier auswertbare Kauffälle von Bauflächen für Verbrauchermärkte ein. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,1 (Spanne von 0,7 bis 1,6).

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Kauffälle sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 21 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2011 lagen 14 Kaufverträge vor, von denen acht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden.

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert (Wohnbauland) in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartungsland	8	5 - 31	17	5 - 45	27

Für Rohbauland ist die Anzahl der Erwerbsfälle für eine Auswertung zu gering.

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2011 wurden insgesamt 63 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	17	7	475	21	140	79
seitlich	29	8	817	14	182	82
hinten	18	14	524	26	97	67

5.7 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, auf Grund des Artikels 25 des Zweiten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bun-

des Ministeriums 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
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
2011				
individuelle Wohnnutzung	4 [2*]	748 - 1.546	90, 99	2,0 - 4,5

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

** Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

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

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 2010 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2010 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2010 in %
Berliner Umland	97	+5,4	134,6	-43,5	0,8	-50,0
Weiterer Metropolitanraum	537	+2,9	2.066,1	-21,0	8,7	-24,6
Landkreis	634	+3,3	2.200,7	-22,9	9,5	-27,7

Kauffälle nach der FIErWV in Verbindung mit dem EALG wurden zum Jahr 2011 nicht registriert.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamtanzahl	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen ^{*)}
Berliner Umland	97	36	27	7	27
Weiterer Metropolitanraum	537	278	141	110	11
Landkreis	634	314	168	117	38

*) Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl hat sich zum Vorjahr nicht wesentlich geändert (+ 3,3%).

Die Anzahl der Grünlandkauffälle ist um 19 %, die der Ackerlandkauffälle um 10 % gestiegen.

Ein Rückgang bei der Anzahl ist bei Mischflächen um 20 % und bei Obstanbaufläche um 16 % zu verzeichnen.

Die Tabellen beinhalten 96 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

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 2012 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Boden-Fruchtbarkeit.

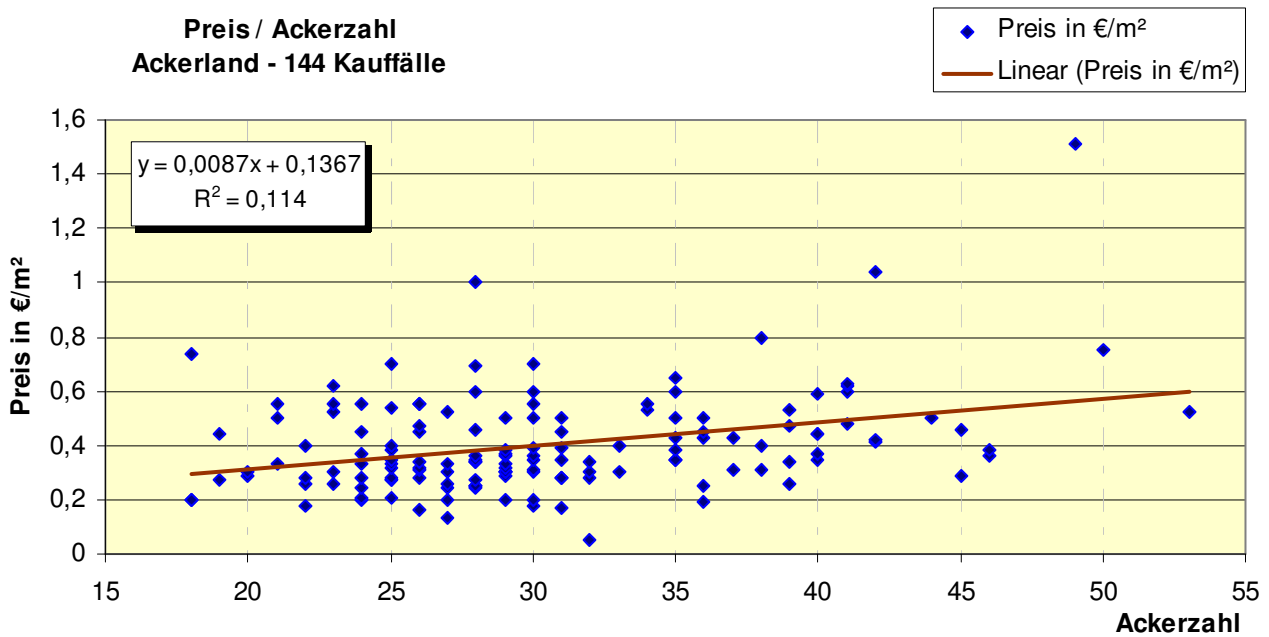
Beim Ackerland überwiegen (gemäß Ackerschätzungsrahmen) als Bodenarten anlehmgige Sande (SI) sowie lehmige Sande (IS). Die Entstehung der Böden ist zumeist diluvial (eiszeitlicher Boden oder Tertiärboden). Typische Bodenzustandsstufen sind von III bis V mit Ackerzahlen zwischen 20 und 40.

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 2.000 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

Kauffälle, wie z. B. aus Naturschutzgebieten, ortsnahe Agrarflächen, begünstigte Flächenverkäufe nach EALG oder mit ausgewiesenen rechtlichen Belastungen wurden nicht in die Untersuchungen einbezogen.

Bodenwertzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
Ackerland			
bis 20	8	0,20 - 0,74	0,35
21 - 30	82	0,13 - 1,00	0,37
31 - 40	43	0,05 - 0,80	0,39
41 - 60	16	0,29 - 1,51	0,59
61 - 80	-	-	-
Grünland			
bis 20	1	-	-
21 - 30	22	0,14 - 1,00	0,41
31 - 40	57	0,10 - 0,47	0,29
41 - 60	4	0,29 - 0,50	0,41
61 - 80	-	-	-

Bei den Kauffällen von Ackerland im Jahr 2011 wurde eine Abhängigkeit von der Bodenqualität (Ackerzahl) festgestellt, belegt durch das Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,114$.



Zur Anpassung an die Marktsituation wird der Bodenrichtwert für Ackerland in Höhe von 0,40 €/m² mit einer Ackerzahl von 30 zu Grunde gelegt. Je nach abweichendem Bodenpunkt kann der Bodenwert nun entsprechend berechnet werden. Eine Auswahl von Berechnungen wird in einer Tabelle dargestellt:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Wert in €/m²
15	0,68	0,27
20	0,78	0,31
25	0,88	0,35
30	1,00	0,40
35	1,10	0,44
40	1,20	0,48
45	1,33	0,53
50	1,43	0,57
55	1,55	0,62

Für Grünland ist eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität nicht festgestellt worden.

Ebenso konnte, weder bei Ackerland noch bei Grünland, keine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße festgestellt werden.

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortsnahe Agrarflächen** wurden 63 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 0,92 €/m².

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich von 0,05 €/m² bis 0,92 €/m², im Mittel 0,45 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (von 0,26 €/m² bis 0,33 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,2 bis 3,1, im Mittel 1,5.

Die Mehrzahl der Kauffälle (87 %) wurde im Weiteren Metropolitanraum registriert.

6.2.1.3 Obstanbauland

Insgesamt sind 23 Kauffälle von reinen Obstanbaulandflächen registriert worden. Der durchschnittliche Preis liegt im Landkreis bei 0,49 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr sind die Anzahl der Kauffälle und die Quadratmeterpreise gesunken.

Nähere Angaben zur Art, Qualität und Umfang des Obstbaumbestandes sind den Kaufverträgen i.d.R. nicht zu entnehmen.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
Berliner Umland			
Werder (Havel)	17	3.900 - 15.600 8.800	0,26 - 1,00 0,51
Weiterer Metropolitanraum			
Groß Kreuz (Havel), Wiesenburg/Mark	6	9.400 - 29.000 18.700	0,24 - 0,52 0,43

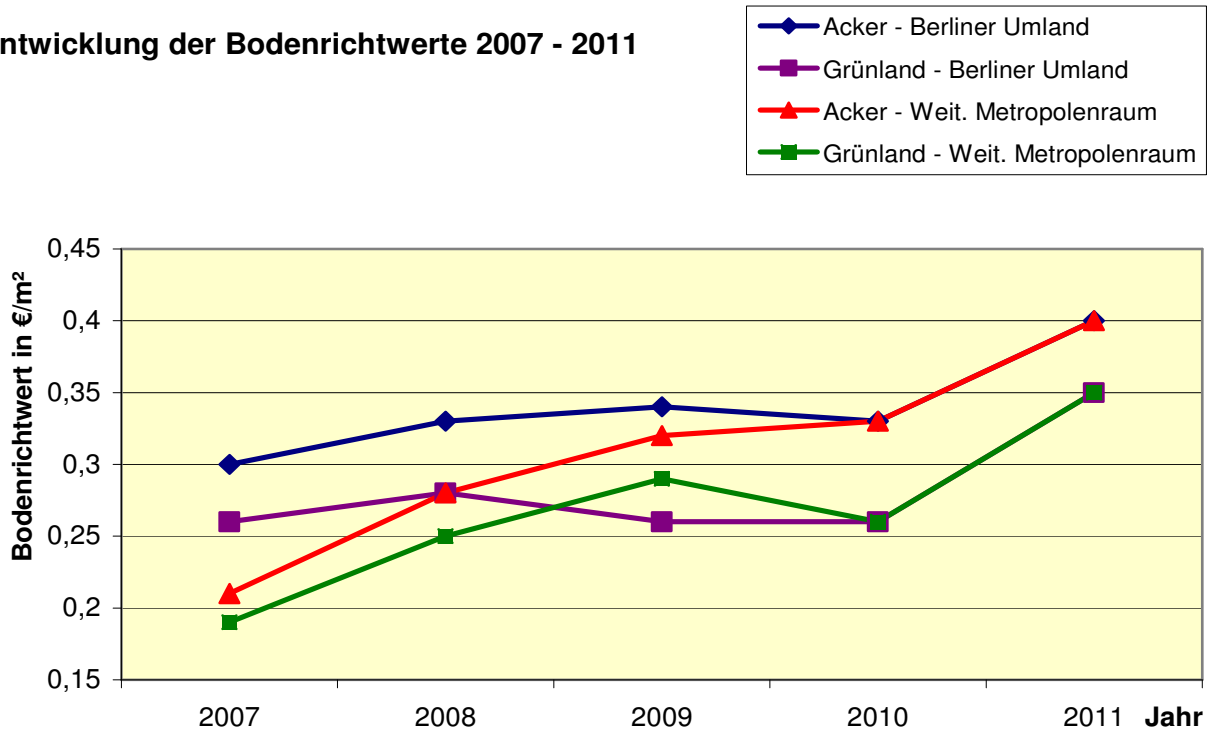
6.2.1.4 Gräben

Die Kaufpreisspanne von 0,10 €/m² bis 0,45 €/m² der sieben registrierten Kauffälle beträgt im Durchschnitt 0,24 €/m². Die Gräben liegen ausschließlich im Weiteren Metropolitanraum. Die Kaufverträge landwirtschaftlicher Flächen mit Gräben beinhalten gesonderte Preisangaben für die jeweiligen Nutzungsarten.

6.2.2 Preisentwicklung

Die Tendenzen der Bodenrichtwertentwicklung sind der Grafik zu entnehmen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2007 - 2011



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2010 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2010 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2010 in %
Berliner Umland	44	+214,0	154,0	+742	0,3	+200,0
Weiterer Metropolitanraum	138	-18,3	448,5	-44,3	0,9	-52,6
Landkreis	182	-0,5	602,5	-26,8	1,2	-40,0

Die Gesamtanzahl beinhaltet 39 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

Zum Stichtag 01. Januar 2012 wurde ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Folgende Bodenpreise (Boden mit Bestockung) lagen dem ermittelten Bodenrichtwert zugrunde:

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Durchschnitt in €/m ²	Entwicklung zum Vorjahr
Landkreis	79	0,05 - 0,75	0,24	→

→ Tendenz unverändert

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
	von	bis	in %
6	5	20	17
9	21	50	32
7	51	90	21
5	> 90		34

► haus- bzw. wohnungsferne Gärten

Haus- bzw. wohnungsferne Gärten werden vorrangig zum Obst- und Gemüseanbau genutzt. Sie liegen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Haus bzw. der Wohnung des Käufers. Die Kaufpreise liegen zwischen 0,16 €/m² und 5,12 €/m², im Mittel bei 2,58 €/m².

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 (≤ 300 m)

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	20	204 - 702 413	29	40	72

► 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 %
Ferch, Seddin	3	758 - 2.512 1.739	19	70, 75	27

7.2.2 Käufer nicht Pächter

► Wasserlage/-nähe (≤ 300 m)

Uferstreifen (Verlandungsfläche) als Zukauf zum Erholungsgrundstück

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Götz, Netzen	6	108 - 347 193	18	20, 40	49

► **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	4	1.127 - 2.135 1.494	6 - 15 11	30	20 - 50 37
Borkheide, Borkwalde	5	1.255 - 2.548 1.614	2 - 6 4	15	13 - 40 24

7.3 Private Wegflächen

Die Untersuchung der privaten Wegflächen - Zufahrt bzw. Zugang zum käufereigenen Grundstück (nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich) - ergab im Jahr 2011 folgendes Ergebnis.

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²	Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Berliner Umland			
6	40 - 910 210	21 - 57 38	7 - 83 39
Weiterer Metropolitanraum			
4	80 - 270 150	2 - 17 9	7 - 34 22

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil Gesamtumsatz (%)
		Veränderung z. Vorjahr (%)		Veränderung z. Vorjahr (%)		Veränderung z. Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	684	56,4 -5,9	1.545	28,0 -19,4	1.269	49,1 -5,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	159	13,2 -9,1	140	2,5 0,0	259	10,0 -53,8
Mehrfamilienhäuser	35	2,9 -31,4	132	2,4 14,7	152	5,9 -0,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	57	4,7 5,6	150	2,7 -18,5	288	11,2 10,7
Wochenendhäuser	124	10,3 -11,4	158	2,9 -4,1	34	1,3 -18,2
Bauernhäuser	43	3,6 38,7	931	16,9 119,5	41	1,6 25,9
Sonstige Gebäude	107	8,9 27,4	2.462	44,6 89,6	541	20,9 115,2
Gesamtsumme	1.209	100,0 -4,2	5.519	100,0 30,1	2.585	100,0 -2,1

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 782 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	48 %,
Weiterer Metropolitanraum	52 %.

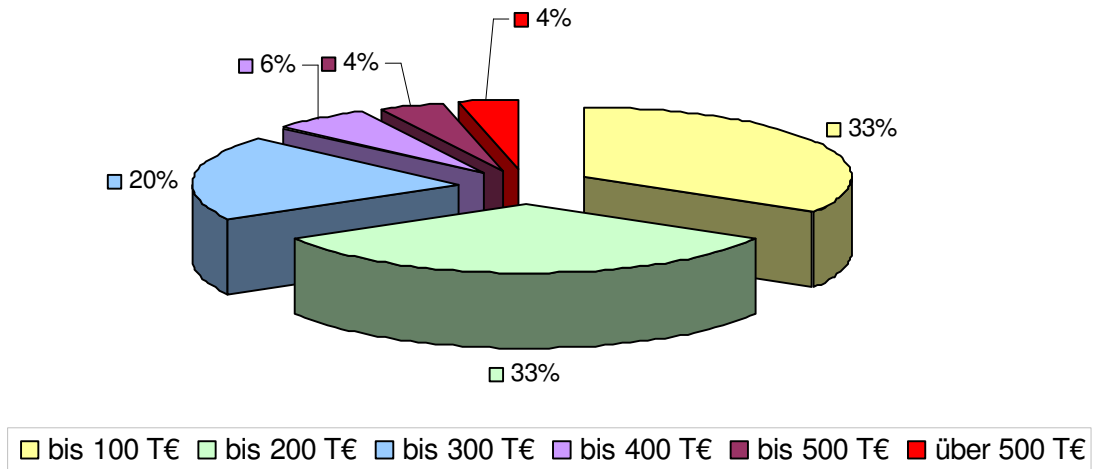
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 496 Verträgen und die Wohnfläche bei 373 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 843 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 570 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

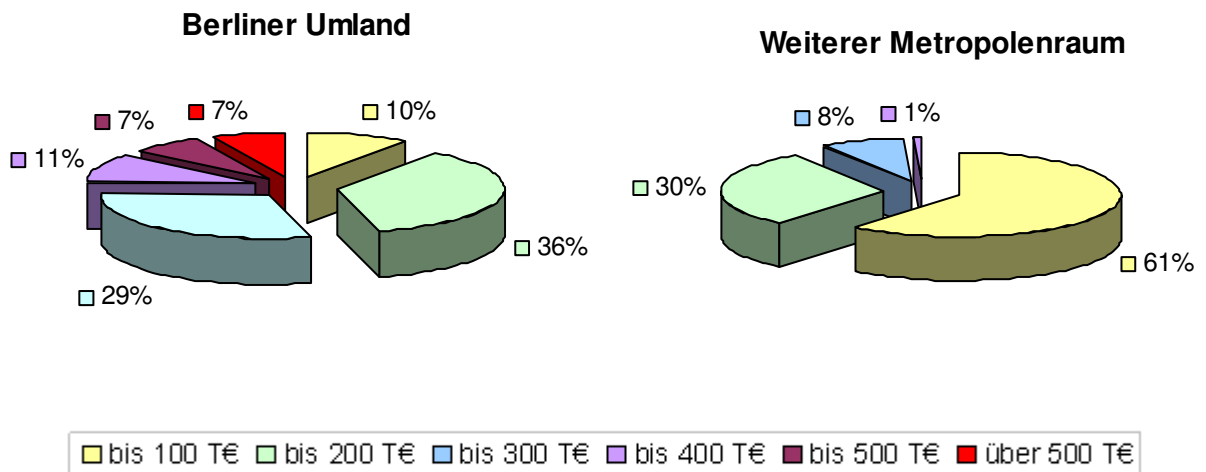
Diese 570 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	54 %,
Weiterer Metropolitanraum	46 %.

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



Die Verteilung der 570 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					
bis 1948 unsaniert	4	940	65.000 - 147.000 96.500	70 [4]	880 - 2.450 1.500
bis 1948 teilsaniert	3	945	110.000 - 250.000 160.000	105 [3]	1.220 - 1.800 1.450
bis 1948 umfass. bis voll saniert	3	550	149.000 - 230.000 183.000	90[3]	1.700 - 2.290 2.075
von 1949 bis 1977	3	1.095	118.000 - 250.000 180.500	160 [3]	745 - 1.575 1.180
von 1978 bis 1989	6	1.335	100.000 - 229.000 173.000	130 [5]	835 - 2.305 1.470
von 1990 bis 2010	25	915	165.000 - 545.000 254.000	150 [15]	1.195 - 2.750 1.680
2011	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²					
bis 1948 unsaniert	11	675	98.000 - 230.000 180.500	100 [10]	700 - 2.420 1.800
bis 1948 teilsaniert	9	785	159.500 - 470.000 276.500	120 [9]	1.665 - 3.470 2.330
bis 1948 umfass. bis voll saniert	9	765	153.000 - 570.000 382.000	130 [8]	1.405 - 4.055 2.775
von 1949 bis 1977	5	895	100.000 - 215.000 153.000	110 [4]	1.350 - 2.105 1.600
von 1978 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2010	26	710	200.000 - 700.000 413.000	180 [21]	1.145 - 3.075 2.420
2011	6	510	240.000 - 360.000 295.000	135 [6]	2.070 - 2.350 2.185
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948 unsaniert	10	815	28.000 - 67.000 41.000	100 [8]	235 - 565 425
bis 1948 teilsaniert	11	1.175	50.000 - 156.000 85.500	90 [9]	440 - 1.670 870
bis 1948 umfass. bis voll saniert	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

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
von 1949 bis 1977	10	1.180	35.000 - 190.000 92.000	105 [9]	530 - 1.385 925
von 1978 bis 1989	12	1.125	45.000 - 246.000 129.000	125 [8]	735 - 2.420 1.160
von 1990 bis 2010	40	875	58.000 - 350.000 178.500	135 [28]	690 - 1.910 1.265
2011	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	339*	880	5.000 - 700.000 183.000	130 [165]	240- 4.050 1.600

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Die Verteilung aller Kauffälle auf die zwei Bereiche im Landkreis ist ausgewogen, 52 % liegen im Berliner Umland. Ähnlich verhält es sich bei den Kauffällen mit Kaufpreisen zwischen 100.000 € und 200.000 €, hier wurden 55 % der Kauffälle im Berliner Umland getätigt.

Kaufpreise bis 100.000 € wurden zu 87 % im Weiteren Metropolitanraum und Kaufpreise über 400.000 € ausschließlich im Berliner Umland registriert.

▶▶ mit Grundstücksgrößen > 2.000 m²

Im Landkreis sind 62 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 48 ha, im Mittel 0,8 ha registriert.

Diese Grundstücke wurden vorwiegend (71 %) im Weiteren Metropolitanraum veräußert.

Neben dem bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) gehören zur Kauffläche Garten- und Ackerland. Die Kauffälle mit Flächen über 1 ha weisen einen hohen Anteil an Wald 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)	4	1.035	165.000 - 480.000 310.000	185 [4]	1.320 - 2.200 1.760
Berliner Umland (Bodenrichtwerte > 100 €/m ²)	13	495	240.000 - 465.000 330.000	140 [11]	2.070 - 2.725 2.290
Weiterer Metropolitanraum (Bodenrichtwerte von 35 bis 60 €/m ²)	16	730	130.000 - 350.000 215.000	150 [13]	845 - 1.910 1.410

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

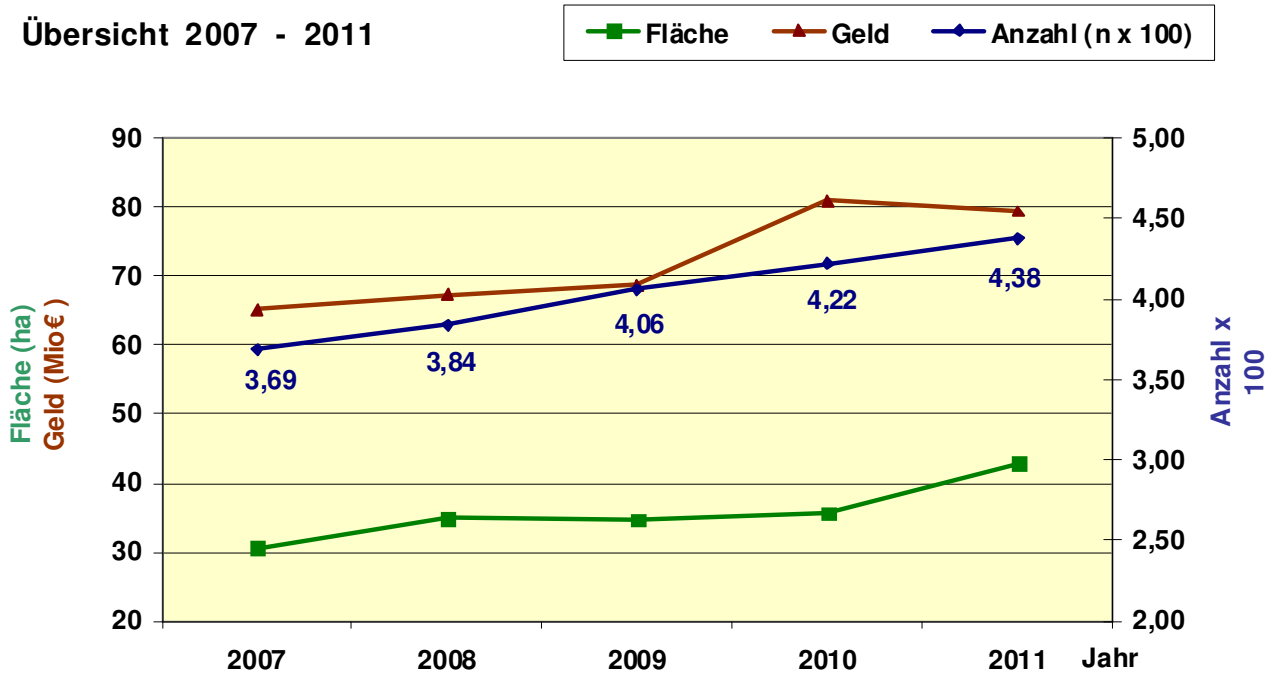
►► Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in ausgewählten Ortslagen

Baujahre	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
Kleinmachnow					
von 1932 bis 1938 unsaniert bzw. teilsaniert	7	< 700	150.000 - 255.000 205.000	70 - 110 95	1.550 - 2.420 2.080
	7	> 700	175.000 - 470.000 280.000	85 - 170 115	1.700 - 3.470 2.485
von 1933 bis 1938 umfass. bis voll saniert, teilweise erweitert nach 1990	3	< 700	155.000 - 280.000 235.000	100 - 125 110	1.405 - 2.700 2.075
	5	> 700	350.000 - 570.000 475.000	110 - 195 145	2.835 - 4.055 3.370
von 1992 bis 2004	7	870	320.000 - 690.000 540.000	120 - 225 190	2.135 - 3.075 2.740
Stahnsdorf					
von 1990 bis 2007	6	780	235.000 - 575.000 365.000	110 - 365 200	1.145 - 2.955 2.100
Teltow					
von 1925 bis 1936 unsaniert bzw. teilsaniert	3	620	98.000 - 180.000 149.000	100- 140 120	700 - 1.765 1.295
von 2005 bis 2008	4	790	260.000 - 370.000 313.000	135 - 230 165	1.610 - 2.390 1.985
Michendorf					
von 1999 bis 2007	4	680	165.000 - 195.000 180.500	110 - 120 115	1.500 - 1.665 1.585
Wilhelmshorst					
von 1997 bis 2007	4	725	215.000 - 259.000 235.500	130 - 160 145	1.620 - 1.690 1.655
Bergholz-Rehbrücke					
von 1928 bis 1968 unsaniert bzw. teilsaniert	3	950	150.000 - 178.000 166.000	80 - 110 95	1.590 - 1.875 1.730

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 2007 - 2011



Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2010	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2011	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m²				
bis 1948 unsaniert	40.000 - 290.000 115.000	65.000 - 147.000 96.500	- 16 %	↘
bis 1948 teilsaniert	65.000 - 140.000 110.000	110.000 - 250.000 160.000	+ 45 %	↗
bis 1948 umfass. bis voll saniert	97.000 - 310.000 210.000	149.000 - 230.000 183.000	- 13%	↘
von 1949 bis 1977	71.000 - 195.000 150.000	118.000 - 250.000 180.500	+ 20 %	↗
von 1978 bis 1989	92.000 - 230.000 150.000	100.000 - 229.000 173.000	+ 15 %	↗
von 1990 bis 2010	160.000 - 800.000 285.000	85.000 - 545.000 242.500	- 5 %	↘

Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2010	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2011	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²				
bis 1948 unsaniert	50.000 - 280.000 177.000	98.000 - 230.000 180.500	+ 2 %	→
bis 1948 teilsaniert	138.000 - 310.000 218.000	159.500 - 470.000 276.500	+ 27 %	↗
bis 1948 umfass. bis voll saniert	230.000 - 620.000 372.000	153.000 - 570.000 382.000	+ 3 %	↗
von 1949 bis 1977	100.000 - 268.000 206.000	100.000 - 215.000 153.000	- 26 %	↘
von 1978 bis 1989	140.000 - 293.000 229.000	k. A.	-	-
von 1990 bis 2010	150.000 - 1.475.000 411.000	200.000 - 700.000 413.000	+/- 0 %	→
2011	k. A.	240.000 - 360.000 295.000	-	-
Weiterer Metropolitanraum				
bis 1948 unsaniert	10.000 - 99.000 51.000	28.000 - 67.000 41.000	- 20 %	↘
bis 1948 teilsaniert	45.000 - 165.000 90.500	50.000 - 156.000 85.500	- 6 %	↘
bis 1948 umfass. bis voll saniert	59.000 - 198.000 109.000	k. A.		
von 1949 bis 1977	53.000 - 137.000 89.000	35.000 - 190.000 92.000	+ 3 %	↗
von 1978 bis 1989	40.000 - 178.000 84.500	45.000 - 246.000 129.000	+ 53%	↗
ab 1990	69.500 - 300.000 152.500	58.000 - 350.000 178.500	+ 17 %	↗
Landkreis (gesamt)	8.000 - 1.475.000 190.000	5.000 - 700.000 182.000	- 4 %	↘

↗ Tendenz steigend über + 2,5 % → Tendenz unverändert bis +/- 2,5 % ↘ Tendenz fallend unter - 2,5 %

In der Tabelle wird der Trend zum Vorjahr 2010 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 Sachwertrichtlinie des Bundes erst als Entwurfsfassung vorliegt, werden die damit verbundenen Veränderungen erst beginnend mit der Rechtskräftigkeit der zu erwartenden Richtlinie berücksichtigt.

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 Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 60 €/m² - 170 €/m²,
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 55 €/m² - 180 €/m²,
Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
29 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,77 bis 1,52; Ø 1,05;
- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 55 €/m² - 230 €/m²,
Baujahre 1949 - 1989,
15 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,54 bis 0,96; Ø 0,77.

Auf die Veröffentlichung der grafischen Darstellung wird verzichtet.

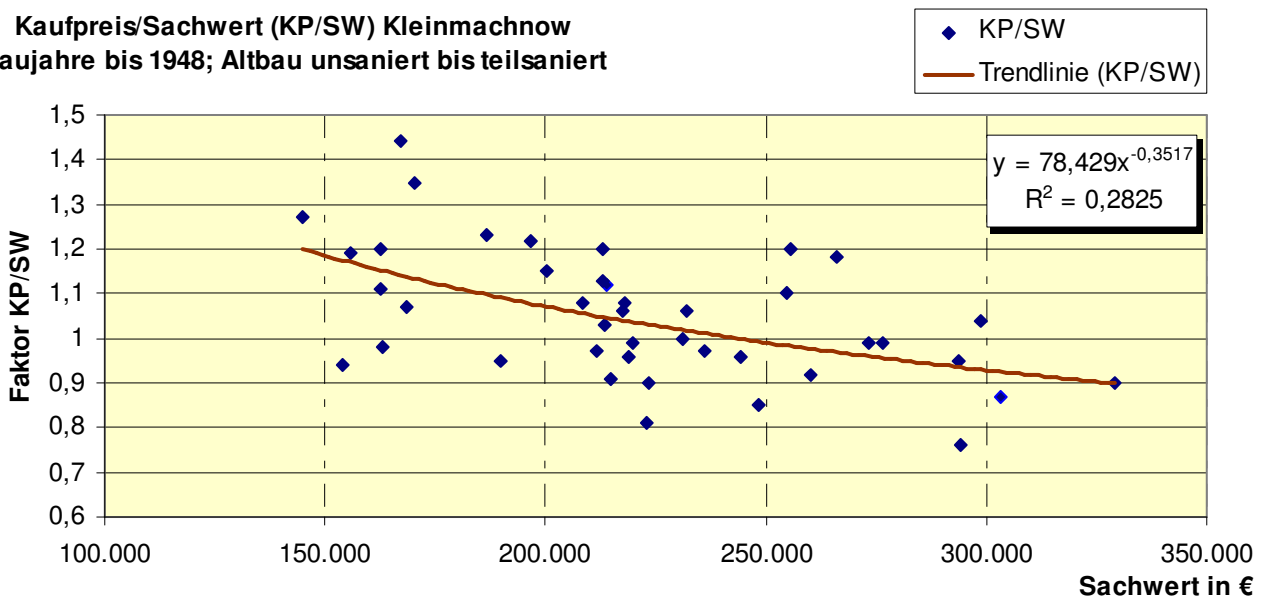
8.2.3.1 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	230
Baujahre	1912 - 1938	1934
Brutto-Grundfläche in m ²	180 - 444	220
Grundstücksgrößen in m ²	415 - 1.221	718
Sachwerte in T€	145 - 329	222
Restnutzungsdauer in Jahren	2 - 25	18
Anzahl der Kauffälle	42	-

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

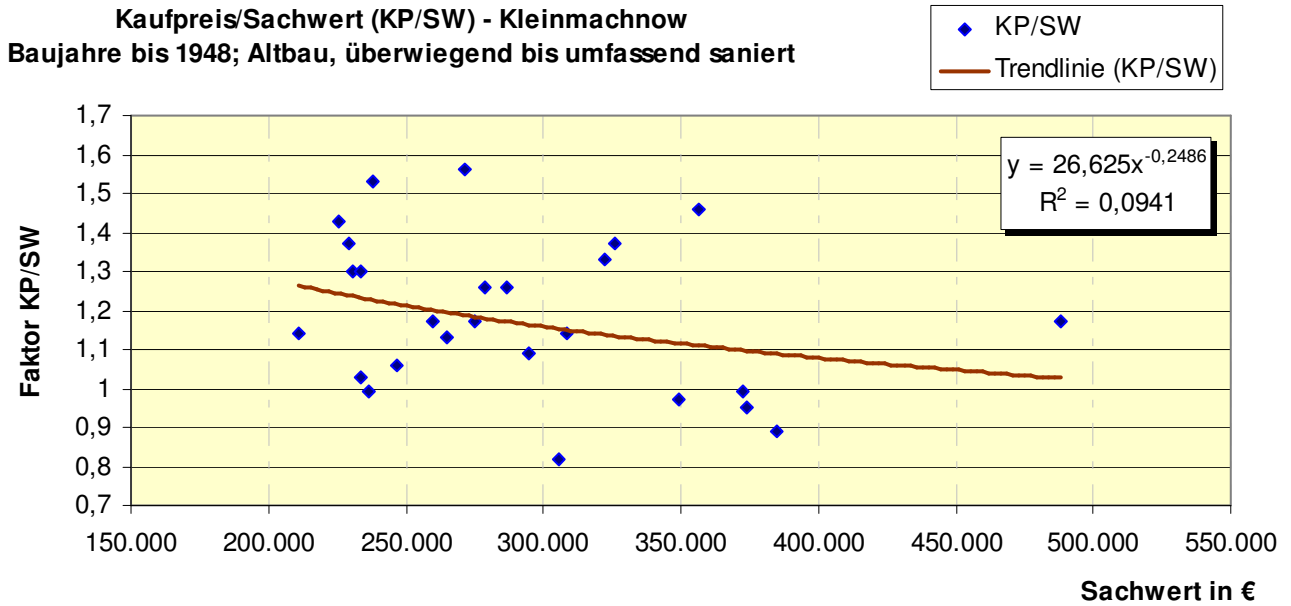


8.2.3.2 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	229
Baujahre	1923 - 1938	1935
Brutto-Grundfläche in m ²	156 - 414	249
Grundstücksgrößen in m ²	471 - 1.118	731
Sachwerte in T€	211 - 488	293
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 41	35
Anzahl der Kauffälle	26	-

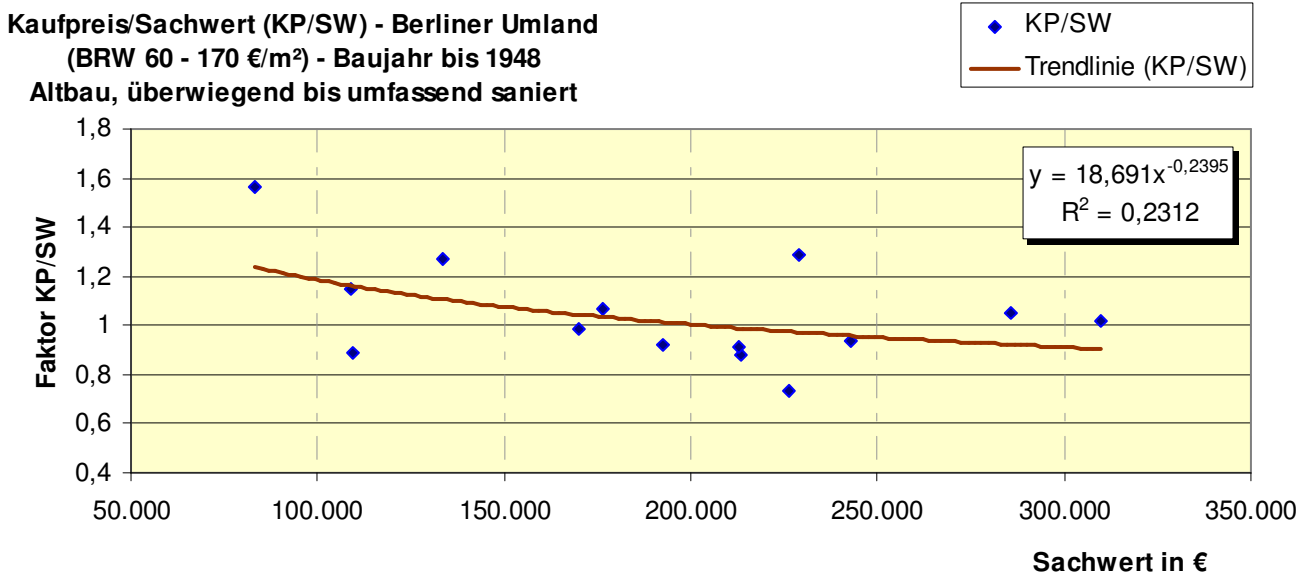


8.2.3.3 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 60 €/m² bis 170 €/m², Baujahre bis 1948, saniert

Für das Berliner Umland (Bodenrichtwertniveau 60 €/m² bis 170 €/m²) wurden für Grundstücke mit sanierten Ein- und Zweifamilienhäusern der **Baujahre bis 1948** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	60 - 170	104
Baujahre	1900- 1938	1931
Brutto-Grundfläche in m ²	162 - 360	258
Grundstücksgrößen in m ²	334 - 1.741	887
Sachwerte in T€	83 - 310	192
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	34
Anzahl der Kauffälle	14	-



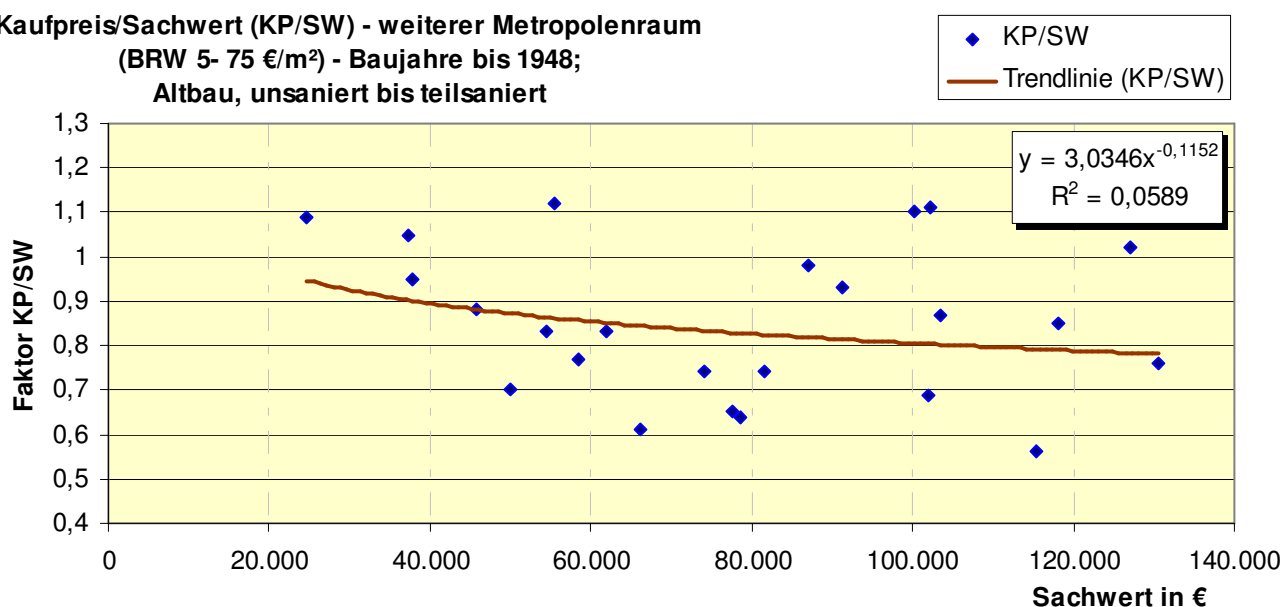
8.2.3.4 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	5 - 75	28
Baujahre	1900 - 1940	1923
Brutto-Grundfläche in m ²	146 - 498	251
Grundstücksgrößen in m ²	203 - 2.420	1.039
Sachwerte in T€	25 - 131	78
Restnutzungsdauer in Jahren	5 - 25	19
Anzahl der Kauffälle	24	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 5- 75 €/m²) - Baujahre bis 1948;
Altbau, unsaniert bis teilsaniert



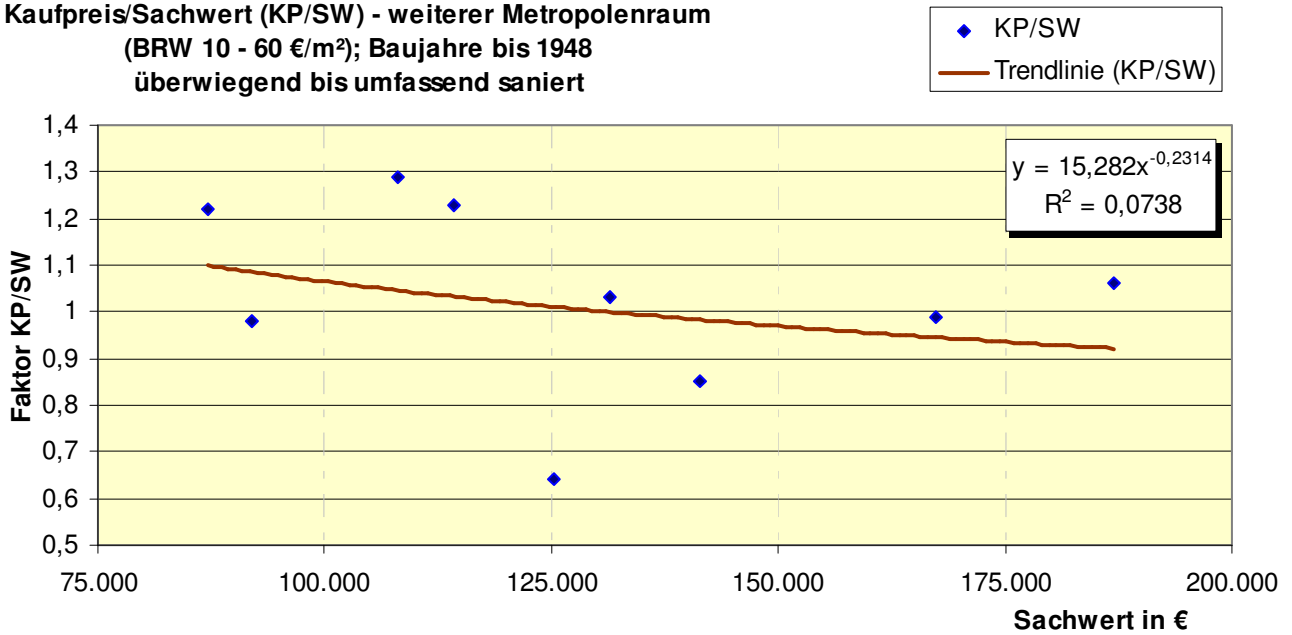
8.2.3.5 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	10 - 60	30
Baujahre	1840 - 1940	1911
Brutto-Grundfläche in m ²	168 - 333	252
Grundstücksgrößen in m ²	260 - 1.657	1.008
Sachwerte in T€	87 - 187	128
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	35
Anzahl der Kauffälle	9	-

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



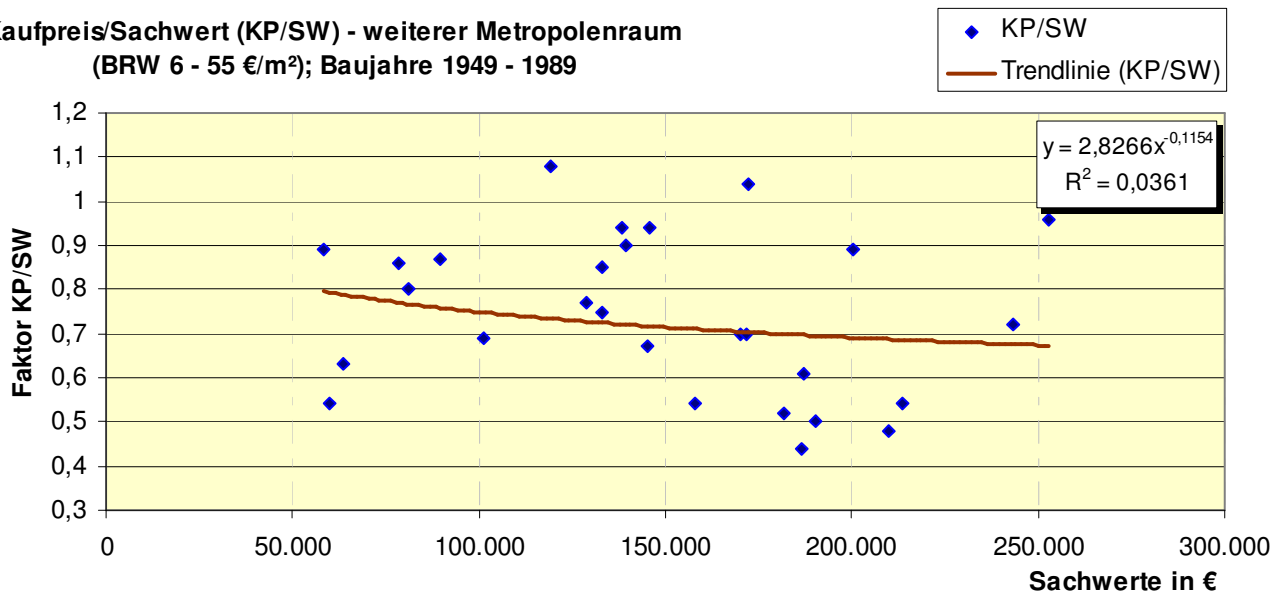
8.2.3.6 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	6 - 55	27
Baujahre	1950 - 1989	1972
Brutto-Grundfläche in m ²	61 - 411	259
Grundstücksgrößen in m ²	500 - 2.034	1.004
Sachwerte in T€	58 - 253	148
Restnutzungsdauer in Jahren	23 - 60	43
Anzahl der Kauffälle	28	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 6 - 55 €/m²); Baujahre 1949 - 1989**



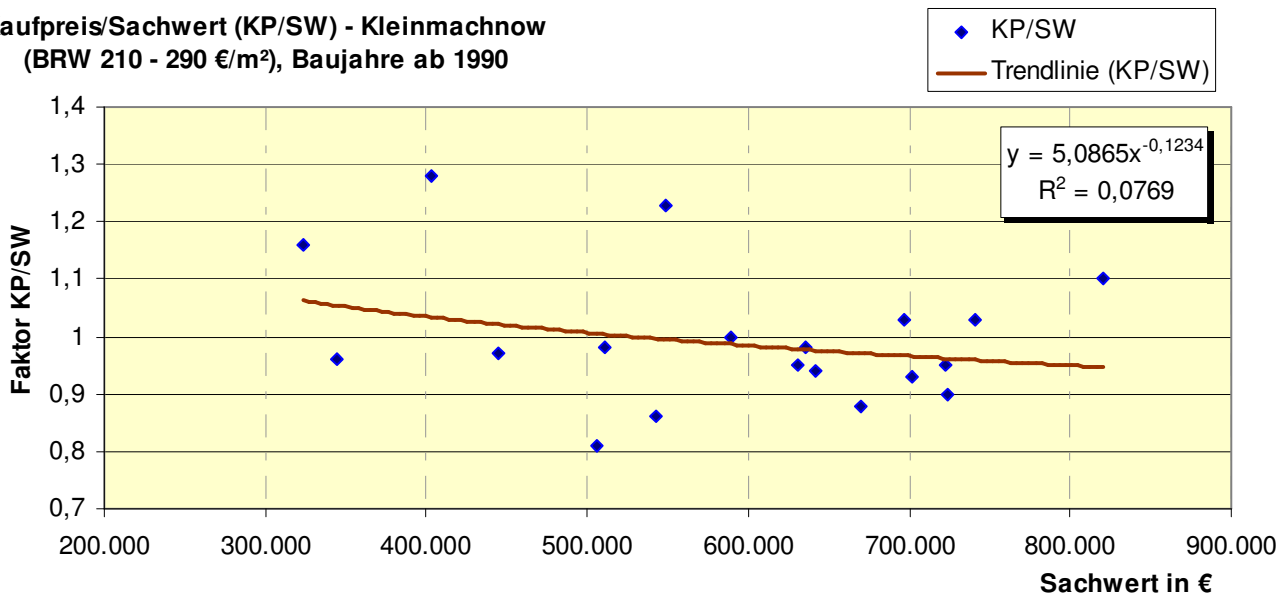
8.2.3.7 Kleinmachnow, Baujahre ab 1990

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	236
Baujahre	1992 - 2007	2001
Brutto-Grundfläche in m ²	158 - 586	376
Grundstücksgrößen in m ²	411 - 1.415	836
Sachwerte in T€	323 - 820	589
Restnutzungsdauer in Jahren	63 - 87	72
Anzahl der Kauffälle	19	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Kleinmachnow
(BRW 210 - 290 €/m²), Baujahre ab 1990



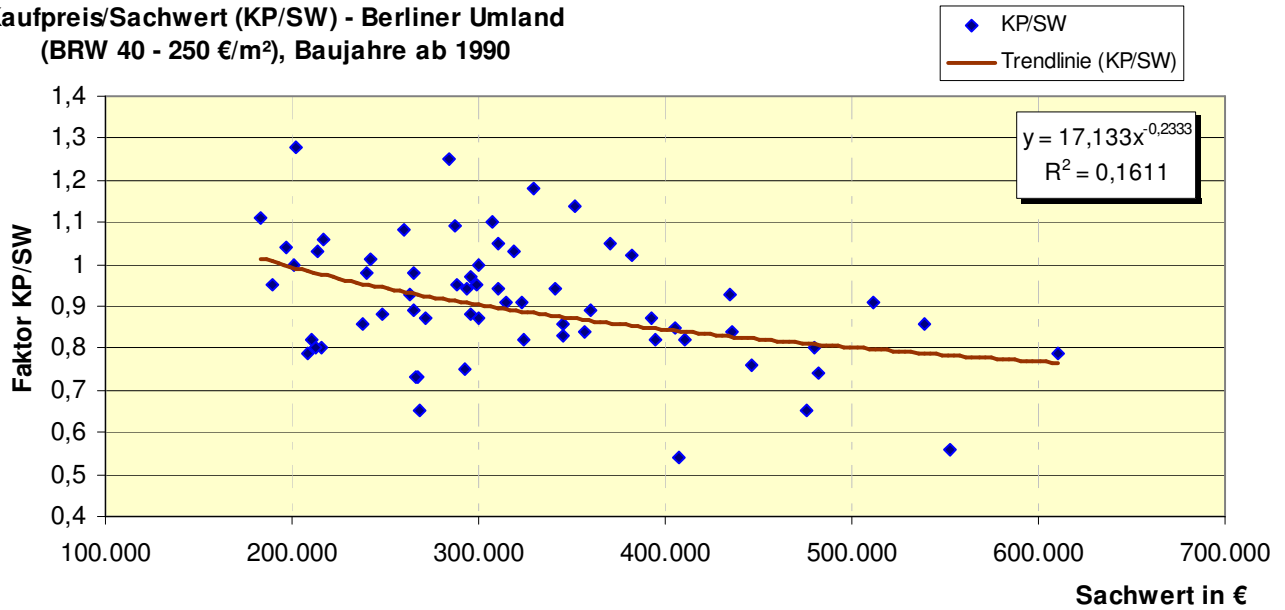
8.2.3.8 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m² - 250 €/m², Baujahre ab 1990

Für Gemeinden im Berliner Umland und einem Bodenrichtwertniveau von 40 €/m² bis 250 €/m² wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser der **Baujahre ab 1990** Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	40 - 250	110
Baujahre	1990 - 2011	2002
Brutto-Grundfläche in m ²	140 - 700	272
Grundstücksgrößen in m ²	248 - 1.780	786
Sachwerte in T€	183 - 610	324
Restnutzungsdauer in Jahren	59 - 80	72
Anzahl der Kauffälle	64	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - Berliner Umland
(BRW 40 - 250 €/m²), Baujahre ab 1990



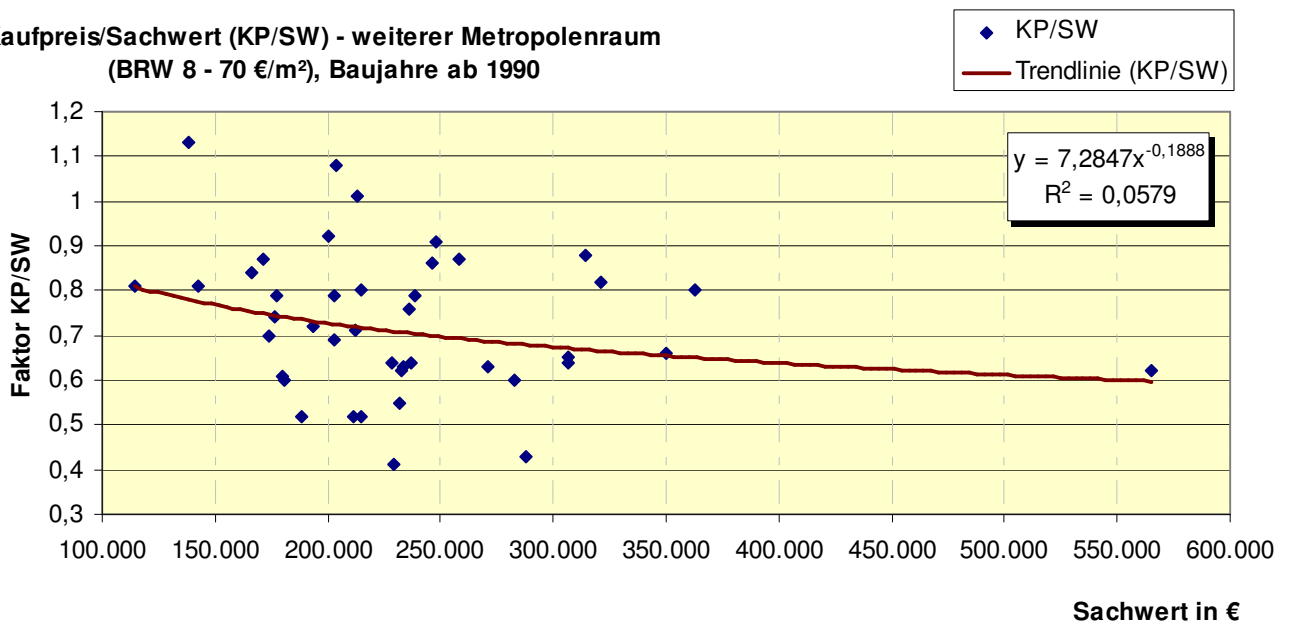
8.2.3.9 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	8 - 70	37
Baujahre	1992 - 2007	1999
Brutto-Grundfläche in m ²	120 - 600	256
Grundstücksgrößen in m ²	310 - 1.589	882
Sachwerte in T€	115 - 565	235
Restnutzungsdauer in Jahren	61 - 76	68
Anzahl der Kauffälle	42	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 8 - 70 €/m²), Baujahre ab 1990



8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

► Reihenhäuser (Ortslage u. Wohnparksiedlung)

Baujahre	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €/m ² Wohn-fläche
bis 1948 unsaniert bzw. teilsaniert	19	715	25.000 - 315.000 131.000	100 [18]	315 - 2.500 1.205
von 1949 bis 1989	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2010	41	370	40.000 - 435.000 210.000	125 [36]	450 - 3.000 1.600
2011	7	350	191.000 - 470.000 383.000	150 [7]	2.095 - 2.750 2.520
Landkreis (gesamt)*	88	580	15.000 - 470.000 172.000	120 [66]	200 - 3.000 1.510

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

k. A. = keine Angaben möglich

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Im Berliner Umland sind 51 Kauffälle von Reihenhaushausgrundstücken registriert, von denen 26 in Wohnparksiedlungen liegen.

Im Weiteren Metropolenraum liegen 81 % der Kaufpreise bis 100.000 €, die Kaufpreise über 200.000 € sind nur im Berliner Umland vorhanden.

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

Bodenrichtwert-niveau	Anzahl der Kauf-fälle	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne, durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €/m ² Wohn-fläche
Bodenrichtwerte bis 140 €/m ²	5	215	97.000 - 205.500 138.500	115 [5]	765 - 1.645 1.220
Bodenrichtwerte über 140 €/m ²	10	210	175.000 - 325.000 213.500	125 [8]	1.200 - 2.320 1.740

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **Verkäufe von Reihenhäusern in Kleinmachnow im Wohnpark**

Lage Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücks-größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch-schnittlicher Kauf-preis in €/m ² Wohn-fläche
am Stolper Weg 1996, 1997	3	230	179.000 - 210.000 189.500	105 [3]	1.715 - 1.825 1.790

[] 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					
bis 1948 unsaniert bis teilsaniert	12	535	56.500 - 315.000 165.500	100 [11]	755 - 2.500 1.545
von 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2010	29	335	160.000 - 435.000 242.500	135 [27]	1.110 - 3.000 1.805
2011	7	350	190.500 - 470.000 383.000	150 [7]	2.095 - 2.750 2.520
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948 unsaniert bis teilsaniert	6	950	25.000 - 100.000 70.000	100 [6]	315 - 875 685
von 1949 bis 1989	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2010 **	12	455	40.000 - 185.000 130.500	110 [9]	450 - 1.390 995
Landkreis (gesamt)*	85	570	15.000 - 470.000 176.000	120 [64]	315 - 3.000 1.545

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

** keine Kauffälle mit Baujahresangabe 2011

59 % der Grundstücke mit Doppelhaushälfte liegen im Berliner Umland, die Kaufpreise über 100.000 € sind überwiegend hier registriert.

►► **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
bis 1948	315 - 940 [10] 715	755 - 2.500 [10] 1.605
von 1949 bis 1989	k. A.	k. A.
von 1990 bis 2010	450 - 1.880 [10] 1.145	885 - 3.000 [26] 1.780
2011	k. A.	2.095 - 2.750 [7] 2.520

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **Verkäufe von Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen nach Gemarkungen**

Gemarkung Lage Baujahr	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 2009 - 2011	9	355	359.000 - 470.000 415.500	160 [9]	2.200 - 2.755 2.620
Stahnsdorf Schwarzer Pfuhl 2005 - 2011	3	330	190.500 - 250.000 222.000	120 [2]	1.680 - 2.095 1.835
Waldviertel 1995, 1996	3	290	180.000 - 219.000 196.500	120 [3]	1.585 - 1.635 1.605
Ruhlsdorf Teltower Straße 1998, 2000	4	330	150.000 - 180.000 167.500	120 [3]	1.300 - 1.550 1.445

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **Verkäufe von Doppelhaushälften in der Ortslage nach Gemarkungen**

Gemarkung Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücks- größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch- schnittlicher Kauf- preis in €/m ² Wohn- fläche
Kleinmachnow 1934 - 1938 unsaniert bis teilsaniert	7	560	175.000 - 315.000 220.000	105 [6]	1.585 - 2.500 2.040
Stahnsdorf 1993 - 2000	7	355	162.000 - 250.000 220.000	135 [7]	1.110 - 1.960 1.565
Caputh 1925 - 1930 unsaniert bis teilsaniert	4	430	75.000 - 140.000 98.000	105 [4]	755 - 1.165 955
Wusterwitz 1890 - 1930 teilsaniert	4	990	70.000 - 110.000 95.000	105 [3]	835 - 875 845

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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 47 beschrieben.

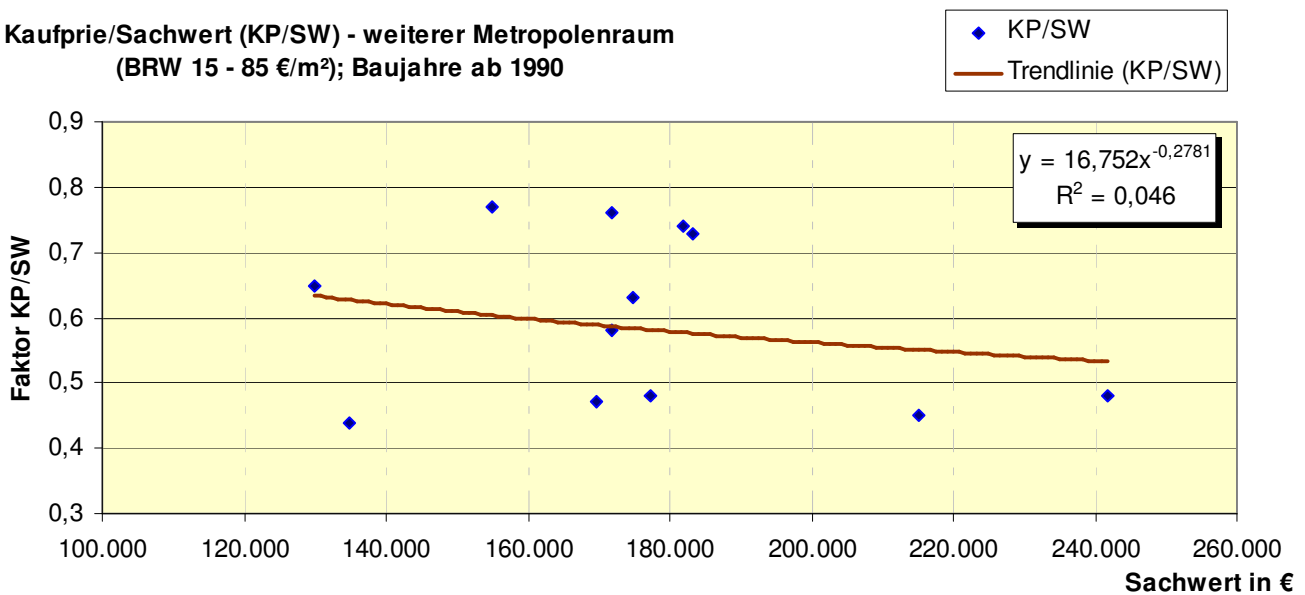
8.3.3.2 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990, RND von 61 bis 69 Jahre

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2009 - 2011	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	15 - 85	47
Baujahre	1991 - 1999	1996
Brutto-Grundfläche in m ²	120 - 255	187
Grundstücksgrößen in m ²	262 - 1.248	504
Sachwerte in T€	130 - 242	176
Restnutzungsdauer in Jahren	61 - 69	65
Anzahl der Kauffälle	12	-

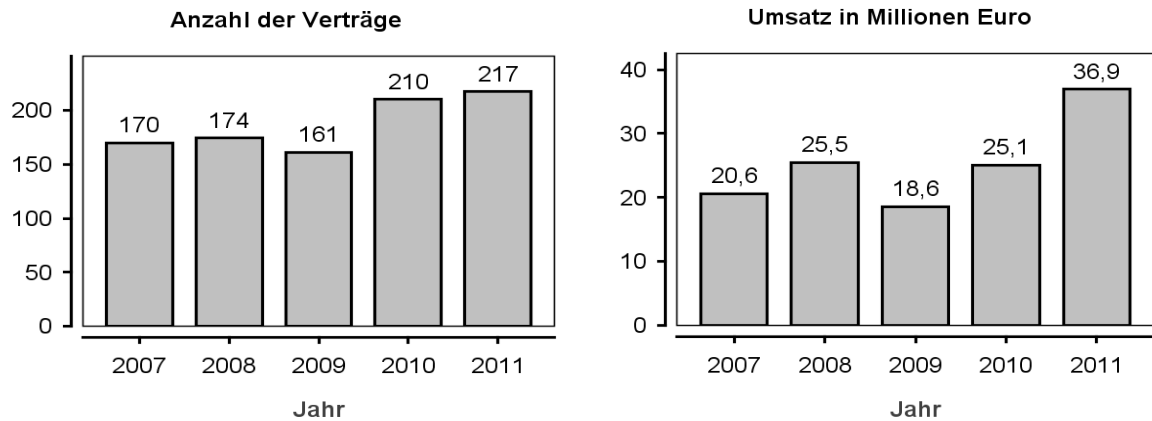
Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) - weiterer Metropolitanraum
(BRW 15 - 85 €/m²); Baujahre ab 1990



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2011 sind 217 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 20 Erstveräußerungen, 147 Weiterveräußerungen und 50 Umwandlungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben. Dagegen ist Geldumsatz um ca. 47 % gestiegen.



In der nachstehenden Tabelle wird die territoriale Aufteilung und prozentuale Veränderung zum Vorjahr der Kauffälle und des Geldumsatzes dargestellt. In den Gemarkungen Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf, Werder und Nuthetal (Berliner Umland) wurde ca. 72 % aller Verkaufsfälle registriert.

Anzahl und Geldumsatz

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Beelitz	1	0,5 -80,0	0,50	0,1 -82,5
Bad Belzig	9	4,1 200,0	2	0,6 97,7
Borkwalde	7	3,2 0,0	9	2,4 360,7
Groß Kreutz (Havel)	13	6,0 116,7	17	4,7 231,8
Kleinmachnow	23	10,6 -32,4	44	12,0 -33,5
Kloster Lehnin	1	0,5 -75,0	0,13	0,0 -89,9
Michendorf	8	3,7 14,3	8	2,2 21,1
Niemegk	2	0,9 0,0	0,34	0,1 -38,0
Nuthetal	19	8,8 -60,4	21	5,6 -61,6

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Schwielowsee	13	6,0 30,0	25	6,7 158,0
Seddiner See	2	0,9 0,0	0,71	0,2 -36,7
Stahnsdorf	39	18,0 254,5	100	27,2 1000,4
Teltow	44	20,3 63,0	57	15,4 78,3
Treuenbrietzen	2	0,9 -60,0	0,70	0,2 -57,7
Werder (Havel)	32	14,7 10,3	80	21,8 101,3
Wiesenburg/Mark	2	0,9 -77,8	2	0,6 -86,0
Gesamtsumme	217	100,0 3,3	369	100,0 46,8

8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der überwiegenden Anzahl aller Kauffälle für Wohnungseigentum (ca. 75 %) gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 200.000 € hinaus, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 147.000 € liegt.

Die 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 199 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	34	17
von 50.000 bis 100.000	8	39	23
von 100.000 bis 200.000	25	47	35
von 200.000 bis 300.000	19	11	15
über 300.000	12	4	10
Gesamt	65	146	100

8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt standen im Landkreis 129 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 75 m².

Der Quadratmeterpreis sowohl bei den erstveräußerten als auch bei den weiterveräußerten Wohnungen, die im Bereich Berliner Umland nach 1990 erbaut wurden, liegt bei 44 Vergleichsfällen in einer Spanne von 340 €/m² bis 2.700 €/m², im Durchschnitt bei 1.400 €/m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt hier 78 m².

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf- fälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Baujahre
Berliner Umland					
Ferch	5	56.000 - 85.000 68.000	63	900 - 2.200 1.100	1997
Kleinmachnow	10	57.500 - 385.000 151.600	88	1.000 - 2.700 1.600	1995 - 2004
Nuthetal	4	88.000 - 145.000 123000	79	700 - 2.500 1700	1995 - 1996
Stahnsdorf	3	30.000 - 85.000 58.000	66	450 - 1.200 900	1994 - 1998

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

nach Baujahren

(Vergleich zum Vorjahr)

verkaufte Objekte 2011	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Potsdam-Mittelmark					
Baujahr bis 1945	15 (9)	1924 (1910)	66 (76)	1.980 (1.769)	127.000 (129.000)
Baujahr von 1946 bis 1969	2 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr von 1970 bis 1984	2 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr von 1985 bis 1999	46 (88)	1996 (1996)	74 (77)	1.280 (1.384)	96.000 (109.000)
Baujahr von 2000 bis 2008	4 (10)	2002 (2001)	154 (110)	2.365 (1.714)	373.000 (204.000)
Baujahr ab 2009	0 (1)	*)	*)	*)	*)

*) – Mittelwert nicht möglich, (**) – keine Angabe

**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	9	1928	76.600 - 162.800 132.800	59	1.900 - 2.300 2.200	saniert und moder-nisiert
Güterfelde	33	1804, 1953	140.200 - 384.000 277.800	84	3.100 - 3.300 3.200	saniert und moder-nisiert
Weiterer Metropolenraum						
Wiesenburg	3	1863	90.000 – 145.700 111.900	50 [2]	2.100, 2.500	saniert und moder-nisiert

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► **Zwangsversteigertes Wohnungseigentum**

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt 12 Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Davon liegen 10 Kauffälle im Berliner Umland und zwei Kauffälle im Weiteren Metropolenraum.

**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					
Michendorf, Nuthetal, Werder (Havel), Schwielowsee, Teltow,	10	64.000	800	84	68

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 2011 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 17 % von der Gesamtanzahl. Der überwiegender Teil dieser Gruppe sind Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland.

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durch- schnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Reihenhäuser				
Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Teltow	7	80.000 - 199.000 141.000	99	1.100 - 1.900 1.400
Schwielowsee, Werder (Havel)	8	145.000 - 157.000 152.000	100 [7]	1.250 - 1.700 1.600
Doppelhaushälften				
Kleinmachnow, Michendorf, Stahnsdorf, Werder (Havel)	7	126.000 - 478.000 245.200	131 [5]	1.200 - 2.500 2.000

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.4.2 Preisentwicklung

Preistendenzen können für diesen Teilmarkt nicht abgeleitet werden, da Abweichungen in der Anzahl der Kauffälle, Lage und Qualität der Wohnungen nur eine geringe Möglichkeit zulassen, Parallelen zwischen den Geschäftsjahren zu ziehen.

8.5 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 0,2 Mio. € bzw. 0,5 % vom gesamten Geldumsatz des Wohneigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein. Insgesamt sind sechs Kauffälle erfasst. Es handelt sich um gewerblich genutzte Räume sowie Garagenstellplätze.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Rückgang von 31,4 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 15,2 Mio. € und der Flächenumsatz bei 13,2 ha - siehe Punkt 8.1 (Seite 40).

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 35 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 93 % der Kauffälle um reine Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 27 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1800 bis 2004 haben eine Wohnfläche von 210 m² bis 5.870 m² mit je 3 bis 81 Wohneinheiten.

In nachfolgender Tabelle werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden zu ca. 44 % im unsanierten Bauzustand verkauft.

Gemarkung	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohnfläche in m ²
	Wohnungseinheiten			Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Kauffälle			
Berliner Umland				
Kleinmachnow, Stahnsdorf	1930 - 1997	900 - 1.300 1.100	180.000 - 430.000 290.000	210 - 400
	3 bis 6 WE			
	3			460 - 1.600 [3]
Teltow	1900 - 1997	730 - 1.200 1.000	125.000 - 1.550.000 620.000	300 - 600
	3 bis 9 WE			
	3			290 - 2.600 [3]
Glindow, Werder (Havel)	1800 - 2004	310 - 3.200 1.700	98.000 - 900.000 365.000	250 - 1.125
	3 bis 35 WE			
	4			100 - 1.035 [3]
Weiterer Metropolitanraum				
Beelitz, Fresdorf Seddin	1900 - 1985	800 - 4.500 2.400	50.000 - 600.000 241.000	330 - 370
	5 bis 6 WE			
	4			250 - 680 [2]
Brück, Borkwalde, Fohrde, Lehnin, Nahmitz	1910 - 1993	1.300 - 13.200 5.400	80.000 - 3.000.000 874.000	300 - 5.870
	3 bis 81 WE			
	7			190 - 550 [7]
Belzig, Kuhlowitz, Görzke, Niemegek, Treuenbrietzen,	1800 - 1966	520 - 7.700 2.900	50.000 - 165.000 102.000	220 - 700
	4 bis 12 WE			
	6			120 - 500 [5]

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

Daneben liegen fünf Kauffälle mit einem Gesamtkaufpreis bis 50.000 € und einer Grundstücksgröße von 340 m² bis 1.100 m² (Baujahre von 1900 bis 1930, mit 3 bis 4 Wohneinheiten) vor. Diese Gebäude sind überwiegend leerstehend und im stark sanierungsbedürftigen Zustand.

8.6.2 Zwangsversteigerungen

Es wurden keine Erwerbsvorgänge als Zwangsversteigerung registriert.

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

8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um 5,6 % (4 Kaufverträge) angestiegen (siehe Zahlen in Punkt 8.1, S. 40).

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 40) genannten 57 Kauffällen können 10 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser im gewöhnlichem Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden überwiegend im teilsanierten bis sanierten Zustand veräußert.

Gemarkung	Baujahr	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²
	Anzahl der Kauffälle			Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland				
Caputh, Stahnsdorf, Teltow	1890 - 1996	410 - 2.200 1.100	160.000 - 700.000 384.000	230 - 850
	7			400 - 1.100 [7]
Weiterer Metropolitanraum				
Belzig, Borkwalde	1930 - 2003	130 - 3.900 2.200	75.000 - 550.000 328.000	195 - 1.300
	3			360 - 420 [3]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

►► Zwangsversteigerungen

Drei Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 62 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

8.7.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden 12 Kauffälle im Jahr 2011 registriert.

Bereich	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Nutzfläche in m ²
	Anzahl der Kauffälle			Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
Landkreis	1890 - 2003	730 - 24.500 6.400	290.000 - 7.200.000 2.220.000	230 - 8.400
	6			165 - 2.200 [6]

Im Weiteren Metropolitanraum liegen vier Kauffälle unter 50.000 €, die nicht in die Auswertung eingehen.

▶▶ Zwangsversteigerungen

Je eine Zwangsversteigerung wurde im Berliner Umland mit fast 4 Mio. € Kaufpreis (72 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes) und im Weiteren Metropolenraum mit 100.000 € (33 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes) verzeichnet.

8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2011 wurden zwei Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten (SB-Märkte) mit einer Nutzfläche ab 1.000 m² registriert.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Villen

Im Jahr 2011 sind fünf Kaufverträge mit Villengrundstück eingegangen, davon befinden sich drei Grundstücke in Kleinmachnow. Die zwei weiteren Kauffälle liegen in Caputh bzw. Wusterwitz.

Villengrundstücke in Kleinmachnow:

Baujahr	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1927*	3	1.565	600.000 - 1.200.000 920.000	320 [2]	1.665 - 3.255 2.460
1995					
2005					

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* Sanierung 1998

8.8.2 Gebäude für Beherbergungen

Es liegen sieben Kauffälle für Hotels, Pensionen, Ferienheime usw. verteilt im gesamten Landkreis vor.

Anzahl der Kauffälle	Baujahre	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
7	1930 - 2002 [4]	655 - 1.340 1.000	51.500 - 295.000 159.800

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

8.8.3 Wochenendhäuser

Der Geschäftsstelle gingen insgesamt 64 Kaufverträge bebaut mit Wochenendhäusern (bzw. Ferienhaus, Bungalow oder Laube), Lage im Außenbereich, ein. Die Auswertung umfasst 92 % dieser Kaufverträge, davon weisen 8 % eine direkte Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
Berliner Umland	7	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	260 - 950 790	15.000 - 110.000 57.640
	14	keine Wasserlage/ -nähe	280 - 3.880 1.170	4.880 - 70.000 26.640
Weiterer Metropolitanraum	17	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	250 - 1.280 620	10.000 - 63.000 28.350
	21	keine Wasserlage/ -nähe	390 - 3.200 950	4.500 - 47.000 21.550
Landkreis	59	alle Lagen	260 - 3.200 880	4.500 - 110.000 28.890

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).

Auf Grund 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											
Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p) wird mit folgender Formel iterativ durchgeführt:											
$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$											
	<p>p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$</p> <p>RE = Reinertrag des Grundstücks</p> <p>KP = Kaufpreis</p> <p>q = 1 + 0,01 x p</p> <p>n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p> <p>BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks</p>										
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1										
Gesamtnutzungsdauer	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">- Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</td> <td style="text-align: right;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- SB-Märkte</td> <td style="text-align: right;">50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Ein- und Zweifamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> </table>	- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung	80 Jahre	- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre	- SB-Märkte	50 Jahre	- Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- 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	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)										
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel) 										
Bewirtschaftungskosten:											
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr 										
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung von 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baulter*1 										
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - 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)											

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird in seinem Grundstücksmarktbericht 2011 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung 100 %) und Einfamilienhäuser veröffentlichen.

Erstmals hat der Gutachterausschuss Potsdam-Mittelmark vor Ableitung der ermittelten Liegenschaftszinssätze Regressionsanalysen vorgenommen. Bei den Regressionsanalysen wurde die Abhängigkeit folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr.

Es wurde festgestellt, dass keine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit bei den Einflussgrößen vorliegt.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen sollen jedoch Orientierungswerte für die Liegenschaftszinssätze in den einzelnen Teilräumen darstellen.

8.9.1 Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 35 Kauffälle im Zeitraum von 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2011) 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 vier Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ≥ 100 €/m² (Berliner Umland) und < 100 €/m² (Weiterer Metropolenraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	35		6,1
Bodenwert	25,00 €/m ² - 290,00 €/m ²	100 €/m ²	
Wohnfläche	215 m ² - 2.560 m ²	705 m ²	
Baujahr	1870 - 2004		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 - 19,2	12,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 8,35 €/m ²	5,95 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	24		6,0
Bodenwert	130,00 €/m ² - 290,00 €/m ²	187 €/m ²	
Wohnfläche	215 m ² - 2.560 m ²	605 m ²	
Baujahr	1870 - 2004		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 - 19,2	12,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,65 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	11		6,3
Bodenwert	25,00 €/m ² - 80,00 €/m ²	60 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	270 m ² - 1.255 m ²	730 m ²	
Baujahr	1908 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 68 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 - 16,7	12,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 8,35 €/m ²	6,60 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	16	5,2
RND	41 - 80	19	6,9

8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 24 Kauffälle im Zeitraum von 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2011) 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 Metropolitanraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80 %, der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %.

2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	24		
Bodenwert	40,00 €/m ² - 220,00 €/m ²	100 €/m ²	7,1
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	420 m ²	
Baujahr	1890 - 2011		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 19,4	11,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,40 €/m ² - 9,35 €/m ²	6,10 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	100,00 €/m ² - 220,00 €/m ²	136 €/m ²	6,7
Wohn- und Nutzfläche	270 m ² - 850 m ²	440 m ²	
Baujahr	1890 - 1996		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 65 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 19,4	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,45 €/m ² - 9,35 €/m ²	6,40 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	40,00 €/m ² - 95,00 €/m ²	69 €/m ²	7,5
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	405 m ²	
Baujahr	1900 - 2010		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 19,0	10,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,40 €/m ² - 8,80 €/m ²	5,85 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	15	
RND	41 - 80	9	

8.9.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden acht Kauffälle im Zeitraum von 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2011) vorgenommen.

2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	55,00 €/m ² - 260,00 €/m ²	154 €/m ²	7,8
Nutzfläche	400 m ² - 9.700 m ²	4.850 m ²	
Baujahr	1890 - 2003		
Restnutzungsdauer	40 Jahre - 52 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 14,1	9,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,00 €/m ² - 13,65 €/m ²	8,40 €/m ²	

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 sieben Kauffälle im Zeitraum von 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2011) sowie Baujahren ab 1993 und Nutzflächen über 860 m² vorgenommen.

2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	20,00 €/m ² - 170,00 €/m ²	68,00 €/m ²	7,3
Nutzfläche	865 m ² - 5.765 m ²	2.145 m ²	
Baujahr	1993 - 2010		
Restnutzungsdauer	33 Jahre - 50 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 13,3	10,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,15 m ² - 10,75 €/m ²	9,10 €/m ²	

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 19 Kauffälle im Zeitraum von 2009 bis 2011 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 2009 bis 2011** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2011) 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 Metropolenraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80 %.

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

2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung Landkreis			
Anzahl der Kauffälle		19	
Bodenwert	35,00 €/m ² - 245,00 €/m ²	145,00 €/m ²	4,0
Wohnfläche	90 m ² - 200 m ²	135 m ²	
Baujahr	1871 - 2010		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 79 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,8 - 30,4	19,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,85 €/m ²	6,90 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ≥ 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		14	
Bodenwert	90,00 €/m ² - 245,00 €/m ²	180,00 €/m ²	3,4
Wohnfläche	105 m ² - 200 m ²	135 m ²	
Baujahr	1877 - 2010		
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 79 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,9 - 30,4	22,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,85 €/m ²	7,45 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte < 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		6	
Bodenwert	35,00 €/m ² - 95,00 €/m ²	65,00 €/m ²	5,4
Wohnfläche	90 m ² - 190 m ²	140 m ²	
Baujahr	1871 - 2001		
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 72 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,8 - 19,1	13,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,45 €/m ² - 8,45 €/m ²	5,70 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	8	3,1
RND	41 - 80	11	4,7

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 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 75 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 09. Februar 2012 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 366 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - Ortslagen | 296 Bodenrichtwerte, |
| - Wohnparksiedlungen | 47 Bodenrichtwerte, |
| - Gewerbegebiete | 17 Bodenrichtwerte, |
| - Sondernutzung Erholung | 6 Bodenrichtwerte. |

Von den insgesamt 366 Bodenrichtwerten haben sich 70 in ihrem Wert geändert. 34 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 15 €/m² gesunken, hingegen wurden 36 Bodenrichtwerte um 3 €/m² bis 50 €/m² angehoben.

57 % der geänderten Bodenrichtwerten (40) liegen im Berliner Umland. Hier wurden 11 Bodenrichtwerte gesenkt und 29 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises sieben Bodenrichtwerte angehoben und 23 Bodenrichtwerte gesenkt worden.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2.1. auf den Seiten 21 und 22 die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitragsfreiem Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Zustand nach BauGB und dem KAG dargestellt.

Zum Stichtag 01. Januar 2012 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 für Wohnbauflächen z.B. in Kleinmachnow zwischen 130 €/m² und 290 €/m², in Teltow von 90 €/m² bis 180 €/m², in Stahnsdorf von 75 €/m² bis 130 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 €/m² und 140 €/m².

Erstmalig wurden Bodenrichtwerte für 22 Gemeindeteile bzw. Wohnplätze ermittelt. Daneben wurden erstmals sechs Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ermittelt.

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 Wohnbau land 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 27 veröffentlicht.

Für 59 Bodenrichtwerte mit Stand 01. Januar 2012 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 fünf von 17 Gewerbegebieten hat sich das Bodenrichtwertniveau geändert. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert in Werder (Havel) um 5 €/m² und in Kleinmachnow um 20 €/m². Hingegen sank der Bodenrichtwert in Stahnsdorf um 5 €/m². Im Weiteren Metropolenraum wurde der Bodenrichtwert in Beelitz um 5 €/m² auf 20 €/m² gesenkt. Der Bodenrichtwert in Ziesar sank auf 11 €/m².

Auf der Seite 28 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 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 und des Grünlandes ist im Vergleich zum Vorjahr um 7 Cent bzw. um 9 Cent gestiegen.

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

Bereich	Bodenrichtwert	
	Ackerland in €/ m ²	Grünland in €/ m ²
Landkreis	0,40	0,35

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum siebenten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert gilt für den Bereich des gesamten Landkreises. Das Bodenrichtwertniveau ist geblieben.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 37.

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 dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	770
Bebaute Erholungsgrundstücke	844
Garagenstandflächen	1.317 ¹
Garagen	287 ¹
Offene Stellplatzflächen	958 ¹
Tiefgaragenstellplätze	312 ¹
Carports	13 ¹
Gesamtsumme	4.501¹

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 auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 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 BauGB) 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.

Die Bodenwerte für Gartengrundstücke werden unter Punkt 7.1 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 37 und für bebaute Erholungsgrundstücke unter Punkt 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 38 aufgeführt.

10.1.1 Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke

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

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 90 % durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ➔ ca. 4 % 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 2011 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2006	85 - 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 - 2011	15 - 650 165	0,10 - 0,60 0,27 (47)
	OT Borne	Außenbereich	2001 - 2007	80 - 400 295	0,05 - 0,18 0,14 (3)
	OT Lütze	Außenbereich	1999 - 2011	5 - 140 70	0,15 - 0,50 0,23 (7)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2011	35 - 1.860 380	0,18 - 0,50 0,25 (10)
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 - 2.050 330	0,04 - 0,71 0,32 (78)
	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 - 1.350 680	0,03 - 0,46 0,22 (5)
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 - 1.160 435	0,13 - 0,51 0,36 (8)
	OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	1999 - 2011	90 - 560 275	0,26 - 0,50 0,36 (11)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2002 - 2008	180 - 2.530 830	0,27 - 1,28 0,53 (4)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2011 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
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 - 5.115 920	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 - 1.270 635	0,51 - 1,02 0,59 (8)
	OT Fahlhorst	Innenbereich	2004	60 - 120 80	0,60 (4)
	OT Saarmund, OT Nudow	Innenbereich	1999 - 2011	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 und GT Kienwerder	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	1995 - 2003	60 - 820 420	0,08 (4)
Amt Beetzsee	Gemeinde Beetzsee, OT Radewege	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2008	220 - 430 360	0,15 - 0,28 0,24 (3)
	Gem. Roskow, OT Lünow, OT Roskow	Außenbereich	1997 - 2011	470 - 2.505 1.035	0,03- 0,15 0,10 (8)
	Gem. Stadt Havel- see, OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkow	Außenbereich	2008 - 2011	195 - 1.400 655	0,25 (3)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2010	135 - 1.220 540	0,02 - 1,00 0,33 (8)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2011 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
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. Wusterwitz	Innen-/ Außenbereich	1993 - 2003	80 - 655 260	0,01 - 0,38 0,12 (49)
	Gem. Bensdorf, OT Wolterdorf	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2004	140 - 600 340	0,05 - 0,08 0,05 (7)
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. 52 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 32 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 16 % durch sonstige Gesellschaften.

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und dem gezahlten Entgelt ist nicht festzustellen. Die höheren Entgelte innerhalb der Tabelle gelten in der Regel 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 2011 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen -/Außenbereich	1992 - 2006 345 - 1.435 760	0,15 - 1,53 0,90 (14)	
	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 - 800 165	1,48 - 1,85 1,81 (9)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2008 20 - 250 102	0,30 - 1,22 0,85 (3)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	1993 - 2008 145 - 1.440 705	0,50 - 1,23 0,93 (35)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz WP Alt-Töplitz	Außenbereich	1994 - 2010 130 - 1.555 495	1,02 - 3,60 1,92 (50)	
	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 - 2011 180 - 930 355	0,26 - 5,11 1,63 (63)	
	OT Petzow	Außenbereich	1993 - 2006 30 - 1.440 510	0,27 - 5,11 1,90 (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 - 365 280	0,99 - 2,40 1,81 (8)	
	OT Götz	Außenbereich	1992 - 2010 20 - 565 280	1,23 - 2,45 1,39 (51)	
	OT Schmergow	Außenbereich	1998 - 2004 75 - 320 250	3,50 - 3,60 3,56 (4)	
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 - 1.035 580	0,61 - 1,66 0,99 (34)	
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	Innenbereich	1995 - 2003 445 - 1.120 880	0,43 - 1,16 0,86 (8)	

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2011 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1997 - 2010 220 - 900 595	0,51 - 1,53 0,80 (7)	
	OT Saarmund	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2006 805 - 1.385 970	0,31 - 0,51 0,36 (4)	
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2005 180 - 930 435	1,38 - 2,56 1,58 (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 1,02 (32)	
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 - 2010 230 - 470 330	1,02 - 1,50 1,22 (13)	
	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 Kützkow	Außenbereich	1991 - 2009 200 - 920 490	0,61 - 0,90 0,79 (31)	
	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 1.120	0,61 (6)	
	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 - 2,00 0,90 (96)	

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. 99,8 % durch die Gemeinden, Städte und Land,
- ➔ ca. 0,2 % 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 2011 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2006	11 - 30 18	69 - 134 105 (63)
	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 - 2011	15 - 30 16	31 - 37 37 (132)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2003	18 - 20 20	31 - 368 74 (269)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000 - 2008	22	58 - 68 63 (16)
Stadt Treuen- brietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2004	11 - 50 21	31 - 60 44 (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 (24)
	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 2011 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006	15 - 20 15	31 - 50 31 (80)
	OT Rädell	Außenbereich	1999	15 - 25 18	31 (11)
	OT Reckahn, OT Krahne	Innen-/ Außenbereich	1995 - 1997	20 - 30 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	20 - 31 21	76 - 121 82 (9)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee, OT Brielow	Innenbereich	1996	20	31 (10)
Amt Niemegk	Gem. Stadt Niemegk	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2007	18	31 (102)
	Gem. Planetal, OT Krahnepuhl	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2006	k. A.	31 (5)
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. 74 % durch die Gemeinden, Städte,
- ➔ ca. 14 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 12 % durch sonstige Gesellschaften.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2011 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995 - 2005	15 - 75 27	61 - 600 305 (10)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ¹	Innen-/ Außenbereich	2003 - 2011	13-32 15	180 - 600 ² 284 (183)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Außenbereich	1995 - 2007	18	430 - 1.200 651 (39)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006	12,5	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 2011 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 Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ² und OT Lüsse	Innen-/ Außenbereich	2000 - 2009	18 - 20	37 - 123 65 (k. A. ²)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2010	12,5	120 - 600 210 (722)
	Stadt Teltow (inkl. Mwst.)	Innenbereich	1997 - 2003	12 - 12,5 12,5	180 - 368 359 (38)
	Stadt Teltow (geförderte Stellplatz- flächen)	Innenbereich	1997 - 1998	12,5	184 (96)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2002 - 2008	12,5	215 - 736 366 (56)
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 ³	Innenbereich	1997 - 2011	11,5 - 15 12,5	432 - 600 534 (242)
	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	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 12 ehrenamtliche Gutachter angehören, die vor dem Inhaltsverzeichnis namentlich aufgeführt sind.

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der 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.

Anhang

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2012)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



- Amtssitz der Ämter und amtsfreien Gemeinden
- Ziesar Amt
- Michendorf amtsfreie Gemeinde / Stadt
- Planetal Gemeinde

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Beelitz

Einwohner: 11.841

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

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.206

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: 23.002

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: 7.717

Bürgermeister
Herr Michael Knappe
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 37 48 / 747-0
03 37 48 / 747 80
info@treuenbrietzen.de
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: 23.212

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

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 32 7 / 783-0
03 32 7 / 44 38 5
poststelle@werder-havel.de
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: 8.114

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

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 32 07 / 351-0
03 32 07 / 32 36 3
info@gross-kreutz.de
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: 20.161

Bürgermeister
Michael Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 32 03 / 877-1301 bis -1304
03 32 03 / 877 29 99
amt Kleinmachnow@kleinmachnow.de
www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauersiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.028

Bürgermeister
Herr Bernd Kreykenbohm
Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 38 2 / 73 07-0
03 38 2 / 73 07 62
kontakt@lehnin.de
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: 11.904

Bürgermeister
Herr Reinhard Mirbach
Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 32 05 / 598-0
03 32 05 / 59 85 0
post@michendorf.de
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: 8.810

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

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

E-Mail gemeindeverwaltung@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: 10.216

Bürgermeisterin
Frau Kerstin Hoppe
Ferch
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Tel. 03 32 09 / 769-0
Fax 03 32 09 / 769 44

E-Mail gemeinde@schwielowsee.de
Internet www.schwielowsee.de

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.218

Bürgermeister
Herr Axel Zinke
Neuseddin
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See

Tel. 03 32 05 / 536-0
03 32 05 / 53 61 7
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: 14.309

Bürgermeister
Herr Bernd Albers
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Tel. 03 32 9 / 646-0
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		Marggrafshof
	Stahnsdorf		

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.700

Bürgermeisterin
Frau Barbara Klemmt
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 38 49 / 798-0
03 38 49 / 798 55
gemeinde@wiesenburgmark.de
www.wiesenburgmark.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Wiesenburg/Mark	Benken		Wohnheim
	Grubo	Welsigke	
	Jeserig/ Fläming		
	Jeserigerhütten	Spring, Setzsteig	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,		

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.408

Amtsleiter
Frau Simone Hein
Brielow
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 38 1 / 79 99-0
03 38 1 / 79 99-40
info@amt-beetzsee.de
www.amt-beetzsee.de

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

Amt Brück

Einwohner: 10.347

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

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03 38 44 / 62-0
03 38 44 / 62 11 9
info@amt-brueck.de
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 Johannischeide, Tornow
	Damelang-Freienthal	Damelang	
		Freienthal	Hackenhausen
Oberjünne			
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

Amt Niemeck

Einwohner: 4.828

Amtsleiter
Herr Thomas Hemmerling
Großstraße 6
14823 Niemeck

Tel.
Fax
E-Mail
Internet:

03 38 43 / 627-0
03 38 43 / 51 529
sekretariat@amt-niemeck.de
www.amt-niemeck.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Mühlenfließ	Haseloff-Grabow	Haseloff Grabow	
	Nichel		
	Niederwerbig	Jeserig/Zauche	
	Schlalach		
Planet	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Loctow	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: 5.300

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

Tel. 03 38 39 / 669-0
Fax 03 38 39 / 669 31
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: 6.335

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
Stadt Ziesar			Kobser Mühle
	Bücknitz	Herrenmühle	Eulenmühle
	Glienecke	Grebs	
	Köpernitz		

Gebietsstand: 30.11.2011

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
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@senstadtum.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/de/wir_über_uns/standorte
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/de/wir_über_uns/standorte
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 Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus1 14467 Potsdam	Tel.: 0331/289 31 82 Fax: 0331/289 843183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming 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 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
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 / 27 59 10 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
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 02 404	heidrun.hoffmann@lelf.brandenburg.de	www.lelf.brandenburg.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 2 des Gesetzes vom 15. März 2012 (BGBl.I S. 178)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

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.I/10, Nr. 39)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung vom 15. Mai 2008 (GVBl.I S. 114), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10/ Nr. 39)

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 13. März 2012 (Nr. 16, Gl.-Nr. 6111-1a)

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 (GVBl.I/09 [Nr.8] 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 22. Dezember 2011 (BGBl. I, S. 3044)

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 – WoFlV) 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, S. 597)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL) Erlass des Ministeriums des Innern (Aktenzeichen: III/4 - 584-30 vom 13. Dezember 2011)

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 (AbI. 65/94, S.1372) außer Kraft ab 23. Juli 2003,
Ersatz durch Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung –VVBo) (Aktenzeichen: MI III/4 - 583-11 vom 28. Juni 2011)

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
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka (etwa, ungefähr)
ei	Wohnungs-/Teileigentum
etc.	et cetera (und so weiter)
EW	Einwohner
Gem.	Gemeinde
gf	Gemeinbedarfsflächen
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
lf	Landwirtschaftliche Flächen
LSZ	Liegenschaftszins
m²	Quadratmeter
Mio €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
%	Prozent
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sf	Sonstige Flächen
Str.	Straße
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
ub	unbebaute Grundstücke
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 98 - 100 erläutert.