

Grundstücksmarktbericht 2012



**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 318-313
03328 318-311

Fax: 03328 318-315

Sprechzeiten: Dienstag von 09:00 bis 18:00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

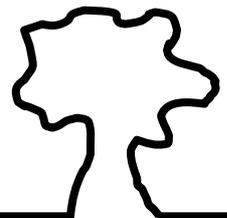
Gebühr: 30,00 €

Titelblatt: Beelitz Heilstätten, ehemaliges Heizhaus

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

2012



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 25. April 2013 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
ehrenamtlicher 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
<u>vom Finanzamt</u>	
ehrenamtliche Gutachterin	Hannelore Woitalla 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
5.8	Landwirtschaftliche Betriebsflächen	31
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32
6.2.1	Preisniveau	32
6.2.1.1	Acker- und Grünland	33
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen	34

6.2.1.3	Obstanbauland	34
6.2.1.4	Abbauflächen.....	34
6.2.2	Preisentwicklung.....	35
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.3.1	Umsatz	35
6.3.2	Preisniveau und Preisentwicklung.....	36
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen	36
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
7.1	Gartenflächen	36
7.2	Erholungsflächen im Außenbereich	37
7.3	Private Wegflächen	37
7.4	Wasserflächen	37
7.5	Golfplätze	38
7.6	Pferdekoppel, Weide	38
8	Bebaute Grundstücke	38
8.1	Allgemeines	38
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	40
8.2.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	40
8.2.2	Preisentwicklung.....	43
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	44
8.2.3.1	Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert	46
8.2.3.2	Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert	46
8.2.3.3	Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 60 €/m ² bis 170 €/m ² , Baujahre bis 1948, saniert... ..	47
8.2.3.4	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert.....	48
8.2.3.5	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989	48
8.2.3.6	Kleinmachnow, Baujahre ab 1990.....	49
8.2.3.7	Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m ² - 250 €/m ² , Baujahre ab 1990	50
8.2.3.8	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990.....	50
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	51
8.3.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	51
8.3.2	Preisentwicklung.....	54
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	54
8.3.3.1	Berliner Umland, Baujahre ab 1990, RND von 62 - 80 Jahre.....	54
8.3.3.2	Berliner Umland, Baujahre bis 1989.....	55
8.3.3.3	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990, RND von 61 bis 69 Jahre	56
8.3.3.4	Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1989	56
8.4	Wohnungseigentum	57
8.4.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	59
8.4.1.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern	60
8.4.1.2	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	61
8.4.2	Preisentwicklung.....	62
8.5	Teileigentum	62
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	62
8.6.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	62
8.6.2	Zwangsversteigerungen	64
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte.....	64
8.7.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	64
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser.....	64
8.7.1.2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.....	64
8.7.1.3	SB-Märkte.....	65

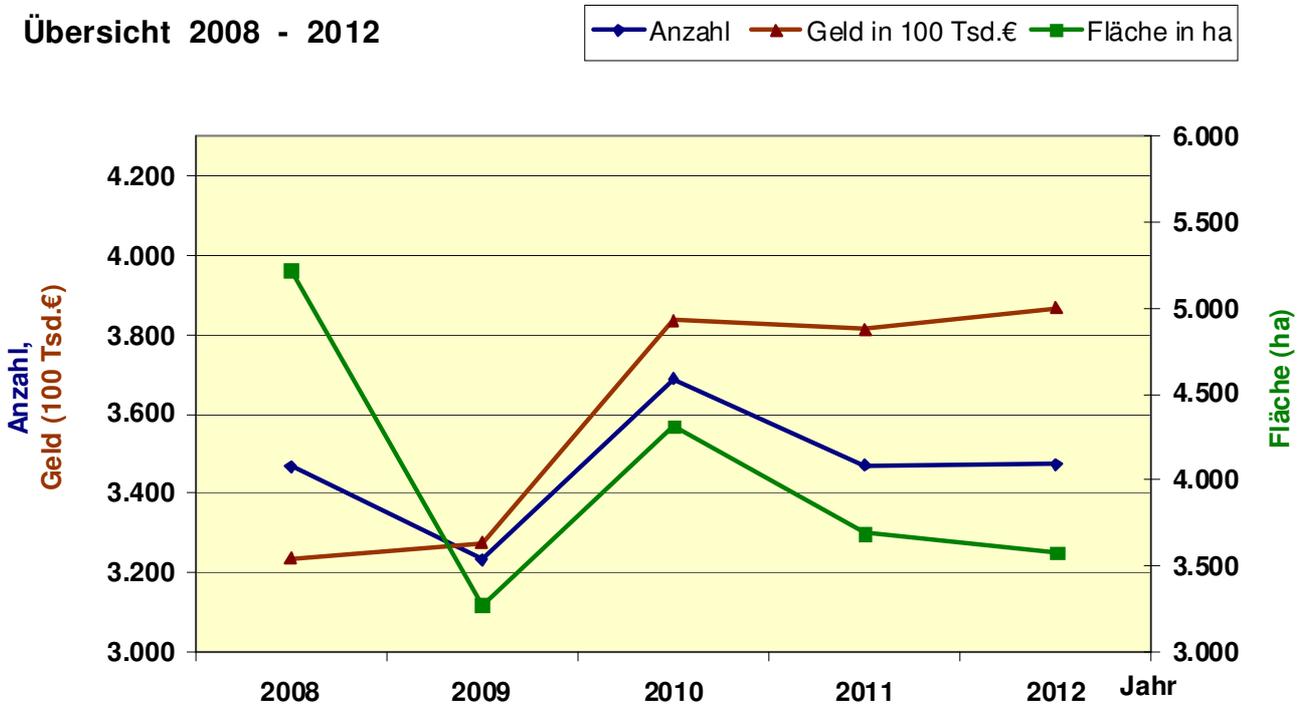
8.8	Sonstige bebaute Objekte	66
8.8.1	Villen	66
8.8.2	Gebäude für Beherbergungen	66
8.8.3	Wochenendhäuser	67
8.9	Liegenschaftszinssätze	67
8.9.1	Mehrfamilienhäuser	69
8.9.2	Wohn- und Geschäftshäuser	70
8.9.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	71
8.9.4	SB-Märkte	71
8.9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	72
9	Bodenrichtwerte	73
9.1	Gesetzlicher Auftrag	73
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	73
9.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	74
9.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	74
9.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	75
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	75
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	76
9.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	76
10	Nutzungsentgelte / Mieten / Pachten	77
10.1	Nutzungsentgelte	77
10.1.1	Gezahlte Entgelte für unbebaute Gartengrundstücke	78
10.1.2	Gezahlte Entgelte für bebaute Erholungsgrundstücke	81
10.1.3	Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen	83
10.1.4	Gezahlte Entgelte/Mieten für Garagen	85
10.1.5	Gezahlte Entgelte/Mieten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	86
10.2	Mieten	87
10.3	Pachten	87
10.3.1	Ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	87
10.3.2	Pachtzinsen landwirtschaftlicher Nutzflächen	88
11	Aufgaben des Gutachterausschusses	88
11.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	88
11.2	Die Kaufpreissammlung	89
Anhang	90	
Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2012)	90	
Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	91	
Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	98	
Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	99	
Anschriften der Verbände	99	
Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	99	
Abkürzungen	102	

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die wesentlichsten Daten des Grundstücksmarktes werden im vorliegenden Abschnitt für den Landkreis komprimiert zusammengestellt.

Grundlage der Auswertung sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach § 195 BauGB übermittelten Urkunden (Kaufverträge).

Übersicht 2008 - 2012



Preisentwicklung zum Vorjahr

	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Wohnbauland	→	↗
Gewerbebauland	→	→
Landwirtschaftliche Flächen	→	→
Forstwirtschaftliche Flächen	↗	↗

↗ 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 2012 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 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, Havelniederungen sowie ausgedehnten forst- und landwirtschaftlich genutzten 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 2.576 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 206.600 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, der sehr dünn besiedelt ist.

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

Das Kreisgebiet ist durch die 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 – Landkarte 1:250 000 (Stand der Karte 01.01.2012, 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)	257.591
Anzahl der Flurstücke	321.412
Anzahl der Grundakten	123.010

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II. S. 186).

Damit wurden

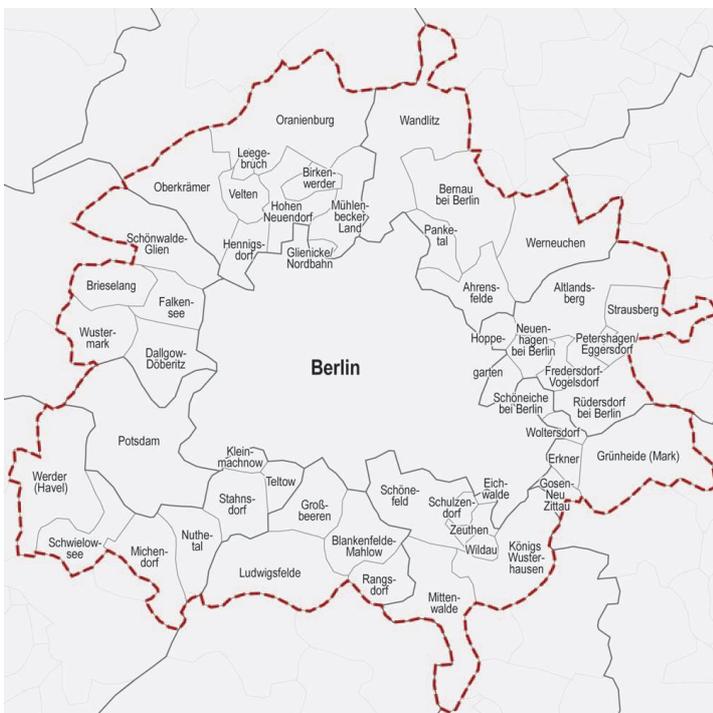
- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung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

abgelöst.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP B-B verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll nach Vorgaben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) aus den Teilräumen Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum bestehen.

Die gemeindegrenzscharfe räumliche Abgrenzung orientiert sich dabei an der in der Begründung zu Punkt 4.5 fixierten Karte (S. 37 LEP B-B).



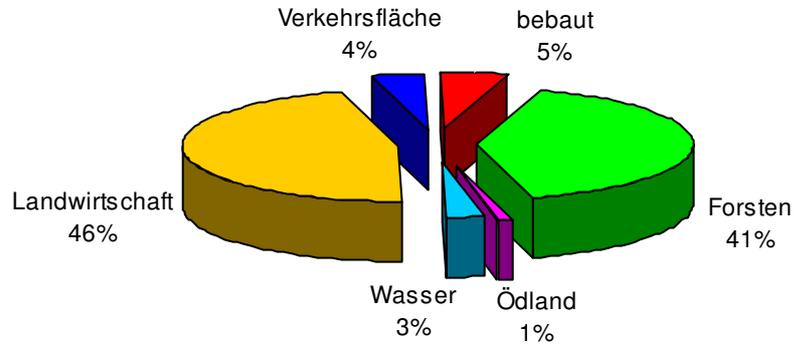
Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam

Auszug aus S. 37 der Begründung des LEP B-B

Danach ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner räumlichen Struktur in zwei Bereiche gegliedert:

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolitanraum

3.1.4 Übersicht der Flächennutzung

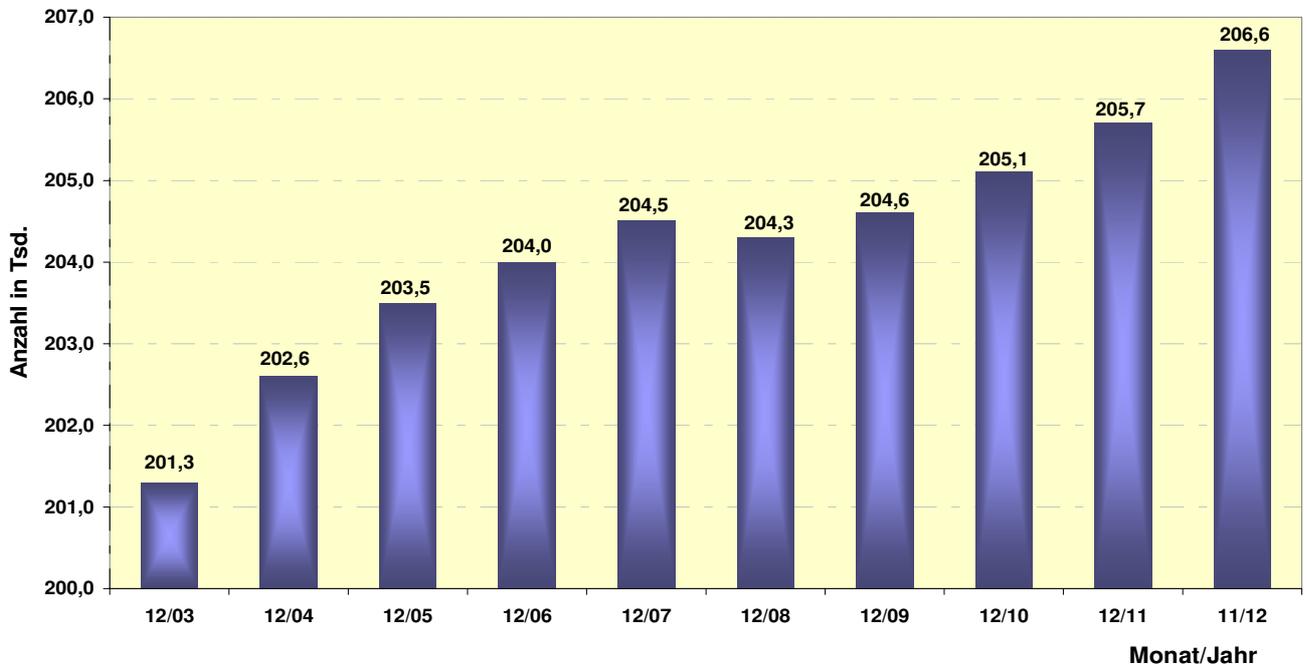


Quelle: Jahresbericht 2012 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31. Dezember 2012)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

Bevölkerungsstand von 12/2003 bis 11/2012

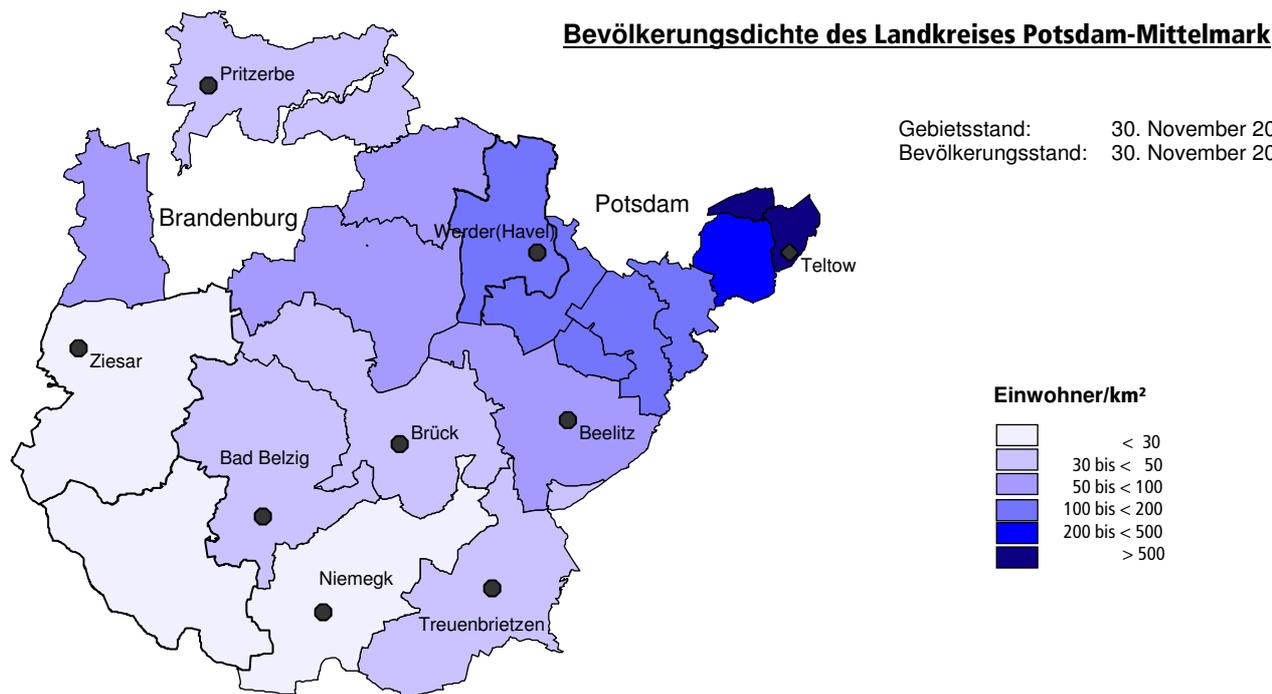


3.1.6 Statistische Daten nach Regionen

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	11.173	- 0,27	234,84	48	12
Stadt Beelitz	11.856	+ 0,21	180,11	66	19
Stadt Teltow	23.772	+ 3,05	21,54	1.012	10
Stadt Treuenbrietzen	7.627	- 1,08	211,35	36	20
Stadt Werder (Havel)	23.389	+ 0,77	116,14	201	18
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.065	- 0,52	99,19	84	20
Gemeinde Kleinmachnow	20.253	+ 0,36	11,94	1.638	10
Gemeinde Kloster Lehnin	11.006	- 0,11	199,30	56	19
Gemeinde Michendorf	12.057	+ 1,23	68,51	171	19
Gemeinde Nuthetal	8.866	+ 0,77	47,56	186	13
Gemeinde Schwielowsee	10.257	+ 0,58	58,16	174	18
Gemeinde Seddiner See	4.235	+ 0,31	24,03	176	12
Gemeinde Stahnsdorf	14.448	+ 0,68	49,10	286	15
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.636	- 1,34	218,21	22	25
Amt Beetzsee	8.341	- 0,75	201,95	42	22
Amt Brück	10.289	- 0,40	232,13	44	27
Amt Niemegek	4.753	- 1,49	224,45	20	28
Amt Wusterwitz	5.273	- 0,08	107,26	50	16
Amt Ziesar	6.316	- 0,27	270,14	24	18
Potsdam-Mittelmark	206.612	+ 0,45	2.575,91	80	17

Quellen:

- Einwohner - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. November 2012 (Gebietsstand vom 30. November 2012)
- Fläche - Jahresbericht 2012, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31. Dezember 2012



4 Übersicht über die Umsätze

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

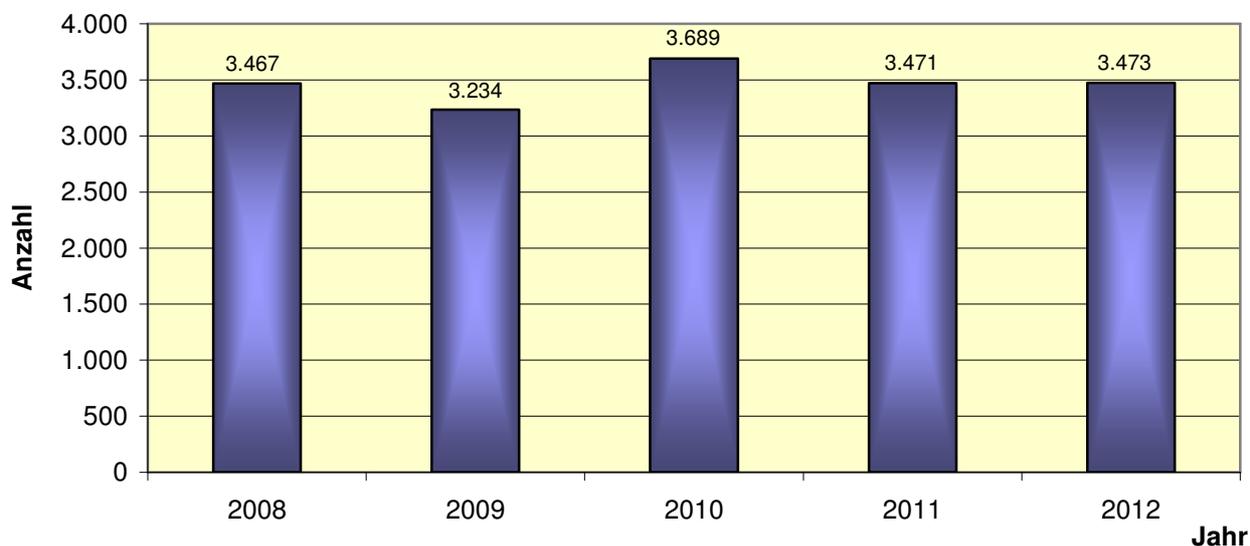
- ➔ **unbebaute Baufläche (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV),
- ➔ **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren 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- oder 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 2012 insgesamt **3.539 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 66 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

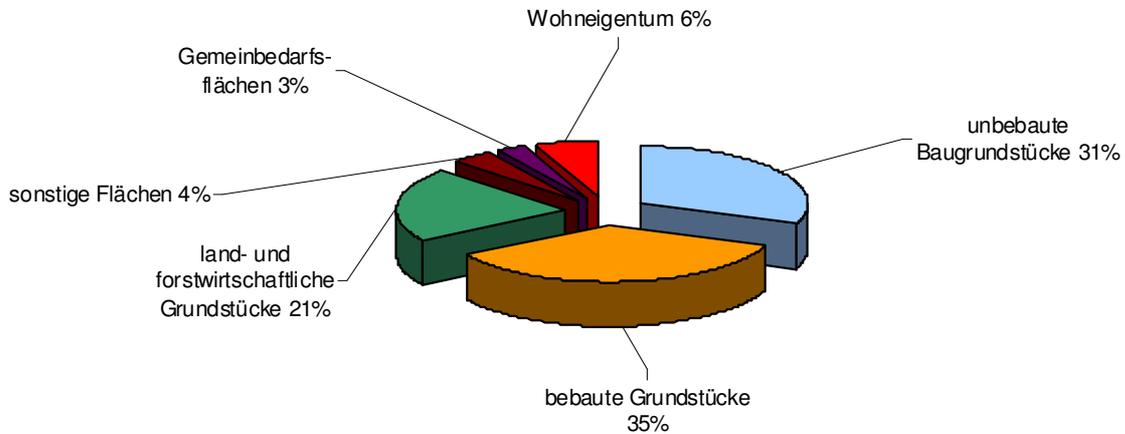
Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2008 - 2012

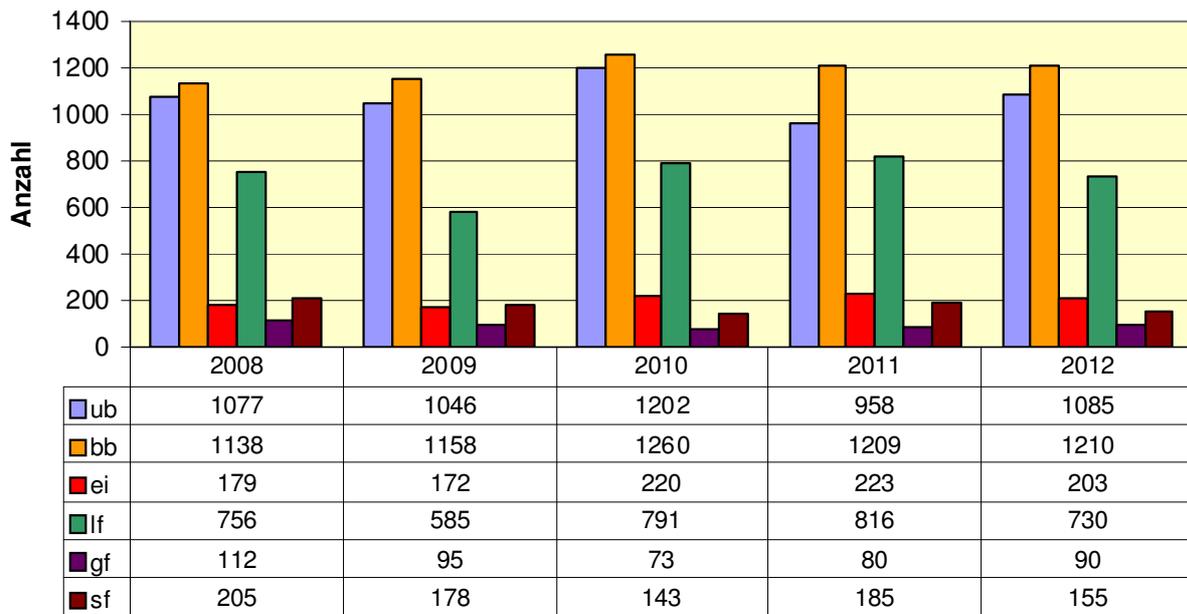


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2012



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2008 - 2012



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



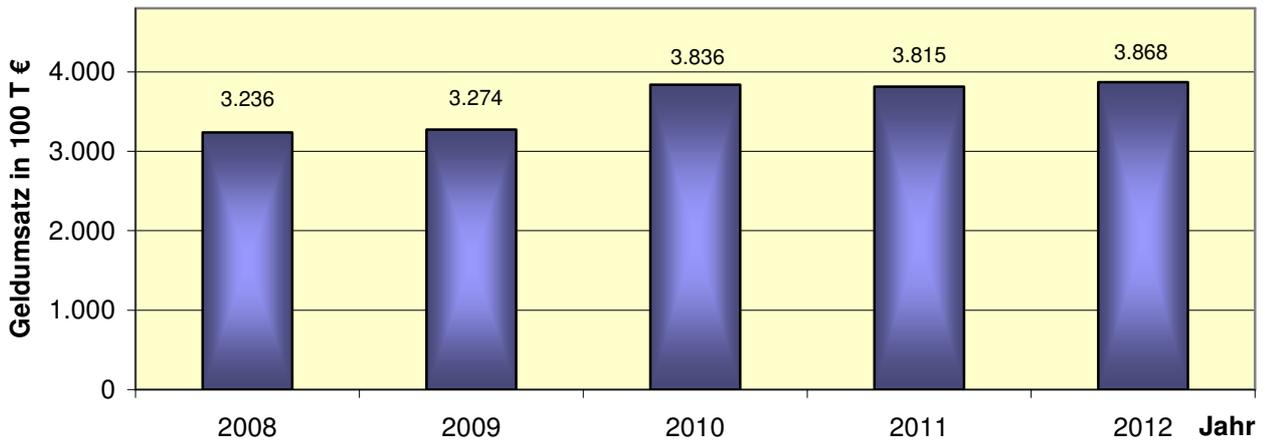
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Verträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	36	123	45	1	1	2	208
Michendorf	107	68	15	25	9	3	227
Nuthetal	29	31	27	19	1	8	115
Schwielowsee	83	54	10	12	16	11	186
Stahnsdorf	116	77	6	10	2	4	215
Teltow	105	84	30	9	10	11	249
Werder (Havel)	188	126	26	38	10	31	419
Gesamtsumme	664	563	159	114	49	70	1.619
Anteil in %	41,1	34,8	9,8	7,0	3,0	4,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	7,6	-0,8	-12,6	-20,3	-7,5	-7,6	-1,5
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	65	85	5	59	8	6	228
Groß Kreutz (Havel)	40	55	13	41	3	11	163
Seddiner See	30	12	5	4	0	1	52
Beetzsee	58	73	0	42	0	7	180
Kloster Lehnin	45	89	3	60	2	15	214
Wusterwitz	13	37	0	34	1	2	87
Ziesar	20	32	1	53	3	7	116
Bad Belzig	22	46	2	59	4	6	139
Brück	69	100	5	78	16	9	277
Niemegk	14	37	2	68	3	7	131
Treuenbrietzen	21	52	5	60	1	10	149
Wiesenburg/Mark	24	29	3	58	0	4	118
Gesamtsumme	421	647	44	616	41	85	1.854
Anteil in %	22,7	34,8	2,4	33,2	2,2	4,7	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	23,5	0,3	7,3	-8,5	51,8	-15,0	1,6

4.2 Geldumsatz

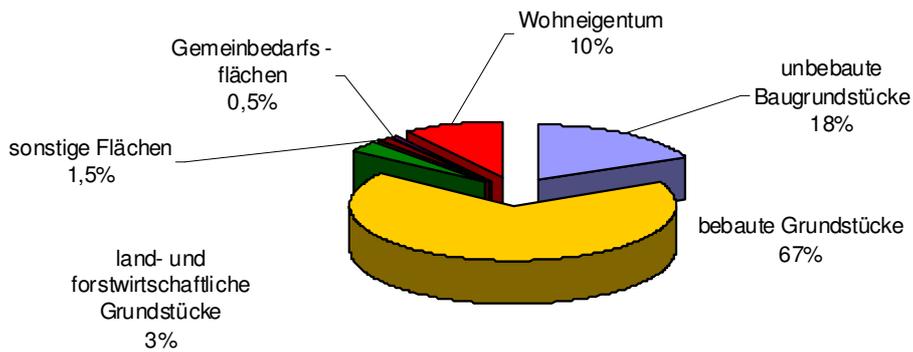
Im Jahr 2012 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **386,8 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (+ 1,4 %) hat sich der Umsatz nur minimal geändert.

Gesamtgeldumsatz 2008 - 2012

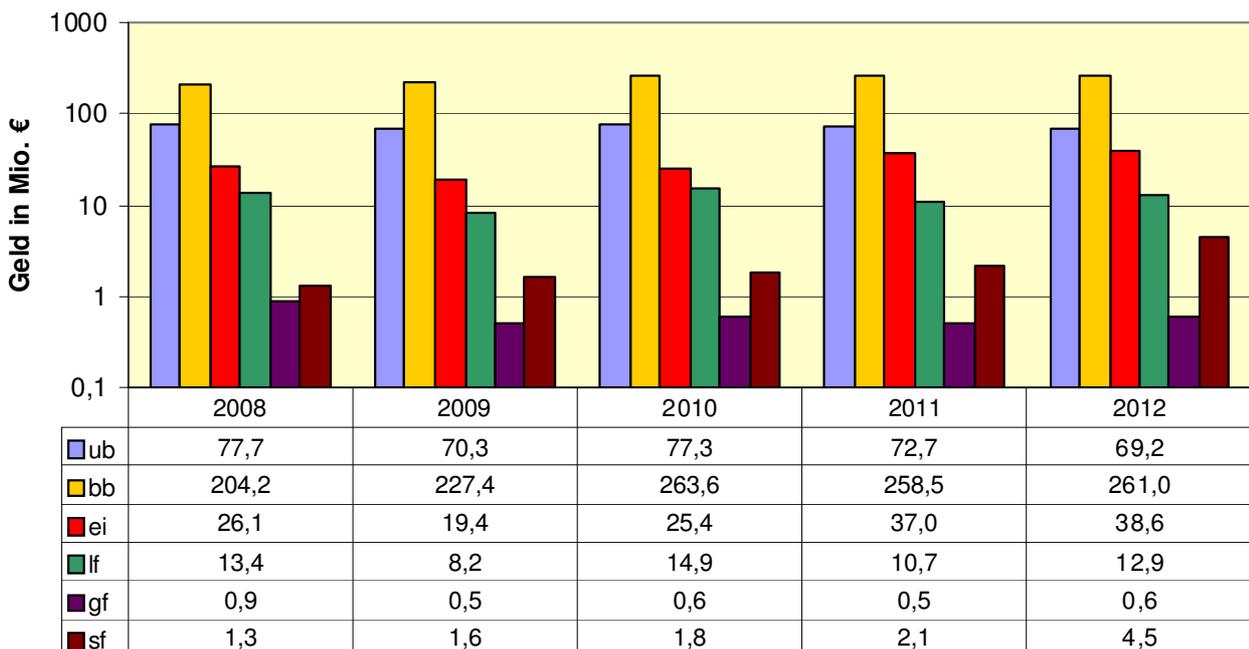


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

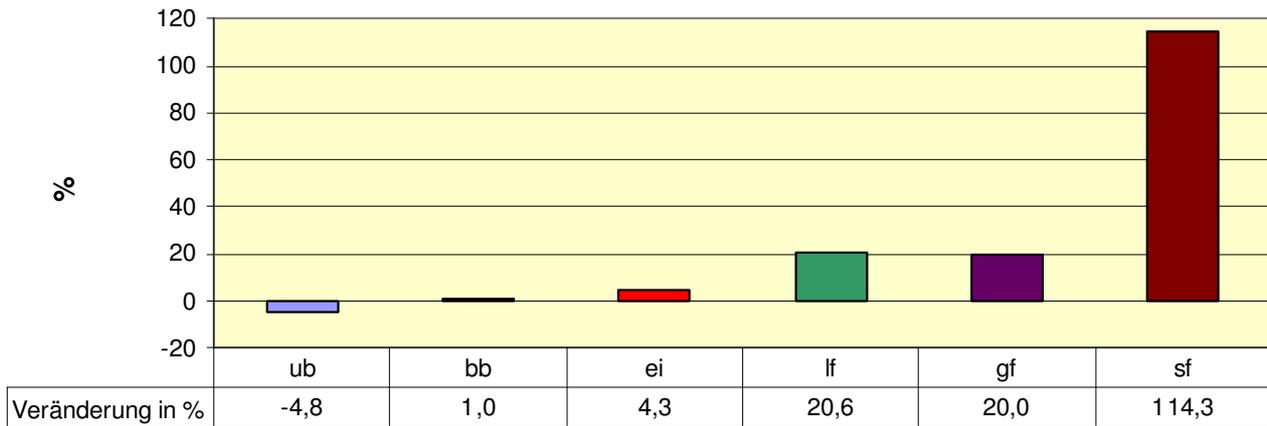
Geldumsatz nach Grundstücksarten



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2008 - 2012



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

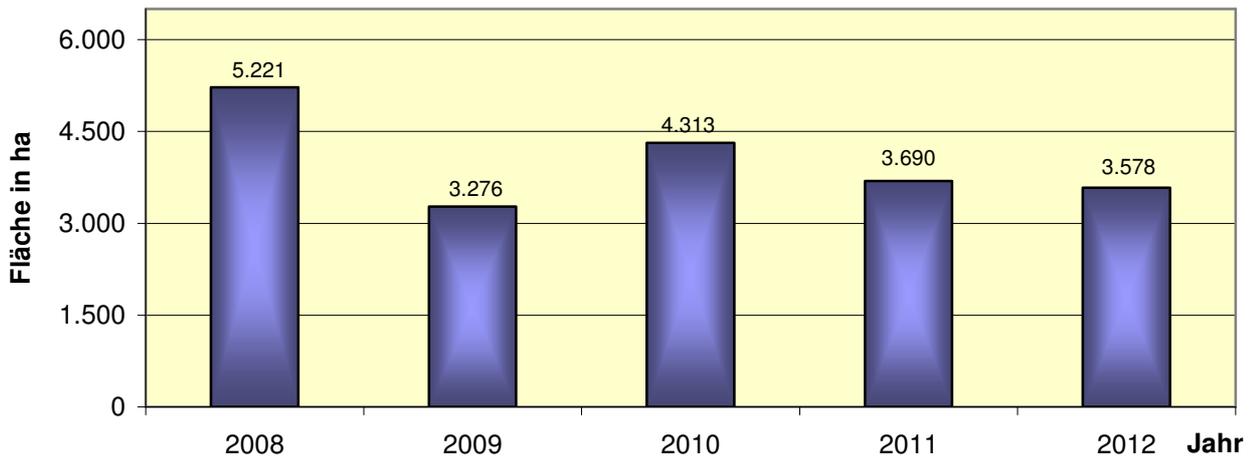
Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Geldumsatz (Millionen €)							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	12,1	50,5	16,0	0,0	0,1	0,2	78,9
Michendorf	7,2	13,0	1,8	0,4	0,0	0,0	22,4
Nuthetal	2,3	9,4	2,4	0,1	0,0	0,0	14,2
Schwielowsee	6,5	11,8	3,0	0,1	0,0	1,7	23,1
Stahnsdorf	10,0	18,7	1,5	0,2	0,2	0,0	30,6
Teltow	9,9	63,1	3,6	0,1	0,1	1,4	78,2
Werder (Havel)	12,0	27,3	6,2	0,3	0,0	0,8	46,6
Gesamtsumme	60,0	193,8	34,5	1,2	0,4	4,1	294,0
Anteil in %	20,4	65,9	11,8	0,4	0,1	1,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-8,1	3,0	3,0	0,0	33,3	273,7	1,6
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	1,8	12,7	0,2	0,4	0,1	0,0	15,2
Groß Kreutz (Havel)	0,8	6,0	1,4	4,0	0,0	0,0	12,2
Seddiner See	1,7	1,0	0,4	0,0	0,0	0,0	3,1
Beetzsee	1,6	6,0	0,0	1,0	0,0	0,1	8,6
Kloster Lehnin	0,9	7,9	0,1	0,8	0,0	0,0	9,8
Wusterwitz	0,1	2,3	0,0	1,6	0,0	0,1	4,0
Ziesar	0,3	2,8	0,0	0,6	0,0	0,1	3,8
Bad Belzig	0,3	4,6	0,2	0,7	0,0	0,0	5,8
Brück	1,2	15,4	0,5	0,6	0,1	0,1	17,8
Niemegk	0,1	2,9	0,2	0,5	0,0	0,0	3,8
Treuenbrietzen	0,2	4,4	0,4	0,9	0,0	0,0	5,9
Wiesenburg/Mark	0,2	1,2	0,7	0,7	0,0	0,0	2,8
Gesamtsumme	9,2	67,2	4,1	11,7	0,2	0,4	92,8
Anteil in %	9,9	73,4	4,4	12,6	0,2	0,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	24,3	-4,5	17,1	23,2	0,0	-60,0	0,9

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2012 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 3.578,1 ha Grundstücksfläche verkauft. Hervorzuheben ist der Anstieg bei den sonstigen Flächen um 88 % im Vergleich zum Vorjahr.

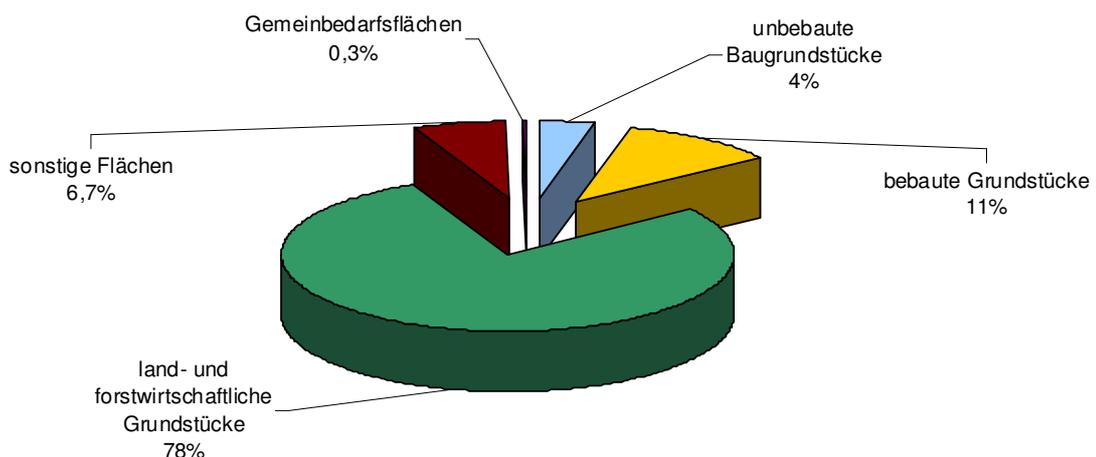
Weitere Auswertungen zu den Teilmarktbereichen ub und bb ab Seite 20 und 38.

Flächenumsätze 2008 - 2012

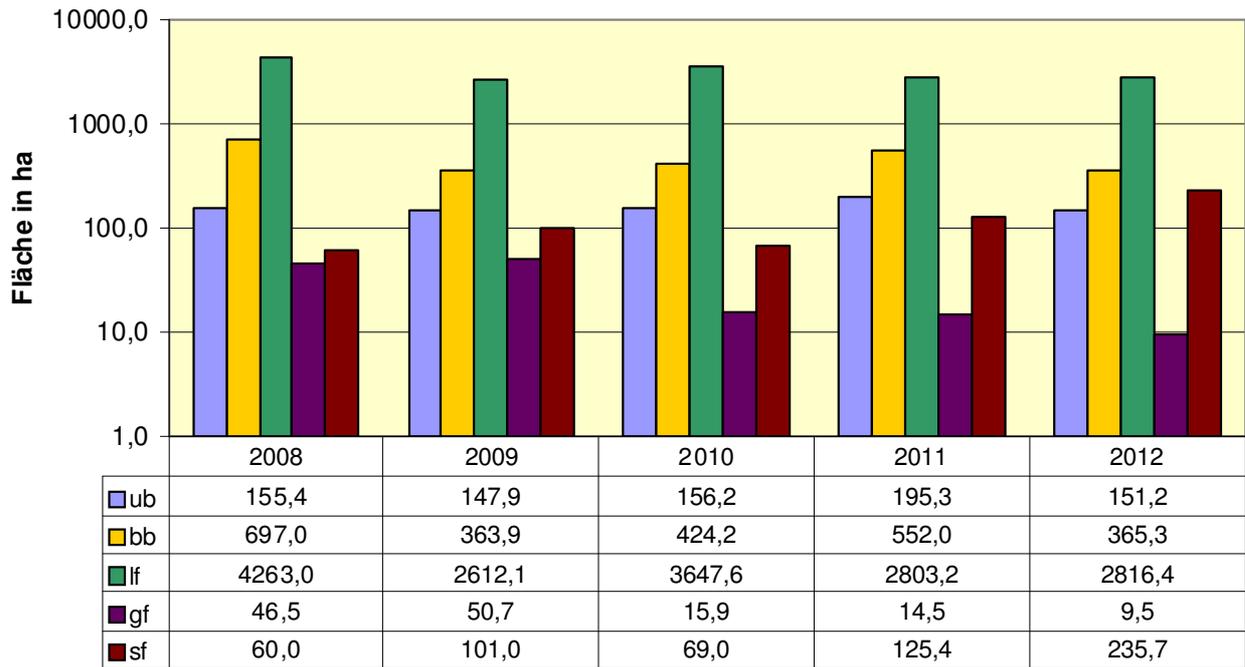


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

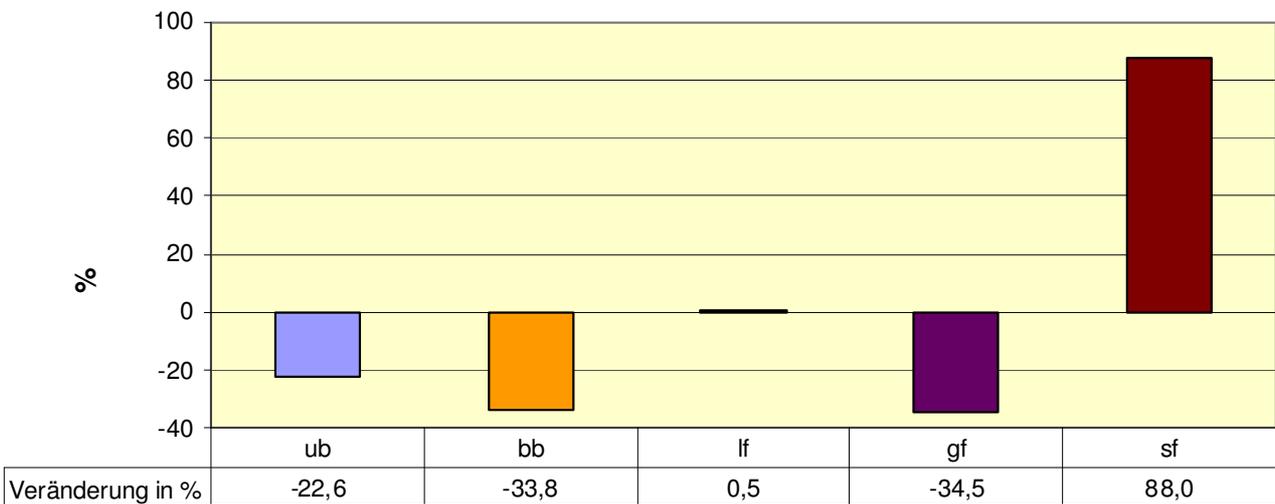
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2012



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2008 - 2012



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	69	110	9	1	1	190
Michendorf	123	103	784	7	0	1.017
Nuthetal	24	32	414	3	10	483
Schwielowsee	131	52	133	13	1630	1.959
Stahnsdorf	83	81	217	4	5	390
Teltow	91	148	161	12	18	430
Werder (Havel)	328	355	945	18	302	1.948
Gesamtsumme	849	881	2.663	58	1.966	6.417
Anteil in %	13,2	13,7	41,5	1,0	30,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-32,6	-24,3	-8,2	-42,6	1.121,1	14,9
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	79	378	1.129	3	10	1.599
Groß Kreutz (Havel)	44	190	4.621	2	11	4.868
Seddiner See	31	24	12	0	0	67
Beetzsee	75	282	3.701	0	64	4.122
Kloster Lehnin	75	268	2.141	0	61	2.545
Wusterwitz	27	66	2.656	0	2	2.751
Ziesar	70	221	1.813	4	20	2.128
Bad Belzig	22	108	1.939	1	56	2.126
Brück	131	419	1.567	26	134	2.277
Niemegk	29	142	1.726	0	12	1.909
Treuenbrietzen	14	569	2.310	1	18	2.912
Wiesenburg/Mark	66	105	1.886	0	3	2.060
Gesamtsumme	663	2.772	25.501	37	391	29.364
Anteil in %	2,3	9,4	86,9	0,1	1,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-4,3	-36,4	1,5	-15,9	-64,2	-6,2

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 der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	921	85,2 14,0	1.021	67,7 -21,2	584	84,4 -3,2
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	26	2,4 271,4	102	6,8 -47,0	13	1,9 34,7
Geschäftliche Nutzung	1	0,1 -80,0	0,02	0,0 -99,8	0,01	0,0 -99,9
Gewerbliche Nutzung	57	5,3 1,8	156	10,3 -46,1	82	11,8 -9,7
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	14	1,3 250,0	71	4,7 305,6	0,71	0,1 13,5
Sonstige Nutzung	62	5,7 -36,1	159	10,6 7,1	12	1,7 -25,7
Gesamtsumme	1.081	100,0 10,6	1.509	100,0 -22,8	692	100,0 -5,0

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 Bodenricht- werte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	130	300	200	250
Gemeinde Michendorf	23	40	100	80	95
Gemeinde Nuthetal	9	35	145	90	130
Gemeinde Schwielowsee	8	20	100	-	
Gemeinde Stahnsdorf	15	75	150	170	190
Stadt Teltow	15	90	180	130	250
Stadt Werder (Havel)	21	10	80	70	150

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	24	10	55	60	70
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	13	22	55	35	
Gemeinde Seddiner See	6	30	75	60	80
Amt Beetzsee	27	15	45	40	70
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	42	30	60
Amt Wusterwitz	11	5	45	40	
Amt Ziesar	19	5	25	25	
Stadt Bad Belzig	33	5	45	40	50
Amt Brück	24	5	30	40	50
Amt Niemegk	24	5	30	-	
Stadt Treuenbrietzen	25	5	30	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	30	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 Metropolitanraum. Ebenso wurde nach den dörflichen und städtischen Wohnlagen (typische Ortslage) und nach den Wohnparks unterschieden.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2000 rd. 7.200 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 bis 2.500 m² gewählt.

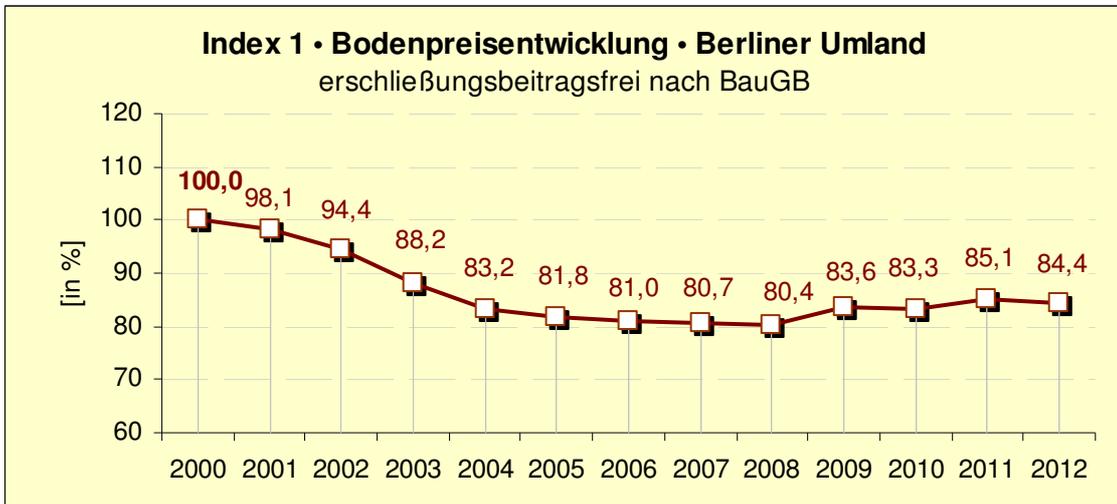
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

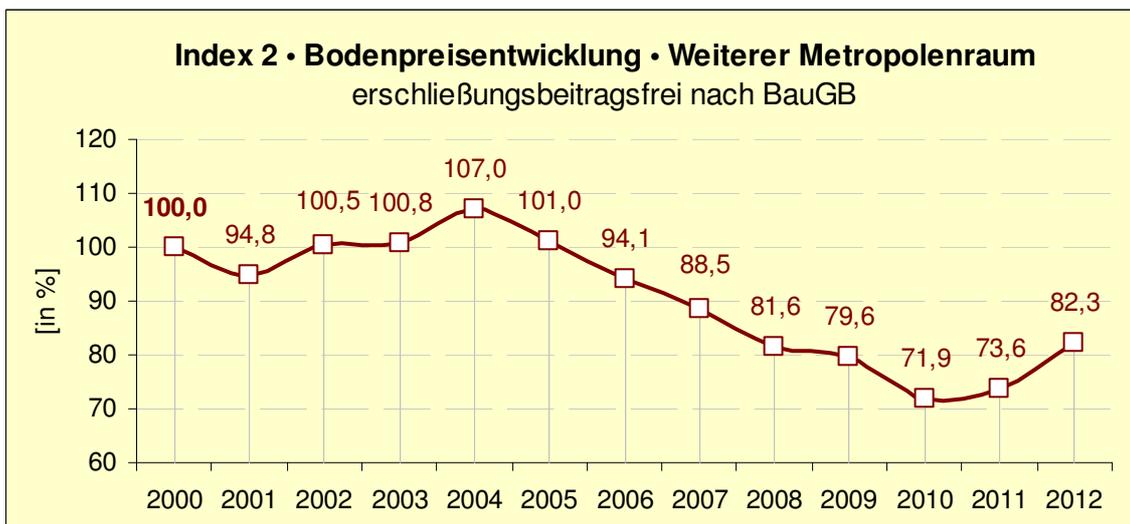
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Alterschließung ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (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:.....	4.066	Ø Preis:	96.140 €
Spanne der Bodenpreise:.....	9 bis 400 €/m ²	Ø Fläche:.....	810 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.440 m ²		



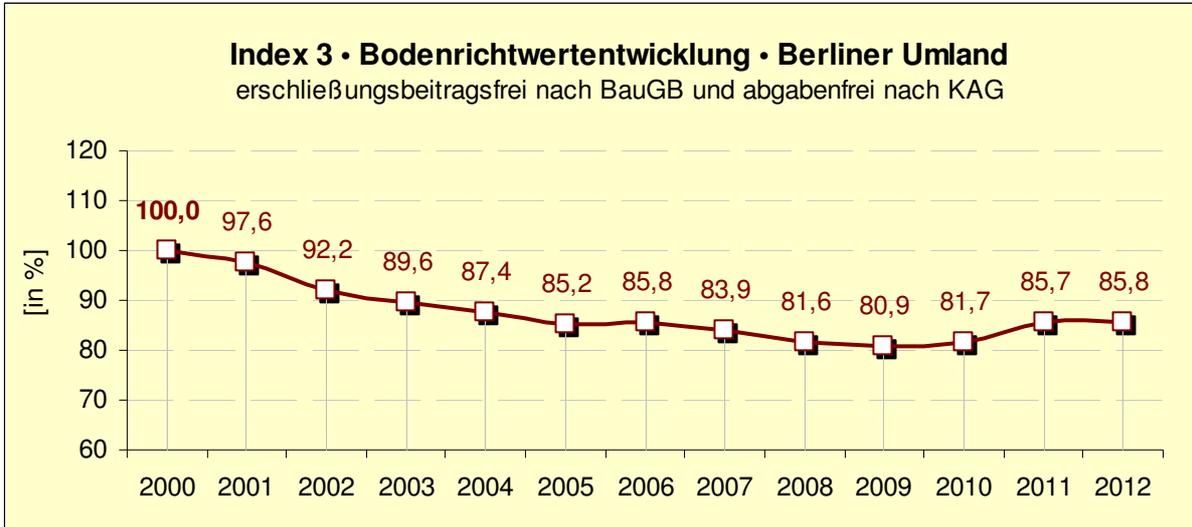
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	214	Ämter / Gemeinden:.....	12
Kauffälle:.....	1.208	Ø Preis:	25.450 €
Spanne der Bodenpreise:.....	3 bis 150 €/m ²	Ø Fläche:.....	970 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.490 m ²		

5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

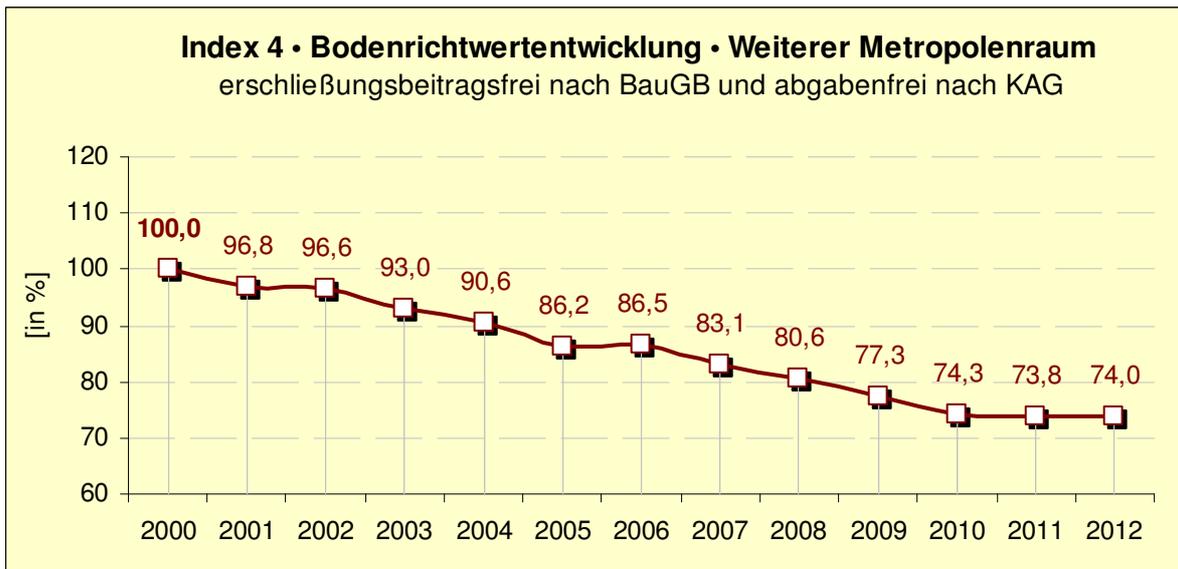
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Bedingt durch die Nachfrage und Planung resultieren 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: . 70 €/m² bis 250 €/m² (Stichtag 31.12.2012)
 Ämter / Gemeinden:..... 7



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

Wohnparks • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte:..... 25
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 25 €/m² bis 80 €/m² (Stichtag 31.12.2012)
 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“.

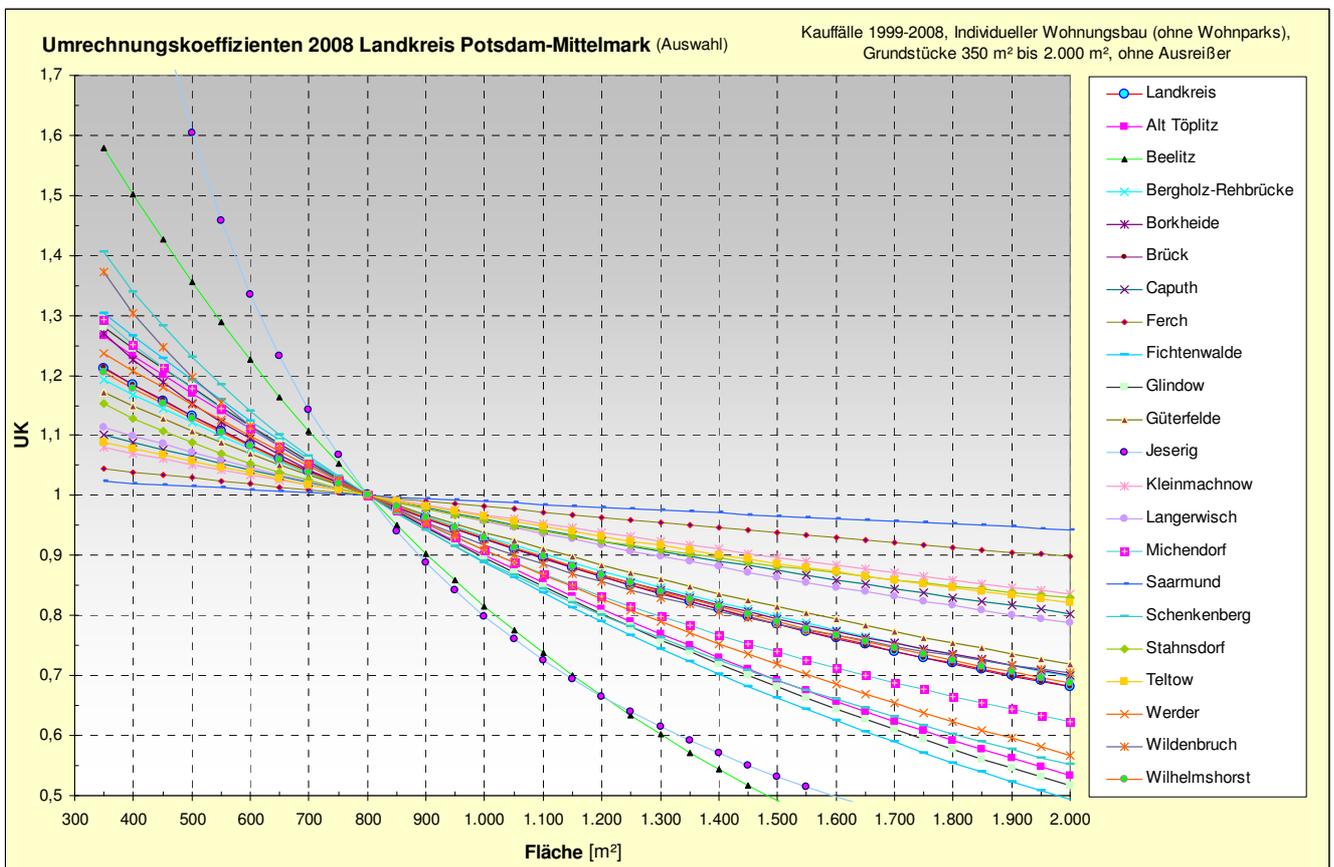
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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 lagertypische 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 welchen 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 31. Dezember 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 Toplitz	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 2011 und 2012 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark zehn Kauffälle registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,8 (Spanne von 0,6 bis 3,2).

Im Jahr 2012 wurden weiterhin 20 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,1 (Spanne von 0,6 bis 1,4).

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2008 bis 2012 wurden neun 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 52 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 40 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Besonderheiten) zugeordnet, von denen wiederum 23 in Gewerbegebieten (GE) liegen. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), aufstehende Abrissgebäude, Altlasten, Flächen mit gemischter Nutzung, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichlagen etc.

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

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

5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

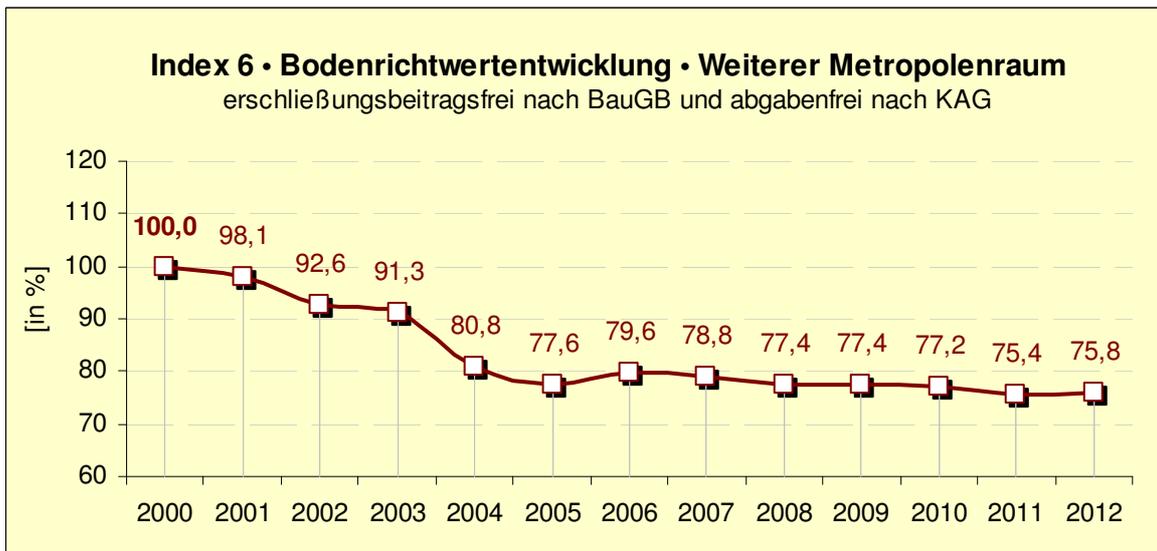
Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:..... 6
 Spanne der Bodenrichtwerte: 45 €/m² bis 160 €/m² (Stichtag 31.12.2012)
 Ämter / Gemeinden:..... 5



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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte:..... 11
 Spanne der Bodenrichtwerte: 10 €/m² bis 50 €/m² (Stichtag 31.12.2012)
 Ämter / Gemeinden:..... 11

5.4.3 Verbrauchermärkte

Im Zeitraum von 2010 bis 2012 gingen sechs auswertbare Kauffälle von Bauflächen für Verbrauchermärkte ein. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 0,9 (Spanne von 0,6 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 2012 lagen 37 Kaufverträge vor, von denen 15 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden.

Grundstücksgrößen	Anzahl der Kauffälle	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis / Bodenrichtwert (Wohnbauland) in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
bis 2.500 m ²	9	13 - 116	79	40 - 91	69
über 2.500 m ²	6	4 - 36	18	18 - 38	28

Eine Unterteilung nach Bauerwartungs- und Rohbauland ist aufgrund der großen Streubreite der Kaufpreise nicht möglich.

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2012 wurden insgesamt 59 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	14	14	402	19	154	62
seitlich	27	6	760	13	162	89
hinten	18	40	485	22	149	82

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird ein Grundstück mit einem vererbba- 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 Bundesministeriums der Justiz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) mit Wirkung vom 30. November 2007, aus der bislang gültigen Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) hervorgegangen.

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

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
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
2012				
individuelle Wohnnutzung	3	796 - 1.265	30, 99	2,0 - 5,0

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

** Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

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

5.8 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für die Geschäftsjahre 2011/2012 liegen der Geschäftsstelle insgesamt 13 auswertbare Kauffälle vor. Alle Flächen (0,3 bis 1,1 ha) liegen im Außenbereich und dienen den Käufern teilweise zur Erweiterung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes (Zukaufsflächen) bzw. Kauf nach den Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG).

Die Kaufpreise liegen zwischen 0,20 und 10,00 €/m², im Mittel bei 1,42 €/m².

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 2011 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2011 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2011 in %
Berliner Umland	66	- 32	137,4	+ 2	0,8	0
Weiterer Metropolitanraum	436	- 19	1.779,8	- 14	9,6	+ 11
Landkreis	502	- 21	1.917,2	- 13	10,4	+ 9

Neun Kauffälle wurden nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 28 ha und der Geldumsatz 38.000 €.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamtanzahl	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen ^{*)}
Berliner Umland	66	36	15	3	12
Weiterer Metropolitanraum	436	239	124	64	9
Landkreis	502	275	139	67	21

*) Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl beträgt verglichen mit dem Vorjahr nur noch 79 %.

Die Anzahl ist bei jeder Nutzungsart rückläufig: Ackerland auf 86 %, Grünland auf 83 %, Mischfläche auf 57 % und Obstanbaufläche auf 55 %.

Die Tabellen beinhalten 75 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 31. Dezember 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 Bodenqualität.

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

Als repräsentativ werden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab 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 mit in die Untersuchungen einbezogen.

Bodenwertzahl	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
Ackerland			
bis 20	5	0,25 - 0,51	0,34
21 - 30	57	0,13 - 1,00	0,43
31 - 40	50	0,09 - 0,75	0,45
41 - 60	3	0,40 - 0,80	0,53
61 - 80	-	-	-
Grünland			
bis 20	2	0,42 ; 0,43	0,43
21 - 30	19	0,12 - 0,53	0,30
31 - 40	49	0,13- 0,64	0,34
41 - 60	1	0,28	0,28
61 - 80	-	-	-

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität ist 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 47 Kauffälle in die Untersuchung einbezogen. Diese wurden nicht bei der Bodenrichtwertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen. Bei der Ableitung der nachfolgenden Werte wurden die Kaufpreise mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft. Der maximale Grenzwert liegt bei 1,23 €/m².

Die Preisspanne betrug im Untersuchungsbereich von 0,08 €/m² bis 1,23 €/m², im Mittel 0,59 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland 0,35 €/m² und Ackerland 0,40 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,2 bis 3,5 im Mittel 1,5.

Die Mehrzahl der Kauffälle (85 %) wurde im Weiteren Metropolenraum registriert.

6.2.1.3 Obstanbauland

Insgesamt sind 14 Kauffälle von reinen Obstanbaulandflächen registriert worden. Der durchschnittliche Preis liegt im Landkreis bei 0,49 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle gesunken, wobei der Quadratmeterpreis sich nicht verändert hat.

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)	9	2.600 - 38.600 12.000	0,27 - 0,89 0,51
Weiterer Metropolenraum			
Groß Kreutz (Havel)	5	10.000 - 23.000 15.900	0,33 - 0,60 0,46

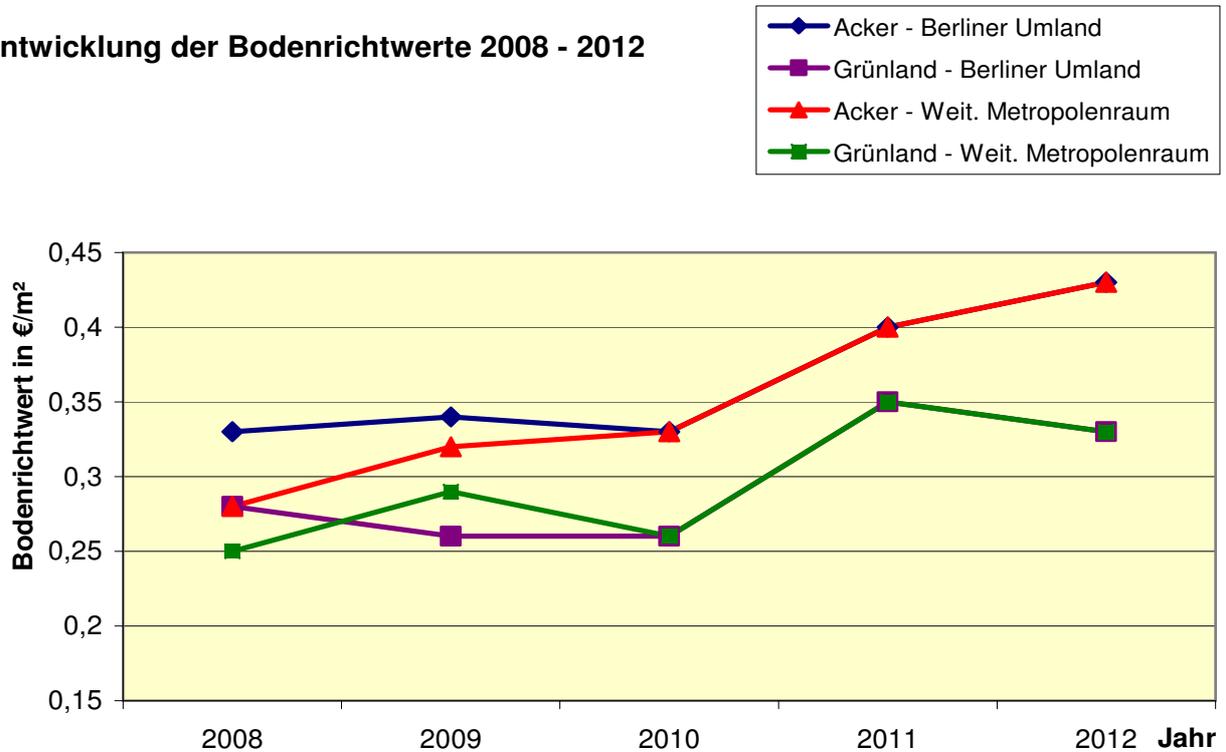
6.2.1.4 Abbauflächen

Für den Zeitraum 2010 bis 2012 liegen fünf Kauffälle von Abbauflächen (Kies und Sand) vor. Die Kaufpreise der erworbenen Flächen (0,4 ha bis 163 ha) liegen zwischen 0,49 €/m² und 1,11 €/m², im Durchschnitt bei 0,85 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung

Die Tendenzen der Bodenrichtwertentwicklung sind der Grafik zu entnehmen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2008 - 2012



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2011 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2011 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2011 in %
Berliner Umland	48	+ 9	128,8	+ 16	0,4	+ 33
Weiterer Metropolitanraum	180	+ 30	770,4	+ 72	2,1	+ 133
Landkreis	228	+ 25	899,2	+ 49	2,5	+ 108

Die Gesamtanzahl beinhaltet 32 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

34 Kauffälle wurden nach der FlErwV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 234 ha und der Geldumsatz 174.000 €.

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 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	88	0,02 - 0,76	0,29	

 Tendenz steigend

6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen bezieht sich auf 26 Kauffälle mit Flächen ab 2.000 m². Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden diese ortsnahen Flächen nicht berücksichtigt.

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
Waldflächen von 2.000 m² bis 10.000 m²		
10	2.400 - 9.700 5.300	0,25 - 2,33 0,97
Waldflächen über 10.000 m²		
16	10.800 - 125.000 55.700	0,23 - 1,50 0,52

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 %
3	5	20	18
5	21	50	16
7	51	90	11
5	über 90		21

► 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 0,37 €/m² und 7,30 €/m², im Mittel bei 2,32 €/m².

7.2 Erholungsflächen im Außenbereich

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Preisspanne Durchschnitt in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Fichtenwalde	3	1.100 - 2.100 1.700	5 - 9 7	27	25
Borkheide, Borkwalde	5	1.002 - 3.580 1.928	2 - 7 4	15	15 - 47 26

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten, wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt. (Bodenrichtwerte für Sondergebiet Erholung siehe Seite 75)

7.3 Private Wegflächen

Die Untersuchung der privaten Wegflächen - Zufahrt bzw. Zugang zum käufereigenen Grundstück (nicht dem öffentlichen Verkehr zugänglich) - ergab in den Jahren 2011 - 2012 folgendes Resultat.

Anzahl der Kauffälle	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Kaufpreisspanne Durchschnitt in €/m ²
Berliner Umland		
7	40 - 910 210	21 - 65 42
Weiterer Metropolitanraum		
6	40 - 440 180	2 - 28 11

7.4 Wasserflächen

Für dieses Geschäftsjahr liegen drei Kauffälle zu Wasserflächen (See, gefüllte Abbaugrube), überwiegend mit Randfläche Wald, vor. Die Kaufpreisspanne beträgt 0,14 bis 0,28 €/m², im Durchschnitt 0,21 €/m² bei einer durchschnittlichen Fläche von 2,7 ha.

7.5 Golfplätze

Für Golfplatzanlagen wurde in den Jahren 2011 bis 2012 durchschnittlich 3 €/m² gezahlt bei einer Kaufpreisspanne von 2 €/m² bis 6 €/m² (gerundet). Die durchschnittliche Fläche beträgt 10,1 ha. Die drei vergleichbaren Kauffälle liegen im Bereich der Stadt Werder (Havel) und Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Es handelt sich um bestehende Anlagen.

7.6 Pferdekoppel, Weide

Für den Zeitraum von 2011 bis 2012 sind vier vergleichbare Kauffälle von Flächen registriert worden, die als Pferdekoppel/Weide genutzt werden. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 0,50 €/m² und 2,10 €/m², im Durchschnitt bei 1,40 €/m². Die durchschnittliche Fläche liegt bei 0,6 ha.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	696	57,5 1,3	1.564	42,9 1,6	1.598	61,3 25,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	171	14,1 4,3	143	3,9 1,0	326	12,5 23,8
Mehrfamilienhäuser	47	3,9 23,7	118	3,2 -14,7	133	5,1 -15,8
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	57	4,7 0,0	192	5,2 27,8	243	9,3 -15,9
Wochenendhäuser	111	9,2 -12,6	156	4,3 -12,1	40	1,5 7,3
Bauernhäuser	33	2,7 -23,3	211	5,8 -77,6	29	1,1 -34,3
Sonstige Gebäude	95	7,9 -11,2	1.269	34,7 -48,5	241	9,2 -55,4
Gesamtsumme	1.210	100,0 -1,1	3.653	100,0 -34,2	2.610	100,0 0,2

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 780 Kauffälle registriert.

Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	51 %,
Weiterer Metropolitanraum	49 %.

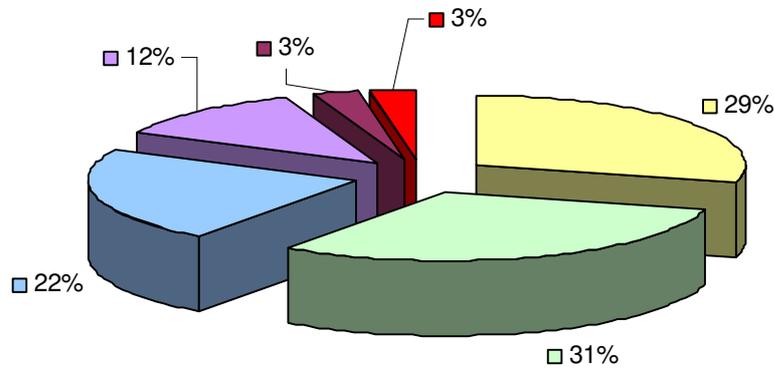
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 503 Verträgen und die Wohnfläche bei 384 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 867 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 564 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 564 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche:

Berliner Umland	59 %
Weiterer Metropolitanraum	41 %.

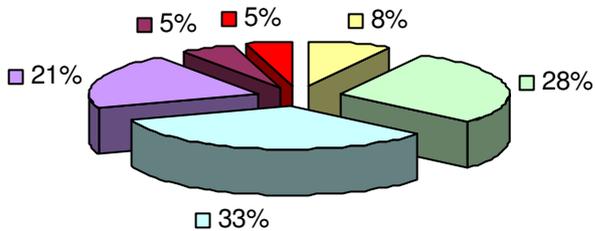
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften



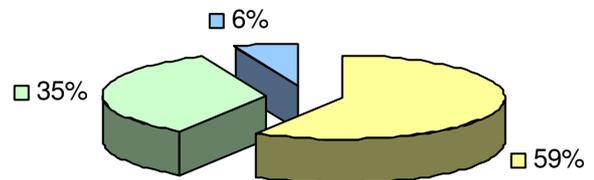
■ bis 100 T€
 ■ bis 200 T€
 ■ bis 300 T€
 ■ bis 400 T€
 ■ bis 500 T€
 ■ über 500 T€

Die Verteilung der 564 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland



Weiterer Metropolitanraum



■ bis 100 T€
 ■ bis 200 T€
 ■ bis 300 T€
 ■ bis 400 T€
 ■ bis 500 T€
 ■ über 500 T€

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

►► mit Grundstücksgrößen bis 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	8	920	45.000 - 180.000 103.000	100 [7]	410 - 1.895 1.125
bis 1948 teilsaniert	8	895	119.000 - 255.000 186.000	110 [6]	1.265 - 2.240 1.805
bis 1948 umfass. bis voll saniert	4	1.020	275.000 - 425.000 325.000	165 [3]	1.290 - 2.835 2.040
von 1949 bis 1977	3	910	134.000 - 230.000 181.000	110 [1]	2.130
von 1978 bis 1990	5	805	50.000 - 260.000 150.000	105 [2]	1.535 - 2.165 1.850
von 1991 bis 2010	39	755	130.000 - 400.000 245.000	120 [26]	1.065 - 2.420 1.805
2011, 2012	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²					
bis 1948 unsaniert	10	800	125.000 - 350.000 230.000	110 [8]	1.645 - 2.400 2.090
bis 1948 teilsaniert	16	910	168.000 - 459.000 311.000	135 [15]	1.265 - 2.940 2.340
bis 1948 umfass. bis voll saniert	11	780	220.000 - 800.000 414.000	145 [11]	2.035 - 3.555 2.835
von 1949 bis 1977	4	880	120.000 - 285.000 213.000	95 [3]	1.485 - 2.875 2.035
von 1978 bis 1990	5	765	130.000 - 326.000 221.000	105 [5]	1.450 - 2.685 2.045
von 1991 bis 2010	26	740	189.000 - 1.200.000 454.000	160 [22]	1.720 - 5.065 2.655
2011, 2012	11	570	248.000 - 540.000 341.000	145 [11]	1.540 - 2.970 2.350
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948 unsaniert	11	1.000	38.000 - 110.000 61.000	105 [10]	240 - 915 575
bis 1948 teilsaniert	9	1.045	35.000 - 149.000 96.000	120 [8]	465 - 1.290 770
bis 1948 umfass. bis voll saniert	2	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	6	1.330	45.000 - 75.000 62.000	95 [6]	390 - 855 670
von 1978 bis 1990	7	885	55.000 - 140.000 84.000	90 [6]	625 - 1.155 940
von 1991 bis 2010	49	850	88.000 - 273.000 163.000	135 [32]	655 - 1.750 1.220
2011, 2012	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	358*	860	7.500 - 1.200.000 204.000	130 [192]	240 - 5.065 1.750

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Die Verteilung aller Kauffälle stellt sich wie folgt dar: 214 Kauffälle im Berliner Umland und 144 Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum.

Kaufpreise bis 100.000 € wurden zu 81 % im Weiteren Metropolitanraum und Kaufpreise über 200.000 € zu 93 % im Berliner Umland registriert.

▶▶ **mit Grundstücksgrößen über 2.000 m²**

Im Landkreis sind 49 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 36 ha, im Mittel 0,7 ha registriert. Diese Grundstücke wurden vorwiegend (82 %) im Weiteren Metropolitanraum veräußert.

Neben dem bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) gehören zur Kauffläche Garten- und Ackerland. Sieben Kauffälle weisen Flächen über 1 ha auf.

▶▶ **Einfamilienhäuser in Wohnparksiedlungen**
Baujahre ab 1993

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 bis 100 €/m ²	10	635	185.000 - 350.000 240.000	125 [9]	1.665 - 2.420 1.935
Bodenrichtwerte über 100 €/m ²	13	515	230.000 - 400.000 296.000	125 [12]	1.810 - 2.675 2.275
Weiterer Metropolitanraum Bodenrichtwerte bis 45 €/m ²	15	740	88.000 - 273.000 164.000	135 [11]	655 - 1.460 1.130
Bodenrichtwerte über 45 €/m ²	6	725	90.000 - 262.000 193.000	160 [1]	1.565

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in ausgewählten Ortslagen

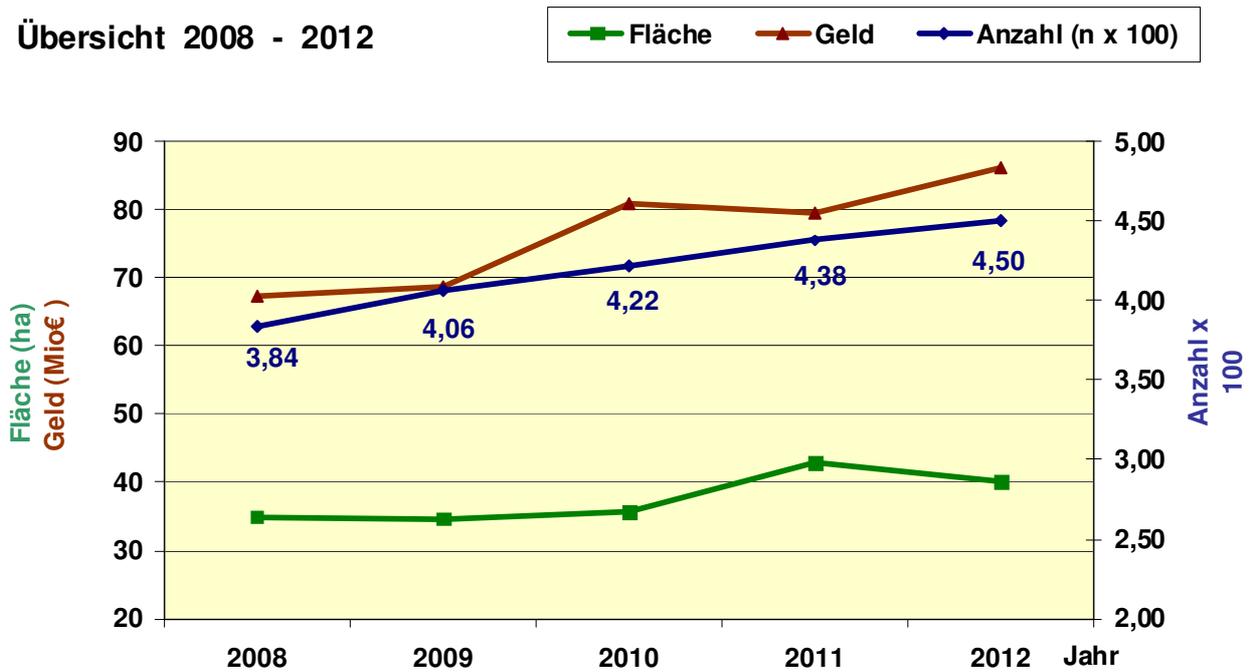
Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow					
von 1933 bis 1939 unsaniert bzw. teilsaniert	7	< 700	218.000 - 350.000 259.000	100 - 180 110 [7]	1.945 - 2.940 2.315
	7	>= 700	242.000 - 459.000 366.000	100 - 170 135 [7]	2.415 - 2.930 2.685
von 1932 bis 1938 umfass. bis voll saniert, teilweise erweitert nach 1990	5	< 700	320.000 - 440.000 365.000	100 - 135 120 [5]	2.355 - 3.555 3.120
	4	>= 700	360.000 - 800.000 567.000	140 - 310 200 [4]	2.385 - 3.525 2.840
von 1977 bis 1989	3	780	285.000 - 326.000 311.000	120 - 130 125 [2]	2.565 - 2.685 2.625
von 1992 bis 1999	3	900	460.000 - 860.000 652.000	150 - 270 205 [3]	3.035 - 3.175 3.085
von 2002 bis 2008	5	1.030	460.000 - 1.200.000 831.000	160 - 295 240 [4]	2.875 - 5.065 3.710
Stahnsdorf					
von 1930 bis 1938 unsaniert bzw. teilsaniert	5	995	168.000 - 298.000 238.000	100 - 220 145 [5]	1.265 - 2.45 1.675
von 1993 bis 2006	5	605	287.000 - 385.000 334.000	105 - 175 145 [5]	1.940 - 2.680 2.335
Teltow					
von 1930 bis 1936 unsaniert bzw. teilsaniert	4	910	125.000 - 380.000 218.000	55 - 160 100 [4]	1.810 - 2.275 2.100
von 1951 – 1987 unsaniert bzw. teilsaniert	4	875	120.000 - 215.000 162.000	70 - 140 100 [4]	1.485 - 1.805 1.685
von 1999 bis 2007	4	460	190.000 - 375.000 291.000	110 - 130 120 [4]	1.720 - 2.885 2.395
Michendorf					
von 1994 bis 2007	4	930	185.000 - 250.000 220.000	110 - 160 135 [2]	1.530 - 1.795 1.660
Wilhelmshorst					
von 1920 bis 1932 unsaniert bzw. teilsaniert	3	860	190.000 - 245.000 223.000	105 - 150 130 [3]	1.265 - 2.240 1.785

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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 2008 - 2012



Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2011	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2012	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 100 €/m²				
bis 1948 unsaniert	65.000 - 147.000 96.500	45.000 - 180.000 103.000	+ 7 %	↗
bis 1948 teilsaniert	110.000 - 250.000 160.000	119.000 - 255.000 186.000	+ 16 %	↗
bis 1948 umfass. bis voll saniert	149.000 - 230.000 183.000	275.000 - 425.000 325.000	+ 78 %	↗
von 1949 bis 1977	118.000 - 250.000 180.500	134.000 - 230.000 181.000	0 %	→
von 1978 bis 1990	100.000 - 229.000 173.000	50.000 - 260.000 150.000	- 13 %	↘
von 1991 bis 2010	85.000 - 545.000 242.500	130.000 - 400.000 245.000	+ 1 %	→

Baujahre	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2011	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in € 2012	Entwicklung zum Vorjahr	
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 100 €/m²				
bis 1948 unsaniert	98.000 - 230.000 180.500	125.000 - 350.000 230.000	+ 27 %	↗
bis 1948 teilsaniert	159.500 - 470.000 276.500	168.000 - 459.000 311.000	+ 12 %	↗
bis 1948 umfass. bis voll saniert	153.000 - 570.000 382.000	220.000 - 800.000 414.000	+ 8 %	↗
von 1949 bis 1977	100.000 - 215.000 153.000	120.000 - 285.000 213.000	+ 39 %	↗
von 1978 bis 1990	k. A.	130.000 - 326.000 221.000	-	-
von 1991 bis 2010	200.000 - 700.000 413.000	189.000 - 1.200.000 454.000	+ 10 %	↗
2011	240.000 - 360.000 295.000	248.000 - 540.000 341.000	+ 16 %	↗
Weiterer Metropolitanraum				
bis 1948 unsaniert	28.000 - 67.000 41.000	38.000 - 110.000 61.000	+ 49 %	↗
bis 1948 teilsaniert	50.000 - 156.000 85.500	35.000 - 149.000 96.000	+ 12 %	↗
bis 1948 umfass. bis voll saniert	k. A.	k. A.	-	-
von 1949 bis 1977	35.000 - 190.000 92.000	45.000 - 75.000 62.000	- 33 %	↘
von 1978 bis 1990	45.000 - 246.000 129.000	55.000 - 140.000 84.000	- 35 %	↘
von 1991 bis 2010	58.000 - 350.000 178.500	88.000 - 273.000 163.000	- 9 %	↘
Landkreis (gesamt)	5.000 - 700.000 182.000	7.500 - 1.200.000 204.000	+ 12 %	↗

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

In der Tabelle wird der Trend zum Vorjahr 2011 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.

Die Sachwertrichtlinie des Bundes wurde am 18. Oktober 2012 veröffentlicht. Für die nachfolgenden Untersuchungen wird diese noch nicht zugrunde gelegt, da für deren Umsetzung vom Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle arbeitsorganisatorische Veränderungen und fachliche Abstimmungen vorzunehmen sind.

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, saniert,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre 1949 - 1989,
- o Kleinmachnow - Baujahre ab 1990,
- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 40 €/m² - 250 €/m²,
Baujahre ab 1990,
- o Weiterer Metropolitanraum - Baujahre ab 1990.

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

- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 60 €/m² - 180 €/m²,
Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
32 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,77 bis 1,58; Ø 1,11;
- o Berliner Umland - Bodenrichtwertniveau 70 €/m² - 260 €/m²,
Baujahre 1949 - 1989,
13 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,54 bis 0,96; Ø 0,75;
- o Weiterer Metropolitanraum - Bodenrichtwertniveau 5 €/m² - 75 €/m²,
Baujahre bis 1948, Altbau, unsaniert bis teilsaniert,
31 Kauffälle; KP/SW Spanne von 0,61 bis 1,14; Ø 0,88.

Auf die Veröffentlichung der grafischen Darstellung wird verzichtet.

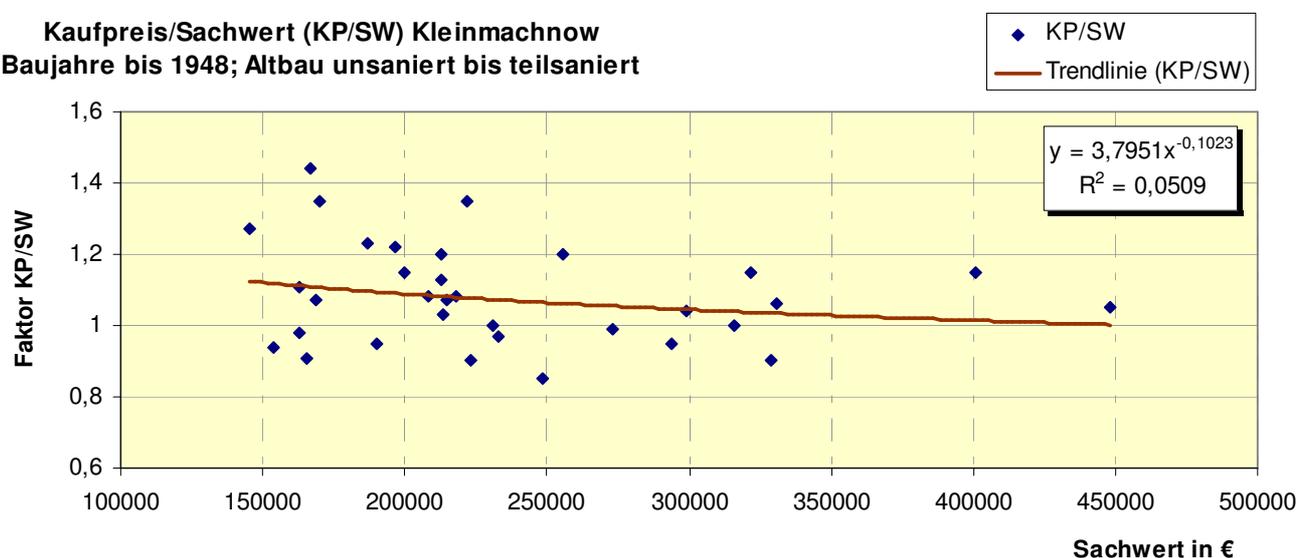
8.2.3.1 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, unsaniert bis teilsaniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	239
Baujahre	1912 - 1939	1935
Brutto-Grundfläche in m ²	165 - 444	233
Grundstücksgrößen in m ²	415 - 1.200	705
Sachwerte in T€	145 - 448	236
Restnutzungsdauer in Jahren	4 - 25	19
Anzahl der Kauffälle	33	-

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



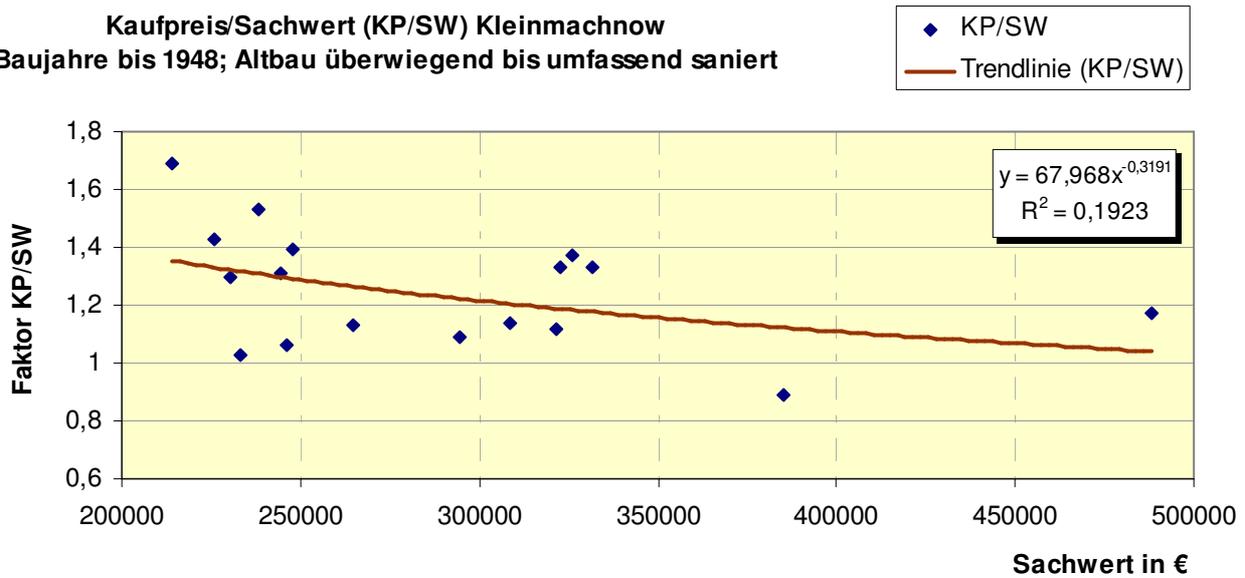
8.2.3.2 Kleinmachnow, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	243
Baujahre	1932 - 1938	1936
Brutto-Grundfläche in m ²	156 - 414	243
Grundstücksgrößen in m ²	422 - 1.074	706
Sachwerte in T€	214 - 488	290
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	33
Anzahl der Kauffälle	17	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) Kleinmachnow
Baujahre bis 1948; Altbau überwiegend bis umfassend saniert



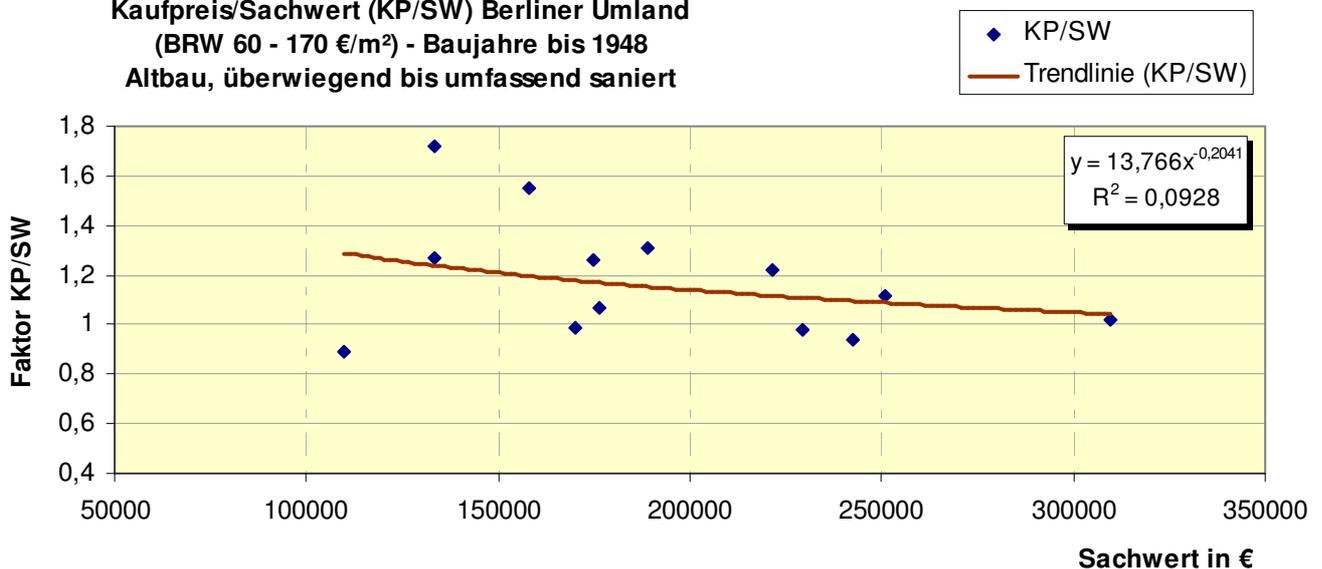
8.2.3.3 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 60 €/m² bis 170 €/m², Baujahre bis 1948, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	60 - 170	104
Baujahre	1890 - 1938	1920
Brutto-Grundfläche in m ²	162 - 420	283
Grundstücksgrößen in m ²	291 - 1.741	885
Sachwerte in T€	110 - 310	192
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	33
Anzahl der Kauffälle	13	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) Berliner Umland
(BRW 60 - 170 €/m²) - Baujahre bis 1948
Altbau, überwiegend bis umfassend saniert



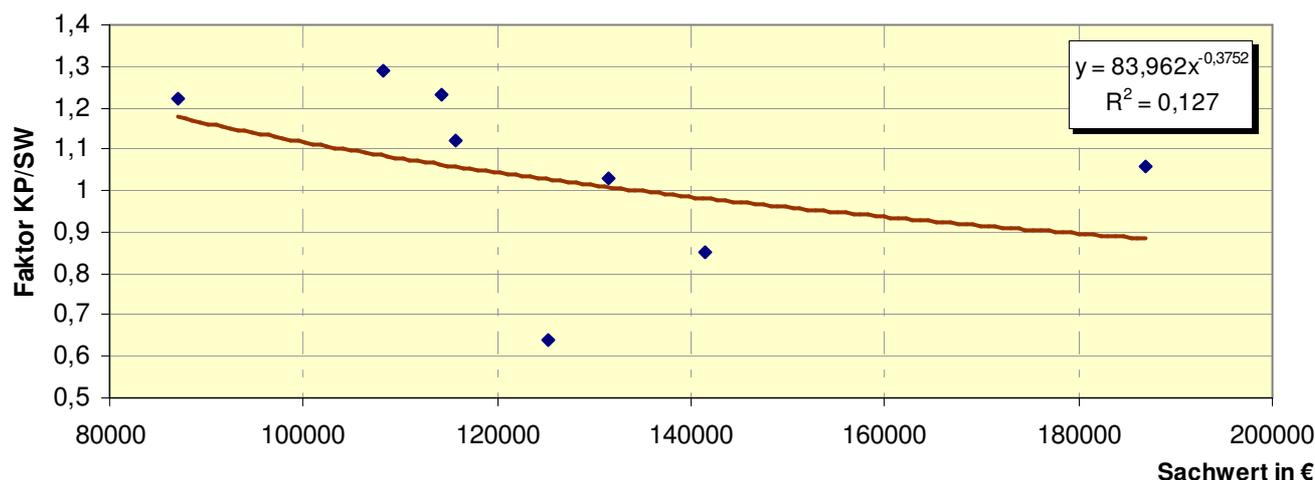
8.2.3.4 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1948; Altbau, saniert

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	10 - 60	32
Baujahre	1840 - 1940	1903
Brutto-Grundfläche in m ²	168 - 324	247
Grundstücksgrößen in m ²	260 - 1.657	1.088
Sachwerte in T€	87 - 187	126
Restnutzungsdauer in Jahren	30 - 40	35
Anzahl der Kauffälle	8	-

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

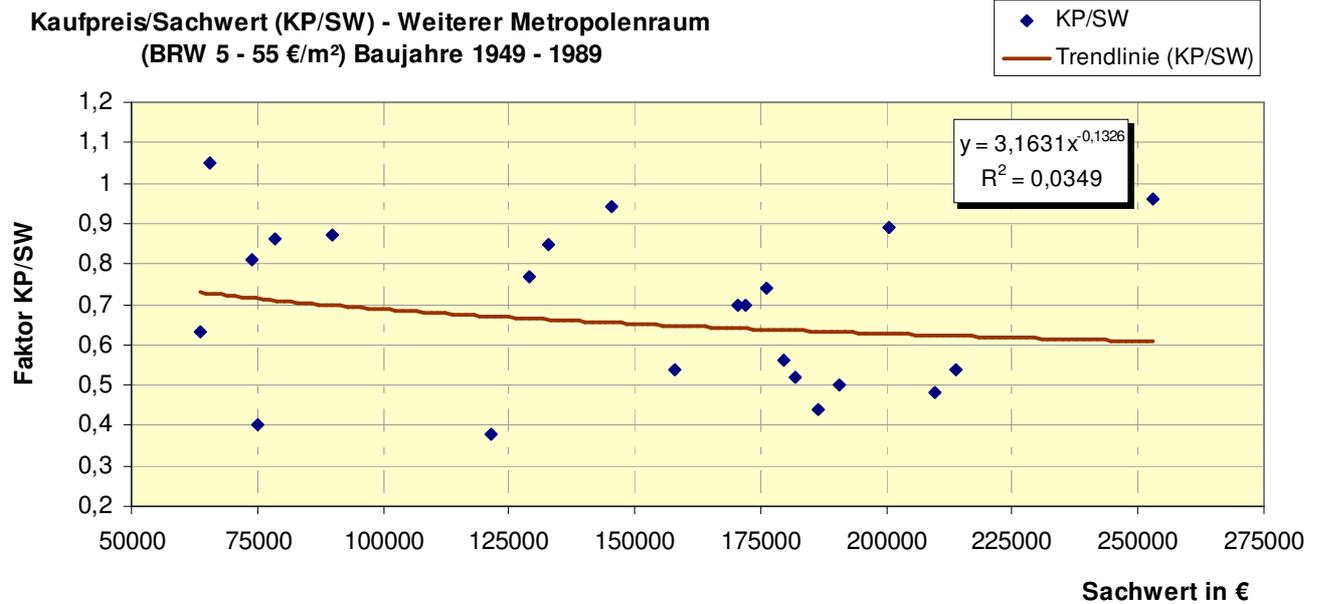


8.2.3.5 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre 1949 - 1989

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	5 - 55	25
Baujahre	1950 - 1988	1974
Brutto-Grundfläche in m ²	61 - 411	272
Grundstücksgrößen in m ²	500 - 2.280	1.110
Sachwerte in T€	64 - 253	148
Restnutzungsdauer in Jahren	21 - 58	42
Anzahl der Kauffälle	22	-

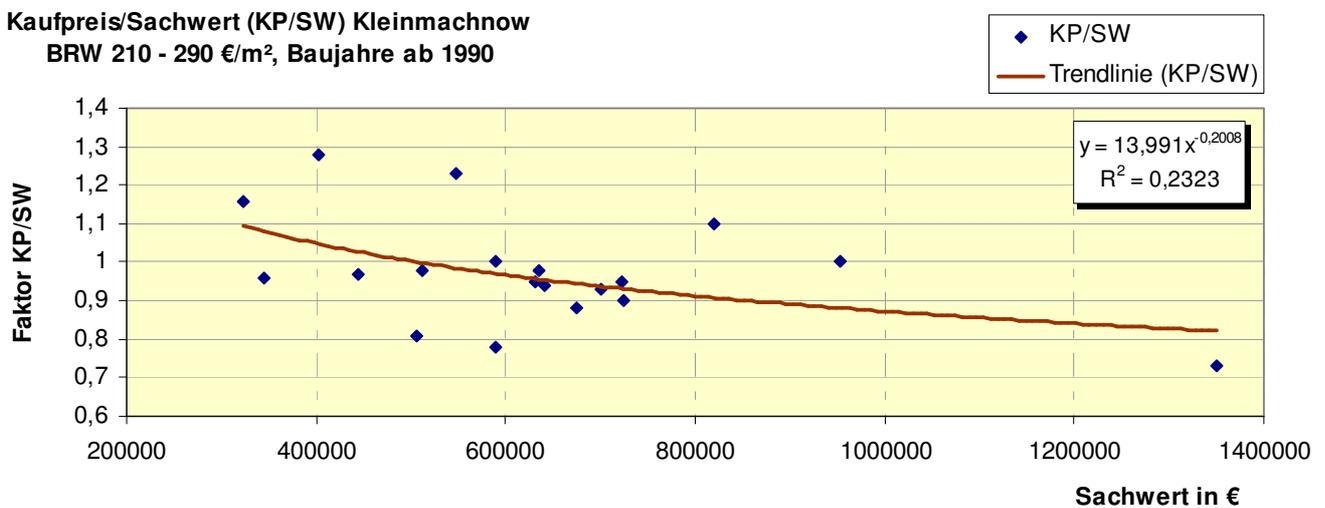


8.2.3.6 Kleinmachnow, Baujahre ab 1990

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	210 - 290	240
Baujahre	1995 - 2008	2002
Brutto-Grundfläche in m ²	158 - 784	398
Grundstücksgrößen in m ²	414 - 1.570	848
Sachwerte in T€	323 - 1.350	638
Restnutzungsdauer in Jahren	64 - 77	72
Anzahl der Kauffälle	19	-



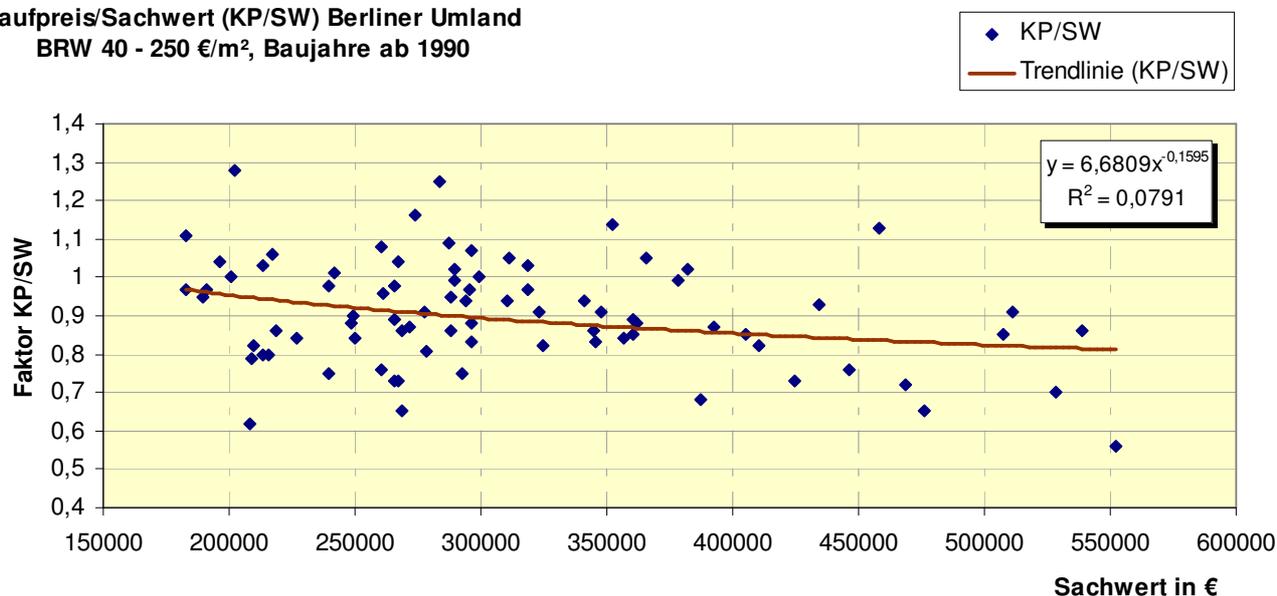
8.2.3.7 Berliner Umland, Bodenrichtwertniveau 40 €/m² - 250 €/m², Baujahre ab 1990

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	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	40 - 250	113
Baujahre	1990 - 2012	2003
Brutto-Grundfläche in m ²	140 - 594	247
Grundstücksgrößen in m ²	248 - 1.780	727
Sachwerte in T€	183 - 553	310
Restnutzungsdauer in Jahren	60 - 80	72
Anzahl der Kauffälle	82	-

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

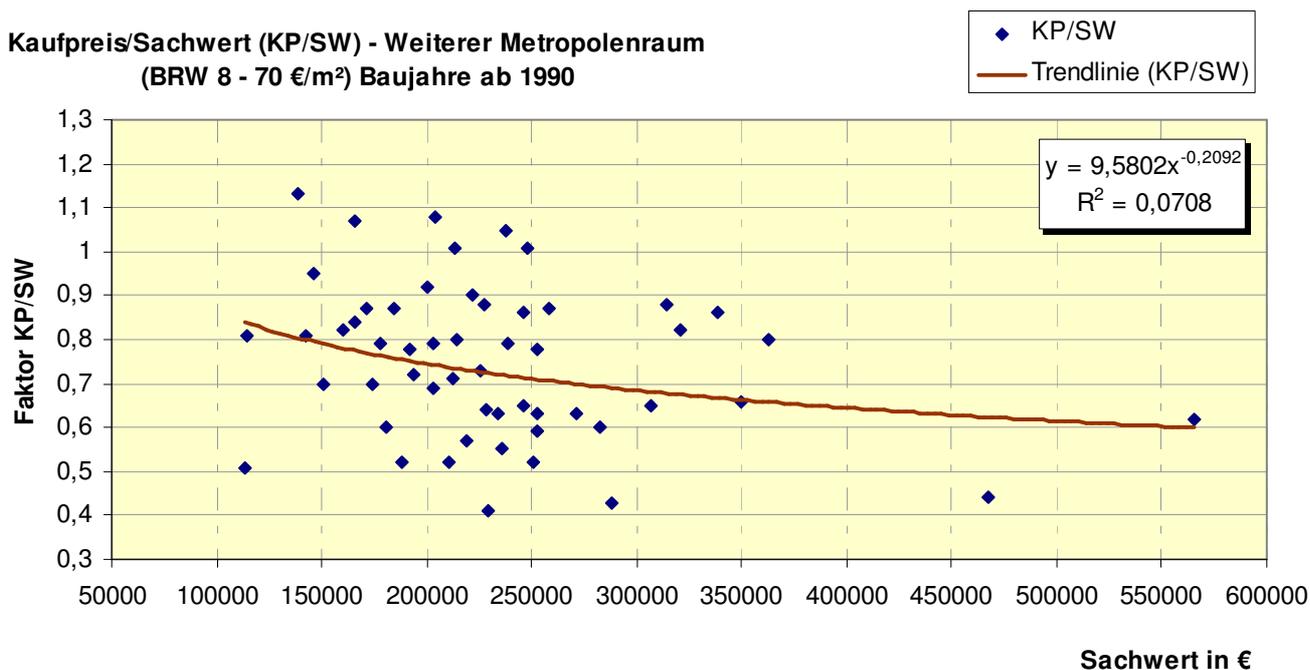


8.2.3.8 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	8 - 70	34
Baujahre	1991 - 2011	2000
Brutto-Grundfläche in m ²	120 - 600	249
Grundstücksgrößen in m ²	310 - 1.963	872
Sachwerte in T€	113 - 565	233
Restnutzungsdauer in Jahren	60 - 79	69
Anzahl der Kauffälle	54	-



8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

► Reihenhäuser (Ortslage u. Wohnparksiedlung)

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
bis 1948 unsaniert bzw. teilsaniert	3	415	40.000 - 265.000 182.000	95 [3]	500 - 2.650 1.850
von 1949 bis 1990 unsaniert bzw. teilsaniert	3	310	50.000 - 250.000 147.000	110 [3]	570 - 1.810 1.270
von 1991 bis 2010	16	210	125.000 - 325.000 202.000	130 [14]	1.130 - 2.605 1.575
2011, 2012	6	265	265.000 - 335.000 308.000	135 [6]	2.055 - 2.395 2.520
Landkreis (gesamt)*	29	255	40.000 - 335.000 212.000	125 [26]	500 - 2.650 1.720

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

Im Berliner Umland sind 27 Kauffälle von Reihenhaushausgrundstücken registriert, von denen 20 in Wohnparksiedlungen liegen.

►► **Reihenhäuser in Wohnparksiedlungen**

Gemarkung 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
Kleinmachnow am Stolper Weg 1997	3	195	195.000 - 235.000 209.000	115 [3]	1.695 - 1.975 1.835
Ortszentrum 2011	3	315	330.000 - 335.000 332.000	140 [3]	2.355 - 2.395 2.370
Stahnsdorf Grashüpfer Viertel 1998, 1999	6	205	175.000 - 249.000 215.000	140 [4]	1.475 - 1.655 1.585
Teltow Mühlendorf 2011	3	220	265.000 - 295.000 284.000	135 [3]	2.055 - 2.105 2.075

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

Baujahre	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Grundstücks- größe in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948 unsaniert bis teilsaniert	3	535	30.000 - 190.000 92.000	100 - 120 105 [3]	300 - 1.570 805
von 1949 bis 1990	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	19	335	170.000 - 820.000 312.000	110 - 170 135 [13]	1.755 - 2.835 1.195
2011, 2012	7	415	185.000 - 419.000 323.000	110 - 165 145 [7]	1.715 - 2.570 2.165
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948 unsaniert bis teilsaniert	8	725	25.000 - 90.000 59.000	60 - 155 100 [8]	345 - 855 565
von 1949 bis 1990	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	7	490	87.000 - 188.000 128.000	110 - 120 115 [7]	730 - 1.500 955
2011, 2012	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	62	505	20.000 - 820.000 190.000	60 - 170 125 [37]	300 - 2.835 1.545

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* einschließlich Kaufverträge ohne Baujahresangabe

60 % aller Grundstücke mit Doppelhaushälfte liegen im Berliner Umland.

85 % der Kaufpreise über 100.000 € sind ebenfalls im Berliner Umland 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	300 - 855 535 [10]	1.335 - 1.570 1.450 [2]
von 1949 bis 1990	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	730 - 1.500 955 [4]	1.755 - 2.835 2.195 [13]
2011, 2012	k. A.	1.715 - 2.570 2.165 [7]

[] 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 2003, 2011, 2012	6	420	360.000 - 430.000 386.000	165 [6]	2.200 - 2.570 2.365
Bergholz-Rehbrücke Rehbrücke 1996 - 1998	4	290	195.000 - 235.000 218.000	120 [4]	1.755 - 1.960 1.840
Teltow Mühlendorf 2000, 2007	3	280	257.000 - 320.000 280.000	125 [3]	2.135 - 2.280 2.185

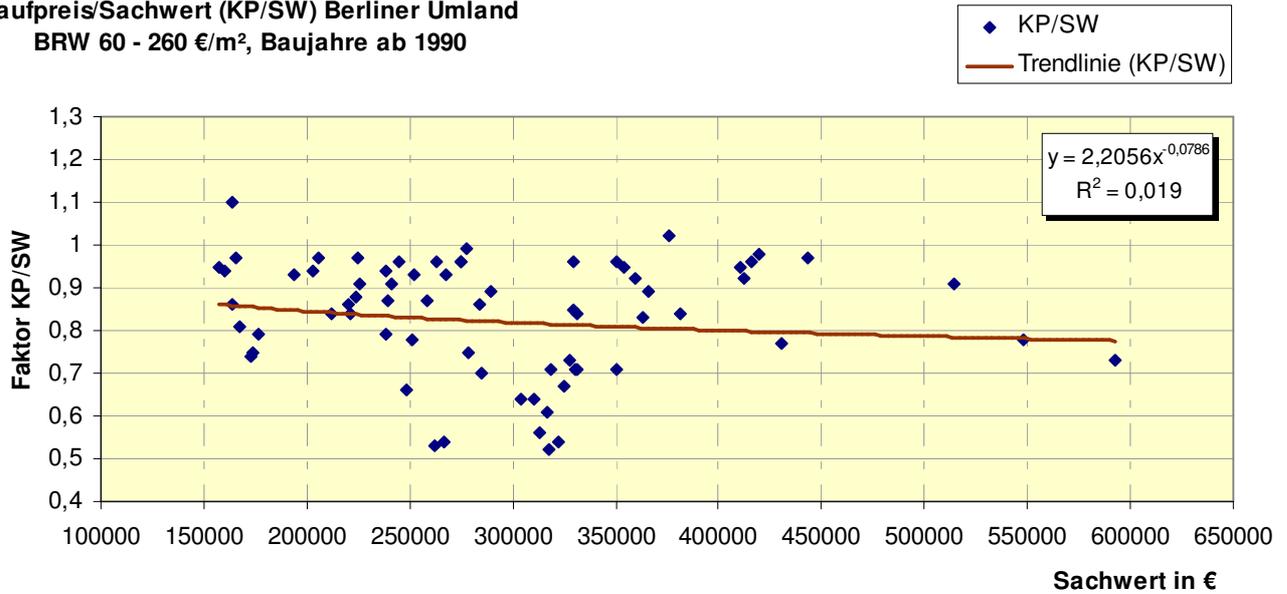
[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

►► 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 1997, 1999, 2004	4	490	338.000 - 820.000 491.000	145 [3]	2.275 - 2.835 2.575
Treuenbrietzen 1930 – 1936 unsaniert bis teilsaniert	5	725	25.000 - 90.000 53.000	100 [5]	345 - 650 510

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) Berliner Umland
BRW 60 - 260 €/m², Baujahre ab 1990



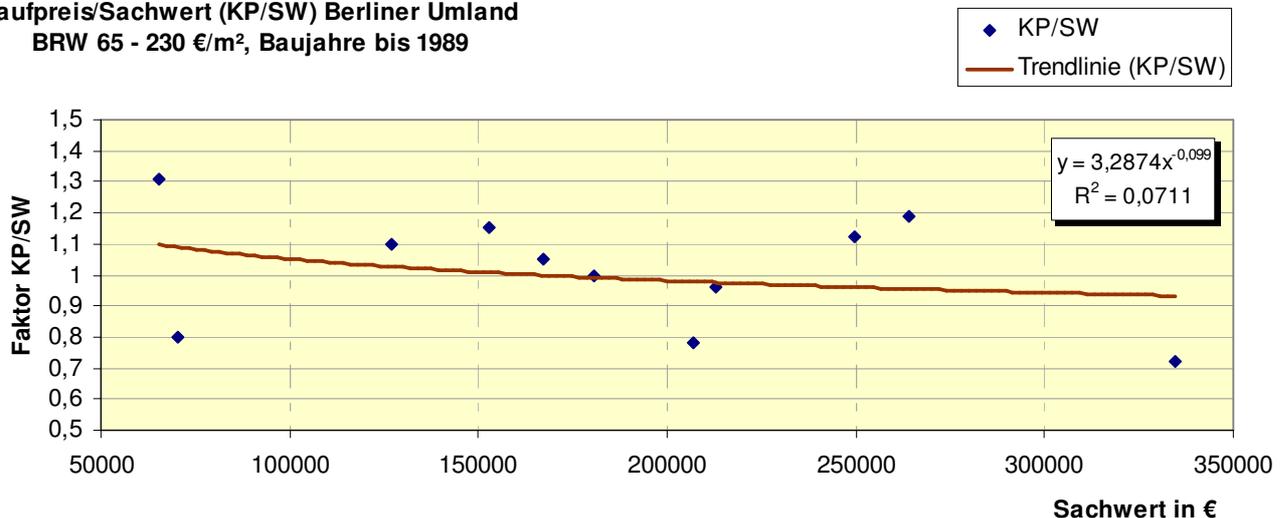
8.3.3.2 Berliner Umland, Baujahre bis 1989

Für Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre bis 1989** konnten Markt Anpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	65 - 230	174
Baujahre	1925 - 1980	1940
Brutto-Grundfläche in m ²	150 - 390	234
Grundstücksgrößen in m ²	355 - 1.011	601
Sachwerte in T€	65 - 334	185
Restnutzungsdauer in Jahren	5 - 48	21
Anzahl der Kauffälle	11	-

Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) Berliner Umland
BRW 65 - 230 €/m², Baujahre bis 1989



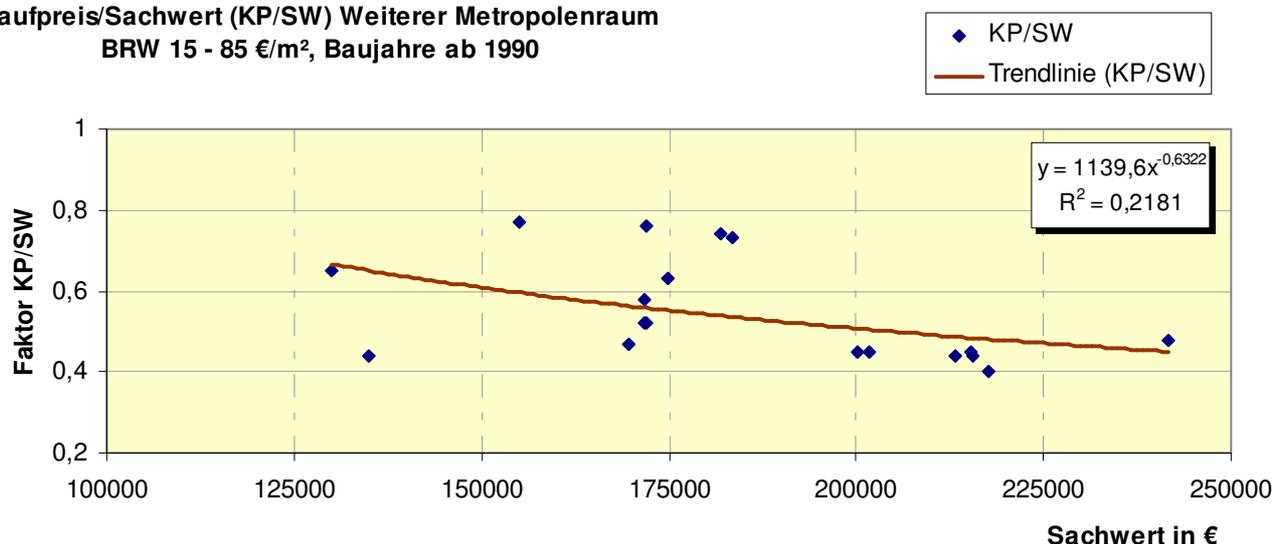
8.3.3.3 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre ab 1990, RND von 61 bis 69 Jahre

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

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	15 - 85	43
Baujahre	1991 - 1999	1995
Brutto-Grundfläche in m ²	120 - 282	206
Grundstücksgrößen in m ²	262 - 1.248	449
Sachwerte in T€	130 - 242	185
Restnutzungsdauer in Jahren	61 - 69	64
Anzahl der Kauffälle	18	-

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



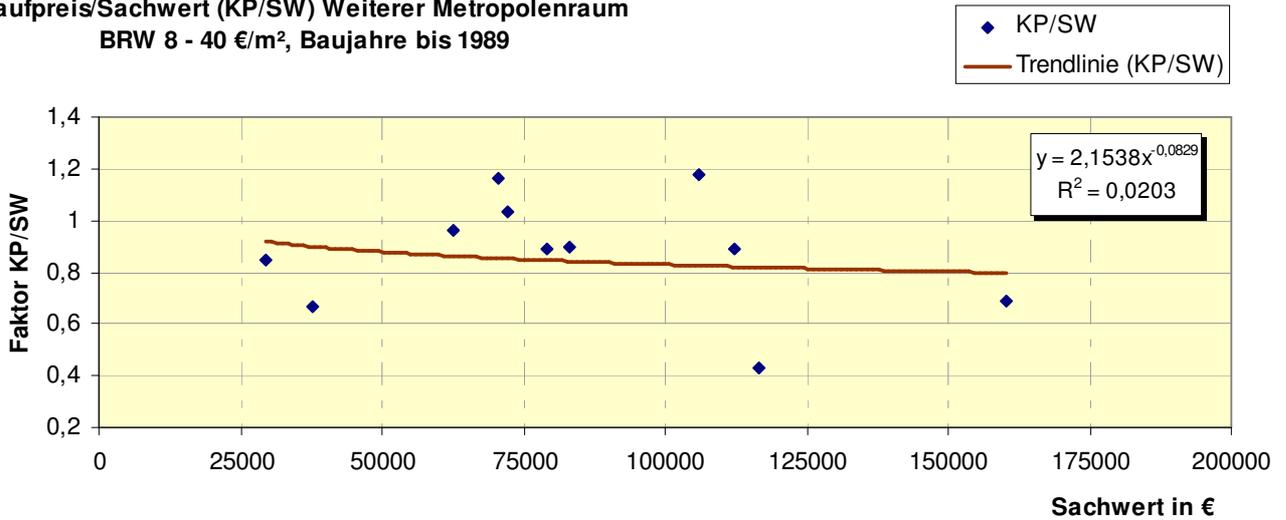
8.3.3.4 Weiterer Metropolitanraum, Baujahre bis 1989

Für Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften der **Baujahre bis 1989** wurden Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet.

Objektbezogene Einflussgrößen:

	Spanne	Durchschnitt
Geschäftsjahr	2010 - 2012	-
Bodenrichtwertniveau in €/m ²	8 - 40	27
Baujahre	1900 - 1978	1963
Brutto-Grundfläche in m ²	78 - 261	188
Grundstücksgrößen in m ²	214 - 1.572	680
Sachwerte in T€	30 - 160	84
Restnutzungsdauer in Jahren	16 - 46	28
Anzahl der Kauffälle	11	-

**Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) Weiterer Metropolitanraum
BRW 8 - 40 €/m², Baujahre bis 1989**

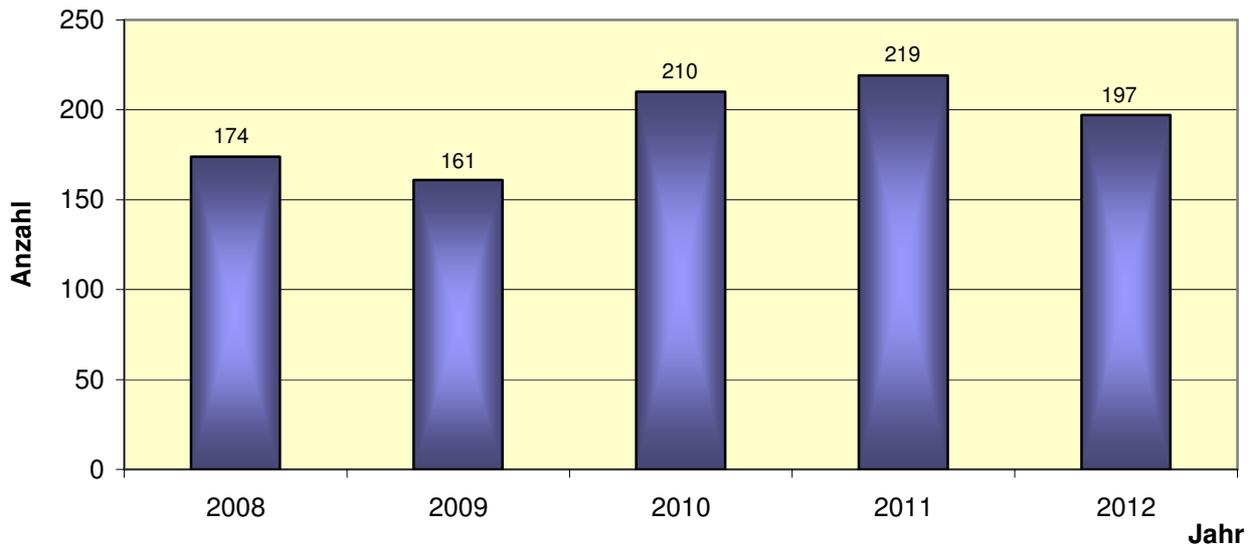


8.4 Wohnungseigentum

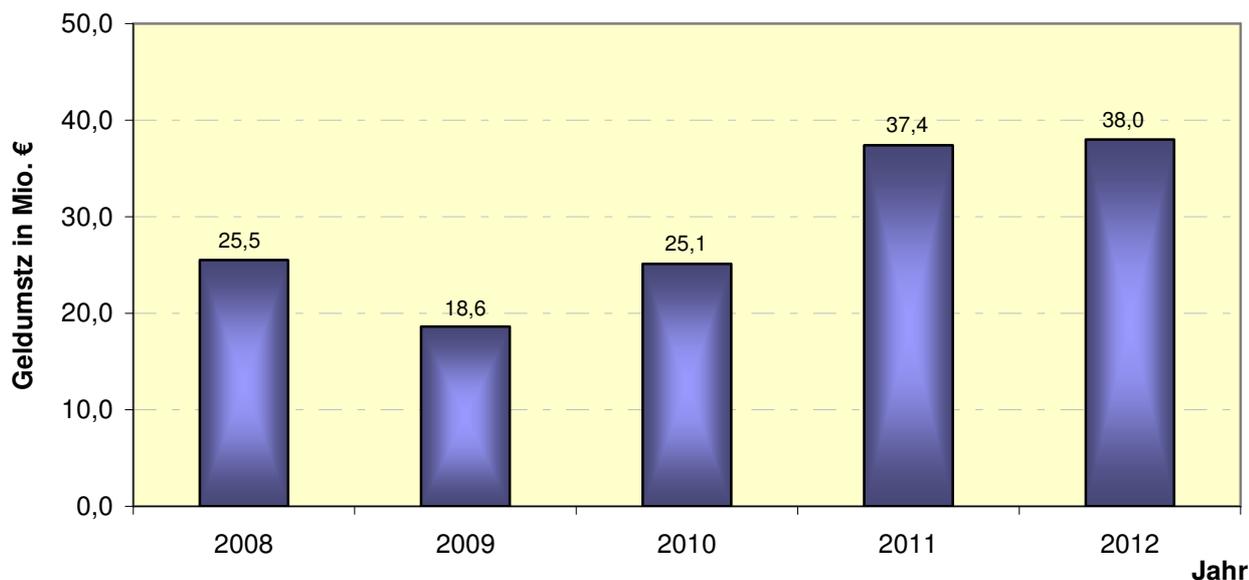
Im Jahr 2012 sind 197 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 7 Erstveräußerungen, 179 Weiterveräußerungen und 11 Umwandlungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Die Gesamtzahl und der Geldumsatz der erfassten Kauffälle sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2008 - 2012



Gesamtgeldumsatz 2008 - 2012



In der nachstehenden Tabelle wird die territoriale Aufteilung und prozentuale Veränderung zum Vorjahr die Anzahl der Verträge und des Geldumsatzes dargestellt. In den Gemarkungen Kleinmachnow, Teltow, Werder (Havel) und Nuthetal (Berliner Umland) wurde ca. 62 % aller Verkaufsfälle registriert.

Anzahl und Geldumsatz

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Beelitz	5	2,5 400,0	2	0,4 240,0
Bad Belzig	2	1,0 -77,8	2	0,4 -31,8
Borkwalde	5	2,5 -28,6	5	1,3 -46,9
Groß Kreutz (Havel)	13	6,6 0,0	14	3,7 -20,2
Kleinmachnow	44	22,3 91,3	158	41,7 258,4
Kloster Lehnin	3	1,5 200,0	0,82	0,2 554,8
Michendorf	15	7,6 87,5	18	4,7 117,2
Niemegk	2	1,0 0,0	2	0,6 588,1
Nuthetal	25	12,7 25,0	24	6,4 8,3
Schwielowsee	10	5,1 -23,1	30	8,0 21,7
Seddiner See	5	2,5 150,0	4	1,1 470,4

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Stahnsdorf	6	3,0 -85,0	15	4,0 -85,5
Teltow	28	14,2 -36,4	33	8,7 -42,1
Treuenbrietzen	5	2,5 150,0	4	1,1 472,1
Werder (Havel)	26	13,2 -18,8	62	16,4 -22,6
Wiesenburg/Mark	2	1,0 0,0	5	1,4 127,0
Ziesar	1	0,5 0,0	0,37	0,1 0,0
Gesamtsumme	197	100,0 -10,0	380	100,0 1,5

8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der überwiegenden Anzahl aller Kauffälle für Wohnungseigentum (ca. 82 %) gehen die Gesamtkaufpreise nicht über 200.000 € hinaus, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 148.000 € 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 184 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	0	29	16
von 50.000 bis 100.000	1	60	33
von 100.000 bis 200.000	1	60	33
von 200.000 bis 300.000	0	14	15
über 300.000	3	16	10
Gesamt	5	179	100

8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt standen im Landkreis 150 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 73 m².

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Baujahre
Baujahre ab 1990					
Berliner Umland	34	47.200 - 261.000 137.400	71	680 - 2.700 1.900	1992 - 2001
Weiterer Metropolitanraum	16	24.000 - 98.000 61.000	61	250 - 1.400 840	1993 - 1999

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern nach Bereichen

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €	Baujahre
Baujahre ab 1990					
Berliner Umland					
Kleinmachnow	16	79.000 - 261.000 179.400	74	1.800 - 2.600 2.400	1995 - 1997
Michendorf	3	80.000 - 153.000 110.700	78	900 - 1.800 1.300	1992 - 1996
Nuthetal	6	47.200 - 125.000 91.200	60	1.200 - 1.700 1.500	1994 - 1996
Teltow	5	81.900 - 145.000 119.900	90	1.100 - 1.900 1.400	1995 - 1999
Werder (Havel)*	4	85.000 - 170.000 120.000	48	1.900 - 3.100 2.400*	1996
Weiterer Metropolitanraum					
Groß Kreutz (Havel)	8	42.000 - 98.000 74.000	65	500 - 1.400 1.100	1994 - 1996

*- Wasserlage

**Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
nach Baujahren**
(Vergleich zum Vorjahr)

verkaufte Objekte 2012	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Baujahr	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreis im Durchschnitt in €/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis in €
Landkreis Potsdam-Mittelmark					
Baujahr bis 1948	2 (6)	*) (1919)	*) (77)	*) (1.577)	*) (119.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (4)	1973 (1966)	69 (62)	790 (961)	55.000 (61.000)
Baujahr 1991 bis 2009	55 (55)	1996 (1997)	74 (79)	1.635 (1.324)	125.000 (114.000)
Baujahr ab 2010	2 (0)	*)	*)	*)	*)

*) – Mittelwert nicht möglich

►► **Zwangsversteigertes Wohnungseigentum**

Durch Zwangsversteigerungen haben insgesamt acht Wohnungen ihre Eigentümer gewechselt. Alle Kauffälle liegen im Berliner Umland. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Verhältnis zwischen dem Zuschlagswert und dem gerichtlich festgesetzten Verkehrswert (fünf auswertbare Kauffälle).

**Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Zwangsversteigerung -**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauf- fälle	Gesamtkaufpreis im Durchschnitt in €	Quadratmeterpreis im Durchschnitt in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Ø Verhältnis Zuschlagswert/ Verkehrswert in ca. %
Berliner Umland					
Kleinmachnow, Nuthetal, Werder (Havel), Teltow	5	90.100	1.100	82	93

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 2012 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 18 % von der Gesamtanzahl. Der überwiegende 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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne durch- schnittlicher Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreise Durchschnitt in €
Reihenhäuser - Baujahre nach 1990				
Michendorf	4 [3]	136.000 - 145.000 140.000	113	1.200 - 1.300 1.250
Teltow	3 [3]	185.000 - 240.000 219.000	130	1.400 - 1.800 1.700
Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990				
Kleinmachnow	5 [4]	340.000 - 450.000 381.000	176	1.900 - 3.100 2.300
Werder (Havel)*	4 [4]	317.000 - 395.000 338.000	103	2.900 - 3.600 3.000

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* Wasserlage, Baujahr ab 2010

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. 0,6 Mio. € bzw. ca. 1,5 % 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.

Im Zeitraum von 2008 bis 2012 wurden im Berliner Umland (Gemeinde Nuthetal und Stadt Teltow) neun Kaufverträge für Tiefgaragen registriert. Die Kaufpreisspanne beträgt von 1.500 € bis 3.000 €.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Bei diesem Teilmarkt ist ein Anstieg von 23,7 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe zu verzeichnen. Der Geldumsatz liegt bei 13,3 Mio. € und der Flächenumsatz bei 11,8 ha - siehe Punkt 8.1 (Seite 38).

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 47 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 89 % der Kauffälle um reine Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 36 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren von 1870 bis 2000 haben eine Wohn- und Nutzfläche von 160 m² bis 1.160 m² mit je 3 bis 18 Wohneinheiten.

In den nachfolgenden Tabellen werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden zu ca. 31 % im unsanierten Bauzustand verkauft.

Die Untersuchungen wurden sowohl nach Baujahresklassen vor und ab 1990 als auch nach Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahre	Wohnungs- einheiten	Spanne und durch- schnittliche Grund- stücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle				
Landkreis - Baujahre ab 1990					
1993 - 2000	3 bis 11 WE	570 - 7.800	170.000 - 990.000	240 - 1.160	620 - 2.680
	6	2.100	536.000	570	1.130 [6]

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

Baujahre	Wohnungs- einheiten	Spanne und durch- schnittliche Grund- stücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl der Kauffälle				
Baujahre vor 1990					
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 90 €/m²					
1890 - 1945	3 bis 16 WE	690 - 4.000	76.000 - 350.000	180 - 1.050	230 - 1.380
	5	2.000	222.000	475	630 [5]
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 90 €/m²					
1900 - 1986	3 bis 18 WE	1.100 - 3.400	142.000 - 780.000	220 - 960	610 - 1.250
	6	2.100	339.000	410	840 [6]
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 50 €/m²					
1870 - 1936	3 bis 11 WE	330 - 9.900	50.000 - 150.000	180 - 760	70 - 460
	13	3.400	100.000	350	320 [13]
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau über 50 €/m²					
1890 - 1930	3 bis 10 WE	310 - 1.000	50.000 - 380.000	160 - 430	130 - 880
	6	600	184.000	320	550 [6]

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

Es gibt weitere Kauffälle, bei denen unter 50.000 € und über 1 Mill. € gezahlt wurden.

8.6.2 Zwangsversteigerungen

Es wurden sechs Erwerbsvorgänge als Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 65 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes. Bei einem Kauffall wurden sogar 35% über dem gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes gezahlt.

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

8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Die Anzahl der Kauffälle mit 57 ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Der Geldumsatz stieg zum Vorjahr um 28 %. Der Flächenumsatz ist um 16 % gefallen (siehe Punkt 8.1, Seite 38).

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 38) genannten 57 Kauffällen können 14 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser im gewöhnlichem Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden überwiegend im teilsanierten bis sanierten Zustand veräußert.

Für die Baujahresklasse nach 1990 wurden zwei Kauffälle registriert. Hier können keine Auswertungen vorgenommen werden.

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 170 €/m²					
1905 - 1935	5	680 - 3.600 1.800	60.000 - 1.350.000 426.000	210 - 4.480 1.310	280 - 720 380 [5]
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 80 €/m²					
1900 - 1935	7	560 - 3.700 1.300	65.000 - 500.000 176.000	250 - 860 520	160 - 680 340 [7]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

Daneben liegen fünf Kauffälle mit einem Gesamtkaufpreis bis 50.000 € und einer Grundstücksgröße bis 1.600 m² (Baujahre von 1890 bis 1907, mit 1 bis 4 Wohneinheiten und je einer Gewerbeeinheit) vor. Diese Gebäude sind überwiegend leerstehend und im stark sanierungsbedürftigen Zustand.

►► Zwangsversteigerungen

Sechs Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 84 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

8.7.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden 14 Kauffälle im Jahr 2012 registriert, davon sind neun Kauffälle in die Auswertung eingegangen. Untersuchungen wurden sowohl nach Baujahresklassen vor und ab 1990 als auch nach Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland und Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
Landkreis nach Baujahresklassen					
1930 - 1970	4	280 - 3.800 2.700	70.000 - 100.000 82.000	70 - 770 510	130 - 980 180 [4]
1994 - 2005	5	2.700 - 4.100 3.200	57.000 - 1.075.000 359.000	50 - 2.600 1.000	70 - 1.100 630 [5]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Wohn- und Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 170 €/m²					
1930 - 2003	3	280 - 3.500 2.100	70.000 - 1.075.000 467.000	70 - 2.600 1.000	420 - 980 790 [3]
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 40 €/m²					
1937 - 2005	6	1.100 - 4.100 3.000	57.000 - 300.000 119.000	50 - 1.600 610	70 - 1.100 380 [5]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

Im Weiteren Metropolitanraum liegen zwei Kauffälle unter 50.000 €.

» Zwangsversteigerungen

Eine Zwangsversteigerung wurde im Berliner Umland mit einem Zuschlagswert von 242 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes und zwei Zwangsversteigerungen im Weiteren Metropolitanraum mit einem Zuschlagswert von 19 % und 83 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes verzeichnet.

8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2012 wurden sieben Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten (SB-Märkte) mit einer Nutzfläche ab 680 m² registriert.

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €	Spanne der Nutzfläche in m ²	Preisspanne in €/m ² Nutzfläche
Landkreis - Bodenrichtwertniveau von 15 €/m² bis 170 €/m²					
1997 - 2012	7	2.900 - 7.700 5.500	500.000 - 3.255.000 1.593.000	680 - 2.000 1.240	730 - 1.760 1.170 [7]

Im Weiteren Metropolitanraum liegen zwei Kauffälle unter 50.000 €. Es handelt sich um Objekte ehemaliger Verkaufseinrichtungen.

►► Zwangsversteigerungen

Es wurde eine Zwangsversteigerung mit einem Zuschlagswert von 48 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes verzeichnet.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Villen

Im Jahr 2012 sind neun Kaufverträge mit Villengrundstück eingegangen. Dabei handelt es sich um vier auswertbare Kauffälle in Kleinmachnow und drei auswertbare Kauffälle in Wasserlage. Zwei Kaufverträge waren nicht für die Auswertung geeignet.

Villengrundstücke in Kleinmachnow

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
1997-2006	4	1.155	740.000 - 1.480.000 963.000	301 [3]	2.325 - 3.890 2.995

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Villengrundstücke in Wasserlage (Caputh, Geltow, Werder (Havel))

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
1911, 1924	3	4.085	1.000.000 - 3.295.000 1.935.000	435 [2]	2.935 - 6.005 4.470

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Die mit Steganlagen versehenen Grundstücke liegen am Petzinsee, Schwielowsee und an der Havel. Bei zwei Kauffällen handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude.

8.8.2 Gebäude für Beherbergungen

Es liegen neun Kauffälle für Hotels, Pensionen, Lehrlingswohnheim usw. verteilt im gesamten Landkreis vor. Die fünf auswertbaren Kauffälle liegen in der Umgebung von Werder (Havel).

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
1840 - 1980 [5]	5	420 - 31.500 10.100	85.000 - 1.700.000 558.000

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zum Baujahr

Weitere vier Erwerbsvorgänge sind als Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 35 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

8.8.3 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder Laube, sind 73 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 75 % dieser Kaufverträge geeignet, davon weisen 15 % eine direkte Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	Kaufpreisspanne und durchschnittlicher Kaufpreis in €
Berliner Umland	6	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	260 - 1.560 640	30.000 - 103.000 55.530
	11	keine Wasserlage/ -nähe	440 - 2.420 1.040	8.000 - 80.000 34.560
Weiterer Metropolitanraum	16	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	360 - 1.630 670	5.070 - 100.000 30.760
	22	keine Wasserlage/ -nähe	490 - 2.550 1.190	4.000 - 70.000 24.940
Landkreis	55	alle Lagen	260 - 2.550 950	4.000 - 103.000 31.890

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 = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- q = 1 + 0,01 x p
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks

Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich										
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- nur Objekte mit einer RND ≥ 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: none;"> <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	- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)										
Bewirtschaftungskosten:											
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr										
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung von 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*1										
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %										

*1 Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW - Anlage III - Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden steht im Internet unter der folgenden Adresse ein Link zur Verfügung:
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

*2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird in seinem Grundstücksmarktbericht 2012 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung 100 %) und Einfamilienhäuser veröffentlichen.

Der Gutachterausschuss Potsdam-Mittelmark hat vor Ableitung der ermittelten Liegenschaftszinssätze Regressionsanalysen vorgenommen. Bei den Regressionsanalysen wurde die Abhängigkeit folgender Merkmale geprüft: Kaufalldatum, 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 43 Kauffälle im Zeitraum von 2010 bis 2012 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 2010 bis 2012** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2012) 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 ab 100 €/m² (Berliner Umland) und bis 100 €/m² (Weiterer Metropolitanraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	43		
Bodenwert	20,00 €/m ² - 290,00 €/m ²	98 €/m ²	6,2
Wohnfläche	180 m ² - 1.770 m ²	500 m ²	
Baujahr	1870 - 2004		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	46 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,1 - 20,5	11,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	6,60 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	355 €/m ² - 2.680 €/m ²	865 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	14		
Bodenwert	105,00 €/m ² - 290,00 €/m ²	187 €/m ²	6,1
Wohnfläche	220 m ² - 1.255 m ²	525 m ²	
Baujahr	1900 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 68 Jahre	50 Jahre	
Rohtragsfaktor	10,1 - 18,9	12,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	6,70 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	515 €/m ² - 2.680 €/m ²	1.070 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	29		
Bodenwert	20,00 €/m ² - 95,00 €/m ²	60 €/m ²	6,3
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 1.770 m ²	495 m ²	
Baujahr	1870 - 2004		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	44 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,1 - 20,5	11,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,75 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	355 €/m ² - 1.380 €/m ²	770 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	22	5,7
RND	41 - 80	21	6,8

8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 18 Kauffälle im Zeitraum von 2010 bis 2012 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 2010 bis 2012** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2012) sowie bis 16 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m² vorgenommen. Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 100 €/m² (Berliner Umland) und bis 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 %, der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %.

2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle		18	
Bodenwert	40,00 €/m ² - 170,00 €/m ²	84 €/m ²	6,8
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	410 m ²	
Baujahr	1900 - 2010		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	44 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,4 - 19,4	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,40 €/m ² - 8,30 €/m ²	6,00 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	390 €/m ² - 1.565 €/m ²	865 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		7	
Bodenwert	100,00 €/m ² - 170,00 €/m ²	126 €/m ²	6,2
Wohn- und Nutzfläche	270 m ² - 850 m ²	465 m ²	
Baujahr	1920 - 1996		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 65 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,6 - 19,4	13,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,70 €/m ² - 8,30 €/m ²	6,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	660 €/m ² - 1.290 €/m ²	985 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		11	
Bodenwert	40,00 €/m ² - 95,00 €/m ²	73 €/m ²	7,3
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	380 m ²	
Baujahr	1900 - 2010		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	44 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,4 - 19,0	11,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,40 €/m ² - 7,90 €/m ²	5,80 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	390 €/m ² - 1.565 €/m ²	790 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	11	6,6
RND	41 - 80	7	7,2

8.9.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden vier Kauffälle im Zeitraum von 2010 bis 2012 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 2010 bis 2012** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2012) vorgenommen.

2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	55,00 €/m ² - 260,00 €/m ²	149 €/m ²	7,1
Nutzfläche	400 m ² - 8.400 m ²	3.850 m ²	
Baujahr	1890 - 2003		
Restnutzungsdauer	40 Jahre - 52 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 14,1	10,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,00 €/m ² - 13,00 €/m ²	6,90 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	400 €/m ² - 2.200 €/m ²	950 €/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 11 Kauffälle im Zeitraum von 2010 bis 2012 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 2010 bis 2012** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2012) sowie Baujahren ab 1993 und Nutzflächen über 860 m² vorgenommen.

2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	15,00 €/m ² - 170,00 €/m ²	80,00 €/m ²	7,1
Nutzfläche	685 m ² - 5.770 m ²	1.800 m ²	
Baujahr	1994 - 2012		
Restnutzungsdauer	33 Jahre - 50 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,6 - 13,3	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,15 m ² - 10,60 €/m ²	9,30 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	730 €/m ² - 1.760 €/m ²	1.200 €/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 16 Kauffälle im Zeitraum von 2010 bis 2012 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 2010 bis 2012** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 68, Punkt 8.9 des GMB 2012) sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² vorgenommen. Für den gleichen Zeitraum wurden zwei Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 100 €/m² (Berliner Umland) und bis 100 €/m² (Weiterer Metropolenraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtpreis liegt unter 80 %. Die Grundlage bilden tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

2010 - 2012			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	16		
Bodenwert	30,00 €/m ² - 250,00 €/m ²	120,00 €/m ²	4,0
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	140 m ²	
Baujahr	1900 - 2010		
Restnutzungsdauer	30 Jahre - 79 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,8 - 31,6	19,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,40 €/m ² - 8,80 €/m ²	5,85 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	555 €/m ² - 2.910 €/m ²	1.390 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	110,00 €/m ² - 250,00 €/m ²	190,00 €/m ²	2,7
Wohnfläche	110 m ² - 170 m ²	140 m ²	
Baujahr	1932 - 2010		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 79 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,9 - 31,6	25,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 8,80 €/m ²	6,00 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.250 €/m ² - 2.910 €/m ²	1.850 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	30,00 €/m ² - 85,00 €/m ²	51,00 €/m ²	5,4
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	145 m ²	
Baujahr	1871 - 1996		
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 75 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,8 - 17,2	13,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,45 €/m ² - 6,80 €/m ²	5,70 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	555 €/m ² - 1.190 €/m ²	930 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		
RND	20 - 40	5	2,9
RND	41 - 80	11	4,6

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 31. Dezember 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 11. Februar 2013 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 382 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - Ortslagen | 310 Bodenrichtwerte, |
| - Wohnparksiedlungen | 47 Bodenrichtwerte, |
| - Gewerbegebiete | 17 Bodenrichtwerte, |
| - Sondernutzung Erholung | 8 Bodenrichtwerte. |

Von den insgesamt 382 Bodenrichtwerten haben sich 75 in ihrem Wert geändert. 33 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 20 €/m² gesunken, hingegen wurden 52 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 30 €/m² angehoben.

57 % der geänderten Bodenrichtwerten (43) liegen im Berliner Umland. Hier wurden 14 Bodenrichtwerte gesenkt und 29 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 23 Bodenrichtwerte angehoben und neun 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 abgabefreien Zustand nach BauGB und dem KAG dargestellt.

Zum Stichtag 31. Dezember 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: 0331 8844-123, Telefax: 0331 884416-123) 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 300 €/m², in Teltow von 90 €/m² bis 180 €/m², in Stahnsdorf von 75 €/m² bis 150 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 €/m² und 145 €/m².

Erstmalig wurden Bodenrichtwerte für 14 Gemeindeteile bzw. Wohnplätze ermittelt. Daneben wurden erstmals zwei 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 31. Dezember 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 sieben von 17 Gewerbegebieten hat sich das Bodenrichtwertniveau geändert. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert in Werder (Havel) um 10 €/m² und in Stahnsdorf um 5 €/m². In Kleinmachnow hingegen ist ein Bodenrichtwert um 20 €/m² gesenkt worden. Im Weiteren Metropolitanraum wurden die Bodenrichtwerte in Beelitz und Neuseddin um 5 €/m² angehoben. Der Bodenrichtwert in Ziesar sank auf 10 €/m², in Borkheide auf 17 €/m².

Auf der Seite 28 des Berichtes werden, unter dem Punkt 5.4.1 Preisniveau, die Preisspannen zu Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB) veröffentlicht.

9.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m ²
Berliner Umland	
Wildenbruch , Lehnmarke	25
Weiterer Metropolitanraum	
Bagow , Bagower Ziegelei	20
Jeserigerhütten , Setzsteig	5
Ketzür , Bungalowsiedlung	15
Neuehütten , Teerofen	8
Netzen , Am See	20
Trechwitz , Am Trechwitz Berg	8
Wusterwitz , Eggertsberg	33

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.

	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997, 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008; 22.10.2012
Ortsteil Michendorf	01.01.2002 und 24.03.2009
Stadt Beelitz	15.12.2010 und 01.02.2013
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003 und 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003 und 01.02.2010

	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Stadt Ziesar	23.04.2001 und 18.12.2009
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Ortsteil Görzke	18.12.2009 und 14.02.2011
	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (Ost)	01.11.2007
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (West)	01.04.2006 und 30.05.2008
Ortsteil Langerwisch, Neu Langerwisch	01.11.2007 und 22.10.2012
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 und 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 ist im Vergleich zum Vorjahr um 3 Cent gestiegen. Für Grünland ist das Preisniveau um 2 Cent gesunken.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,43	0,33

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum achten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert gilt für den Bereich des gesamten Landkreises. Das Bodenrichtwertniveau ist gegenüber dem Vorjahr um 5 Cent gestiegen.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ² Forsten
Landkreis	0,29

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	783
Bebaute Erholungsgrundstücke	886
Garagenstandflächen	1.334 ¹
Garagen	299 ¹
Offene Stellplatzflächen	991 ¹
Tiefgaragenstellplätze	312 ¹
Carports	18 ¹
Gesamtsumme	4.623¹

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, son-

dem 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 36 und für bebaute Erholungsgrundstücke unter Punkt 7.2 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 37 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 juristische Personen.

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 2012 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 (37)
	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)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2011 15 - 370 170	0,10 - 0,60 0,27 (47)	
	OT Borne	Außenbereich	2001 - 2007 80 - 400 295	0,05 - 0,18 0,14 (3)	
	OT Lütte	Außenbereich	1998 - 2012 5 - 445 120	0,15 - 0,50 0,22 (8)	
	OT Schwanebeck, OT Neschholz	Außenbereich	2005 - 2006 35 - 55 45	0,18 - 0,50 0,31 (3)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2011 45 - 1.860 525	0,18 - 0,50 0,22 (7)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1998 - 2008 100 - 860 410	0,50 - 1,23 0,77 (24)	
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Innen-/ Außenbereich	1994 - 2006 20 - 2.050 335	0,04 - 0,71 0,32 (77)	
	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	0,08 - 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 0,35 (11)	
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2002 - 2008 180 - 2.530 830	0,27 - 1,28 0,53 (4)	
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innen-/ Außenbereich	2002 - 2006 550 - 965 785	0,19 - 1,50 0,72 (7)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Damsdorf, OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2012 130 - 5.115 1085	0,02 - 0,51 0,15 (8)	
	OT Lehnin	Außenbereich	1995 - 2004 85 - 2.290 525	0,02 - 0,61 0,27 (22)	
	OT Michelsdorf, OT Nahmitz	Außenbereich	2000 - 2011 100 - 445 290	0,25 - 0,46 0,33 (4)	
	OT Prützke	Außenbereich	1998 - 2008 600 - 1200 900	0,03 - 0,08 0,06 (4)	
	OT Rädels	Außenbereich	2003 - 2004 18 - 3375 1465	0,03 - 1,50 0,52 (3)	
Gemeinde Michendorf	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1999 - 2005 405 - 1.150 830	0,27 - 1,26 0,76 (6)	
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2008 295 - 1.270 635	0,51 - 1,02 0,59 (8)	
	OT Fahlhorst	Innenbereich	2004 60 - 120 80	0,60 (4)	

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
	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	1991 - 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	1990 - 2003	60 - 1.430 620	0,01 - 0,08 0,07 (5)
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	Innen-/ Außenbereich	1997 - 2011	300 - 2.260 1.035	0,03 - 0,15 0,10 (8)
	Gem. Stadt Havel- see, OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkwow	Außenbereich	2008 - 2011	195 - 1.400 655	0,25 (3)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1996 - 2010	135 - 1.220 635	0,02 - 1,00 0,33 (7)
Amt Brück	Gem. Borkheide, Gem. Borkwalde	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2006	400 - 2.550 1.150	0,08 - 0,61 0,32 (9)
	Stadt Brück, OT Neuendorf, Gem. Golzow	Innen- / Außenbereich	1995 - 2010	245 - 3.560 995	0,14 - 0,92 0,41 (6)
Amt Niemeck	Stadt Niemeck	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2006	40 - 1.070 295	0,06 - 0,31 0,18 (35)
	OT Groß Mahrzehns, OT Kranepuhl	Außenbereich	1994 - 2006	360 - 780 510	0,15 (6)
Amt Wusterwitz	Gem. Wusterwitz	Innen-/ Außenbereich	1993 - 2003	80 - 655 260	0,01 - 0,38 0,12 (49)
	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2004	110 - 1000 390	0,01 - 0,10 0,03 (10)

Unbebaute Gartengrundstücke				
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
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 sowie am Gebäude.

Die nachfolgenden Werte geben nur die Nutzungsentgelte des Grund und Bodens wieder und entsprechen nicht zwingend dem ortsüblichen Entgelt der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Entgelte in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Die der Geschäftsstelle vorliegenden Neuverpachtungen bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ➔ ca. 51 % durch die Gemeinden, Städte, Land,
- ➔ ca. 33 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 16 % durch juristische Personen.

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 m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/Außenbereich	1992 - 2006 345 - 1.435 770	0,15 - 1,53 0,88 (15)
	OT Fichtenwalde	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006 335 - 2.290 1.245	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 - 250 100	0,30 - 1,22 0,85 (3)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	1993 - 2008 145 - 1.440 705	0,50 - 1,23 0,94 (36)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz WP Alt-Töplitz	Außenbereich	1991 - 2011 135 - 1.555 420	1,02 - 3,32 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 - 1.440 430	0,40 - 5,11 2,30 (33)	
	OT Phöben	Außenbereich	2000 - 2010 480 - 605 570	1,02 (4)	
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	1992 - 2012 55 - 1.430 470	0,26 - 12,00 4,00 (66)	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz	Außenbereich	1991 - 2012 200 - 335 280	0,99 - 2,40 1,83 (9)	
	OT Götz	Außenbereich	1992 - 2012 20 - 565 270	1,23 - 2,45 1,40 (52)	
	OT Schmergow	Außenbereich	1996 - 2012 75 - 420 240	2,00 - 5,10 3,44 (11)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Außenbereich	1990 - 2004 250 - 1.195 530	0,31 - 0,92 0,56 (12)	
	OT Michelsdorf	Innen-/ Außenbereich	1995 - 1998 140 - 1.000 550	0,46 - 1,23 0,87 (3)	
	OT Nahmitz	Außenbereich	1994 - 2010 110 - 1.050 520	0,82 - 1,23 1,15 (17)	
	OT Netzen, OT Trechwitz	Außenbereich	1994 - 2008 90 - 1.350 465	0,92 - 1,23 1,05 (14)	
Gemeinde Michendorf	OT Michendorf	Innen-/ Außenbereich	1992 - 2006 330 - 1.250 670	0,45 - 1,30 0,85 (20)	
	OT Wildenbruch	Außenbereich	1991 - 2009 300 - 1.035 570	0,61 - 1,66 0,99 (35)	
	OT Wilhelmshorst, OT Langerwisch	Innenbereich	1995 - 2003 445 - 1.120 880	0,43 - 1,16 0,86 (8)	
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innen-/ Außenbereich	1997 - 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 - 2006 390 - 960 555	1,08 - 2,73 1,76 (6)	

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Seddiner See	OT Kähnsdorf	Innen-/ Außenbereich	175 - 2.490 605	0,44 - 1,53 0,79 (38)	
	OT Seddin	Außenbereich	60 - 3.860 920	0,08 - 0,82 0,60 (21)	
Gemeinde Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innen-/ Außenbereich	500 - 1.235 850	1,00 - 3,00 1,48 (9)	
	OT Schenkenhorst	Außenbereich	500 - 700 630	0,59 - 2,02 1,29 (5)	
	OT Sputendorf	Außenbereich	190 - 330 235	1,07 - 1,10 1,08 (4)	
	OT Stahnsdorf	Innenbereich	35 - 1.375 700	0,72 - 1,52 1,02 (32)	
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee, OT Radewege	Außenbereich	650 - 1.680 1.190	0,91 - 1,21 1,03 (3)	
	Gem. Beetzseeheide, OT Gortz	Außenbereich	230 - 420 325	1,02 - 2,00 1,21 (14)	
	OT Ketzür	Außenbereich	425 - 565 465	1,99 - 2,20 2,06 (6)	
	Gem. Roskow	Außenbereich	220 - 2.620 630	0,10 - 0,26 0,12 (16)	
	Gem. Stadt Havelsee, OT Stadt Pritzerbe und GT Kützkow	Außenbereich	360 - 910 515	0,50 - 0,90 0,79 (30)	
	OT Briest	Außenbereich	300 - 1.300 850	0,82 - 1,11 1,03 (15)	
Amt Brück	OT Borkheide	Innen-/ Außenbereich	450 - 2.160 1.120	0,61 (6)	
	OT Borkwalde	Innen-/ Außenbereich	680 - 2.070 1.310	0,61 - 1,10 0,87 (15)	
	OT Golzow	Außenbereich	250 - 720 320	0,31 - 0,92 0,83 (16)	
Amt Wusterwitz	OT Wusterwitz	Außenbereich	10 - 1.035 340	0,26 - 2,00 0,84 (70)	

10.1.3 Gezahlte Entgelte für Garagenstandflächen

Bei den in nachstehender Tabelle beschriebenen Garagenstandflächen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden sowie 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 2012 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2006	11 - 30 17	69 - 134 105 (68)
	GT Heilstätten, OT Buchholz	Innenbereich	1993 - 2006	17 - 21 18	92 - 110 108 (10)
	OT Zauchwitz	Außenbereich	1996 - 2006	12 - 50 23	37 - 153 73 (32)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2010	13 - 30 16	31 - 37 37 (127)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	1991 - 2003	18 - 20 20	31 - 368 73 (269)
	OT Ruhlsdorf	Außenbereich	2000 - 2006	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 (34)
	OT Jeserig	Innenbereich	1999	19	31 (10)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Lehnin	Innen-/ Außenbereich	1995 - 2006	15	31 - 50 31 (83)
	OT Prützke	Außenbereich	2011-2012	18	50 (20)
	OT Rädel	Außenbereich	1999	15 - 25 18	31 (11)
	OT Reckahn	Innenbereich	1996 - 2001	30	31 (8)
	OT Krahe, OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	1995 - 1999	10 - 20 15	31 (3)
Gemeinde Nuthetal	OT Saarmund	Innenbereich	1998 - 2001	20	31 (8)
Gemeinde Seddiner See	OT Neuseddin	Außenbereich	1994 - 1997	k. A.	31 - 61 58 (407)

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Gemeinde Stahnsdorf	OT Sputendorf	Innen-/ Außenbereich	2006 - 2008	20 - 31 21	76 - 121 82 (8)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzsee, OT Brielow	Innenbereich	1996	20	31 (10)
Amt Niemegek	Gem. Stadt Niemegek	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. 76 % durch die Gemeinden, Städte,
- ➔ ca. 13 % durch Privatpersonen und
- ➔ ca. 11 % durch juristische Personen.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Beelitz	OT Stadt Beelitz	Innenbereich	1995 - 2005	15 - 75 27	61 - 600 305 (10)
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)

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
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 2012 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	k. A.	180 (15)
	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 - 600 220 (761)
	Stadt Teltow (inkl. Mwst.)	Innenbereich	1997 - 2003	12 - 12,5 12,5	180 - 368 359 (40)
	Stadt Teltow (geförderte Stellplatz- flächen)	Innenbereich	1997 - 1998	12,5	184 (96)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2008	12,5	120 (16)

	Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Entgelte 2012 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Gemeinde Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2006 - 2008	12,5	215 - 338 298 (23) ¹
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 (240)
	Stadt Teltow ⁴	Innenbereich	2003	12,5	491 (56)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel) ³	Innenbereich	2005	k. A.	245 (k. A.)
Gemeinde Nuthetal	OT Bergholz- Rehbrücke	Innenbereich	2007	20	460 (9)
Gemeinde Schwielowsee	OT Caputh	Innenbereich	2006	30	491 - 492 491 (3)
Carport					
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz OT Buchholz, OT Salzbrunn ³	Innenbereich	2003 - 2012	14 - 27 19	43 - 360 295 (8)
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 elf 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 Finanzwesen.

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
- Planetar Gemeinde

© Landratsamt Potsdam-Mittelmark
FD Strategische Steuerung
18.04.2012

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Beelitz

Einwohner: 11.856

Bürgermeister
Herr Bernhard Knuth
Berliner Straße 202
14547 Beelitz

Tel. 033204 391-0
Fax 033204 391-35
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: 11.173

Bürgermeisterin
Frau Hannelore Klabunde
Wiesenburger Straße 6
14806 Bad Belzig

Tel. 033841 94-0
Fax 033841 94-131
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: 23.772

Bürgermeister
Herr Thomas Schmidt
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Tel. 03328 4781-0
Fax 03328 478119 1
E-Mail stadt-teltow@teltow.de
Internet www.teltow.de

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

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.627

Bürgermeister
Herr Michael Knape
Großstraße 105
14929 Treuenbrietzen

Tel. 033748 747-0
Fax 033748 747-80
E-Mail info@treuenbrietzen.de
Internet www.treuenbrietzen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Treuenbrietzen		Lügendorf, 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: 23.389

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

Tel. 03327 783-0
Fax 03327 443-85
E-Mail buergerservice@werder-havel.de
Internet www.werder-havel.de

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.065

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

Tel. 033207 351-0
Fax 0 3207 326-3
E-Mail info@gross-kreutz.de
Internet www.gross-kreutz.de

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

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.253

Bürgermeister
Michael Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8771301 bis -1304
Fax 033203 8772999

E-Mail amtkleinmachnow@kleinmachnow.de
Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 11.006

Bürgermeister
Herr Bernd Kreykenbohm
Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 7307-0
Fax 03382 7307-62

E-Mail kontakt@lehnin.de
Internet www.lehnin.de

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 12.057

Bürgermeister
Herr Reinhard Mirbach
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Tel. 033205 598-0
Fax 033205 598-50

E-Mail post@michendorf.de
Internet www.michendorf.de

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.866

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

Tel. 033200 204-0
Fax 033200 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: 10.2257

Bürgermeisterin
Frau Kerstin Hoppe
Ferch
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Tel. 033209 769-0
Fax 033209 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: 4.235

Bürgermeister
Herr Axel Zinke
Neuseddin
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See

Tel. 033205 536-0
Fax 033205 53627
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: 14.448

Bürgermeister
Herr Bernd Albers
Annastraße 3
14532 Stahnsdorf

Tel. 03329 646-0
Fax 03329 646130
E-Mail gemeinde@stahnsdorf.de
Internet www.stahnsdorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stahnsdorf			Neubauernsiedlung
	Güterfelde		Kienwerder
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.636

Bürgermeisterin
Frau Barbara Klembt
Schlossstraße 1
14827 Wiesenburg/ Mark

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

033849 798-0
033849 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: 8.341

Amtsleiter
Frau Simone Hein
Brielow
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

03381 7999-0
03381 7999-40
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: 10.289

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

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

033844 62-0
033844 62-119
info@amt-brueck.de
www.amt-brueck.de

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

Amt Niemegk

Einwohner: 4.753

Amtsleiter
Herr Thomas Hemmerling
Großstraße 6
14823 Niemegk

Tel.
Fax
E-Mail
Internet:

033843 627-0
033843 515-29
sekretariat@amt-niemegk.de
www.amt-niemegk.de

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

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.273

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

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

033839 669-0
033839 669-31
info@amt-wusterwitz.de
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: 6.316

Amtsdirktor
Herr Norbert Bartels
Mühlentor 15 a
14793 Ziesar

Tel.
Fax
E-Mail
Internet

033830 654-0
033830 282
amt@ziesar.de
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: 30.11.2012

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 und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 9039-5239 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_ueber_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_ueber_uns/standorte
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-204	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 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 6084-201 Fax: 03371 6089-221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 4033-6181	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 2759-10, -30 Fax: 0331 2940-11	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
Brandenburgische Ingenieurkammer Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 7431-80 Fax : 0331 7431-830	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK – Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 2786-0 Fax: 0331 2786-111	info@potsdam.ihk.de	www.potsdam.ihk24.de
LELF-Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung S3 - Recht und Sachverständigenwesen Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 5602-402 Fax: 0335 5602-404 Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	poststelle@lelf.brandenburg.de kathleen.muench@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 8973-5364 Fax: 030 8973-5368	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 2132-089 Fax: 030 2163-629	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 53650-950 Fax: 030 53650-951	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 6 des Gesetzes vom 21. März 2013 (BGBl. I S. 556)

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 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (GVBl. I/10/ Nr. 21)

Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg)

vom 19. Oktober 1992 (GVBl. I S.430), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1997 (GVBl. I S.72, 73)

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

Vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 122) BGBl. III/FNA 403-6, zuletzt geändert durch Art. 31 Bundesrechts-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 13 des Gesetzes vom 5. Dezember 2012 (BGBl. I S.2418)

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 Abs.38 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 29. November 2012 (GVBl. V12, Nr. 37)

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), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18. Februar 2013, (GVBl.II Nr. 21)

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

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

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

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

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

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl.I S.2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl.I S.2614),
im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl.I, S. 2346)

Verwaltungsvorschriften

Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) Stand: Oktober 2005 (außer Kraft seit 30. September 2011)

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: 13 - 584-30 vom 18. Dezember 2012)

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)
vom 28. Juli 1978 (BANz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 4. Februar 1997 (BANz. Nr. 70)

Flurbereinigungszusammenarbeitserlass (FlurbZusErl)
Gemeinsamer Erlass des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. August 1994 (Abl. 65/94, S.1372) außer Kraft ab 23. Juli 2003,
Ersatz durch Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung –VVBö) (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),

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.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
u. ä.	und ähnlichen
umfass.	umfassend
VO	Verordnung
weit.	weiterer
z. B.	zum Beispiel
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
<	kleiner
>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Anhang auf den Seiten 99 - 101 erläutert.