

Grundstücksmarktbericht 2013



**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 1138
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: Kloster Lehnin – Innenhof der Klosteranlage

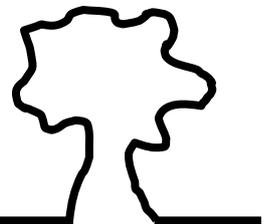
Weitere Informationen zur Klosteranlage finden Sie hier:



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

2013



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 23. April 2014 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 Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOSCERT), IHK Bildungszentrum Dresden
ehrenamtlicher Gutachter	Philipp Krentz Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
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
ehrenamtlicher Gutachter	Steffen Schnoor Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtliche Gutachterin	Catrin Schmidt Finanzamt Potsdam
ehrenamtliche Gutachterin	Jutta Ziehe Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Heinz Schollbach Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	Uwe Kapitza Finanzamt Brandenburg

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 in direkter Wasserlage und in Wassernähe	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	Obstanbauflächen.....	34
6.2.1.4	Abbauflächen.....	34
6.2.2	Preisentwicklung	35

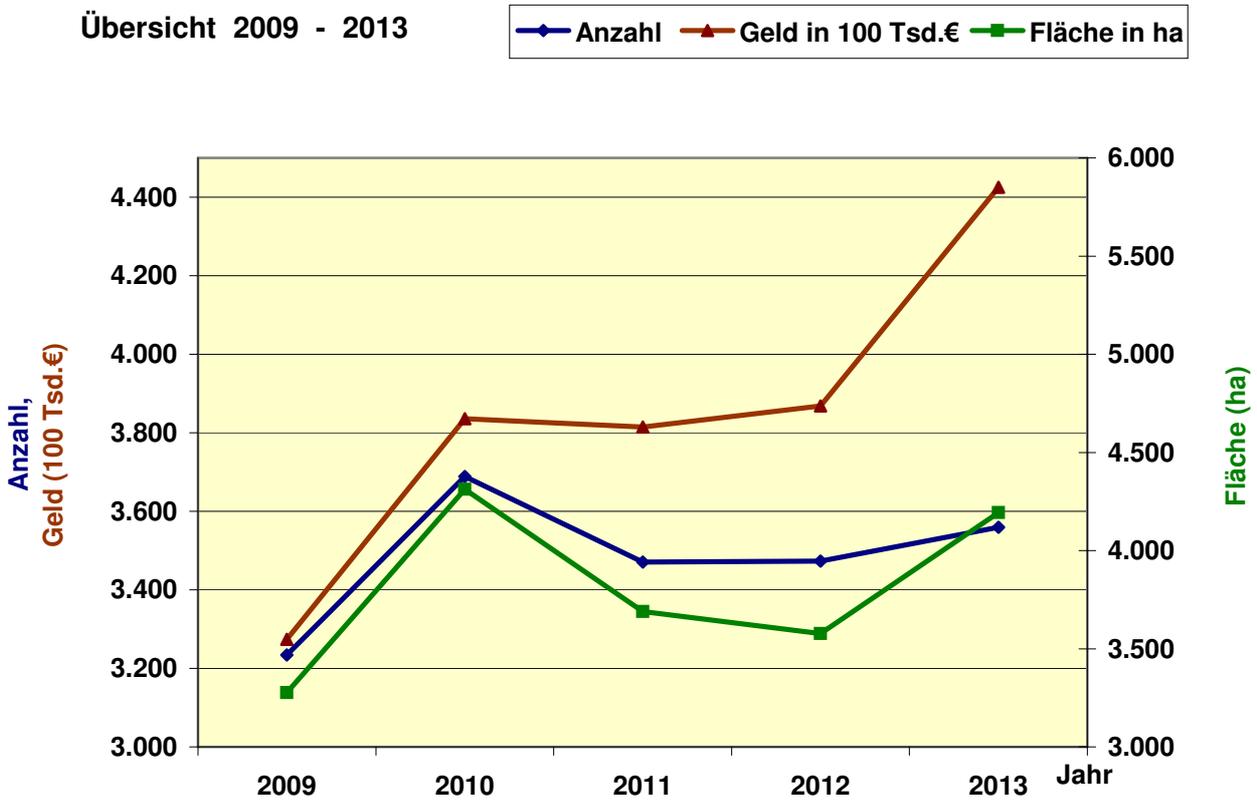
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.3.1	Umsatz.....	35
6.3.2	Preisniveau und Preisentwicklung.....	36
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen.....	36
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	37
7.1	Gartenflächen	37
7.2	Erholungsflächen im Außenbereich	37
7.2.1	Käufer gleich Pächter.....	37
7.2.2	Käufer nicht Pächter.....	38
7.3	Private Wegflächen	38
7.4	Wasserflächen	38
7.5	Golfplätze	39
7.6	Pferdekoppel, Weide	39
8	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	41
8.2.2	Preisentwicklung	44
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	44
8.3.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	44
8.3.1.1	Reihenhäuser.....	44
8.3.1.2	Doppelhaushälften	45
8.3.2	Preisentwicklung	47
8.4	Wohnungseigentum	47
8.4.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	49
8.4.1.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	50
8.4.1.2	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	52
8.4.2	Preisentwicklung	53
8.5	Teileigentum	53
8.6	Mehrfamilienhäuser	54
8.6.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	54
8.6.2	Zwangsversteigerungen.....	55
8.7	Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, SB-Märkte	55
8.7.1	Preisniveau, Vergleichsfaktoren	55
8.7.1.1	Wohn- und Geschäftshäuser.....	55
8.7.1.2	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	56
8.7.1.3	SB-Märkte	57
8.8	Sonstige bebaute Objekte	57
8.8.1	Villen	57
8.8.2	Drei- bzw. Vierseitenhöfe	58
8.8.3	Gebäude für Beherbergungen.....	58
8.8.4	Wochenendhäuser	58
8.9	Liegenschaftszinssätze	59
8.9.1	Mehrfamilienhäuser.....	61
8.9.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	62
8.9.3	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	63
8.9.4	SB-Märkte.....	64
8.9.5	Ein- und Zweifamilienhäuser	64

9	Bodenrichtwerte	65
9.1	Gesetzlicher Auftrag	65
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	66
9.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	67
9.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	67
9.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	68
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	68
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	69
9.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	70
10	Pachten/Mieten	70
10.1	Pachten	70
10.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum	70
10.1.2	Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum	71
10.1.3	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	72
10.1.4	Pachten für bebaute Erholungsgrundstücke.....	73
10.1.5	Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	74
10.1.6	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	74
10.1.7	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	75
10.1.8	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	75
10.2	Mieten	76
10.2.1	Mieten für Garagen	76
10.2.2	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	76
11	Aufgaben des Gutachterausschusses	76
11.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	77
11.2	Die Kaufpreissammlung	77
	Anhang	78
	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 01.01.2012)	78
	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	79
	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	86
	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	86
	Anschriften der Verbände	87
	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	87
	Abkürzungen	90

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 2009 - 2013



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 2013 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll 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 Wertermittlungen von Einzelgrundstücken sollten Sachverständige in Anspruch genommen werden.

Der Bericht liefert zum einen die Gesamtumsatzzahlen, zum anderen werden unter dem jeweiligen Gliederungspunkt (siehe S. 13ff) das Preisniveau und die Preisentwicklungen 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 grenzt der Landkreis an das Bundesland Sachsen-Anhalt (siehe Seite 10). Im Nordwesten wird die kreisfreie Stadt Brandenburg vom Landkreis nahezu umschlossen.

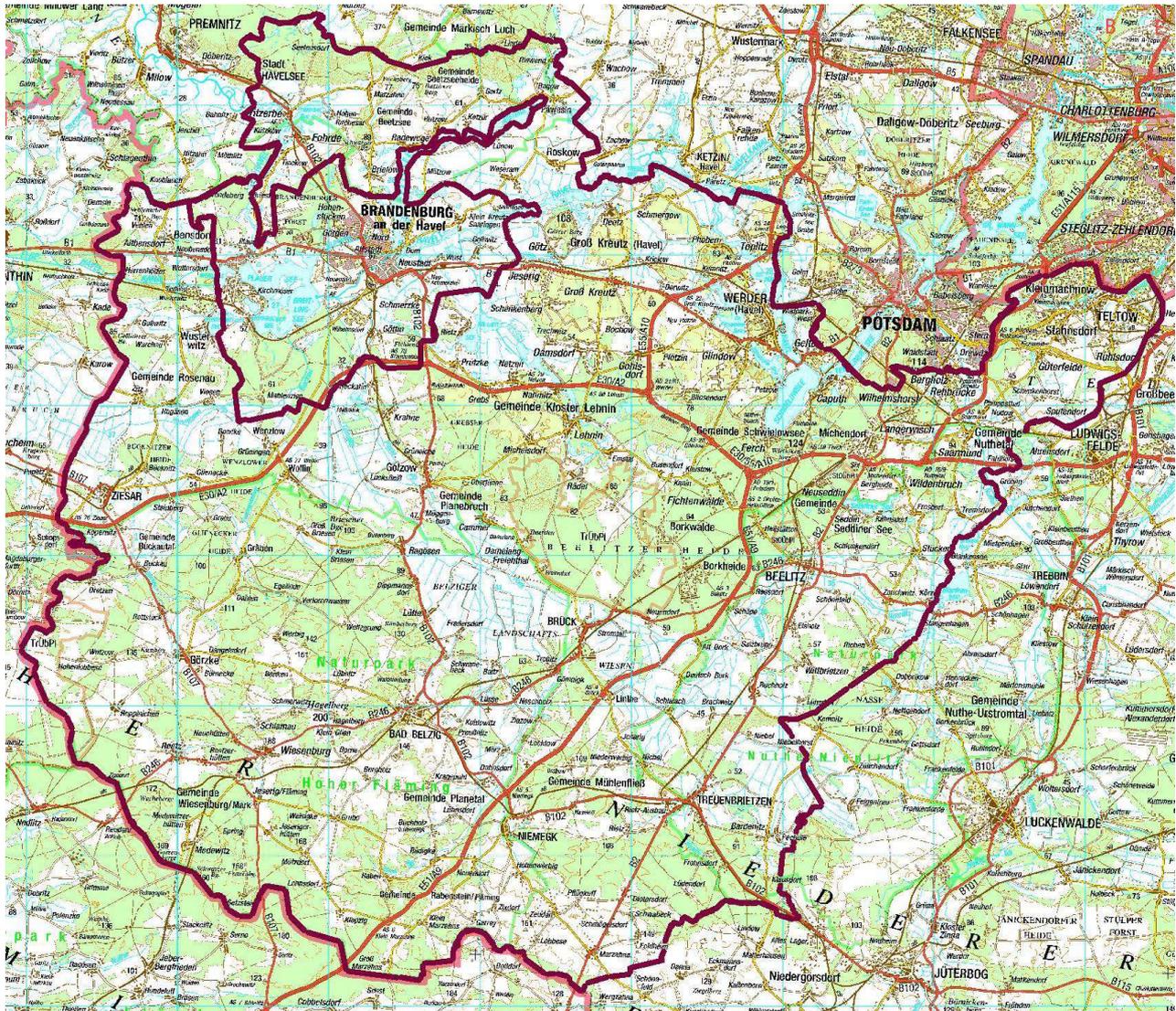
Im nördlichen Teil ist die Landschaft durch die Havel mit ihren vielen Nebenarmen und seenartigen Erweiterungen, Havelniederungen sowie ausgedehnten forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der südliche Teil des Landkreises wird durch die Waldbestände des „Hohen Fläming“ und der „Zauche“ 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. 205.400 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 den Verkehrsverbindungen beeinflusst. Deshalb sollen hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht werden.

Das Kreisgebiet ist durch die Bundesautobahnen 2, 9 sowie 10 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Weiterhin durchqueren die Bundesstraßen 1, 2, 102, 107 und die 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte).

Topografische Karte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Kartengrundlage LK250f-N – 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	322.114
Anzahl der Grundakten	123.986

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 Landesregierungen in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II. S. 186).

Damit wurden

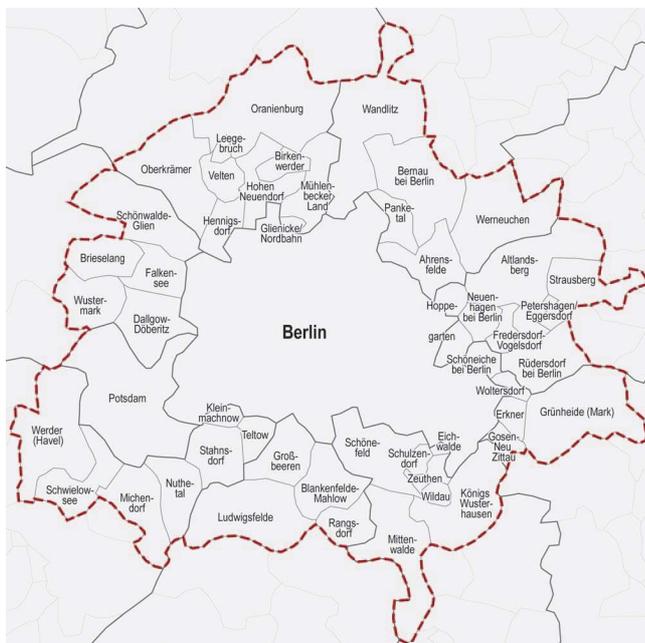
- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (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

Zur räumlichen Ordnung der Daseinsvorsorge wird im LEP B-B ein normiertes, flächendeckendes und hierarchisches System Zentraler Orte mit 3 Stufen (Metropole, Oberzentren, Mittelzentren), die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen, abschließend festgelegt.

Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt auch die Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen.

Erläuterungen, die u.a. den Landkreis Potsdam-Mittelmark betreffen:

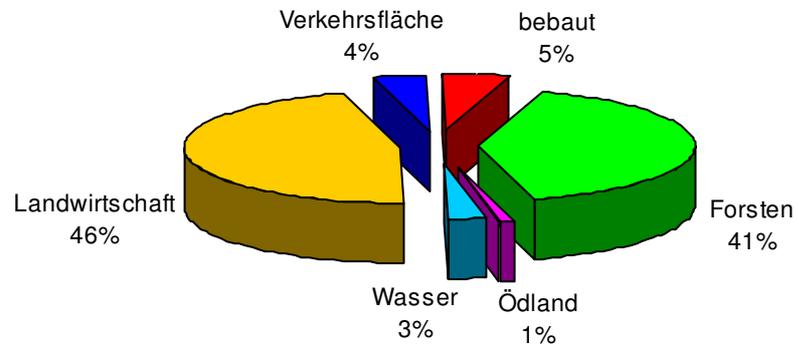
- Metropole Bundeshauptstadt Berlin
- Oberzentren Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg a.d. Havel
- Mittelzentren Bad Belzig und Teltow
- Mittelzentren in Funktionsteilung Werder (Havel) – Beelitz

Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die neue räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP B-B.

Raumstruktur des Landkreises nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)



3.1.4 Übersicht der Flächennutzung

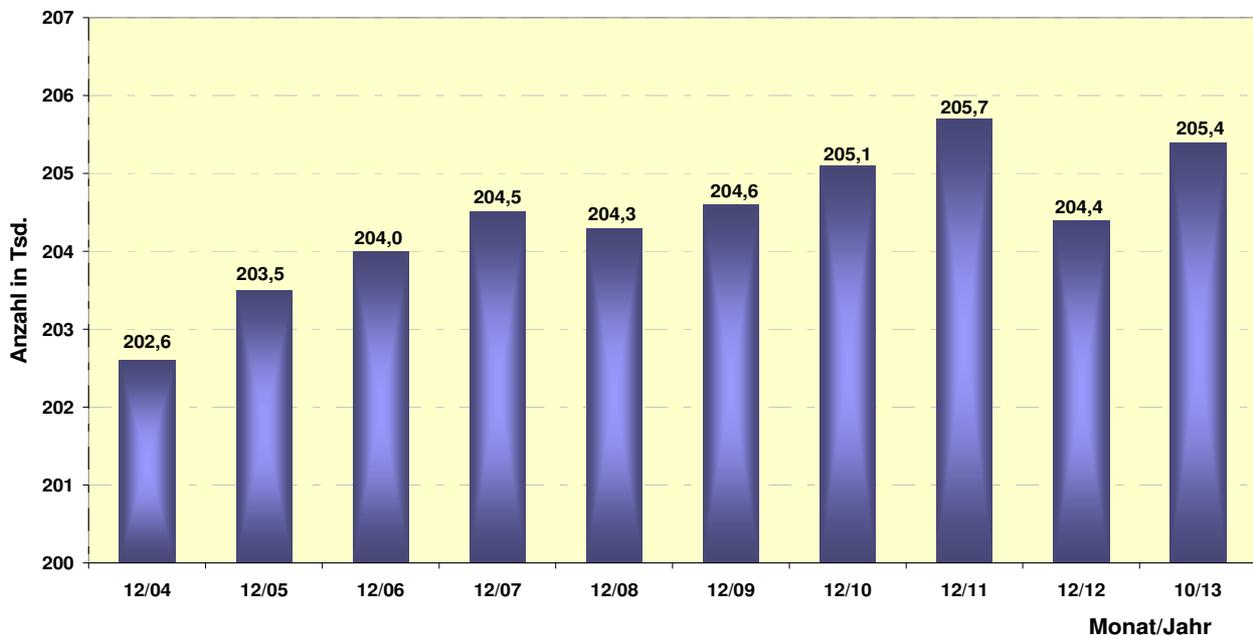


Quelle: Jahresbericht 2012 des Fachdienstes Kataster und Vermessung (Stand 31. Dezember 2012)
(für Dezember 2013 durch ALKIS Umstellung nicht verfügbar)

3.1.5 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

Bevölkerungsstand von 12/2004 bis 10/2013



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	11.076	- 0,39	234,84	47	12
Stadt Beelitz	11.883	+ 1,70	180,11	66	16
Stadt Teltow	23.966	+ 2,20	21,54	1.113	12
Stadt Treuenbrietzen	7.429	- 0,77	211,35	35	17
Stadt Werder (Havel)	23.782	+ 1,17	116,14	205	22
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.047	- 0,25	99,19	81	22
Gemeinde Kleinmachnow	20.395	+ 1,00	11,94	1.708	10
Gemeinde Kloster Lehnin	10.655	- 0,64	199,30	53	24
Gemeinde Michendorf	11.933	+ 0,25	68,51	174	19
Gemeinde Nuthetal	8.741	+ 0,53	47,56	184	14
Gemeinde Schwielowsee	10.058	+ 0,04	58,16	173	19
Gemeinde Seddiner See	3.997	+ 0,25	24,03	166	24
Gemeinde Stahnsdorf	14.401	+ 1,10	49,10	293	12
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.453	- 1,46	218,21	20	23
Amt Beetzsee	8.150	- 0,56	201,95	40	26
Amt Brück	10.316	+ 0,22	232,13	44	17
Amt Niemeγκ	4.693	- 0,68	224,45	21	27
Amt Wusterwitz	5.255	- 0,32	107,26	49	19
Amt Ziesar	6.194	- 1,20	270,14	23	23
Potsdam-Mittelmark	205.424	+ 0,51	2.575,91	80	17

Quellen:

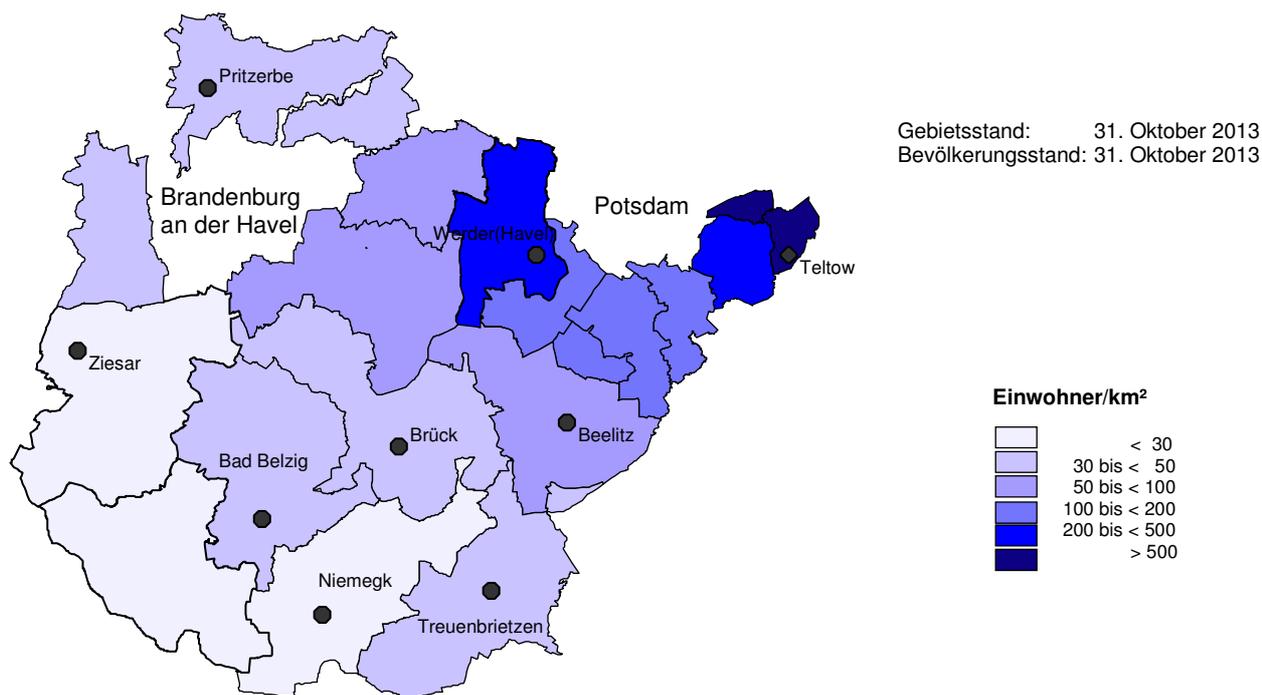
Einwohner

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 31. Oktober 2013 (Gebietsstand vom 31. Oktober 2013)

Fläche

- Jahresbericht 2013, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31. Dezember 2013

Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



4 Übersicht über die Umsätze

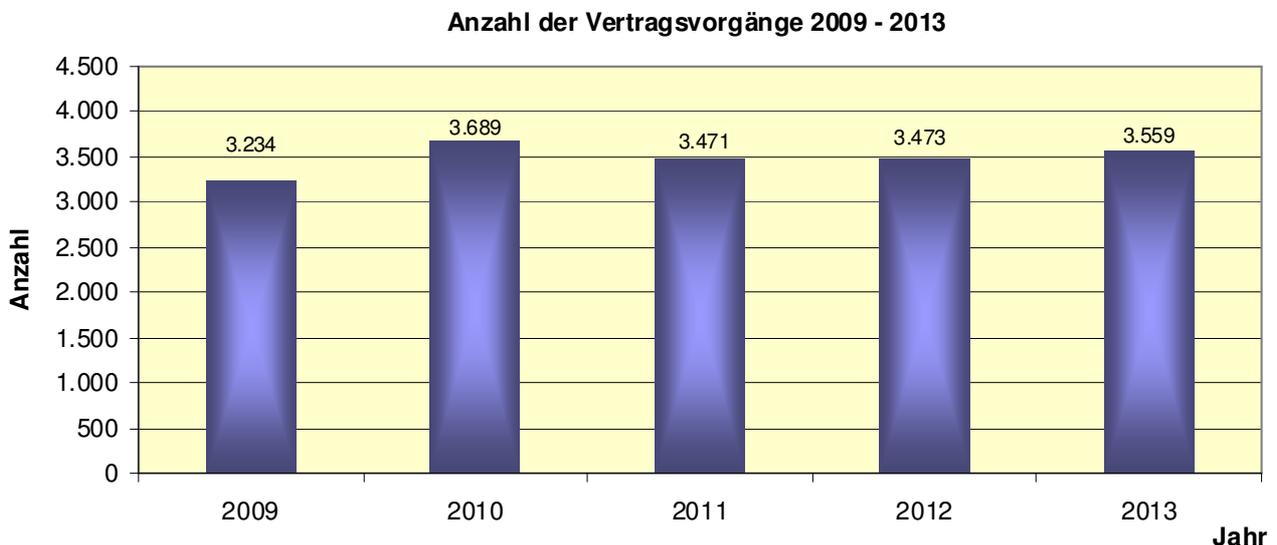
In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind Daten nach **Grundstücksarten** zusammengefasst, die hier kurz erläutert werden:

- **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

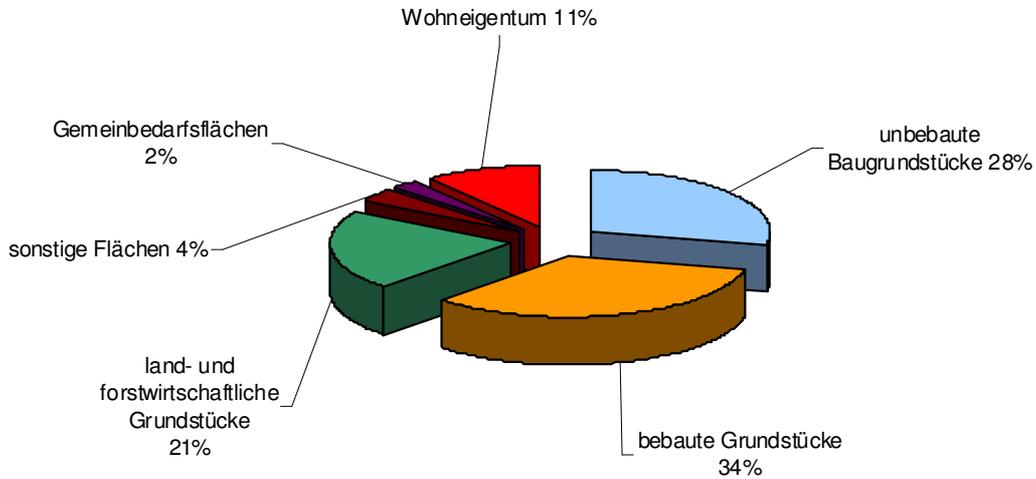
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2013 insgesamt **3.651 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 92 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Gesamtheit nicht wesentlich verändert, jedoch stieg die Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum um ca. 84%.

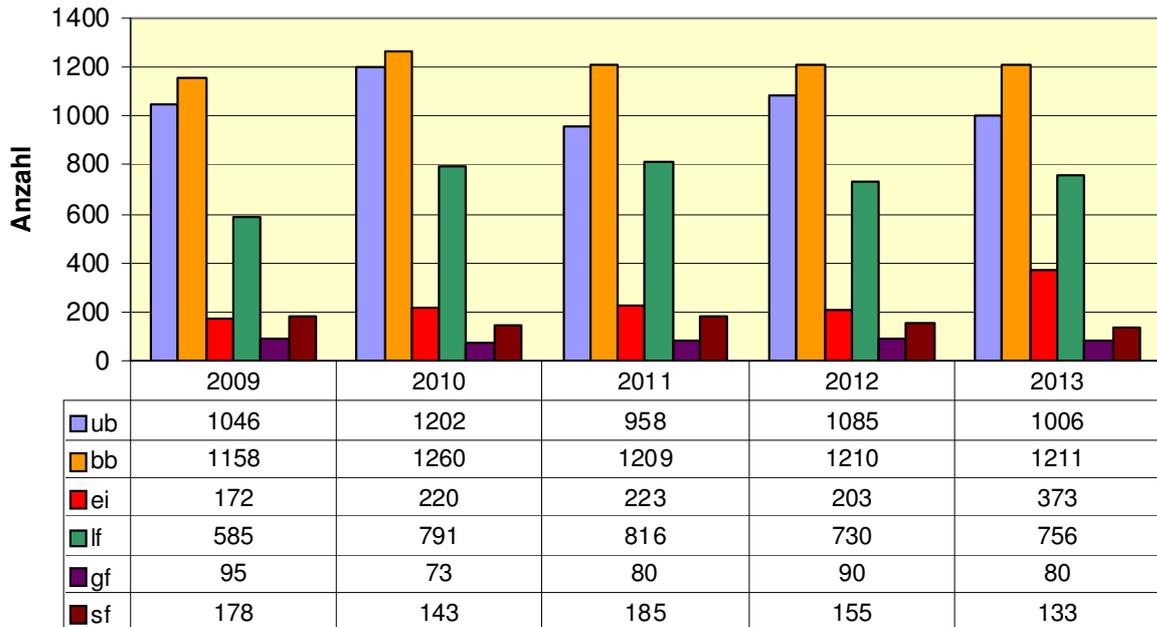


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

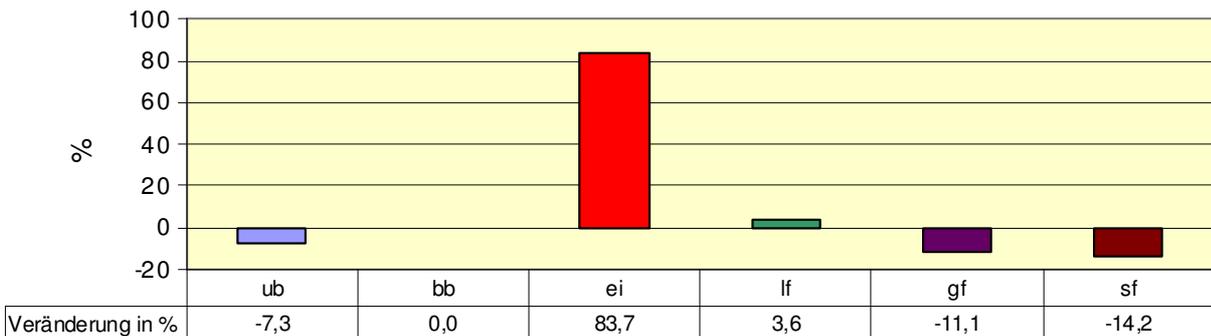
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2013



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2009 - 2013



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



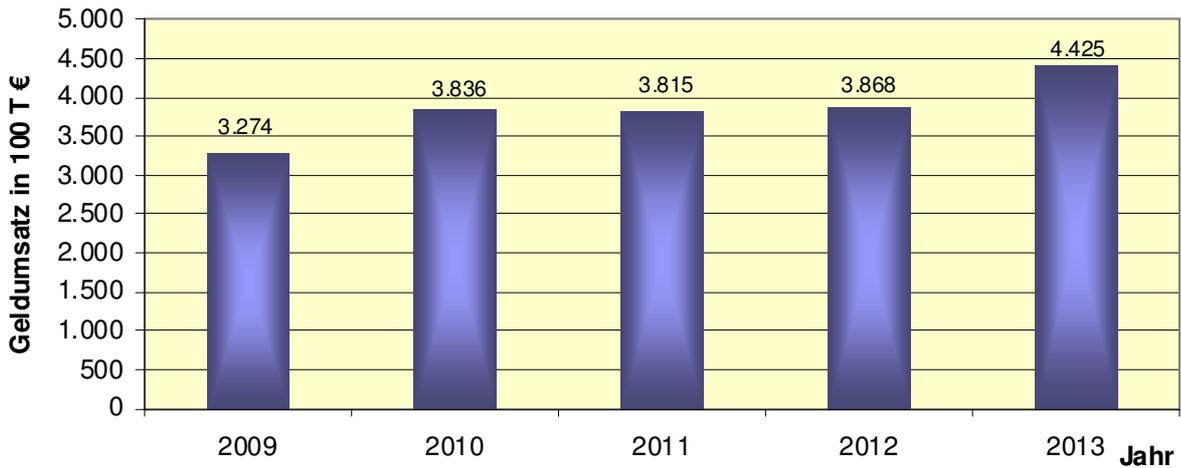
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Verträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	26	113	52	0	5	2	198
Michendorf	95	71	17	35	9	5	232
Nuthetal	28	38	38	11	1	3	119
Schwielowsee	76	66	14	20	8	6	190
Stahnsdorf	63	80	18	9	4	5	179
Teltow	118	115	36	3	9	1	282
Werder (Havel)	195	123	138	43	2	18	519
Gesamtsumme	601	606	313	121	38	40	1.719
Anteil in %	35,0	35,3	18,2	7,0	2,2	2,3	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-9,5	7,6	96,8	6,1	-22,4	-42,9	6,2
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	65	70	4	36	4	10	189
Groß Kreutz (Havel)	35	67	22	48	3	4	179
Seddiner See	58	19	10	3	3	1	94
Beetzsee	50	63	0	80	4	16	213
Kloster Lehnin	57	76	4	89	3	26	255
Wusterwitz	15	43	0	40	2	2	102
Ziesar	16	36	0	73	3	12	140
Bad Belzig	20	52	4	53	5	4	138
Brück	52	68	6	44	4	3	177
Niemegk	10	36	1	69	5	5	126
Treuenbrietzen	14	45	4	53	0	7	123
Wiesenburg/Mark	13	30	5	47	6	3	104
Gesamtsumme	405	605	60	635	42	93	1.840
Anteil in %	22,0	32,8	3,3	34,5	2,3	5,1	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-3,8	-6,5	36,4	3,1	2,4	9,4	-0,8

4.2 Geldumsatz

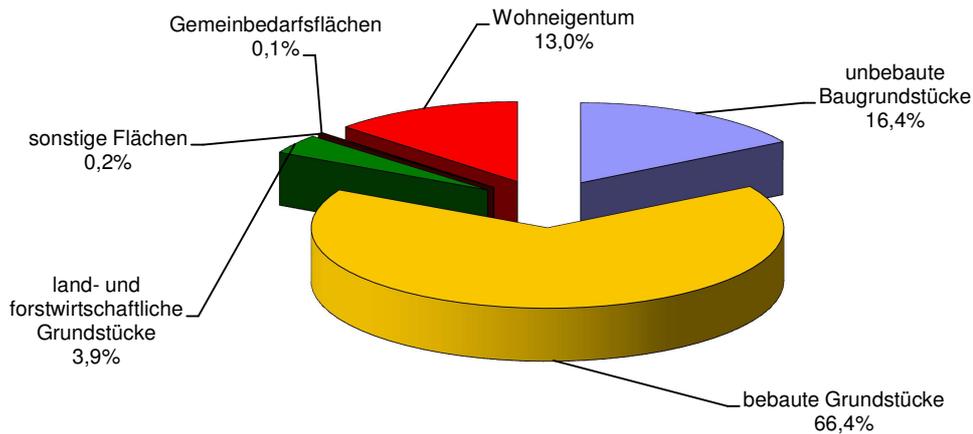
Im Jahr 2013 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **442,5 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 14,4% gestiegen.

Gesamtgeldumsatz 2009 - 2013

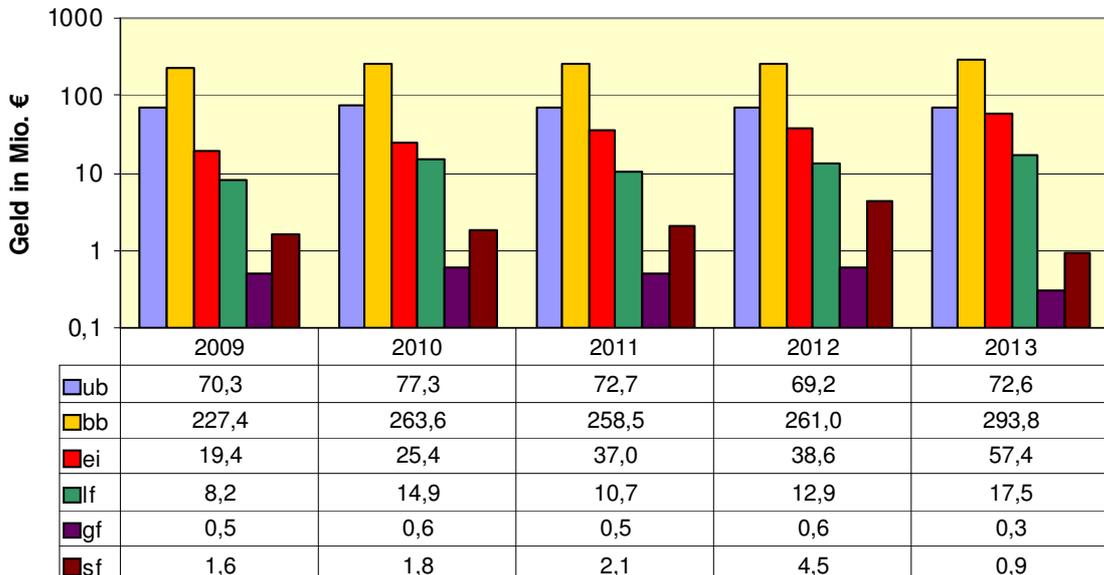


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

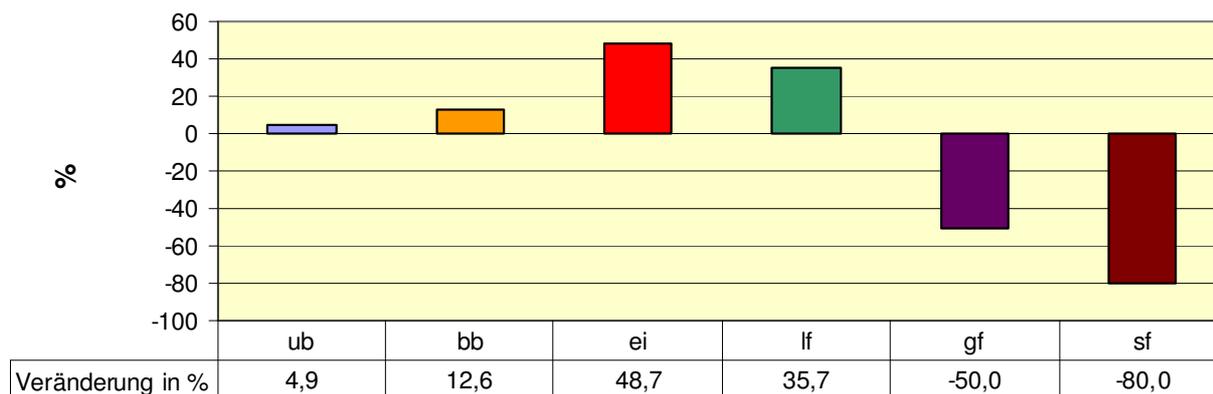
Geldumsatz nach Grundstücksarten 2013



Geldumsatz nach Grundstücksarten 2009 - 2013



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



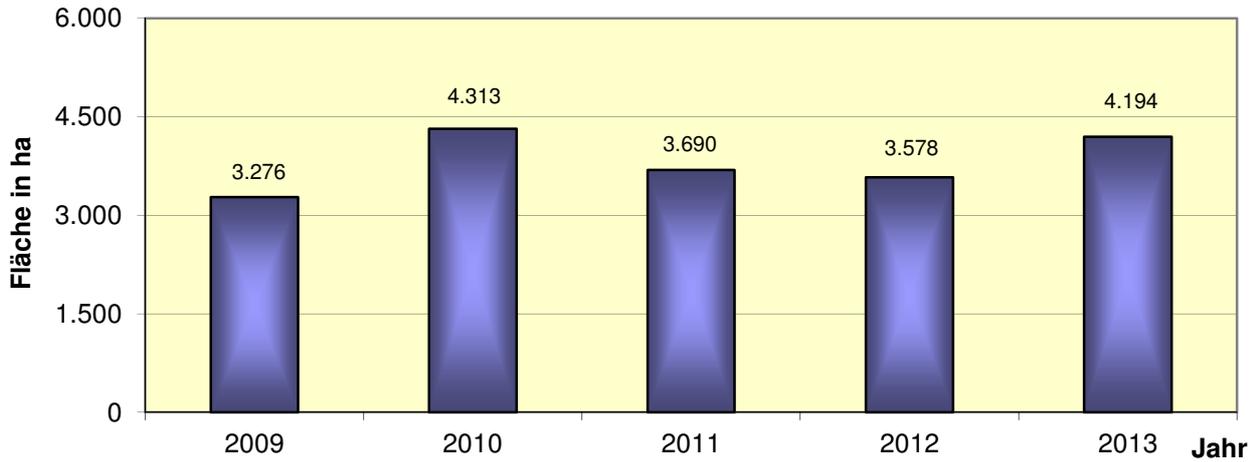
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	8,2	51,4	12,9	0,0	0,1	0,0	72,6
Michendorf	7,3	16,2	2,1	0,3	0,0	0,1	26,0
Nuthetal	2,0	8,0	4,2	0,1	0,0	0,0	14,3
Schwielowsee	5,1	17,3	1,7	0,1	0,1	0,1	24,3
Stahnsdorf	6,0	20,9	3,0	0,1	0,0	0,0	30,0
Teltow	12,8	71,0	5,3	0,0	0,0	0,0	89,1
Werder (Havel)	19,1	47,3	22,7	1,0	0,0	0,2	90,3
Gesamtsumme	60,3	232,1	51,9	1,7	0,2	0,4	346,6
Anteil in %	17,4	67,0	14,9	0,5	0,1	0,1	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	0,5	19,8	50,4	41,7	-50,0	-90,2	17,9
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	2,0	9,9	0,4	0,5	0,0	0,0	12,8
Groß Kreutz (Havel)	1,0	7,5	1,9	2,3	0,0	0,0	12,7
Seddiner See	2,8	4,0	1,2	0,0	0,0	0,0	8,0
Beetzsee	0,9	6,0	0,0	3,3	0,0	0,0	10,4
Kloster Lehnin	2,2	7,6	0,2	2,2	0,0	0,1	12,3
Wusterwitz	0,4	3,5	0,0	0,5	0,0	0,0	4,4
Ziesar	0,2	2,1	0,0	0,6	0,0	0,1	3,0
Bad Belzig	0,4	8,0	0,2	0,6	0,0	0,0	9,2
Brück	1,6	6,3	0,4	0,5	0,0	0,2	9,0
Niemegk	0,1	2,1	0,0	0,9	0,0	0,0	3,1
Treuenbrietzen	0,3	3,3	0,2	1,3	0,0	0,0	5,1
Wiesenburg/Mark	0,2	1,4	1,1	3,1	0,0	0,1	5,9
Gesamtsumme	12,3	61,7	5,5	15,8	0,1	0,5	95,9
Anteil in %	13,3	64,3	5,4	16,4	0,1	0,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	33,7	-8,2	34,1	35,0	-50,0	25,0	3,3

4.3 Flächenumsatz

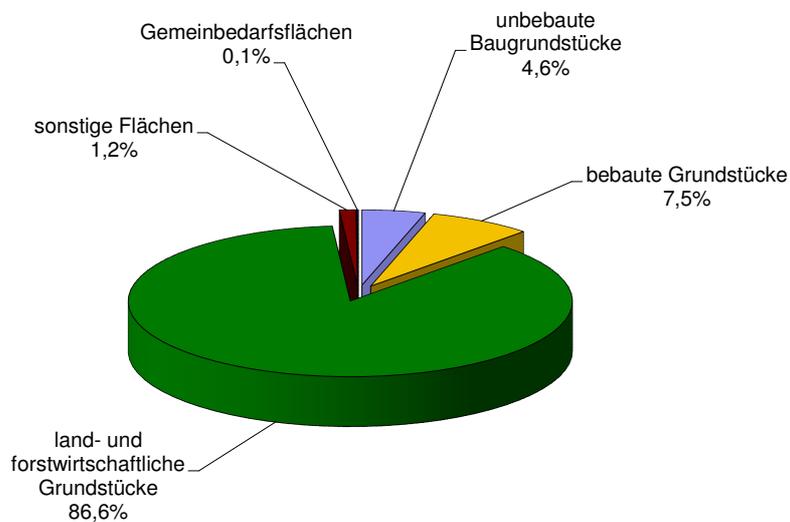
Im Jahr 2013 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 4.193,9 ha Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ca. 17% mehr Fläche umgesetzt. Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab den Seiten 20 und 39.

Flächenumsätze 2009 - 2013

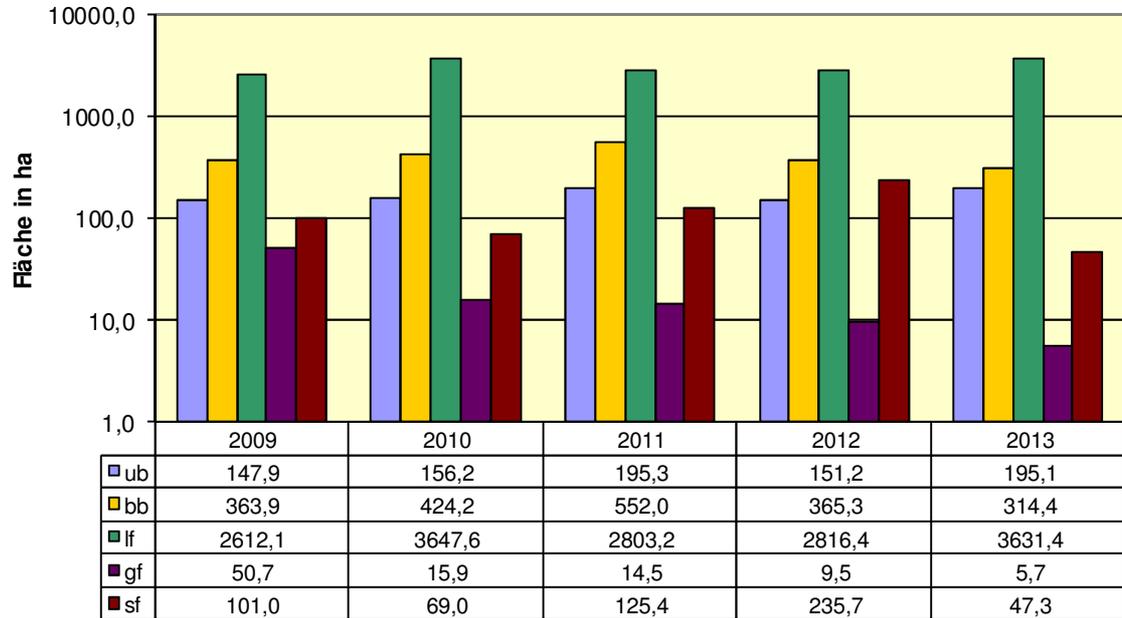


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

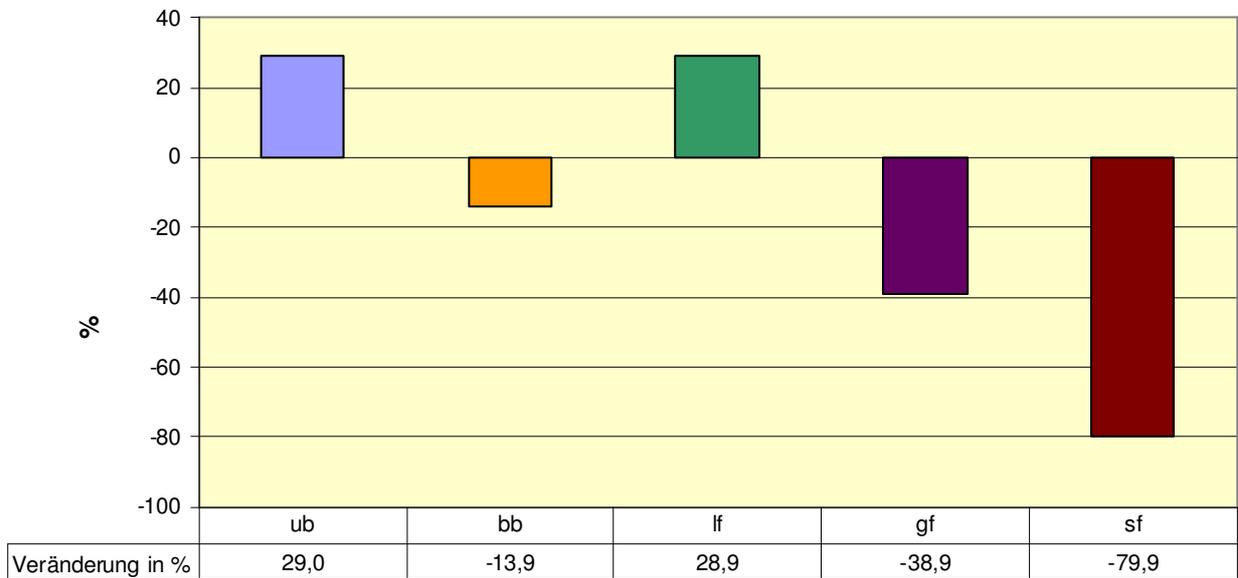
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2013



Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2009 - 2013



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	78	77	0	2	0	157
Michendorf	135	130	438	3	10	716
Nuthetal	31	42	289	0	3	365
Schwielowsee	75	117	362	6	24	584
Stahnsdorf	54	64	57	3	1	179
Teltow	133	220	49	4	0	406
Werder (Havel)	330	252	1.417	0	37	2.036
Gesamtsumme	836	902	2.612	18	75	4.443
Anteil in %	18,8	20,3	58,8	0,4	1,7	100,00
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-1,5	2,4	-1,9	-67,2	-96,2	-30,8
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	85	288	968	2	7	1.350
Groß Kreutz (Havel)	42	354	3.389	5	5	3.795
Seddiner See	45	58	6	10	0	120
Beetzsee	44	206	6.006	5	138	6.399
Kloster Lehnin	412	243	5.739	8	44	6.446
Wusterwitz	44	136	1.104	0	7	1.291
Ziesar	80	376	1.697	0	6	2.159
Bad Belzig	47	88	1.413	2	6	1.556
Brück	127	138	1.572	5	127	1.970
Niemegk	47	116	2.342	2	8	2.515
Treuenbrietzen	92	189	3.713	0	10	4.004
Wiesenburg/Mark	50	50	5.753	0	38	5.891
Gesamtsumme	1.115	2.242	33.702	39	398	37.496
Anteil in %	3,0	6,0	89,9	0,1	1,0	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	68,1	-19,2	32,1	5,4	1,7	27,6

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

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	864	85,9 -7,7	1.026	52,6 -0,1	605	83,4 301
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	23	2,3 -8,0	116	5,9 13,8	56	7,7 316,7
Geschäftliche Nutzung	3	0,3 200,0	1	0,1 5.716,0	0,68	0,1 6.896,6
Gewerbliche Nutzung	37	3,7 -36,2	507	26,0 223,0	53	7,3 -35,1
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	12	1,2 0,0	121	6,2 88,2	2	0,3 284,3
Sonstige Nutzung	67	6,6 0,0	180	9,2 8,8	9	1,2 -26,6
Gesamtsumme	1.006	100,0 -8,5	1.951	100,0 28,8	726	100,0 4,4

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²		erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	150	380	260	300
Gemeinde Michendorf	22	40	110	80	100
Gemeinde Nuthetal	9	35	150	130	135
Gemeinde Schwielowsee	8	20	120	-	
Gemeinde Stahnsdorf	15	75	160	170	210
Stadt Teltow	16	95	210	130	250
Stadt Werder (Havel)	19	10	105	100	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	55	70
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	13	21	45	-	
Gemeinde Seddiner See	7	60	80	85	90
Amt Beetzsee	27	15	45	40	55
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	44	30	60
Amt Wusterwitz	10	5	45	-	
Amt Ziesar	20	5	25	30	
Stadt Bad Belzig	33	5	45	40	60
Amt Brück	24	5	30	30	70
Amt Niemegek	24	5	30	-	
Stadt Treuenbrietzen	25	5	29	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	28	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 rund 7.800 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 bis 2.500 m² gewählt.

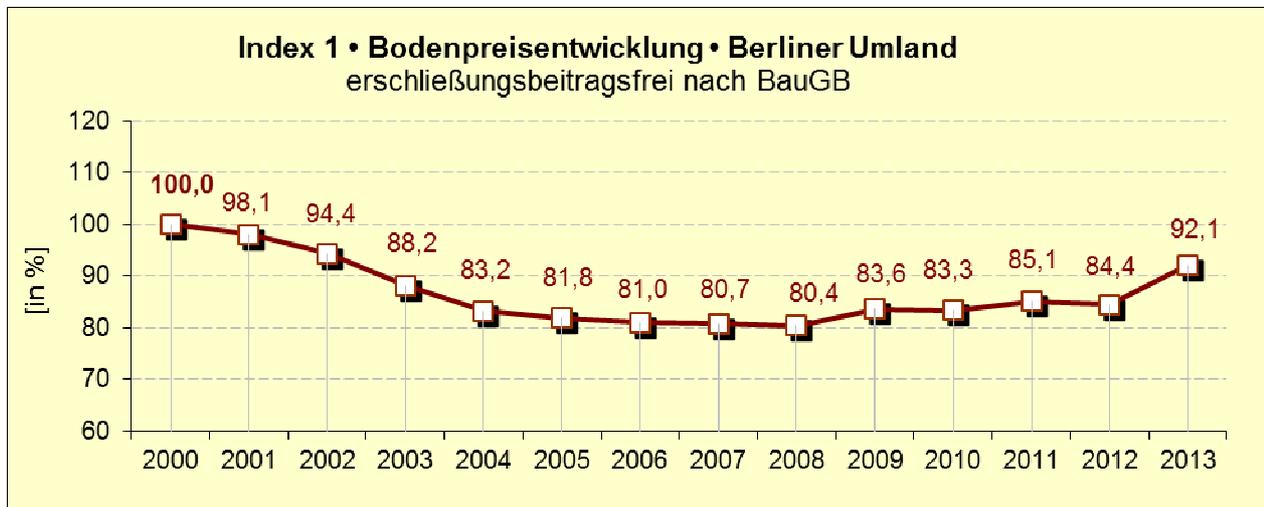
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

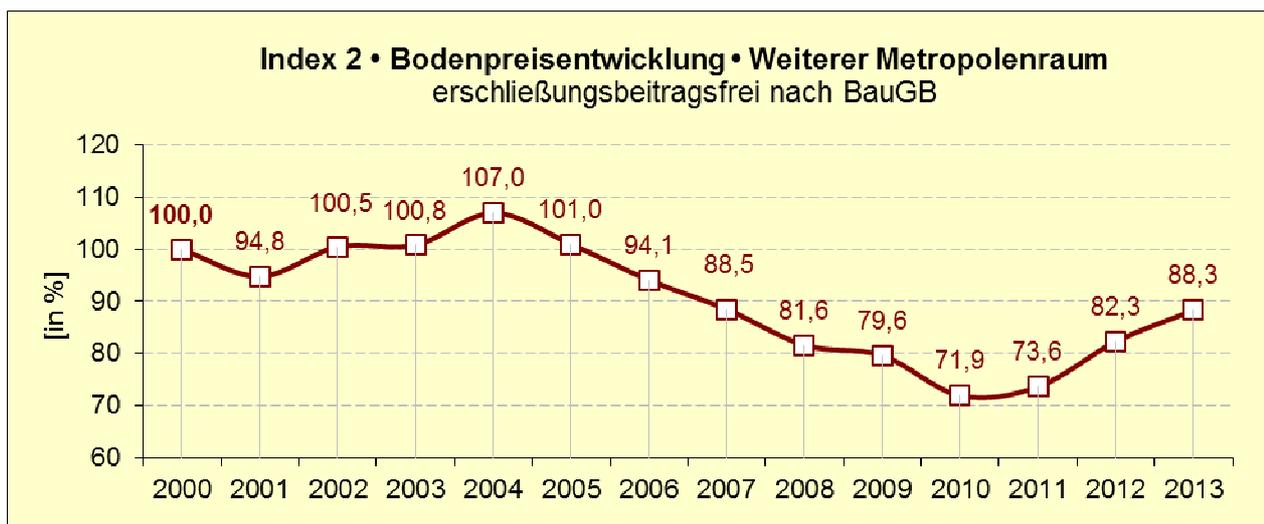
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslugen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Alterschließung ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (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:	80	Ämter/Gemeinden:	7
Kauffälle:.....	4.261	Ø Preis:.....	97.260 €
Spanne der Bodenpreise:.....	9 bis 493 €/m ²	Ø Fläche:.....	810 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.440 m ²		



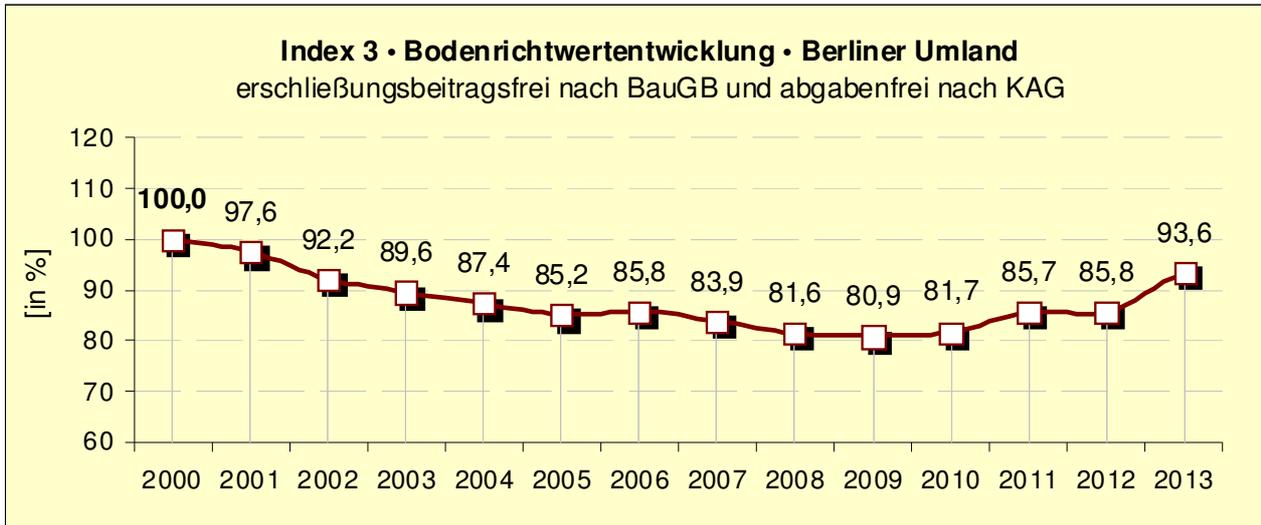
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	231	Ämter/Gemeinden:	12
Kauffälle:.....	1.321	Ø Preis:.....	25.815 €
Spanne der Bodenpreise:.....	3 bis 150 €/m ²	Ø Fläche:.....	.990 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.500 m ²		

5.2.2.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

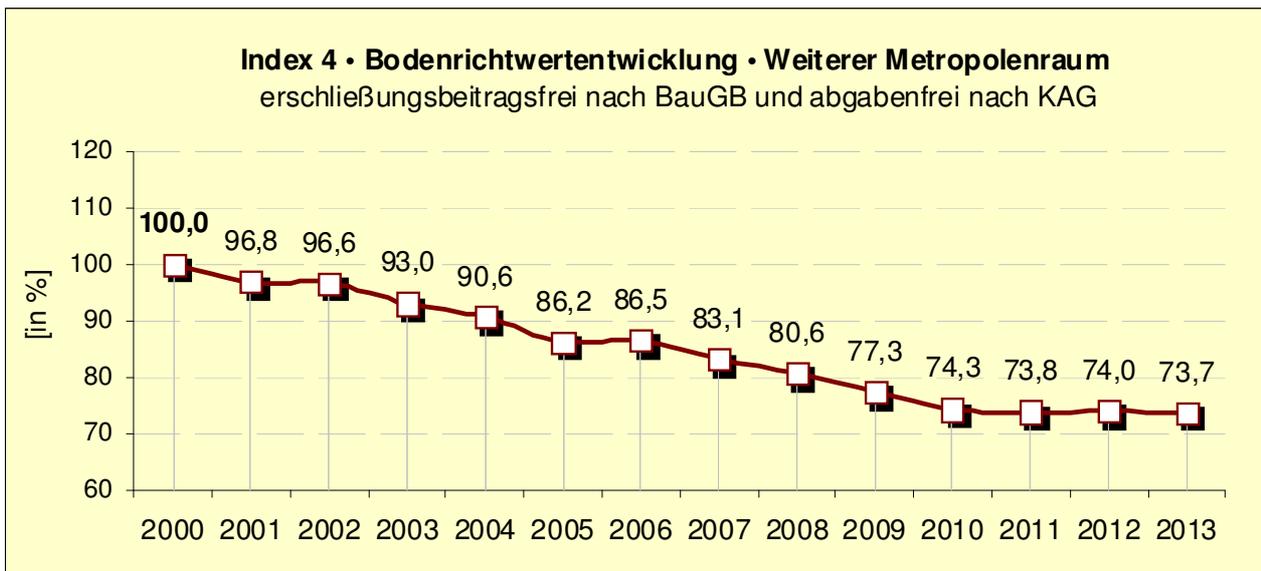
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der bau-rechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Bedingt durch die Nachfrage und Planung resultieren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



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

Wohnparks • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 22
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 80 €/m² bis 300 €/m² (Stichtag 31.12.2013)
 Ämter/Gemeinden: 7



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

Wohnparks • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 23
 Spanne der Bodenrichtwerte: . 30 €/m² bis 90 €/m² (Stichtag 31.12.2013)
 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“.

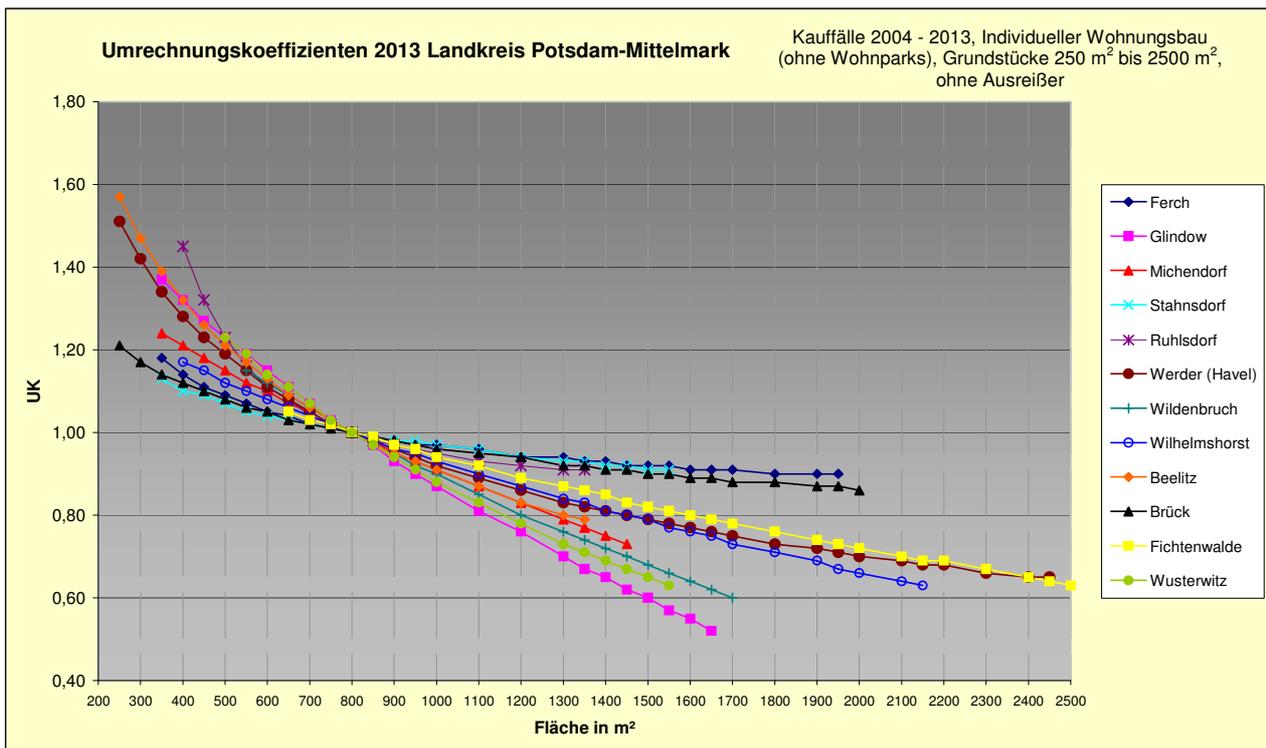
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen führen.

Der Gutachterausschuss hat bereits mehrfach Untersuchungen durchgeführt, sodass in diesem Grundstücksmarktbericht Daten veröffentlicht werden können.

Dabei wurden Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2013 herangezogen. Für die Untersuchung kamen nur Ortslagen mit mindestens 30 Kauffällen in Betracht. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m². Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Alterschließung. Wassergrundstücke bzw. Grundstücke in Wassernähe wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. 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 vorgenommen. Bei dem Modell handelt es sich um eine durch Ausgleichung berechnete lineare Funktion zwischen der Zielgröße (Preis in €/m²) und der Einflussgröße (Fläche in m²).

In nachfolgender Grafik werden für ausgewählte Gemeinden, bei denen eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vorlag, die Kurvenverläufe dargestellt, aus denen erkennbar ist, wie sich der Bodenwert bei unterschiedlicher Grundstücksgröße ändert.



Unverkennbar sind die starken Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden, die darauf schließen lassen, dass neben der regional unterschiedlichen Nachfrage auch die Kaufkraft und die lagetypische Grundstücksgröße eine entscheidende Rolle spielen können. Während beispielsweise für Stahnsdorf und Brück die Auswirkungen der abnehmenden Grundstücksfläche nicht so deutlich ausfallen, stiegen die Kaufpreise für Grundstücke mit relativ kleinen Flächen in den Gemarkungen Beelitz, Ruhlsdorf und Werder (Havel) drastisch an.

Allerdings ist die statistisch nachweisbare Abhängigkeit bei den untersuchten Bereichen/Gemeinden sehr differenziert zu werten. Während in einigen Gemeinden eine sehr deutliche Abhängigkeit 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.

Der Gutachterausschuss hat bei einem Korrelationskoeffizienten unter 0,30 auf die Veröffentlichung verzichtet. In diesen Fällen ist keine signifikante Abhängigkeit nachgewiesen worden. Im Ergebnis dessen wurden für diese Bereiche keine Bodenrichtwertgrundstücke gebildet.

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.

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 2013 wurden die Koeffizienten von Seite 27 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stahnsdorf, Bereich Blumensiedlung

- Bodenrichtwert (BRW) = 160 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 700 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 900 m²

$$\text{BW} = 160 \text{ €/m}^2 \times 0,98 / 1,02 = 153,73 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 4\% unter BRW)}$$

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 250 m² bis 2.500 m² individueller Wohnungsbau (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer)
 Kauffälle 2004 bis 2013, ausgewählte Gemeinden

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m ²																	
			250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200
Ferch	53	0,44			1,18	1,14	1,11	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,94
Gllindow	67	0,66			1,37	1,32	1,27	1,23	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,81	0,70
Michendorf	89	0,58			1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,87	0,79
Stahnsdorf	281	0,30			1,13	1,10	1,09	1,07	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,94	0,93
Ruhlsdorf	36	0,60				1,45	1,32	1,23	1,16	1,11	1,08	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,95	0,92	0,91
Werder (Havel)	143	0,54	1,51	1,42	1,34	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,89	0,83
Wildenbruch	53	0,45							1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,85	0,76
Wilhelmshorst	172	0,47				1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,90	0,84
Beelitz	45	0,55	1,57	1,47	1,39	1,32	1,26	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,87	0,80
Brück	33	0,31	1,21	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,92
Fichtenwalde	64	0,32									1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,92	0,87
Wusterwitz	37	0,61							1,23	1,19	1,14	1,11	1,07	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,78	0,73

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m ²																		
			1.350	1.400	1.450	1.500	1.550	1.600	1.650	1.700	1.800	1.900	1.950	2.000	2.100	2.150	2.200	2.300	2.400	2.450	2.500
Ferch	53	0,44	0,93	0,93	0,92	0,92	0,92	0,91	0,91	0,91	0,90	0,90	0,90								
Gllindow	67	0,66	0,67	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55													
Michendorf	89	0,58	0,77	0,75	0,73																
Stahnsdorf	281	0,30	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91														
Ruhlsdorf	36	0,60	0,91																		
Werder (Havel)	143	0,54	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,66	0,65	0,65	
Wildenbruch	53	0,45	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60											
Wilhelmshorst	172	0,47	0,83	0,81	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,73	0,71	0,69	0,67	0,66	0,64	0,63					
Beelitz	45	0,55	0,79																		
Brück	33	0,31	0,92	0,91	0,91	0,90	0,90	0,89	0,89	0,88	0,88	0,87	0,87	0,86							
Fichtenwalde	64	0,32	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,69	0,67	0,65	0,64	0,63
Wusterwitz	37	0,61	0,71	0,69	0,67	0,65	0,63														

gelb 0,3 < R < 0,5
 grün R > 0,5

R = Korrelationskoeffizient
 Mit steigendem R steigt die Signifikanz zur Abhängigkeit.

5.2.4 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

In den Jahren 2012 und 2013 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark elf Kauffälle registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 2,4 (Spanne von 0,6 bis 4,9).

Für den gleichen Zeitraum wurden 25 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser \leq 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,2 (Spanne von 0,5 bis 2,1).

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2009 bis 2013 wurden zehn Kauffälle registriert. Diese Kauffälle waren mit Besonderheiten behaftet, wie z. B. Erwerb nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 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

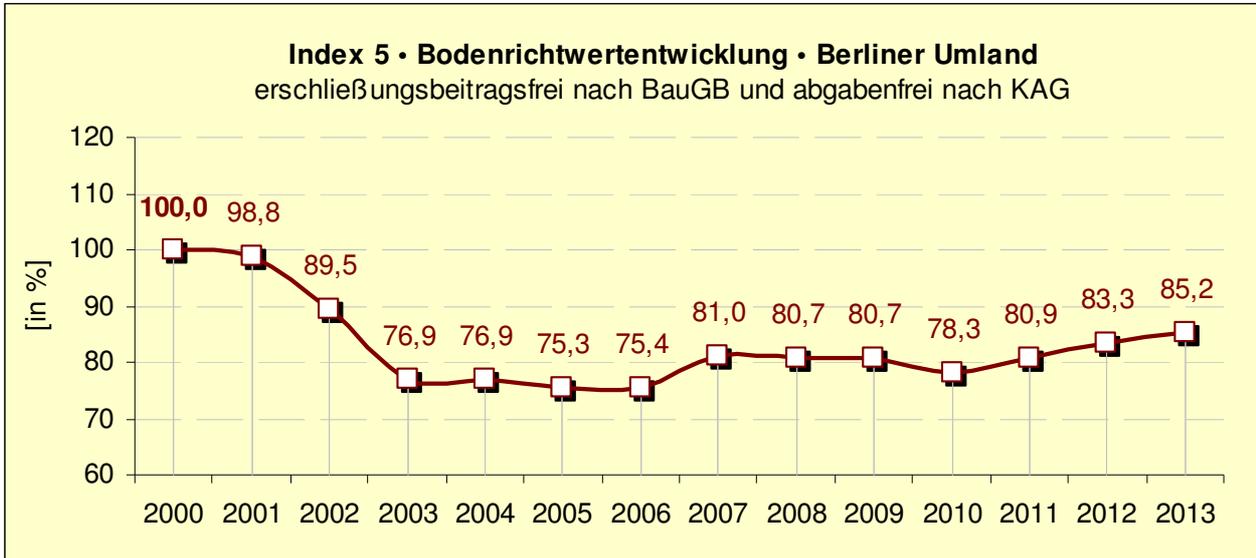
Von den insgesamt 59 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 38 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Besonderheiten) zugeordnet, von denen wiederum sieben in Gewerbegebieten (GE) liegen. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), aufstehende Abrissgebäude, Altlasten, Flächen mit gemischter Nutzung, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichslagen 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 (Havel), Linthe, Neuseddin, Rietz, Wiesenburg/Mark, Ziesar	11	10	50

5.4.2 Indexreihen, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

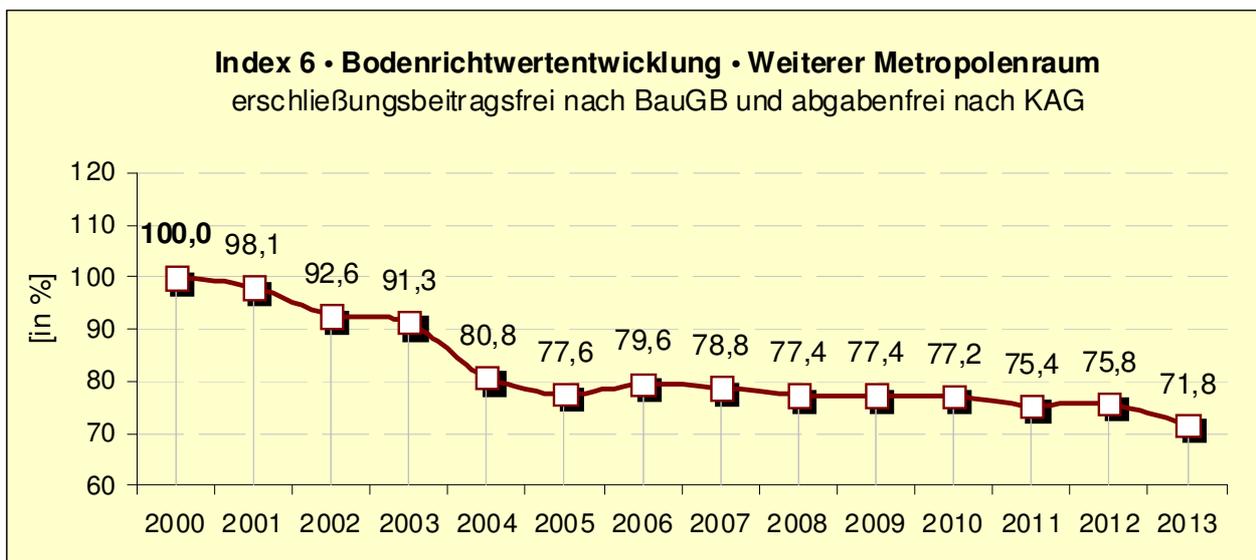
Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



- 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 31.12.2013)
 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 31.12.2013)
 Ämter/Gemeinden: 11

5.4.3 Verbrauchermärkte

Zum Jahr 2013 liegt nur ein Kauffall einer Baufläche für einen Lebensmittelmarkt im Berliner Umland vor. Der Quadratmeterpreis liegt 40% über dem Bodenrichtwert für Wohnbauland.

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 2013 lagen 23 Kaufverträge vor, von denen 20 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	10	5 - 165	78	12 - 110	66
über 2.500 m ²	10	4 - 28	11	9 - 35	18

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

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Für das Jahr 2013 wurden insgesamt 31 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 %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
vorn	10	15	196	40	129	80
seitlich	12	13	297	13	100	66
hinten	9	20	1.349	25	100	60

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird ein Grundstück mit einem vererbaren 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.

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
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
2013				
individuelle Wohnnutzung	5	365 - 1.640	98, 99	4,0; 4,5

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG)

** Abschluss nach Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG)

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

5.8 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Für das Geschäftsjahr 2013 liegen der Geschäftsstelle insgesamt acht auswertbare Kauffälle vor.

Fünf Kauffälle wurden teilweise nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) veräußert oder die Gebäude standen bereits im Eigentum des Käufers (Rechtsgrundlage unbekannt). Die Kaufpreise lagen von 0,40 €/m² bis 2,00 €/m², im Mittel bei 1,11 €/m².

Bei drei Kauffällen handelt es sich um Zukaufsflächen von bestehenden Betrieben der Käufer. Hier wurden Preise von 0,86 €/m² bis 5,60 €/m², im Mittel bei 2,82 €/m², erzielt.

Alle Flächen (von 0,15 ha bis 2,9 ha) liegen im Außenbereich.

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- und Grünland sowie 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 2012 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2012 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2012 in %
Berliner Umland	75	+ 14	140,5	+ 2	1,0	+ 25
Weiterer Metropolitanraum	443	+ 2	2.159,1	+ 21	11,4	+ 19
Landkreis	518	+ 3	2.299,6	+ 20	12,4	+ 19

Elf Kauffälle wurden nach der FIErWV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 326 ha und der Geldumsatz 502.400 €.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Kauffälle				
	Gesamtanzahl	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen ^{*)}
Berliner Umland	75	38	15	5	17
Weiterer Metropolitanraum	443	259	99	77	8
Landkreis	518	297	114	82	25

*) Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl beträgt verglichen mit dem Vorjahr 103%. Die Anzahl der Grünlandkauffälle ging auf 82% zurück. Bei Ackerland (+ 8%), Mischfläche (+ 22%) und Obstanbaufläche (+ 19%) stieg die Anzahl.

Die obigen Tabellen beinhalten 66 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

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 2013 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 anlehmmige 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	6	0,44 - 1,09	0,70
21 - 30	54	0,11 - 1,00	0,45
31 - 40	34	0,25 - 1,27	0,61
41 - 60	9	0,32 - 1,00	0,54
61 - 80	-	-	-
Grünland			
bis 20	2	0,20; 0,26	0,23
21 - 30	9	0,05 - 0,62	0,36
31 - 40	41	0,10 - 0,68	0,40
41 - 60	5	0,22 - 0,50	0,37
61 - 80	-	-	-

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität ist nicht festgestellt worden.

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

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortsnahe Agrarflächen** wurden 96 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 1,52 €/m².

Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,18 €/m² und 1,51 €/m², im Mittel bei 0,65 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland 0,33 €/m² und Ackerland 0,43 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,4 bis 4,2 im Mittel 1,7.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	18	2.500 - 48.600 13.700	0,21 - 1,50 0,83
Weiterer Metropolitanraum	78	2.100 - 801.300 38.900	0,18 - 1,51 0,61

6.2.1.3 Obstanbauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle für Obstanbauflächen etwas gesunken, wobei der Quadratmeterpreis gestiegen ist.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Werder (Havel), Groß Kreutz (Havel), Schwielowsee	10	700 - 20.300 7.500	0,30 - 1,54 0,68

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

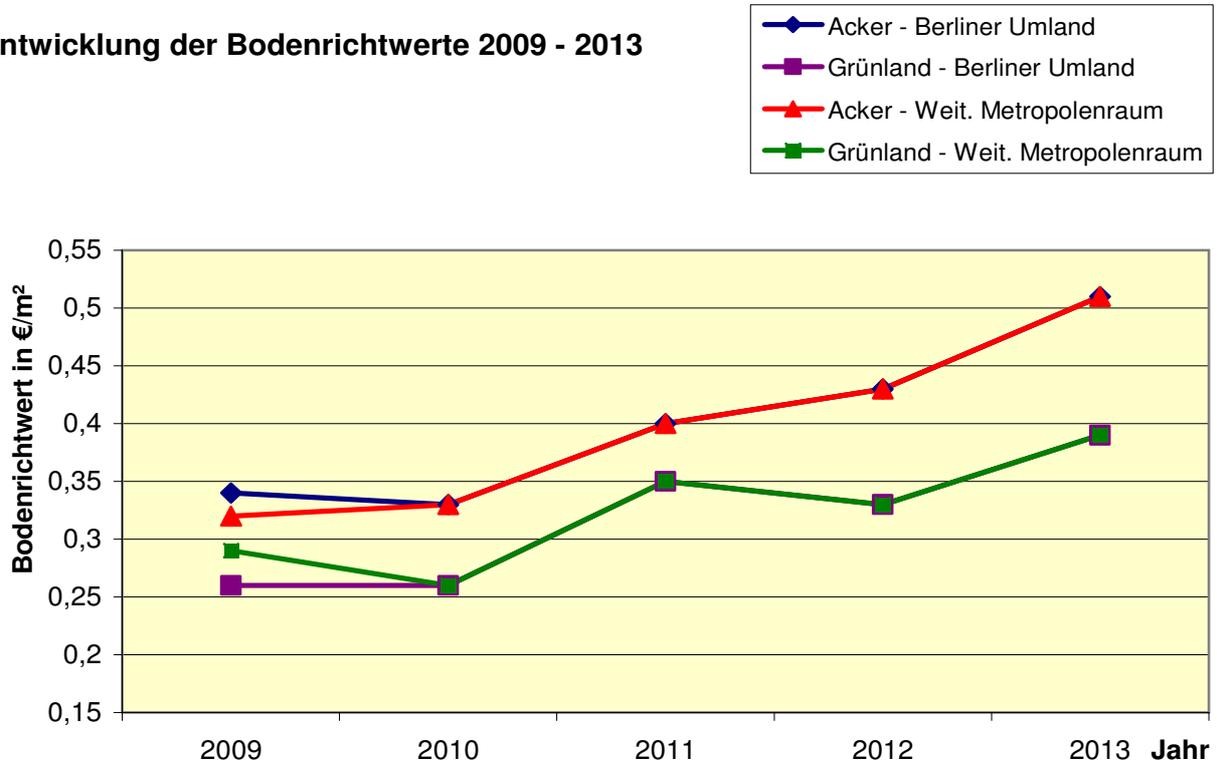
6.2.1.4 Abbauf Flächen

Für die Geschäftsjahre 2012/2013 liegen fünf Kauffälle von Abbauf Flächen (Kies und Sand) vor. Die Kaufpreisspanne der erworbenen Flächen (von 0,2 ha bis 163 ha) betrug von 0,50 €/m² bis 1,05 €/m², im Mittel bei 0,88 €/m².

6.2.2 Preisentwicklung

Die Tendenzen der Bodenrichtwertentwicklung sind der Grafik zu entnehmen.

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2009 - 2013



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Umsatz

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zu 2012 in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zu 2012 in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zu 2012 in %
Berliner Umland	46	- 4	120,6	- 6	0,7	+ 75
Weiterer Metropolitanraum	192	+ 7	1.211,1	+ 57	4,5	+ 114
Landkreis	238	+ 4	1.331,7	+ 48	5,2	+ 108

Die Gesamtanzahl beinhaltet 26 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

48 Kauffälle wurden nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 370 ha und der Geldumsatz 360.700 €.

6.3.2 Preisniveau und Preisentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 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	66	0,03 - 0,59	0,31	

 Tendenz steigend

6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen bezieht sich auf 35 Kauffälle mit Flächen ab 2.000 m². Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden diese ortsnahen Flächen nicht berücksichtigt.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Waldflächen von 2.000 m² bis 10.000 m²			
Berliner Umland	4	4.200 - 9.400 6.800	0,94 - 4,63 1,88
Weiterer Metropolitanraum	11	2.400 - 7.500 4.600	0,14 - 1,47 0,72
Waldflächen über 10.000 m²			
Berliner Umland	5	14.000 - 22.500 17.400	0,50 - 3,40 1,21
Weiterer Metropolitanraum	15	10.100 - 70.000 24.300	0,20 - 1,90 0,60

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 %
5	5	20	25
7	21	50	15
6	51	90	19
2	über 90		k.A.

► 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 0,39 €/m² und 3,40 €/m², im Mittel bei 1,18 €/m².

7.2 Erholungsflächen im Außenbereich

7.2.1 Käufer gleich Pächter

Die Verträge zu Verkäufen von Erholungsgrundstücken werden zwischen Grundstückseigentümern und bisherigen Pächtern bzw. Nutzern geschlossen.

Es erfolgt keine Unterteilung nach Verträgen gemäß Schuldrechtsanpassungsgesetz und Verträgen, die nach 1990 auf Grundlage des BGB geschlossen worden sind.

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf Grundstücke, die mit einem Wochenendhaus des Pächters bzw. Nutzers bebaut sind. Die Kauffälle dienen der Zusammenführung von getrenntem Eigentum an Boden und Gebäude. Die Bodenpreise sind für Grundstücke ausgehandelt, welche mit einem langfristigen Pachtvertrag der Käufer belastet sind. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten, wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt.

► **keine Wasserlage/-nähe**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Ferch	9	475 - 1.785 700	15 - 27 24	75	32

7.2.2 Käufer nicht Pächter

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Borkheide, Borkwalde	6	879 – 2.548 1.755	4 - 10 5	18; 20	19 - 56 32

Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte sind Besonderheiten, wie Grundstücksgröße oder -zuschnitt und Erschließungszustand nicht berücksichtigt.

(Bodenrichtwerte für Sondergebiet Erholung siehe Seite 68)

7.3 Private Wegflächen

Für das Jahr 2013 sind insgesamt 22 Kauffälle für private Wegflächen registriert. Die Untersuchung der vergleichbaren privaten Wegflächen (z.B. Zufahrt bzw. Zugang zum käufereigenen Grundstück) ergab folgendes Resultat.

Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Zukauf zum Wohngrundstück		
7	23 - 422 215	2 - 78 18
Zukauf zum Erholungsgrundstück		
11	11 - 441 82	3 - 6 4

7.4 Wasserflächen

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde nur ein Kauffall zu einer Wasserfläche registriert. Die ca. 2 ha große Wasserfläche dient der Binnenfischerei. Der Quadratmeterpreis von 0,21 €/m² entspricht dem veröffentlichten Mittelwert aus den Kauffällen des Jahres 2012.

7.5 Golfplätze

Anzahl der Kauffälle	Jahre	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
4	2011 - 2013	10.000 - 270.000 79.000	2 - 6 3

Die vier vergleichbaren Kauffälle liegen im Bereich der Stadt Werder (Havel) und der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Es handelt sich um bestehende Anlagen.

7.6 Pferdekoppel, Weide

Anzahl der Kauffälle	Jahre	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
7	2011 - 2013	3.300 - 12.000 7.200	0,50 - 2,16 1,20

Die zum Pferdebetrieb genutzten Flächen liegen sowohl im Umland von Berlin als auch im weiteren Metropolenraum.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Im Land Brandenburg wurde für die Ermittlung von Sachwerten eine Verwaltungsvorschrift vom 31. März 2014 erlassen. Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1) und die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg.

In der Zeit zwischen Inkrafttreten der Richtlinie des Bundes und dem Erlass des Landes Brandenburg hat der Gutachterausschuss auf die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren verzichtet.

Nunmehr ist eine einheitliche Erfassung der zu belegenden Elemente in der AKS geregelt, sodass die Ermittlung der Sachwerte und daraus abgeleiteter Sachwertfaktoren für ab 2014 abgeschlossene Kaufverträge erfolgen kann.

Im nächsten Grundstücksmarktbericht für das Geschäftsjahr 2014 werden erste Ergebnisse der Ermittlung von Sachwerten und daraus abgeleiteten Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Bis dahin wird auf die Berichte der Vorjahre verwiesen, in denen Sachwertfaktoren nach NHK 2000 veröffentlicht wurden.

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	682	56,3 -2,2	1.265	40,3 -19,2	1.432	48,7 -10,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	180	14,9 4,7	148	4,7 2,9	559	19,0 70,8
Mehrfamilienhäuser	43	3,6 -8,5	153	4,9 29,6	135	4,6 1,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	56	4,6 -1,8	246	7,8 28,3	460	15,7 88,5
Wochenendhäuser	126	10,4 9,6	291	9,2 81,5	56	1,9 26,8
Bauernhäuser	38	3,1 15,2	260	8,3 23,3	29	1,0 -1,1
Sonstige Gebäude	86	7,1 -13,1	781	24,8 -38,8	267	9,1 11,2
Gesamtsumme	1.211	100,0 -0,7	3.144	100,0 -14,3	2.938	100,0 12,4

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 789 Kauffälle registriert.

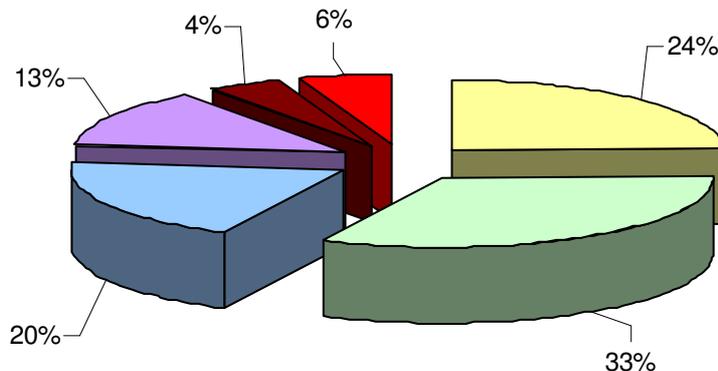
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 53%, Weiterer Metropolitanraum 47%.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 551 Verträgen und die Wohnfläche bei 401 Verträgen bekannt.

Von insgesamt 862 Kauffällen von verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 569 Veräußerungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

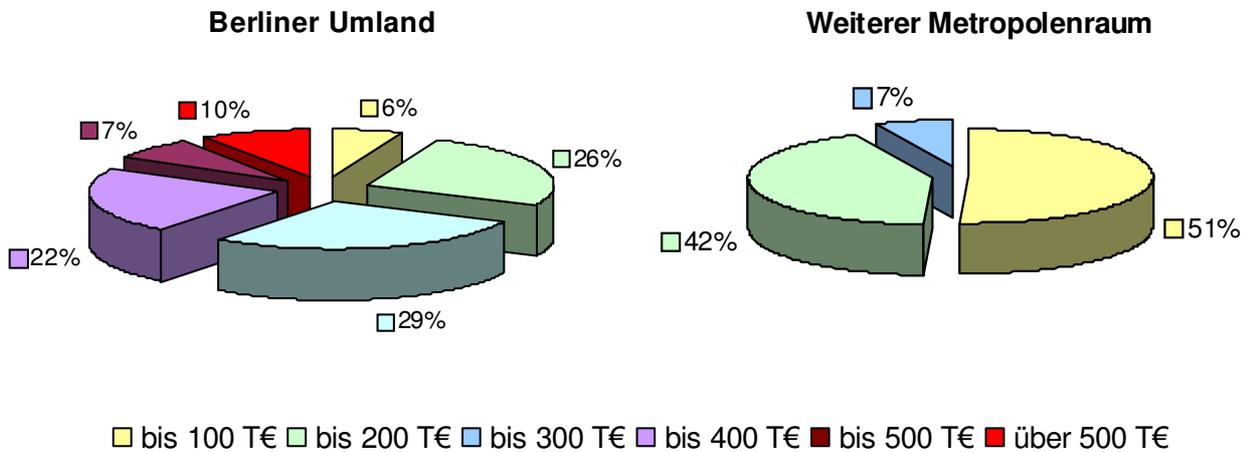
Diese 569 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 59%, Weiterer Metropolitanraum 41%.

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 569 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie Modernisierungs- und Sanierungszustandes. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung. Für Verkehrswertermittlungen wird im Sinne des § 15 ImmoWertV Abs. 1 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

8.2.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

► mit Grundstücksgrößen bis 2.000 m² in Ortslagen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	69	70.000 - 920.000 306.000	145 [45]	170.000	215 - 3.080 1.255
von 1949 bis 1977	8	81.000 - 580.000 321.000	95 [3]	154.000	215 - 1.070 705
von 1978 bis 1990	10	100.000 - 360.000 192.000	110 [6]	70.000	185 - 1.445 770
von 1991 bis 2010	64	140.000 - 805.000 351.000	145 [48]	252.000	370 - 3.380 1.600
ab 2011	17	175.000 - 870.000 404.000	160 [16]	313.000	1.275 - 2.280 1.800

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	52	12.000 - 300.000 82.000	125 [36]	62.000	120 - 935 515
von 1949 bis 1977	10	38.000 - 165.000 93.000	105 [6]	64.000	430 - 1.170 790
von 1978 bis 1990	12	50.000 - 200.000 113.000	130 [10]	83.000	210 - 1.635 700
von 1991 bis 2010	27	80.000 - 265.000 163.000	130[18]	133.000	720 - 1.470 1.055
ab 2011	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis (gesamt)*	363*	12.000 - 1.100.000 222.000	135 [190]	147.000	120 - 3.380 1.165

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

Die Verteilung aller Kauffälle stellt sich wie folgt dar: 212 Kauffälle im Berliner Umland und 151 Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum.

Kaufpreise bis 100.000 € wurden zu 88% im Weiteren Metropolitanraum und Kaufpreise über 200.000 € zu 95% im Berliner Umland registriert.

► mit Grundstücksgrößen über 2.000 m²

Im Landkreis sind 62 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 41 ha, im Mittel 0,7 ha registriert. Diese Grundstücke wurden vorwiegend (71%) im Weiteren Metropolitanraum veräußert.

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

► Einfamilienhäuser in Wohnparksiedlungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1999 bis 2013	21	140.000 - 588.000 347.000	140 [20]	255.000	1.050 - 2.885 1.770
Weiterer Metropolitanraum					
von 1994 bis 2013	18	120.000 - 283.000 197.000	130 [9]	156.000	835 - 1.785 1.120

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

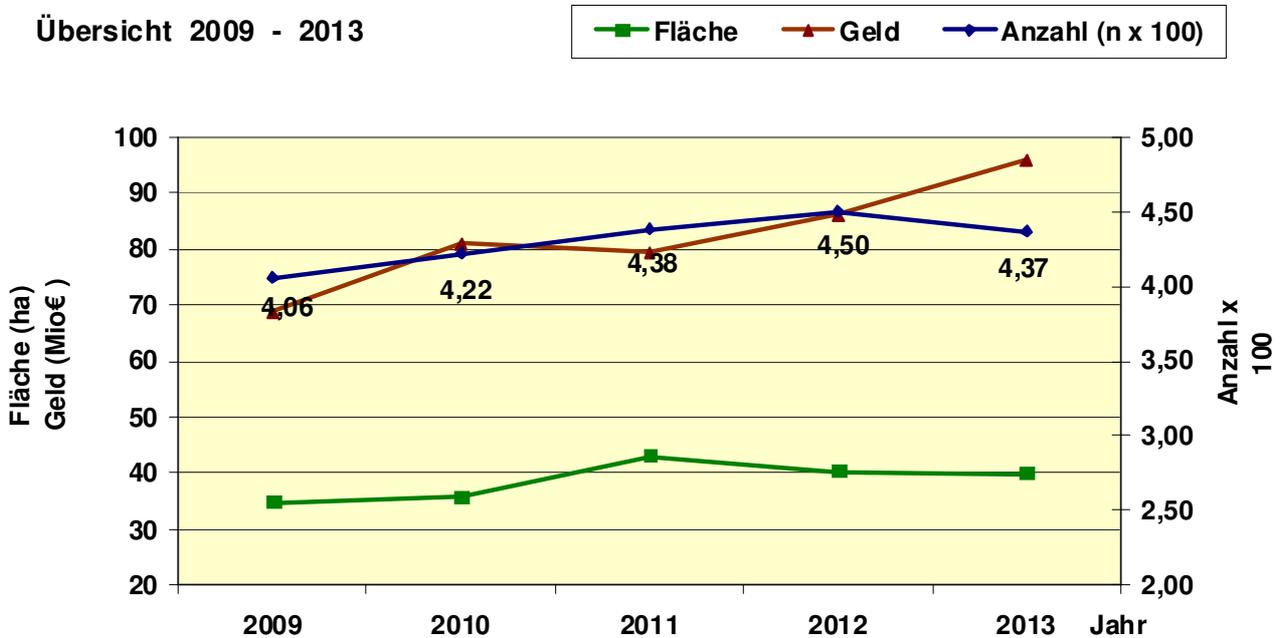
► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow					
bis 1948	34	220.000 - 920.000 403.300	141 [23]	219.300	270 - 3.080 1.575
von 1949 bis 1977	4	310.000 - 580.000 485.000	k.A.	246.200	k.A.
von 1991 bis 2010	10	372.000 - 805.000 566.000	174 [6]	395.200	1.385 - 3.385 2.190
Stahnsdorf					
bis 1948	3	141.000 - 480.000 293.700	132 [3]	179.400	470 - 1.845 1.145
von 1991 bis 2010	12	232.000 - 542.000 368.900	156 [10]	264.600	1.240 - 2.375 1.665
Teltow					
bis 1948	11	102.000 - 510.000 278.100	156 [8]	157.300	615 - 1.655 1.015
von 1991 bis 2010	10	140.000 - 462.000 298.700	121 [8]	185.900	370 - 1.960 1.330
ab 2011	11	353.000 - 541.000 425.500	180 [11]	324.800	1.445 - 2.220 1.810
Michendorf					
bis 1948	4	106.000 - 167.000 145.500	117 [1]	91.900	1.025
Werder (Havel)					
bis 1948	5	70.000 - 389.000 183.800	168 [4]	132.900	850 - 1.485 1.275
von 1991 bis 2010	4	227.500 - 400.000 315.600	127 [2]	256.100	1.635 - 2.395 2.015
Wilhelmshorst					
bis 1948	3	124.500 - 195.000 169.500	120 [2]	70.300	545 - 890 720
von 1991 bis 2010	4	260.000 - 405.000 325.800	134 [4]	254.800	1.440 - 2.780 1.950

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 2009 - 2013



8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie Modernisierungs- und Sanierungszustandes. Die Angaben dienen der allgemeinen Orientierung. Für Verkehrswertermittlungen wird im Sinne des § 15 ImmoWertV Abs. 1 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

8.3.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

8.3.1.1 Reihenhäuser

Für den Landkreis sind 32 Kauffälle von Reihenhausgrundstücken registriert. In der Mehrzahl (26) befinden sich diese Grundstücke im Berliner Umland. Eine Unterteilung nach Baujahresklassen (vgl. GMB 2012) ist auf Grund der geringen Kauffallanzahl nicht möglich.

► Reihenhäuser in der Ortslage

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	k. A..	k. A..	k. A..	k. A..
von 1949 bis 1977	0	k. A..	k. A..	k. A..	k. A..
von 1978 bis 1990	1	k. A..	k. A..	k. A..	k. A..
von 1991 bis 2010	6	150.000 - 320.000 234.000	130 [6]	196.000	1.000 - 1.930 1.500
ab 2011	0	k. A..	k. A..	k. A..	k. A..
Weiterer Metropolitanraum - keine Kauffälle					
Landkreis (gesamt)	9	150.000 - 365.000 257.000	140 [9]	207.000	1.000 - 1.930 1.500

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

► Reihenhäuser in Wohnparksiedlungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1996 bis 2007	17	125.000 - 300.000 211.000	125 [13]	169.000	940 - 2.060 1.380
Weiterer Metropolitanraum					
1995, 1996	6	90.000 - 175.000 123.000	120 [2]	109.000	740 - 1.230 980
Landkreis (gesamt)	23	90.000 - 300.000 188.000	125 [15]	154.000	740 - 2.060 1.330

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.3.1.2 Doppelhaushälften

Im Jahr 2013 sind für den Landkreis 103 verkaufte Doppelhaushälften registriert. 58% befinden sich im Berliner Umland. Die Mehrzahl (76) aller Grundstücke sind den Ortstagen zuzuordnen. Überwiegend sind Altbauten (Baujahr bis 1948) verkauft worden.

» **Doppelhaushälften in der Ortslage**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	13	21.000 - 350.000 159.000	100 [7]	94.000	310 - 980 650
von 1949 bis 1977	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1978 bis 1990	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	11	155.000 - 550.000 330.000	145 [9]	249.000	740 - 2.650 1.690
ab 2011	12	283.000 - 368.000 324.000	140 [12]	268.000	1.590 - 2.390 1.960
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	19	32.000 - 135.000 72.000	110 [18]	55.000	100 - 1.070 770
von 1949 bis 1977	3	59.000 - 120.000 90.000	105 [3]	68.000	470 - 790 650
von 1978 bis 1990	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	4	118.000 - 140.000 128.000	115 [3]	116.000	1.000 - 1.150 1.060
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	76	21.000 - 550.000 171.000	120 [54]	129.000	100 - 2.650 1.080

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

» **Doppelhaushälften in ausgewählten Ortslagen**

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Glindow					
bis 1948	3	80.000 - 149.000 106.000	120 [3]	78.000	410 - 980 670
Kleinmachnow					
von 1991 bis 2010	5	349.000 - 550.000 436.000	165 [4]	339.000	1.860 - 2.650 2.140
Teltow					
ab 2011	12	283.000 - 368.000 324.000	140 [12]	268.000	1.590 - 2.390 1.960

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Päwesin					
bis 1948	3	32.000 - 99.000 74.000	110 [3]	62.000	470 - 700 560

» Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1994 bis 2013	19	140.000 - 429.000 258.000	130 [12]	209.000	1.290 - 2.370 1.740
Weiterer Metropolitanraum					
von 1993 bis 2000	8	90.000 - 130.000 111.000	110 [6]	96.000	680 - 1.160 920
Landkreis (gesamt)*	27	90.000 - 429.000 214.000	125 [18]	176.000	680 - 2.370 1.450

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.3.2 Preisentwicklung

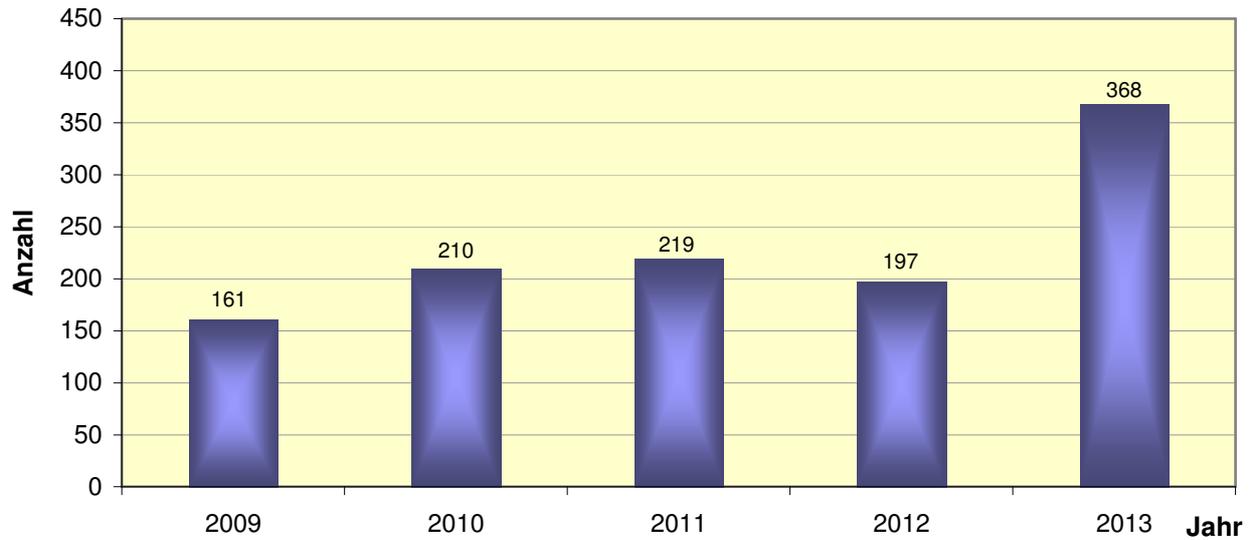
Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

8.4 Wohnungseigentum

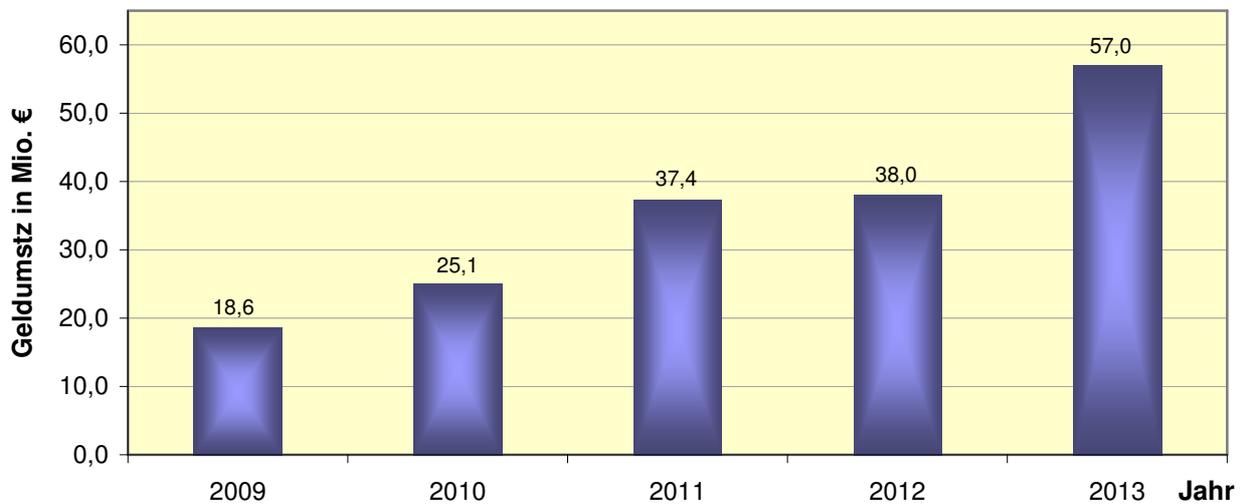
Im Jahr 2013 sind 368 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 22 Erstveräußerungen, 301 Weiterveräußerungen und 45 Umwandlungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl der erfassten Kauffälle um ca. 90% und der Geldumsatz um genau 50% gestiegen.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2009 - 2013



Gesamtgeldumsatz 2009 - 2013



In der nachstehenden Tabelle werden die territoriale Aufteilung und die prozentuale Veränderung zum Vorjahr mit der Anzahl der Verträge und dem Geldumsatzes dargestellt. In den Gemarkungen Kleinmachnow, Teltow, Werder (Havel) und Nuthetal (Berliner Umland) wurden ca. 70% aller Verkaufsfälle registriert.

Anzahl und Geldumsatz

Gemeinden	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Beelitz	4	1,1 -20,0	4	0,6 117,8
Bad Belzig	4	1,1 100,0	3	0,5 86,5
Borkwalde	5	1,4 0,0	3	0,5 -46,1
Groß Kreutz (Havel)	22	6,0 69,2	19	3,3 34,7
Kleinmachnow	52	14,1 18,2	129	22,6 -18,6
Kloster Lehnin	4	1,1 33,3	2	0,3 115,5
Linthe	1	0,3 0,0	0,68	0,1 0,0
Michendorf	17	4,6 13,3	21	3,8 20,2
Niemegk	1	0,3 -50,0	0,13	0,0 -94,4
Nuthetal	37	10,1 48,0	42	7,3 71,5
Schwielowsee	13	3,5 30,0	17	2,9 -44,8
Seddiner See	10	2,7 100,0	12	2,2 206,6
Stahnsdorf	18	4,9 200,0	30	5,3 101,4
Teltow	34	9,2 21,4	50	8,9 53,7
Treuenbrietzen	4	1,1 -20,0	2	0,3 -58,8
Werder (Havel)	137	37,2 426,9	225	39,5 262,9
Wiesenburg/Mark	5	1,4 150,0	11	1,9 102,7
Gesamtsumme	368	100,0 86,8	570	100,0 50,2

8.4.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

In der überwiegenden Anzahl aller Kauffälle für Wohnungseigentum (ca. 82%) liegen die Gesamtkaufpreise in einer Spanne von 50.000 € bis 300.000 €, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 154.000 € liegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kauffälle für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen, keine Umwandlungen) nach Preiskategorien. Es wurden nur solche Kauffälle ausgewertet, aus denen der Preis der Einzelwohnung entnommen werden konnte (insgesamt 257 Kauffälle). Im Gesamtkaufpreis sind Kosten für Grund- und Bodenanteil sowie Garage bzw. Stellplatz enthalten.

Preiskategorien (ohne Umwandlungen)

Preisspanne in €	Anzahl der Kauffälle (nur Einzelwohnungen)		
	Erstveräußerung	Weiterveräußerung	Anteil in %
bis 50.000	0	22	8
über 50.000 bis 100.000	3	67	27
über 100.000 bis 200.000	2	100	40
über 200.000 bis 300.000	7	31	15
über 300.000	9	16	10
Gesamt	21	236	100

8.4.1.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Insgesamt standen im Landkreis 110 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt bei 79 m².

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

verkaufte Objekte 2013 Baujahre	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Baujahr	durchschn. Wohnfläche in m ²	Quadratmeterpreis im Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche	durchschn. Kaufpreis in €
Landkreis Potsdam-Mittelmark					
bis 1948	2 (2)	1893 (1900)	77 (112)	1.346 (1.697)	115.000 (190.000)
von 1949 bis 1990	5 (4)	1977 (1973)	63 (69)	900 (790)	58.000 (55.000)
von 1991 bis 2009	97 (63)	1996 (1996)	82 (77)	1.713 (1.630)	153.000 (131.000)
von ab 2010	13 (2)	2012 (2012)	96 (131)	3.190 (3.645)	326.000 (478.000)

Die Tabelle beinhaltet nur Kauffälle bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Baujahre	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durch- schn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland				
von 1991 bis 2003	76	38.500 - 311.000 135.700	76	600 - 3.100 1.700
von 2012 bis 2013	11*	209.500 - 460.000 295.200	90	2.800 - 3.300 3.100
Weiterer Metropolitanraum				
von 1994 bis 1997	16	30.000 - 107.900 79.300	75	400 - 1.300 900

* Wasserlage

Die Tabelle beinhaltet nur Kauffälle bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

Aufteilung der Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit Baujahren nach 1990 nach Bereichen

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch- schn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Baujahre von...bis...
Berliner Umland					
Kleinmachnow	23	79.000 - 311.000 206.400	90	1.600 - 3.200 2.300	1991 - 1998
Michendorf	6	65.000 - 100.000 83.300	67	1.000 - 1.400 1.200	1996 - 1998
Nuthetal	17	40.000 - 150.000 92.600	71	750 - 1.600 1.300	1993 - 1997
Stahnsdorf	6	62.000 - 120.000 98.900	77	1.000 - 1.600 1.200	1994 - 2001
Teltow	8	61.000 - 273.000 104.900	74	980 - 2.100 1.400	1995 - 2003
Werder (Havel)	15	38.500 - 176.000 116.100	63	600 - 2.600 1.800	1995 - 2001
	11*	209.500 - 460.000 295.200	90	2.800 - 3.300 3.100	2012 - 2013
Weiterer Metropolitanraum					
Bad Belzig	3	78.000 - 85.000 81.000	76	1.000 - 1.100 1.100	1997
Groß Kreutz(Havel)	5	57.500 - 107.900 95.000	68	1.200 - 1.300 1.300	1996
Treuenbrietzen	3	30.000 - 70.000 45.000	74	400 - 900 600	1995

* Wasserlage

Die Tabelle beinhaltet nur Kauffälle bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern
- Umwandlung -**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Baujahre	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Bemerkung
Berliner Umland						
Werder (Havel)	43	1936	118.000 - 291.000 176.700	82	1.900 - 2.100 2.000	saniert und modernisiert

» **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 (acht auswertbare Kauffälle).

**Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Zwangsversteigerung -**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Zuschlagswert im Durch- schnitt in €	Zuschlagswert im Durchschnitt in €/m ² Wohnfläche	durchschn. Wohnfläche in m ²	Ø Verhältnis Zuschlags- wert/ Verkehrswert in ca. %
Berliner Umland					
Kleinmachnow, Nuthetal, Werder (Havel), Teltow, Michendorf	8	95.000	1.100	85	77

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 2013 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 14% von der Gesamtanzahl. Alle Reihenhäuser und Doppelhaushälften dieser Gruppe liegen im Berliner Umland.

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durch- schn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Reihenhäuser - Baujahre nach 1990				
Nuthetal	4	117.000 - 157.000 146.000	108 [3]	1.300 - 1.500 1.400
Schwielowsee	3	135.000 - 155.000 143.000	105 [3]	1.200 - 1.500 1.400
Michendorf	4	89.500 - 170.000 130.000	112 [4]	800 - 1.400 1.100
Werder (Havel)	6	150.000 - 165.000 156.000	101 [6]	1.300 - 1.700 1.600
	3*	340.000 - 450.000* 383.000	116 [3]	3.000 - 3.300* 3.200
Doppelhaushälften - Baujahr nach 1990				
Kleinmachnow	10	305.000 - 620.000 468.000	150 [10]	2.200 - 4.100 3.100
Werder (Havel)	6	120.000 - 274.000 208.100	113 [6]	1.600 - 1.900 1.800

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* Wasserlage, Baujahr ab 2012

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. 0,4 Mio. € bzw. ca. 0,7% vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein. Insgesamt sind fünf Kauffälle erfasst. Es handelt sich um gewerblich genutzte Räume sowie Garagenstellplätze.

Im Zeitraum von 2011 bis 2013 wurden im Berliner Umland (Gemeinde Nuthetal, Stadt Teltow und Gemeinde Schwielowsee) acht Kaufverträge für Tiefgaragen registriert. Die Kaufpreisspanne beträgt von 3.000 € bis 12.000 €, im Mittel 6.000 €.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Der Teilmarkt stagniert um 8,5% zum Vorjahr bei der Anzahl der Verkäufe. Der Geldumsatz liegt bei 13,5 Mio. € und der Flächenumsatz bei 15,3 ha - siehe Punkt 8.1 (Seite 39).

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 43 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 99% der Kauffälle um reine Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 32 Verkäufe, bei denen die Gesamtwohnfläche und das Baujahr bekannt sind. Diese Mehrfamilienhäuser mit Baujahren von 1890 bis 2013 haben eine Wohn- und Nutzfläche von 190 m² bis 4.583 m² mit 3 bis 80 Wohneinheiten.

In den nachfolgenden Tabellen werden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Gebäude wurden zu ca. 34% im unsanierten Bauzustand verkauft.

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

Baujahre von...bis ...	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Kauffälle				
Baujahre ab 1990					
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 290 €/m²					
1994 - 2013	3 bis 15	790 - 1.800	378.000 - 1.112.000	320 - 990	410 - 3.100
	7	1.100	731.000	540 [7]	1.650

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Fünf Verkäufe von Mehrfamilienhäusern liegen in der Gemeinde Kleinmachnow. Sie verfügen über drei bis sechs WE mit einer Wohnfläche pro WE von 35 bis 190 m². Die Mieten liegen bei 6,00 €/m² und 10,00 €/m² und der Rohertragsfaktor zwischen 15 und 25.

Im Weiteren Metropolenraum gibt es keine Verkaufsfälle in der Baujahresklasse nach 1990.

Baujahre von...bis ...	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Kauffälle				
Baujahre vor 1990					
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 90 €/m²					
1896 - 1975	3 bis 12	710 - 1.800	120.000 - 745.000	205 - 495	330 - 2.230
	7	1.300	378.000	360 [6]	1.240

Baujahre von...bis ...	Wohnungs- einheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grund- stücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Kauffälle				
Baujahre vor 1990					
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau ab 95 €/m²					
1890 - 1977	3 bis 16	470 - 8.100	100.000 - 453.000	190 - 1.010	430 - 560
	5	2.500	220.000	470 [5]	480
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 55 €/m²					
1908 - 1980	3 bis 80	890 - 77.500	61.000 - 1.900.000	240 - 4.600	150 - 780
	13	8.000	273.000	750 [10]	390

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Des Weiteren gibt es sieben Kauffälle im Weiteren Metropolitanraum, mit Kaufpreisen unter 50.000 €.

8.6.2 Zwangsversteigerungen

Es wurden drei Erwerbsvorgänge im Rahmen der Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 70 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

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

8.7.1 Preisniveau, Vergleichsfaktoren

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 56 gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Der Geldumsatz stieg zum Vorjahr um 88,5%. Der Flächenumsatz ist um 28,3% gestiegen (siehe Punkt 8.1, Seite 39).

8.7.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 39) genannten 56 Kauffällen können 20 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Gebäude wurden überwiegend im teilsanierten bis sanierten Zustand veräußert.

Die Untersuchungen wurden nach Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Baujahre vor 1990					
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 270 €/m²					
1897 - 1993	10	480 - 2.700 1.300	105.000 - 2.115.000 694.000	200 - 1.200 565 [10]	530 - 2.185 1.060
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 40 €/m²					
1850 - 1935	10	180 - 4.600 1.520	60.000 - 300.000 128.600	220 - 500 350 [6]	120 - 710 425

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

► Zwangsversteigerungen

Fünf Erwerbsvorgänge wurden als Zwangsversteigerung registriert. Der Zuschlagswert beträgt im Durchschnitt 124% des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes.

8.7.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden zehn Kauffälle im Jahr 2013 registriert. Davon sind acht Kauffälle in die Auswertung eingegangen.

Die Untersuchung wurde nach Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum durchgeführt.

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 170 €/m²					
1900 - 1995	4	660 - 47.300 14.200	120.000 - 7.800.000 2.607.000	280 - 11.920 5.180 [4]	280 - 650 530
Weiterer Metropolitanraum - Gemeinden mit Bodenrichtwertniveau bis 40 €/m²					
1960 - 1987	4	4.600 - 16.900 11.050	108.000 - 830.000 372.000	290 - 3.600 1.560 [3]	70 - 370 190

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

Im Weiteren Metropolitanraum gibt es außerdem zwei Kauffälle unter 50.000 €.

8.7.1.3 SB-Märkte

Im Jahr 2013 wurden vier Verkäufe von Selbstbedienungsmärkten (SB-Märkte) mit einer Nutzfläche ab 840 m² registriert.

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	Spanne und durchschnittl. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittl. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Landkreis - Bodenrichtwertniveau von 30 €/m² bis 75 €/m²					
2005 - 2013	4	3.800 - 6.300 4.800	1.150.000 - 2.100.000 1.563.000	840 - 1.800 1.200 [4]	1.150 - 1.830 1.360

Weitere Verkäufe gab es zu Einkaufszentren (mit mehreren gewerblichen Nutzungen) und einem Autofachmarkt im Berliner Umland.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

8.8.1 Villen

Im Jahr 2013 wurden im Landkreis 15 auswertbare Kaufverträge über Villengrundstücke registriert. Im Weiteren Metropolenraum liegen ca. 25% der Kauffälle. Die Villengrundstücke im Berliner Umland befinden sich überwiegend in Kleinmachnow. Hier beträgt der Kaufpreis für ein Grundstück mit Villa, Baujahr ab 1998 ca. 1,1 Mio € (vgl. untere Tabelle).

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
1873 - 2012	11	2.100	450.000 - 1.350.000 935.000	210 - 425 285 [11]	1.950 - 4.580 3.210
Weiterer Metropolenraum					
1900 - 2000	4	1.830	95.000 - 360.000 247.000	230 - 280 250 [3]	1.050 - 1.230 1.170

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► Villengrundstücke in Kleinmachnow

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	Spanne und durchschnittl. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1998 - 2012	5	1.130	675.000 - 1.350.000 1.063.000	220 - 425 295 [5]	2.935 - 4.575 3.540

8.8.2 Drei- bzw. Vierseitenhöfe

Im Jahr 2013 wurden insgesamt zwölf Verkäufe von Drei- bzw. Vierseitenhöfen registriert. Alle Kauffälle befinden sich im weiteren Metropolenraum. Die Höfe mit niedrigeren Kaufpreisen wurden laut Kaufvertrag im unsanierten Zustand verkauft. Die teilweise sanierten Höfe wurden mit höheren Kaufpreisen gehandelt.

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Dreiseitenhof					
1850 - 1964 unsaniert bzw. teilsaniert	5	1.772 - 6.028 3.900	59.000 - 209.000 121.400	120 - 200 145 [3]	667 - 1.045 805
Vierseitenhof					
1850 - 1920 unsaniert bzw. teilsaniert	7	1.066 - 6.440 4.000	28.000 - 140.000 51.100	80 - 120 95 [3]	177 - 508 450

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.8.3 Gebäude für Beherbergungen

Es gingen zehn auswertbare Kauffälle für Hotels, Pensionen, Cafes usw. verteilt im gesamten Landkreis ein, davon befinden sich drei Kauffälle im Berliner Umland.

Baujahre von...bis ...	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
1730 - 1935	10	5.300	50.000 - 720.000 348.000	545 - 2.075 1.045 [4]	290 - 980 690

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Ein Erwerbsvorgang ist als Zwangsversteigerung registriert.

8.8.4 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder Laube, sind 98 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 71% dieser Kaufverträge geeignet, davon weisen 10% eine direkte Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	5	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	440 - 1.800 760	46.000 - 79.000 66.600
	20	keine Wasserlage/ -nähe	390 - 1.160 650	3.400 - 80.000 34.600

Bereich	Anzahl der Kauffälle	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Weiterer Metropolitanraum	15	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	230 - 2.190 660	6.000 - 95.000 30.000
	30	keine Wasserlage/ -nähe	370 - 2.500 1.160	3.000 - 48.000 17.300
Landkreis	70	alle Lagen	230 - 2.500 880	3.000 - 95.000 28.500

8.9 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahren 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,
- 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>p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$ <small>Korrekturglied</small></p> <p>RE = Reinertrag des Grundstücks KP = Kaufpreis q = 1 + 0,01 x p n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks</p>	$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$										
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich 										
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1 										
Gesamtnutzungsdauer	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</td> <td style="text-align: right;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- SB-Märkte</td> <td style="text-align: right;">50 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Ein- und Zweifamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> </table>	- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung	80 Jahre	- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre	- SB-Märkte	50 Jahre	- Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre										
- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung	80 Jahre										
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	60 Jahre										
- SB-Märkte	50 Jahre										
- Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre										
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)										
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel) 										
Bewirtschaftungskosten:											
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr 										
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung von 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*1 										
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2% - für gewerbliche Nutzung 4% 										
<p>*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</p> <p>*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)</p>											

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird in seinem Grundstücksmarktbericht 2013 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung, 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: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr.

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

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

8.9.1 Mehrfamilienhäuser

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 40 Kauffälle im Zeitraum von 2011 bis 2013 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 2011 bis 2013** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 60, Punkt 8.9 des GMB 2013) 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.

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle		40	
Bodenwert	80 €/m ² - 290 €/m ²	97 €/m ²	2,1 - 12,4 5,5
Wohnfläche	180 m ² - 1.125 m ²	380 m ²	
Baujahr	1890 - 2013		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,2 - 25,3	13,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	6,10 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	310 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.020 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		10	
Bodenwert	105 €/m ² - 290 €/m ²	200 €/m ²	3,3 - 7,0 4,8
Wohnfläche	220 m ² - 660 m ²	340 m ²	
Baujahr	1900 - 2013		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	52 Jahre	
Rohrertragsfaktor	11,7 - 25,3	17,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	7,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	610 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.610 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		30	
Bodenwert	80 €/m ² - 95 €/m ²	62 €/m ²	2,1 - 12,4 5,7
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 1.125 m ²	400 m ²	
Baujahr	1890 - 2004		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	41 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,2 - 20,5	11,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 10,00 €/m ²	5,60 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	310 €/m ² - 2.230 €/m ²	825 €/m ²	

2011 - 2013			
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	22	5,7
RND	41 - 80	18	5,3

8.9.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 19 Kauffälle im Zeitraum von 2011 bis 2013 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 2011 bis 2013** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 60, Punkt 8.9 des GMB 2013) 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 Metropolitanraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%, der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20%.

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	19		3,2 - 11,6 6,1
Bodenwert	30 €/m ² - 270 €/m ²	110 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	510 m ²	
Baujahr	1884 - 2007		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 21,1	12,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 8,60 €/m ²	5,90 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 2.180 €/m ²	910 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		3,2 - 11,6 5,7
Bodenwert	100 €/m ² - 270 €/m ²	157 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	315 m ² - 985 m ²	530 m ²	
Baujahr	1920 - 1996		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 65 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 21,1	13,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,75 €/m ² - 8,60 €/m ²	6,70 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	660 €/m ² - 2.180 €/m ²	1.110 €/m ²	

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	30 €/m ² - 95 €/m ²	65 €/m ²	3,4 - 10,4 6,3
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² - 1.300 m ²	490 m ²	
Baujahr	1884 - 2007		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 18,7	11,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 6,60 €/m ²	5,10 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 1.490 €/m ²	725 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	11	5,9
RND	41 - 80	8	6,2

8.9.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden drei Kauffälle im Zeitraum von 2011 bis 2013 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 2011 bis 2013** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 60, Punkt 8.9 des GMB 2013) vorgenommen.

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	55 €/m ² - 260 €/m ²	152 €/m ²	5,6 - 7,7 6,7
Nutzfläche	400 m ² - 8.360 m ²	4.010 m ²	
Baujahr	1890 - 2003		
Restnutzungsdauer	40 Jahre - 52 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,8 - 14,1	11,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,00 €/m ² - 13,00 €/m ²	7,80 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	500 €/m ² - 2.200 €/m ²	1.140 €/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 elf Kauffälle im Zeitraum von 2011 bis 2013 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 2011 bis 2013** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 60, Punkt 8.9 des GMB 2013) vorgenommen.

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	15 €/m ² - 130 €/m ²	50 €/m ²	5,7 - 9,6 7,0
Nutzfläche	840 m ² - 2.400 m ²	1.400 m ²	
Baujahr	1994 - 2013		
Restnutzungsdauer	33 Jahre - 50 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,6 - 13,1	10,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,15 €/m ² - 12,80 €/m ²	9,50 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	800 €/m ² - 1.830 €/m ²	1.250 €/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 27 Kauffälle im Zeitraum von 2011 bis 2013 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 2011 bis 2013** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (Seite 60, Punkt 8.9 des GMB 2013) 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 bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%. Die Grundlage bilden tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und Durchschnitt Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	27		
Bodenwert	26 €/m ² - 250 €/m ²	150 €/m ²	1,3 - 6,9 3,9
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	145 m ²	
Baujahr	1933 - 2013		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,8 - 31,6	20,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 12,40 €/m ²	7,10 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	940 €/m ² - 3.420 €/m ²	1.760 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	18		
Bodenwert	110 €/m ² - 250 €/m ²	200 €/m ²	1,3 - 6,4 3,3
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	140 m ²	
Baujahr	1933 - 2013		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,9 - 31,6	23,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,35 €/m ² - 12,40 €/m ²	7,75 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.400 €/m ² - 3.420 €/m ²	2.090 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	26 €/m ² - 95 €/m ²	50 €/m ²	4,1 - 6,9 5,2
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	150 m ²	
Baujahr	1993 - 2005		
Restnutzungsdauer	41 Jahre - 74 Jahre	64 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,8 - 21,7	15,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 7,50 €/m ²	5,90 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	940 €/m ² - 1.540 €/m ²	1.090 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	7	
RND	41 - 80	20	
			2,4
			4,5

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 68 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 10. Februar 2014 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 383 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	311 Bodenrichtwerte,
– Wohnparksiedlungen	45 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	17 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	10 Bodenrichtwerte

Von den insgesamt 383 Bodenrichtwerten haben sich 95 in ihrem Wert geändert. 25 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 30 €/m² gesunken, hingegen wurden 70 Bodenrichtwerte um 2 €/m² bis 90 €/m² angehoben.

58 % der geänderten Bodenrichtwerte (55) fallen in das Berliner Umland. Hier wurden drei Bodenrichtwerte gesenkt und 52 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 18 Bodenrichtwerte angehoben und 22 Bodenrichtwerte gesenkt worden.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 5.2.1 auf der Seite 21ff die Spannen der Bodenrichtwerte mit erschließungsbeitragsfreiem Zustand nach BauGB sowie erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand nach BauGB und dem KAG dargestellt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 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 150 €/m² und 380 €/m², in Teltow von 95 €/m² bis 250 €/m², in Stahnsdorf von 75 €/m² bis 210 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 €/m² und 150 €/m².

Für sechs Gemeindeteile bzw. Wohnplätze wurden erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt. Daneben wurden für zwei Erholungsgebiete erstmals zwei Bodenrichtwerte ermittelt. Für Erholungsgebiete wurden bislang zehn Bodenrichtwerte zwischen 5 €/m² und 35 €/m² beschlossen.

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

Es wurden Richtwertgrundstücke für bestimmte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Landkreis hinsichtlich ihrer Flächengröße definiert. Zur Handhabung dieser Werte gilt der Grundsatz: Je kleiner die Fläche, desto höher der Quadratmeterpreis. Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht auf Seite 27 veröffentlicht.

Für 27 Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2013 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 3 von 17 Gewerbegebieten hat sich das Bodenrichtwertniveau geändert. Im Berliner Umland stieg der Bodenrichtwert in Kleinmachnow um 15 €/m². Im Weiteren Metropolenraum wurden die Bodenrichtwerte in Brück und Linthe um jeweils 5 €/m² gesenkt.

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
Götz , Havelufer	20
Götz , Götzer Berge	20
Jeserigerhütten , Setzsteig	5
Ketzür , Bungalowsiedlung	15
Neuehütten , Teerofen	8
Netzen , Am See	20
Trechwitz , Am Trechwitz Berg	8
Wusterwitz , Eggertsberg	35

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, Niemegek, 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 Wertermittlungstichtagen ermittelt. Diese können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
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, 24.03.2009

Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014
Stadt Niemegek	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Ortsteil Görzke	18.12.2009, 14.02.2011
Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (Ost)	01.11.2007
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (West)	01.04.2006, 30.05.2008
Ortsteil Langerwisch, Neu Langerwisch	01.11.2007, 22.10.2012
Ortsteil Michendorf	24.03.2009
Ortsteil Ferch	01.01.2006
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013
Ortsteil Görzke	18.12.2009, 14.02.2011

Durch Satzung der Gemeinde wurden bereits folgende Sanierungsgebiete aufgehoben: Ferch und Neu-Langerwisch (Teil des Sanierungsgebietes Langerwisch).

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.

Der Bodenrichtwert für Ackerland ist von 0,43 €/m² auf 0,51 €/m² und für Grünland von 0,33 €/m² auf 0,39 €/m² angehoben worden. Das entspricht einer Steigerung von jeweils 18%.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,51	0,39

9.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Zum neunten Mal wurden Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Der Bodenrichtwert gilt für den Bereich des gesamten Landkreises.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde von 0,29 €/m² auf 0,31 €/m² angehoben. Das entspricht einer Steigerung von 7%.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ² Forsten
Landkreis	0,31

10 Pachten/Mieten

In folgender Tabelle ist die Anzahl der dem Gutachterausschuss bekannt gewordenen Pachten und Mieten aus seit dem 3. Oktober 1990 abgeschlossenen Verträgen dargestellt.

Nutzung	Anzahl
Unbebaute Gartengrundstücke	765
Baulich genutzte Erholungsgrundstücke	873
Garagenstandflächen	1.209 ¹
Bebaute Erholungsgrundstücke	23
Garagen	339 ¹
Offene Stellplatzflächen	993 ¹
Tiefgaragenstellplätze	309 ¹
Carports	18 ¹
Gesamtsumme	4.529¹

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

10.1 Pachten

10.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum

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

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

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Von den vorliegenden Pachten bei baulich genutzten Erholungsgrundstücken wurden abgeschlossen:

- ca. 43% durch die Gemeinden, Städte, Land und
- ca. 57% durch Privatpersonen.

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und der gezahlten Pacht ist nicht feststellbar. Die höheren Pachten 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.

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m²	Spanne der Pachten 2013 Durchschnitt in €/m² und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz WP Alt-Töplitz	Außenbereich	2009 - 2011	135 - 750 470	1,02 - 2,05 1,33 (7)
	OT Leest, OT Phöben	Außenbereich	2009 - 2010	65 - 920 455	1,02 - 1,79 1,38 (8)
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	2009 - 2012	100 - 835 440	1,18 - 12,00 4,91 (24)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz, OT Götz	Außenbereich	2009 - 2013	15 - 320 175	2,00 (10)
	OT Schmergow	Außenbereich	2012 - 2013	75 - 450 315	3,50 (4)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Nahmitz	Außenbereich	2009 - 2010	110 - 610 310	1,23 (4)
Amt Beetzsee	Gem. Beetzseeheide, OT Gortz, OT Ketzür	Außenbereich	2010 - 2013	230 - 1.250 500	1,50 (6)
	Gem. Stadt Havelsee, OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2009 - 2012	440 - 800 540	0,50 - 0,90 0,80 (4)

10.1.2 Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum

Bei den in nachstehender Tabelle beschriebenen Garagenstandflächen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden sowie am Gebäude.

Die nachfolgenden Werte geben nur die Pachten des Grund und Bodens wieder und entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Pacht in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Die Garagenstandflächen sind mit einer Garage, die im Eigentum des Pächter ist, bebaut. Der Vertrag wird meistens für ein Jahr abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn keine Kündigung ausgesprochen wird.

Die Verpachtungen von Garagenstandflächen wurden durch die Gemeinde abgeschlossen.

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2013 Durchschnitt in €/ Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Prützke	Außenbereich	2011 - 2012	18	50,02 (20)

10.1.3 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

Die in nachstehender Tabelle angegebenen durchschnittlichen Pachten entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Pacht in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Von den vorliegenden Pachten bei unbebauten Gartengrundstücken wurden abgeschlossen:

- ca. 85% durch die Gemeinden, Städte, Landkreis und Bund,
- ca. 15% durch juristische Personen.

Die verpachteten Flächen liegen im Innenbereich sowohl als auch im Außenbereich einer Gemeinde oder in gemeinschaftlichen Gartenanlagen, die nicht unter die Kleingärten nach BKleingG fallen.

Die Flächen liegen zum Teil vereinzelt im Ort oder direkt am Hausgrundstück.

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 Pachten 2013 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2009 - 2013	30 - 280 130	0,10 - 0,30 0,20 (6)

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2013 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
	OT Lütte	Außenbereich	2009 - 2012 5 - 445 155	0,18 - 0,50 0,27 (4)	
	Ortsteile	Außenbereich	2009 - 2013 25 - 175 100	0,18 - 0,50 0,27 (5)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz, WP Neu-Töplitz OT Phöben	Innen-/ Außenbereich	2009 - 2011 400 - 1.160 655	0,13 - 0,50 0,38 (3)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Nahmitz OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	2010 - 2012 130 - 1.070 395	0,05 - 0,51 0,28 (5)	
Amt Beetzsee	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2009 - 2011 195 - 2.505 1.400	0,03 - 0,25 0,17 (5)	

10.1.4 Pachten für bebaute Erholungsgrundstücke

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

Die nachfolgenden Werte geben die Pacht des Grund und Bodens mit dem aufstehenden Gebäude wieder und entsprechen nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlten Pachten in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Verpächter und Pächter.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Die Pachten bei bebauten Erholungsgrundstücken wurden durch Privatpersonen abgeschlossen.

bebaute Erholungsgrundstücke					
Stadt	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2013 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder (Havel) Außenbereich, direkte Wasserlage, Wassernähe	2009	300 - 800 520	4,17 - 9,00 6,46 (10)	

10.1.5 Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

Die in der nachstehenden Tabelle angegebene durchschnittliche Pacht entspricht nicht zwingend der ortsüblichen Pacht der jeweiligen Lage. Die Werte geben Aufschluss über die gezahlte Pacht in der jeweiligen Lage der Gemeinde und dienen zur Orientierung für Vertragsparteien.

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

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 Pacht von offenen Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätzen und Carports wurden überwiegend durch juristische Personen (Gesellschaften, Grundstücksverwaltungen) abgeschlossen.

Stadt/ Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2013 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig und OT Lüsse und OT Lübnitz	Innen-/ Außenbereich	2009 - 2013	13 - 36 16	37 - 216 89 (5)
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	18	180 – 360 180 (15)
Tiefgaragenstellplatz					
Stadt Teltow	Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innenbereich	2010 - 2011	11,5 - 15 13	432 - 480 453 (4)
Carport					
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	18	360 (6)

10.1.6 Pachten für den 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.

10.1.7 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

10.1.8 Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung

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).

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 Pachten für die vorstehend 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 Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt gebührenpflichtig in anonymisierter Form Auskünfte über vereinbarte Entgelte gemäß § 7 Abs. 1 NutzEV. Die Angaben über die anonymisierten Entgelte in der beantragten Gemarkung werden nicht spezifisch bzgl. eines Grundstücks erstellt, sondern es werden von der beantragten jeweiligen Gemarkung alle vorliegenden Entgelte mit den bekannten Merkmalen aufgelistet.

Beide Vertragsparteien können auf diesem Wege Anhaltspunkte über die mögliche Höhe des ortsüblichen Entgelts gewinnen, ohne zwingend ein Gutachten in Auftrag geben zu müssen. Bei den aufgeführten vereinbarten Entgelten können Rückschlüsse gezogen werden, ob das ortsübliche Entgelt über oder unter dem jeweiligen Erhöhungsverlangen liegt.

Nach § 3 Abs. 3 NutzEV kann das ortsübliche Entgelt bei unbebauten Gartengrundstücken und baulich genutzten Erholungsgrundstücken auch aus der Verzinsung des Bodenwertes abgeleitet werden, wenn es an Erkenntnissen über eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Grundstücken mit nach 02.10.1990 vereinbarten Entgelten fehlt. Der Bodenwert ist auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zu ermitteln.

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

10.2 Mieten

10.2.1 Mieten für Garagen

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

Für Bereiche, für welche keine Werte dargestellt sind, liegen keine aktuellen Daten aus den letzten fünf Jahren vor. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte vergangener Jahre verwiesen.

Die Mieten von Garagen wurden durch die Stadt abgeschlossen.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten 2013 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig ¹	Innenbereich	2009 - 2013	12 - 36 15	180 - 600 275 (264)

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

10.2.2 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

Eine Mietpreissammlung für Wohn- und Gewerbeobjekte wird beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark nicht geführt.

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 Objektbeachtungen 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
- Planetetal Gemeinde

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.076
 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 Beelitz

Einwohner: 11.883
 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 Teltow

Einwohner: 23.966
 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: 7.429
 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		Lüdenhof, Tiefbrunnen	Berliner Siedlung, Treuenbrietzen Süd,
	Bardenitz	Klausdorf, Pechüle,	
	Brachwitz		
	Dietersdorf		
	Feldheim	Schwabeck	Schwabeck Gasthof
	Frohnsdorf		
	Lobbese	Pflügkuff, Zeuden	
	Lühsdorf		
	Marzahna	Schmögelsdorf	
	Niebel		
	Niebelhorst		
Rietz	Neu Rietz, Rietz-Ausbau, Rietz Bucht		

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 23.782
 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, Göttin, Leest, Neu-Töplitz, Eichholz

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.047
 Bürgermeister
 Herr Reth Kalsow
 Jeserig
 Potsdamer Landstraße 49b
 14550 Groß Kreutz (Havel)

Tel. 033207 351-0
 Fax 033207 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: 20.395
 Bürgermeister
 Michael Grubert
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Tel. 033203 8771301 bis -1304
 Fax 033203 8772999
 E-Mail info@kleinmachnow.de
 Internet www.kleinmachnow.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Kleinmachnow			Dreilinden, Neubauernsiedlung

Gemeinde Kloster Lehnin

Einwohner: 10.655
 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 Rädel
	Michelsdorf		Akazienhof,
	Nahmitz		Doberow, Ausbau, Heidehof
	Netzen		Am See
	Prützke		
	Rädel		Gohlitzhof, Großheide
	Reckhahn		Meßdunk
Rietz (Brandenburg)		Rietzer Berg	
Trechwitz		Trechwitz Siedlung	

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 11.933
 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: 8.741
 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: 10.058
 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: 3.997
 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: 14.401
 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: 4.453
 Bürgermeisterin
 Frau Barbara Klemmt
 Schlossstraße 1
 14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 033849 798-0
 Fax 033849 798-55
 E-Mail gemeinde@wiesenburgmark.de
 Internet 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: 8.150
 Amtsdirektor
 Frau Simone Hein
 Brielow
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

Tel. 03381 7999-0
 Fax 03381 7999-40
 E-Mail info@amt-beetzsee.de
 Internet www.amt-beetzsee.de

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

Amt Brück

Einwohner: 10.316
 Amtsdirektor
 Herr Christian Großmann
 Ernst-Thälmann-Straße 59
 14822 Brück

Tel. 033844 62-0
 Fax 033844 62-119
 E-Mail info@amt-brueck.de
 Internet 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		Tornow
	Damelang-Freienthal	Damelang	
		Freienthal	Hackenhausen
	Oberjünne		Forsthaus Johannisheide
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

Amt Niemeck

Einwohner: 4.693
 Amtsdirektor
 Herr Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemeck

Tel. 033843 627-0
 Fax 033843 515-29
 E-Mail sekretariat@amt-niemeck.de
 Internet: www.amt-niemeck.de

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

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.255
 Amtsdirektorin
 Frau Gudrun Liebener
 August-Bebel-Straße 10
 14789 Wusterwitz

Tel. 033839 669-0
 Fax 033839 669-31
 E-Mail info@amt-wusterwitz.de
 Internet www.amt-wusterwitz.de

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

Amt Ziesar

Einwohner: 6.194
 Amtsdirektor
 Herr Norbert Bartels
 Mühlentor 15 a
 14793 Ziesar

Tel. 033830 654-0
 Fax 033830 282
 E-Mail amt@ziesar.de
 Internet www.amt-ziesar.de

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

Gebietsstand: 31.10.2013

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.10.2013
 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 90139-5239 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 90139-5231	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
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Dessau-Roßlau im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15 06847 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340 6503-1258 oder 6503-1365 Fax: 0340 6503-1001	poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel 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 Nutheflöß 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

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
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 Knesebeckstraße 59/61 10719 Berlin	Tel.: 030 8973-5364 Fax: 030 8973-5368	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.ivd-berlin-brandenburg.de
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Zahsower Straße 31 03046 Cottbus	Tel.: 0355 / 4944678 Fax: 0355 / 4944681	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-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 4 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

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. 4 vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719),

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), zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl.I/13, Nr. 18)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.I S.718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl.I S.2586)

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Dezember 2013 (GVBl.I/13, Nr. 40)

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)

In der Fassung der Bekanntmachung 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, Nr.1, S.9), geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2009 (GVBl.II S.186 Brandenburg)

Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl.I S.1418), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl.I S.2586)

Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG)

Artikel 1 des Gesetzes 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRANpG)

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

Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)

vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), das zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586)

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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Flächenerwerbsverordnung (FlErwV)

vom 20. Dezember 1995 (BGBl.I S.2072), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 21. Februar 2014 (BGBl. I S. 147)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. August 2013
(GVBl.II/13, Nr. 62)

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)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
vom 20. September 2011 (BAnz. Nr. 24, S. 597), geändert durch Erlass vom 21. Februar 2013 (Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern, MI III/4 Az.584-33)

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012
(BAnz: AT 18.10.2012 B1)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern vom 31. März 2014, Az.: MI 13 - 584-85

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz: AT 11.04.2014 B3)

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), geändert durch Erlass vom 28. Februar 2014 – Az.: 13-584-30

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 –VVBo) (Aktenzeichen: MI III/4 - 583-11 vom 28. Juni 2011)

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)
vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr.168a vom 6. September 2000)

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr.108a) (Berichtigung vom 1. Juli 2006, BAnz. Nr. 121, S.4798)

Abkürzungen

A	Autobahn
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
Banz.	Bundesanzeiger
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa (etwa, ungefähr)
durchschn.	durchschnittlich
ei	Wohnungs-/Teileigentum
etc.	et cetera (und so weiter)
EW	Einwohner
€/m²	Euro pro Quadratmeter
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 87 - 90 erläutert.