

Grundstücksmarktbericht 2015



**Landkreis
Potsdam-Mittelmark**

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

Geschäftsstelle: Sitz: Landkreis 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 318-311, -312, -313,
03328 318-314, -323

Fax: 03328 318-315

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

Berichtszeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge
ausgewertet, die bis zum 10. März 2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der
Veröffentlichung: Mai 2016

Bezug: Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Als PDF-Dokument auch im Internetshop
GEOBROKER <http://geobroker.geobasis-bb.de>

Gebühr: 30,00 €¹

Titelfoto: Im abgebildeten Schloss Reckahn befindet sich das Rochow-Museum.
Weitere Informationen über das Gebäude, das Museum und über Veranstaltungen
finden Sie hier: <http://www.rochow-museum.de>

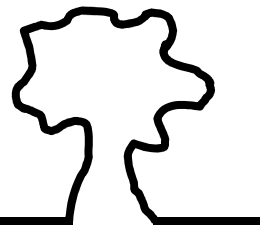


Urheberrechts-
schutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit
der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung
ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Grundstücksmarktbericht

2015



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 22. April 2016 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, Leiter des FB Vermessung und Geoinformation, Bezirksamt von 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. Marktwertermittlungen (EIPOSCERT),
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

Inhaltsverzeichnis

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
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung.....	11
3.2.2	Bevölkerungsstand.....	11
3.2.3	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	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	21
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
5.2.2.1	Indexreihen, Ortslagen.....	23
5.2.2.2	Indexreihen, Wohnparks	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)	28
5.4	Bauland für Gewerbe	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete	29
5.4.3	Verbrauchermärkte	30
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	30
5.6	Sonstiges Bauland	30
5.6.1	Erholungsflächen im Außenbereich.....	30
5.6.1.1	Käufer gleich Pächter.....	30
5.6.1.2	Käufer nicht gleich Pächter	31
5.6.2	Landwirtschaftliche Betriebsflächen	31
5.7	Erbbaurechte	31
5.8	Sonderauswertungen	32
5.8.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	32
5.8.2	Arrondierungsflächen	32

6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	33
6.1	Allgemeines	33
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1	Preisniveau	33
6.2.1.1	Acker- und Grünland.....	34
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen	35
6.2.1.3	Obstanbauflächen.....	36
6.2.1.4	Spargelanbauflächen	36
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau	37
6.3.2	Preisentwicklung	37
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen.....	37
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	38
7.1	Gartenflächen	38
7.2	Verkehrsflächen	39
7.2.1	Private Wegflächen.....	39
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen in der Ortslage	39
7.3	Wasserflächen	39
8	Bebaute Grundstücke	39
8.1	Allgemeines	39
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	41
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	42
8.2.2.1	Berliner Umland	42
8.2.2.1.1	Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf	43
8.2.2.1.2	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel).....	44
8.2.3	Weiterer Metropolitanraum.....	45
8.2.3.1	Bodenrichtwertniveau bis 29 €/m ²	45
8.2.3.2	Bodenrichtwertniveau ab 30 €/m ²	46
8.2.4	Vergleichsfaktoren	47
8.2.5	Liegenschaftszinssätze	51
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	52
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	52
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	53
8.3.2.1	Berliner Umland	54
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	55
8.3.3	Vergleichsfaktoren	56
8.3.3.1	Reihenhäuser.....	56
8.3.3.2	Doppelhaushälften	57
8.4	Mehrfamilienhäuser	59
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	59
8.4.3	Vergleichsfaktoren	60
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen	61
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	61
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	62
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	63
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen	65

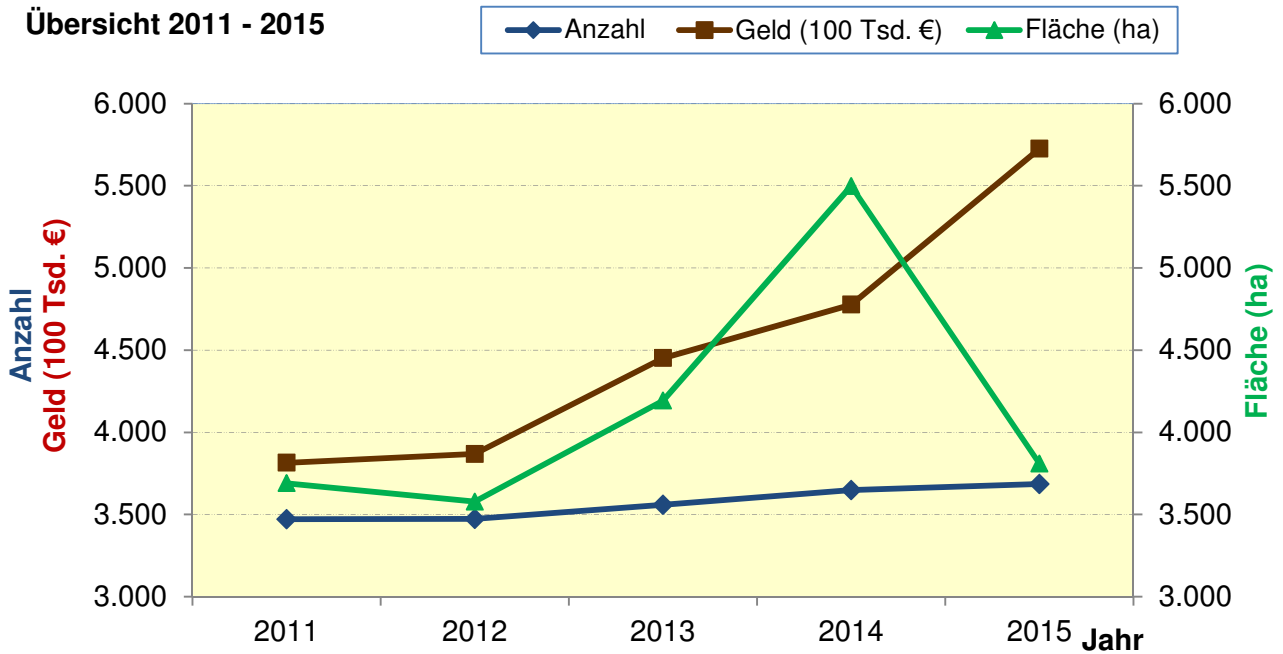
8.5.3.	Vergleichsfaktoren	66
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	66
8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser	66
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen	67
8.6	Sonstige	68
8.6.1	Villen	68
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe.....	68
8.6.3	Gebäude für Beherbergungen.....	68
8.6.4	Wochenendhäuser	69
9	Wohnungs- und Teileigentum	69
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	69
9.1.1	Wohnungseigentum	69
9.1.2	Teileigentum	71
9.2	Vergleichsfaktoren	72
9.2.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	72
9.2.2	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	73
9.2.3	Rohertagsfaktoren	74
9.2.4	Teileigentum	75
10	Bodenrichtwerte	75
10.1	Gesetzlicher Auftrag	75
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	76
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	76
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	77
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	77
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	78
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	78
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	79
11	Pachten/Mieten	79
11.1	Pachten	79
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum	79
11.1.2	Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum	80
11.1.3	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	81
11.1.4	Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	81
11.1.5	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	82
11.1.6	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	83
11.1.7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	83
11.2	Mieten	84
11.2.1	Mieten für Garagen	84
11.2.2	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	84
12	Aufgaben des Gutachterausschusses	85
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	85
12.2	Die Kaufpreissammlung	85
 Anlagen		
1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2015)	86
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	87

3	Abkürzungen.....	94
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	95
	Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren.....	95
5	Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren	96
	Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser.....	96
6	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen	97
7	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	99
8	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	102
9	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	103
10	Anschriften der Verbände	104

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 2011 - 2015



Preisentwicklung zum Vorjahr

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

↗ Tendenz steigend über +2,5 %

→ Tendenz unverändert bis +/- 2,5 %

↘ Tendenz fallend unter -2,5%

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2015 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.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Darstellung von Werten mit einem oder zwei Kaufverträgen in den Tabellen verzichtet.

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, bzw. die zum Großteil unter Natur- und Landschaftsschutz stehen, bestimmt.

Mit seiner Fläche von 2.592 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 208.800 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 Verkehrsanbindungen 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 246, die Bahnstrecken Berlin-Halle/Leipzig, Berlin-Magdeburg und der Berliner Außenring sowie die Wasserstraßen Havel und Elbe-Havel-Kanal den Landkreis Potsdam-Mittelmark (siehe Auszug aus der Topographischen Karte).

Topografische Karte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



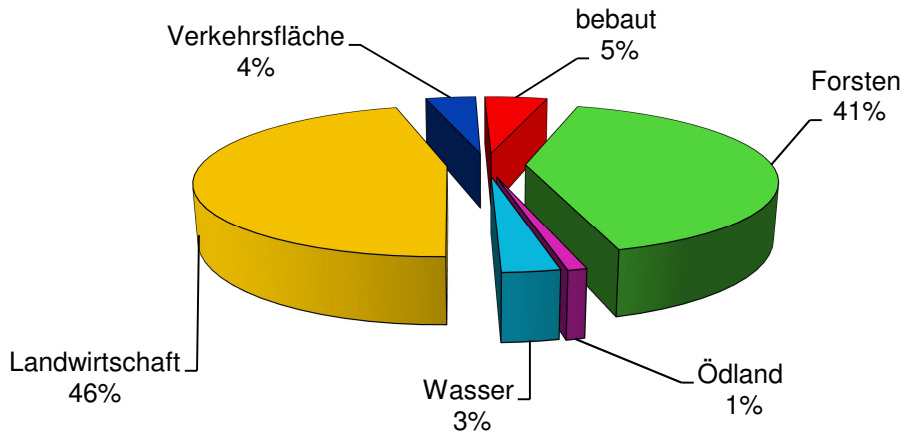
Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Kartengrundlage LK250f-N – Landeskarte 1:250 000 (Stand der Karte 01.10.2015, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)

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)	259.194
Anzahl der Flurstücke	324.012
Anzahl der Grundakten	125.394

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

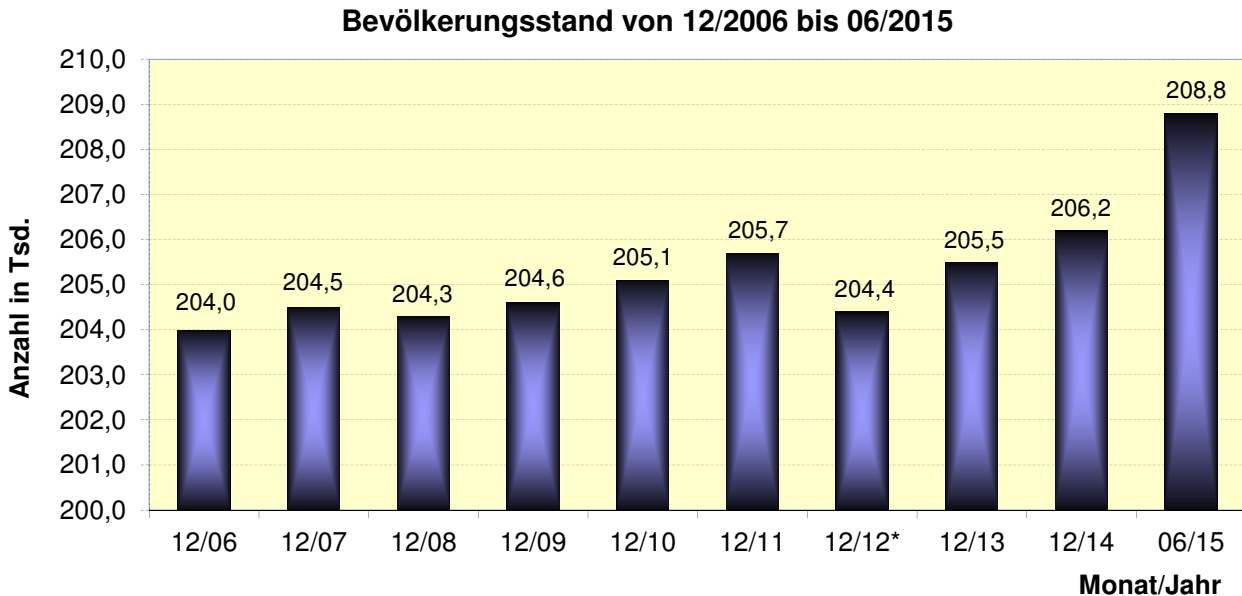
3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31.12.2014 nach Art der tatsächlichen Nutzung

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



* Ab dem Stand 12/12 erfolgt die Darstellung auf der Basis vom Zensus 2011 (203.391 Einwohner).

3.2.3 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	10.849	- 0,61	236,07	46	17
Stadt Beelitz	11.975	+ 0,65	181,22	66	18
Stadt Teltow	24.981	+ 1,51	21,60	1.157	12
Stadt Treuenbrietzen	7.415	- 0,20	212,46	35	16
Stadt Werder (Havel)	24.630	+ 1,16	117,05	210	21
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.057	+ 0,80	99,42	81	22
Gemeinde Kleinmachnow	20.568	+ 0,03	11,91	1.727	8
Gemeinde Kloster Lehnin	10.678	- 0,04	200,97	53	21
Gemeinde Michendorf	12.193	+ 0,54	68,70	177	21
Gemeinde Nuthetal	8.850	+ 1,07	48,02	184	13
Gemeinde Schwielowsee	10.299	+ 0,74	58,27	177	22
Gemeinde Seddiner See	4.165	+ 1,36	23,96	174	24
Gemeinde Stahnsdorf	15.063	+ 1,78	49,47	304	13
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.417	+ 0,09	220,20	20	21
Amt Beetzsee	8.103	- 0,86	203,77	40	23
Amt Brück	10.497	+ 1,09	233,24	45	24
Amt Niemegek	4.722	+ 0,21	225,76	21	27
Amt Wusterwitz	5.218	- 0,65	107,86	48	16
Amt Ziesar	6.077	- 0,56	272,00	22	21
Potsdam-Mittelmark	208.757	+ 0,61	2.591,95	81	18

Quellen:

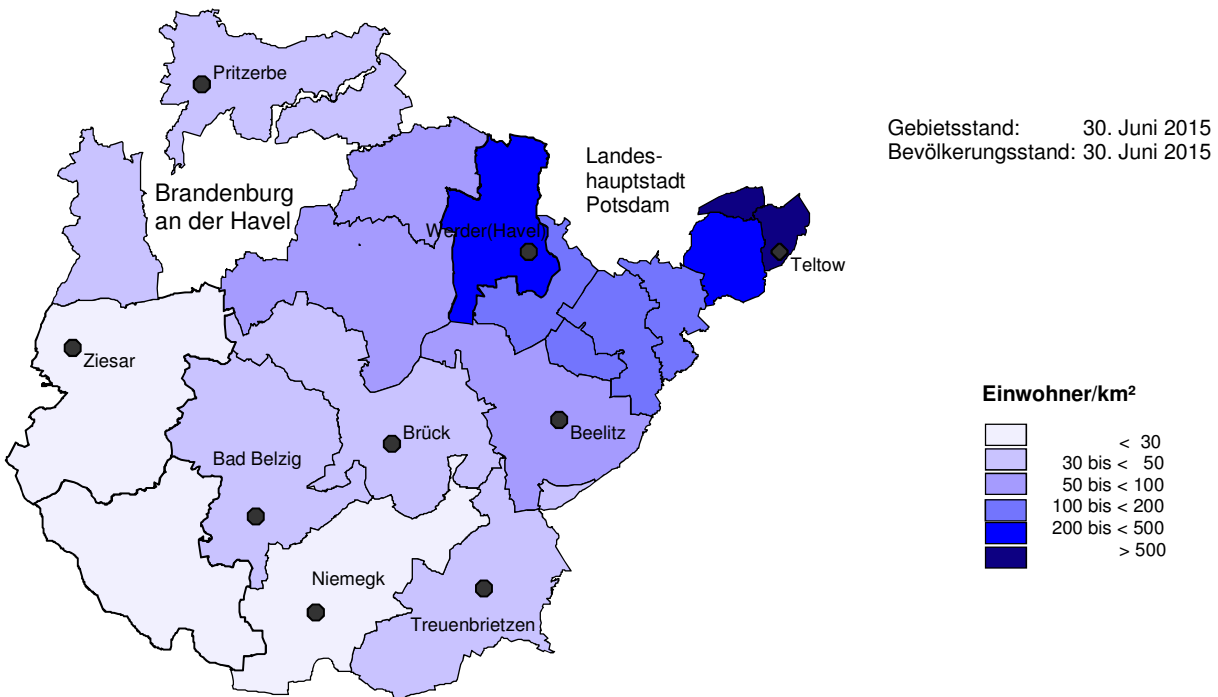
Einwohner

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. Juni 2015 (Gebietsstand vom 30. Juni 2015)

Fläche

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31.12.2014 nach Art der tatsächlichen Nutzung

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:

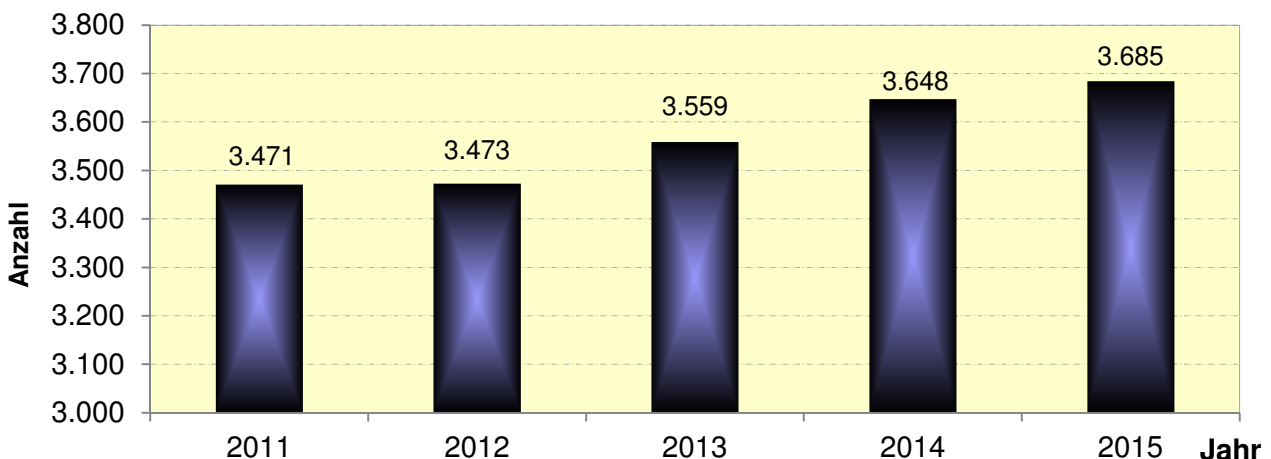
- **unbebaute Baufläche (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV),
- **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren 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 Mit Eigentumsanteil 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 2015 insgesamt **3.761 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 76 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

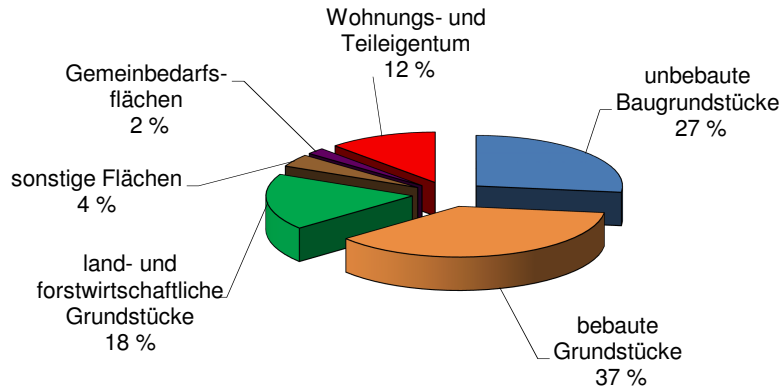
Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Gesamtheit nicht wesentlich verändert. Es wurden 37 Verträge mehr registriert.

Anzahl der Vertragsvorgänge 2011 - 2015

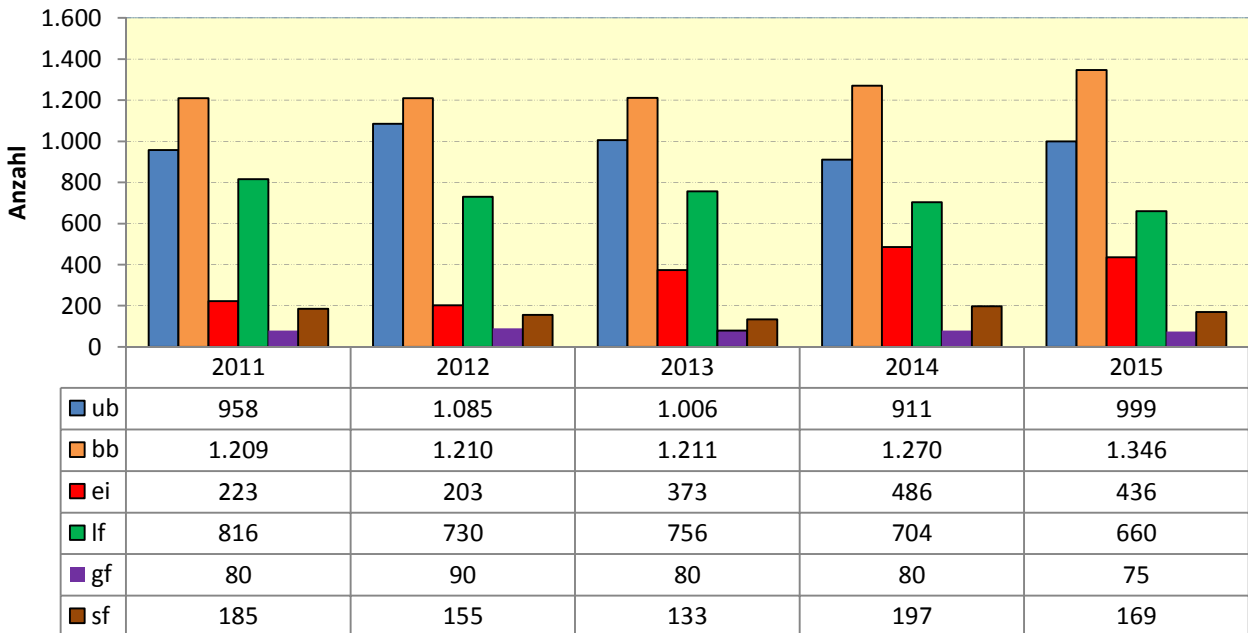


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

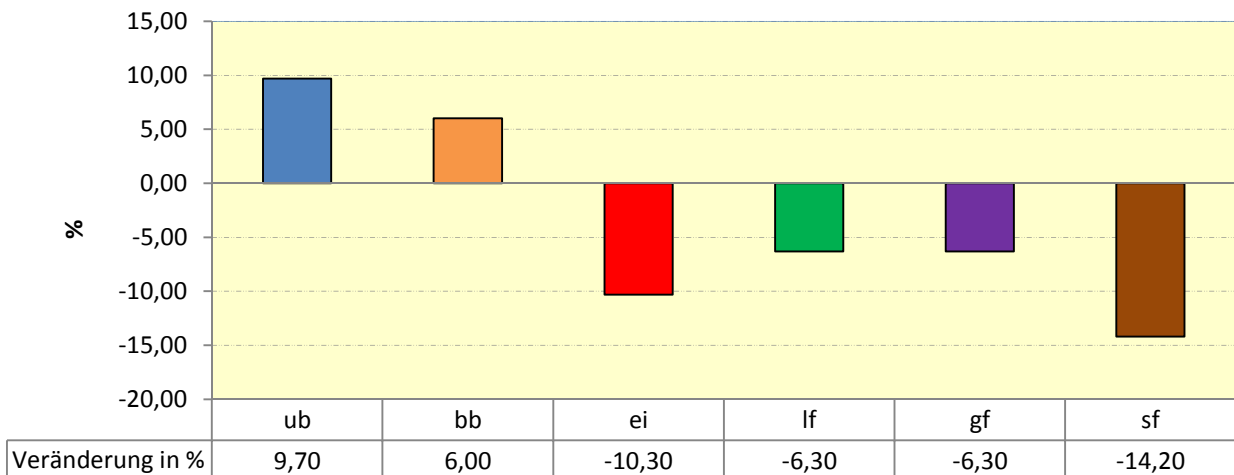
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2015



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2011 - 2015



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



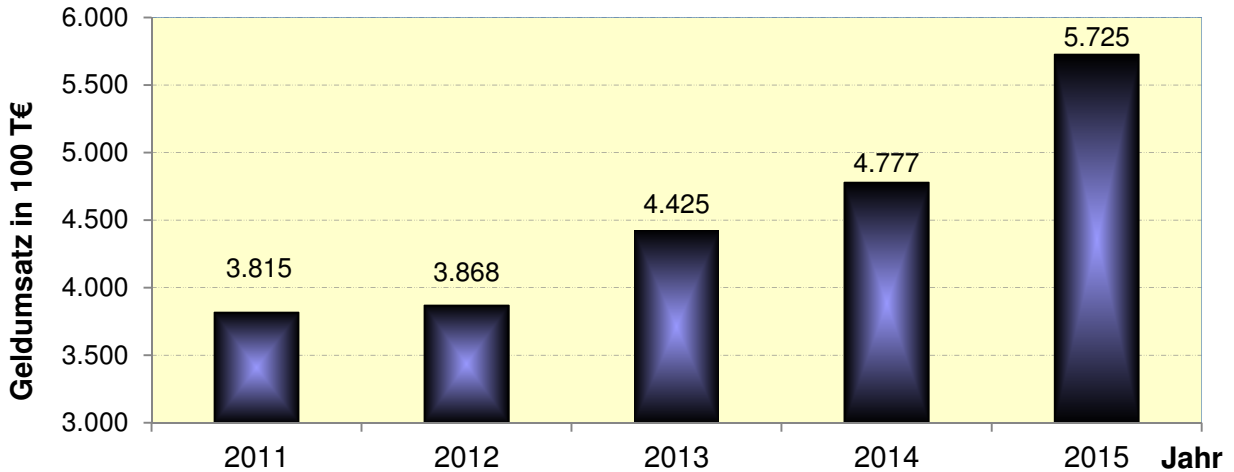
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Kaufverträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	22	113	29	0	2	6	172
Michendorf	115	85	19	26	7	6	258
Nuthetal	24	35	30	12	5	6	112
Schwielowsee	83	67	34	24	7	12	227
Stahnsdorf	69	88	21	7	3	9	197
Teltow	73	112	97	4	8	8	302
Werder (Havel)	151	139	147	43	9	35	524
Gesamtsumme	537	639	377	116	41	82	1.792
Anteil in %	30,0	35,6	21,0	6,5	2,3	4,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	12,6	6,9	-11,1	-17,7	-18,0	-2,4	1,0
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	63	83	10	45	3	10	220
Groß Kreutz (Havel)	66	63	3	32	4	10	178
Seddiner See	49	27	16	3	1	4	100
Beetzsee	49	82	0	45	1	7	184
Kloster Lehnin	41	81	4	80	2	12	220
Wusterwitz	13	45	0	22	0	2	82
Ziesar	25	42	1	51	0	6	125
Bad Belzig	31	56	3	88	4	6	188
Brück	72	95	14	57	5	14	257
Niemegk	14	47	0	58	3	5	127
Treuenbrietzen	23	43	3	42	4	4	119
Wiesenburg/Mark	16	43	5	21	1	7	93
Gesamtsumme	462	707	59	544	34	87	1.893
Anteil in %	24,4	37,4	3,1	28,7	1,8	4,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	6,5	5,2	-4,8	-3,4	13,3	-23,0	-0,5

4.2 Geldumsatz

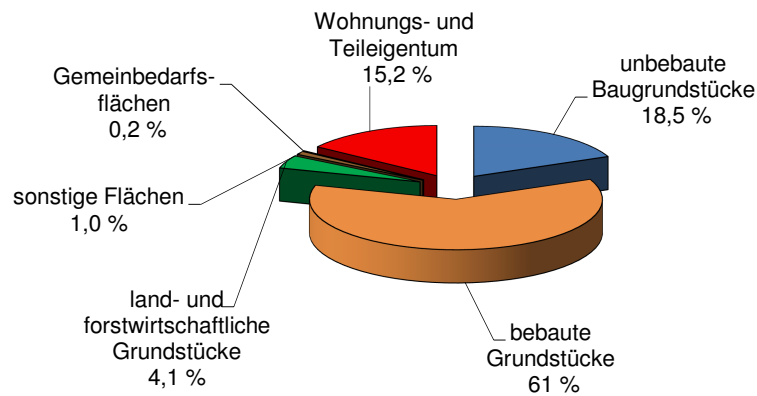
Im Jahr 2015 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **572,5 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 19,8 % gestiegen.

Geldumsätze 2011 - 2015

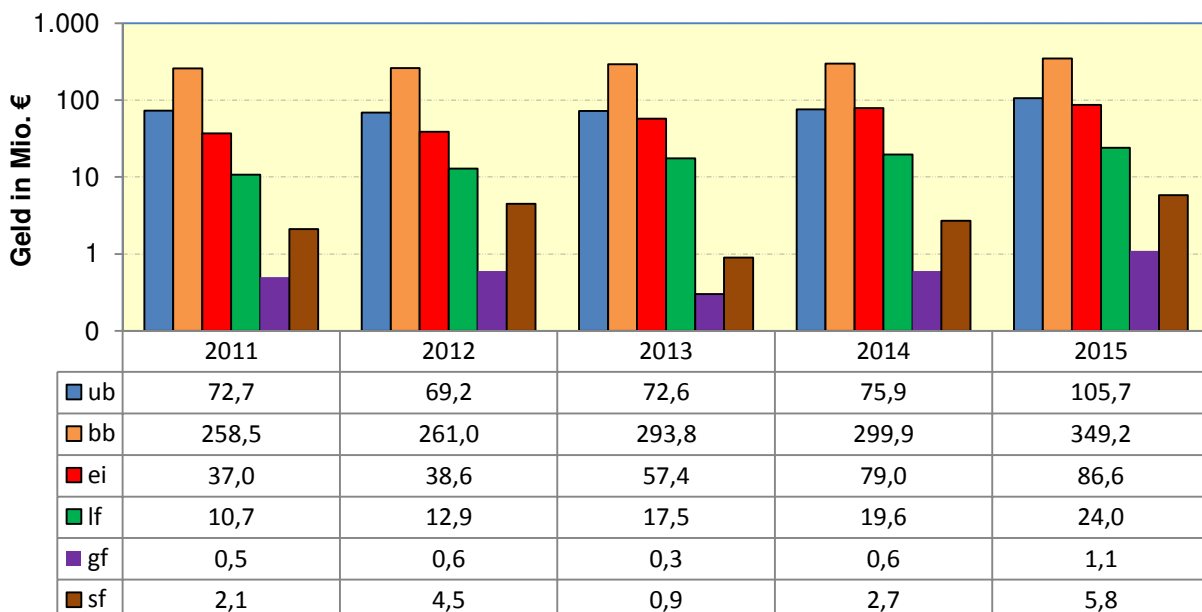


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

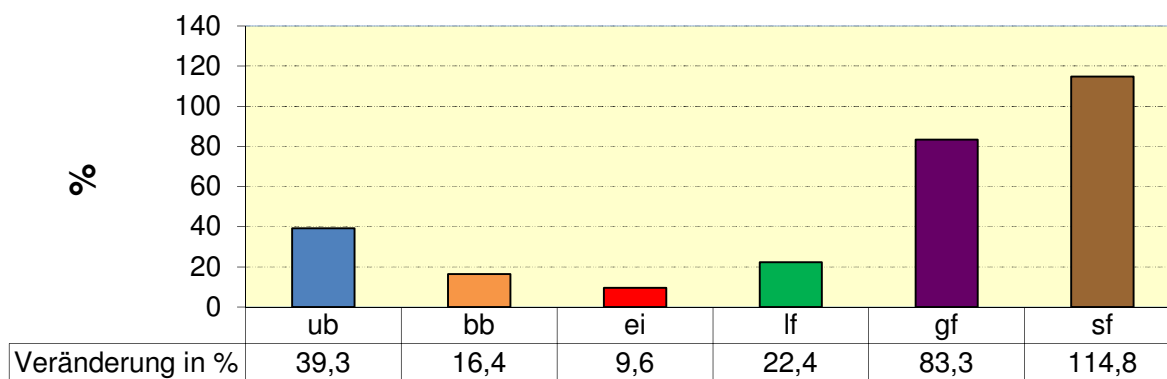
Geldumsatz nach Grundstücksarten 2015



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2011 - 2015



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



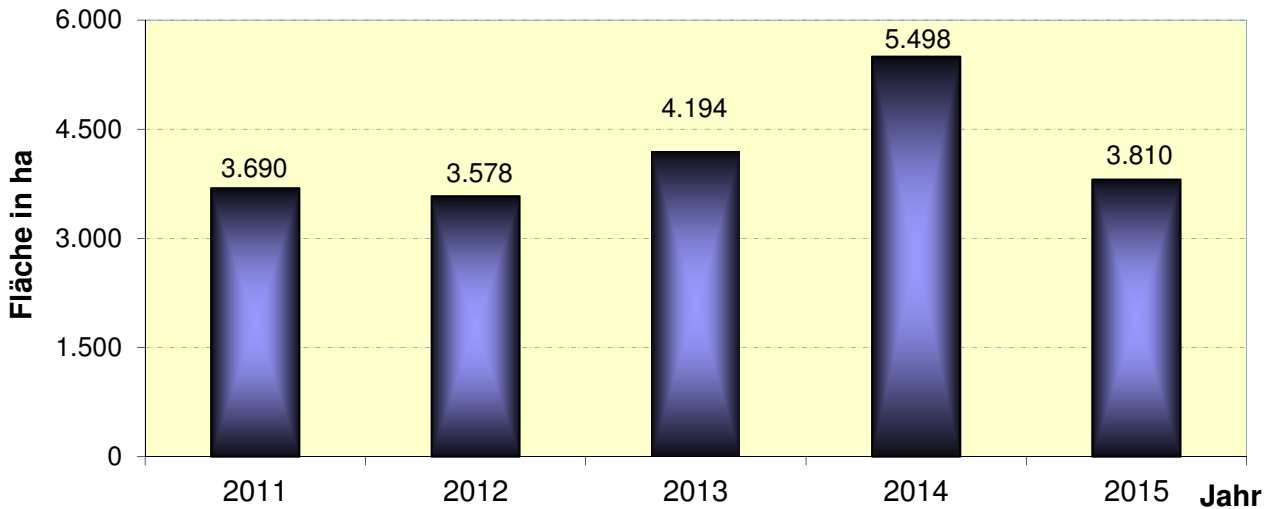
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	8,8	91,7	8,9	0,0	0,0	0,9	110,4
Michendorf	14,3	23,5	2,4	0,7	0,0	0,0	40,9
Nuthetal	4,7	10,9	3,1	0,3	0,8	0,1	19,8
Schwielowsee	9,1	13,6	9,3	0,2	0,0	0,2	32,4
Stahnsdorf	11,7	28,3	3,5	0,1	0,0	0,9	43,8
Teltow	28,4	39,4	18,4	0,0	0,3	3,1	89,7
Werder (Havel)	12,7	46,8	29,4	1,1	0,0	0,8	90,9
Gesamtsumme	89,7	254,3	75,0	2,4	1,1	5,2	427,8
Anteil in %	21,0	59,4	17,5	0,6	0,3	1,2	100,00
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	43,8	13,4	1,3	8,1	102,6	154,1	17,1
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	3,2	15,4	1,5	0,5	0,0	0,1	20,7
Groß Kreutz (Havel)	2,1	12,9	0,3	0,6	0,01	0,1	16,0
Seddiner See	3,0	7,4	1,1	0,1	0,0	0,0	11,6
Beetzsee	1,6	7,1	0,0	2,2	0,0	0,0	10,9
Kloster Lehnin	1,2	12,2	0,1	3,7	0,0	0,1	17,3
Wusterwitz	0,2	4,3	0,0	1,7	0,0	0,0	6,2
Ziesar	0,4	3,1	0,0	1,5	0,0	0,0	5,0
Bad Belzig	0,5	8,8	0,1	4,6	0,0	0,1	14,1
Brück	3,2	11,4	7,3	1,0	0,02	0,1	23,0
Niemegk	0,1	3,8	0,0	2,1	0,0	0,0	6,0
Treuenbrietzen	0,4	6,0	0,2	3,1	0,0	0,0	9,7
Wiesenburg/Mark	0,1	2,5	1,0	0,5	0,0	0,1	4,2
Gesamtsumme	16,0	94,9	11,6	21,6	0,03	0,6	144,7
Anteil in %	11,0	65,6	8,1	14,9	0,0	0,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	16,8	22,3	132	24,1	-85,1	-14,3	26,4

4.3 Flächenumsatz

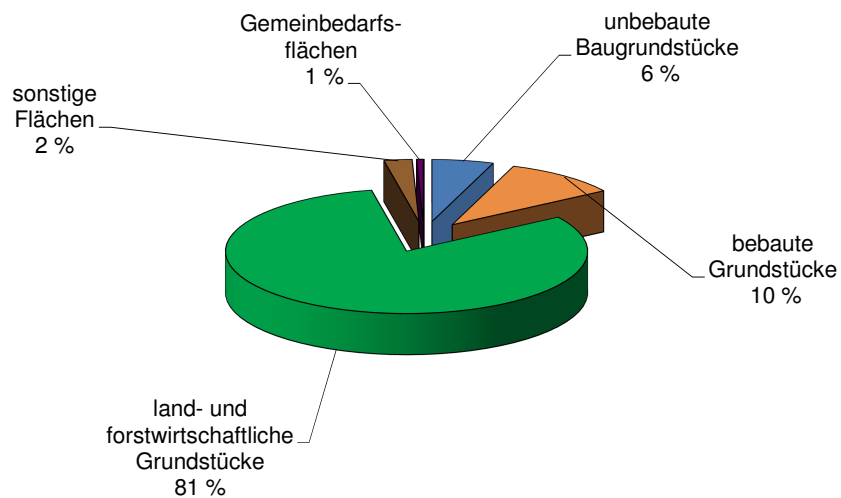
Im Jahr 2015 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 3.810,3 ha Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ca. 31 % weniger Fläche umgesetzt. Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab den Seiten 20 und 39.

Flächenumsätze 2011 - 2015

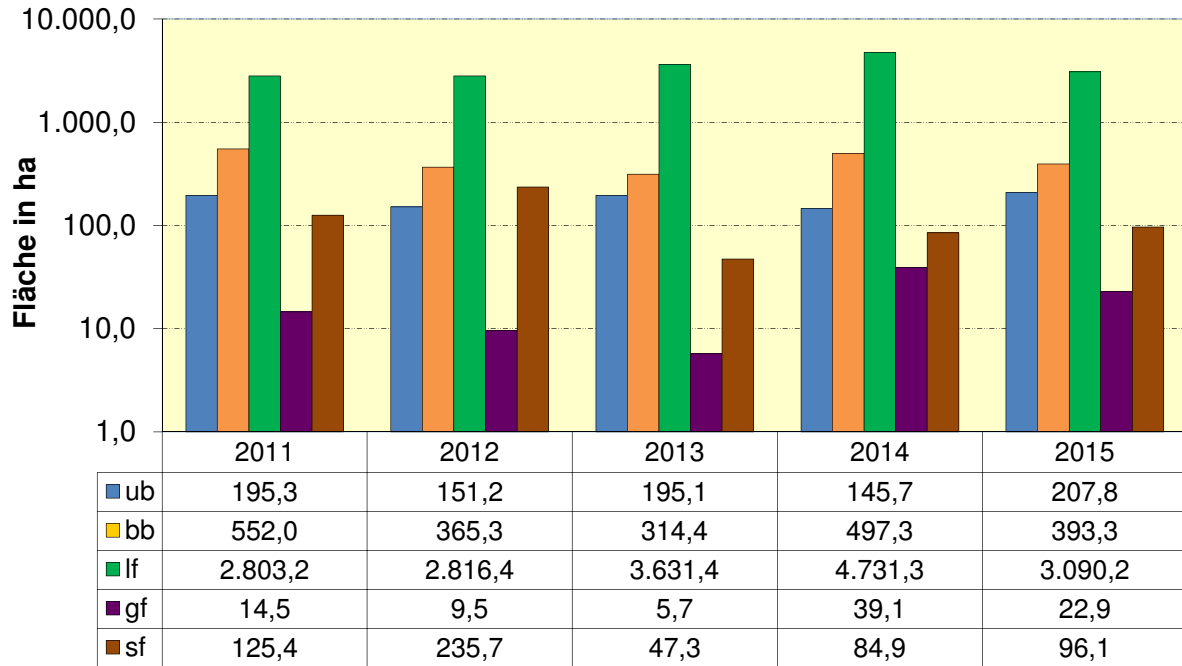


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

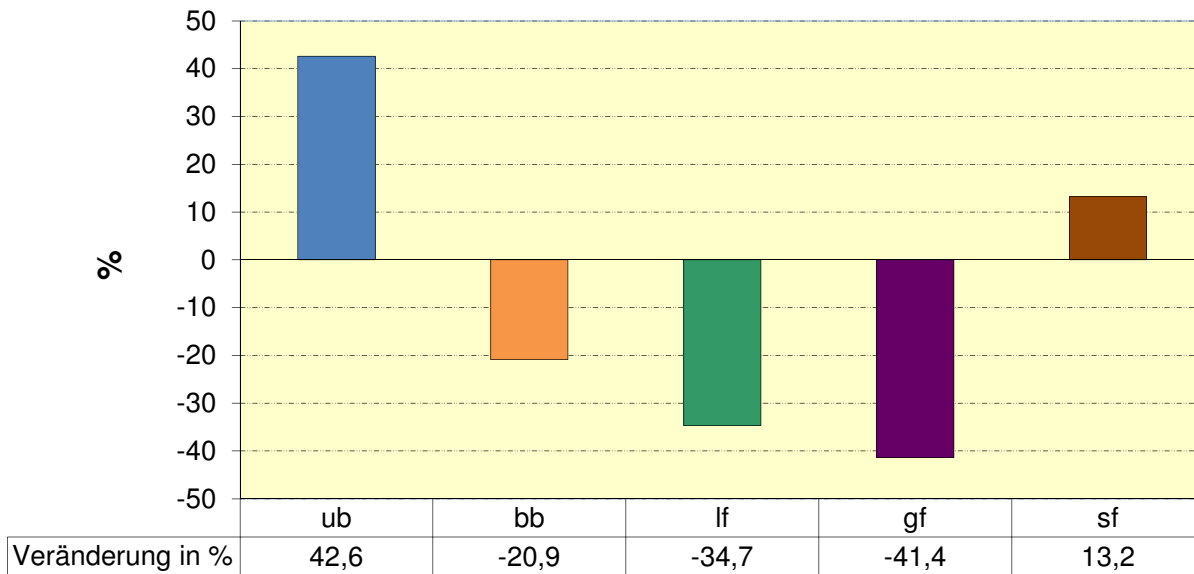
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2015



Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2011 - 2015



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	34	140	0,0	0,66	37	212
Michendorf	190	123	723	1	2	1.040
Nuthetal	38	48	365	6	8	466
Schwielowsee	91	86	354	0,93	6	537
Stahnsdorf	118	97	79	0,92	7	301
Teltow	235	85	13	58	315	705
Werder (Havel)	237	451	1.567	5	63	2.323
Gesamtsumme	941	1.029	3.101	73	438	5.582
Anteil in %	16,9	18,4	55,6	1,3	7,8	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	+60,6	-12,3	-22,9	+92,1	180,8	-6,6
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	121	199	744	1	12	1.077
Groß Kreutz (Havel)	166	378	838	7	46	1.435
Seddiner See	67	54	254	2	3	381
Beetzsee	109	342	2.836	0,3	9	3.296
Kloster Lehnin	81	486	4.900	19	48	5.534
Wusterwitz	14	106	2.034	0,0	34	2.187
Ziesar	178	331	2.400	0,0	7	2.916
Bad Belzig	76	192	4.828	0,7	17	5.114
Brück	279	228	1834	10	49	2.400
Niemegk	9	327	3.135	112	5	3.588
Treuenbrietzen	20	175	3.313	4	10	3.522
Wiesenburg/Mark	17	86	685	0,1	283	1071
Gesamtsumme	1.137	2.904	27.801	156	523	32.521
Anteil in %	3,5	8,9	85,5	0,5	1,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	30,7	-23,5	-35,8	-55,8	-24,7	-33,6

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 Verträge		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	813	81,4 4,8	1.372	66,1 45,9	794	75,1 33,2
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	29	2,9 93,3	155	7,5 269,5	113	10,7 156,3
Geschäftliche Nutzung	2	0,2 0,0	18	0,9 2.524,6	27	2,5 2.270,2
Gewerbliche Nutzung	64	6,4 56,1	383	18,4 251,9	103	9,8 11,5
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	6	0,6 -25,0	8	0,4 -89,5	0,14	0,0 -90,7
Sonstige Nutzung	85	8,5 13,3	142	6,8 1,3	19	1,8 -19,8
Gesamtsumme	999	100,0 8,9	2.078	100,0 59,4	1.057	100,0 39,2

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG in €/m ²		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	160	490	310	350
Gemeinde Michendorf	21	40	145	100	145
Gemeinde Nuthetal	9	40	160	160	190
Gemeinde Schwielowsee	8	20	135	-	
Gemeinde Stahnsdorf	12	90	240	240	
Stadt Teltow	14	85	220	150	240
Stadt Werder (Havel)	20	10	160	120	150

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenpflichtig nach KAG in €/m ²		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabenfrei nach KAG in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	24	12	60	60	70
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	14	19	50	-	
Gemeinde Seddiner See	6	60	90	95	
Amt Beetzsee	27	15	45	30	65
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	50	30	60
Amt Wusterwitz	10	5	40	-	
Amt Ziesar	20	5	25	26	
Stadt Bad Belzig	33	5	50	40	60
Amt Brück	23	5	26	38	75
Amt Niemegek	24	5	26	-	
Stadt Treuenbrietzen	25	5	34	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	28	5	20	-	

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 Kaufverträgen, 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 8.800 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

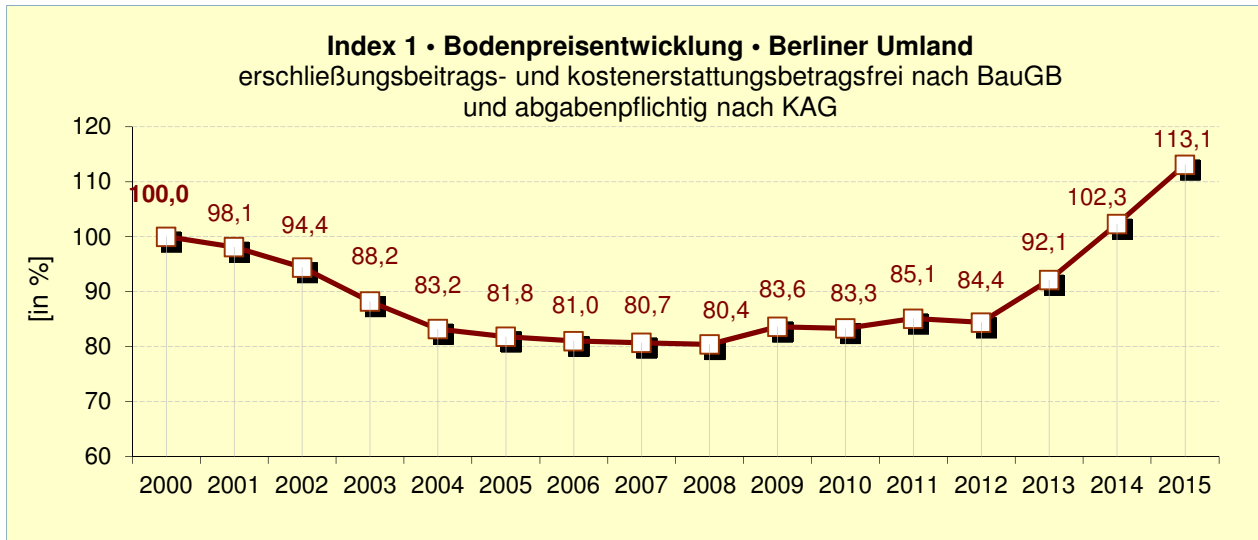
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

Bei ausreichender Anzahl von Kaufverträgen 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 Kaufverträge 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, Ortslagen

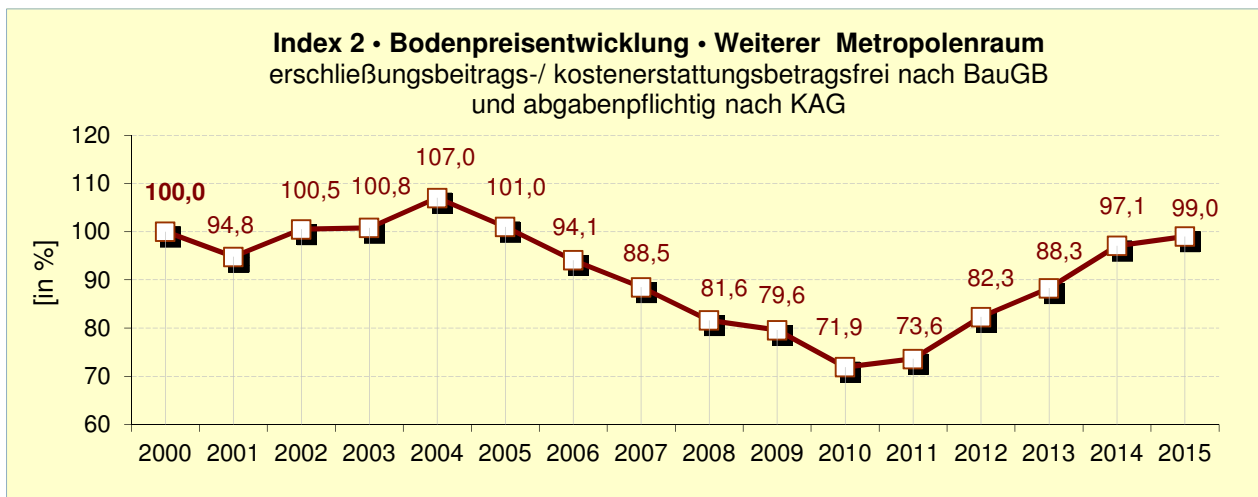
Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Altersschließung ist erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch 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:	81	Ämter/Gemeinden:.....	7
Kauffälle:	4.708	Ø Preis:.....	100.232 €
Spanne der Bodenpreise:.....	9 bis 640 €/m ²	Ø Fläche:	817 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.440 m ²		



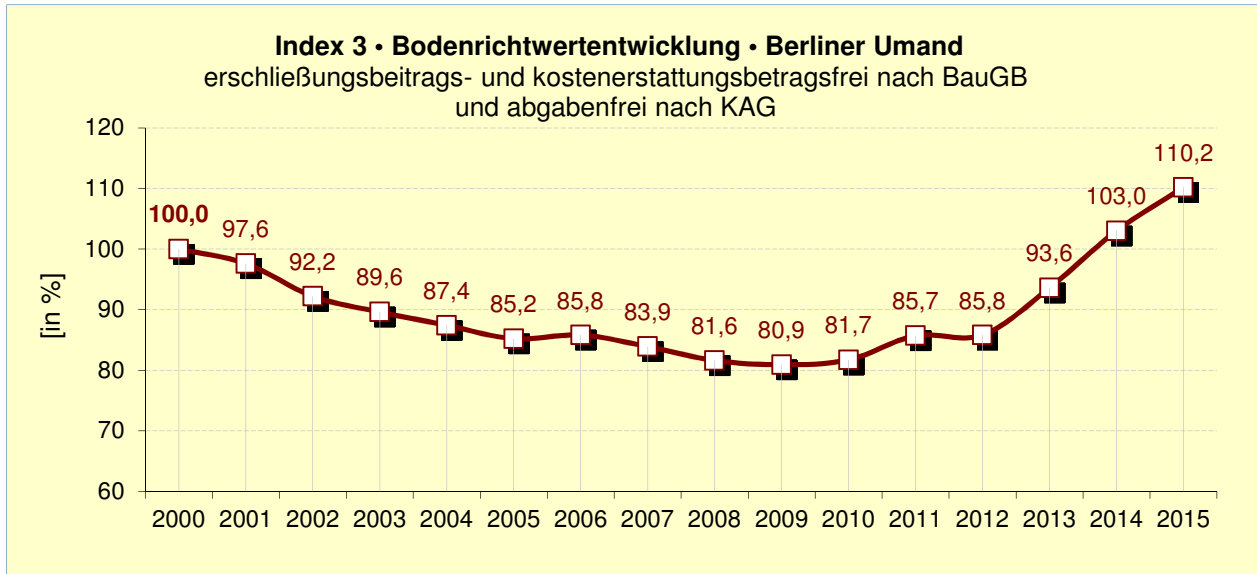
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	231	Ämter/Gemeinden:.....	12
Kauffälle:	1.637	Ø Preis:.....	27.400 €
Spanne der Bodenpreise:.....	3 bis 150 €/m ²	Ø Fläche:	1.000 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.500 m ²		

5.2.2.2 Indexreihen, Wohnparks

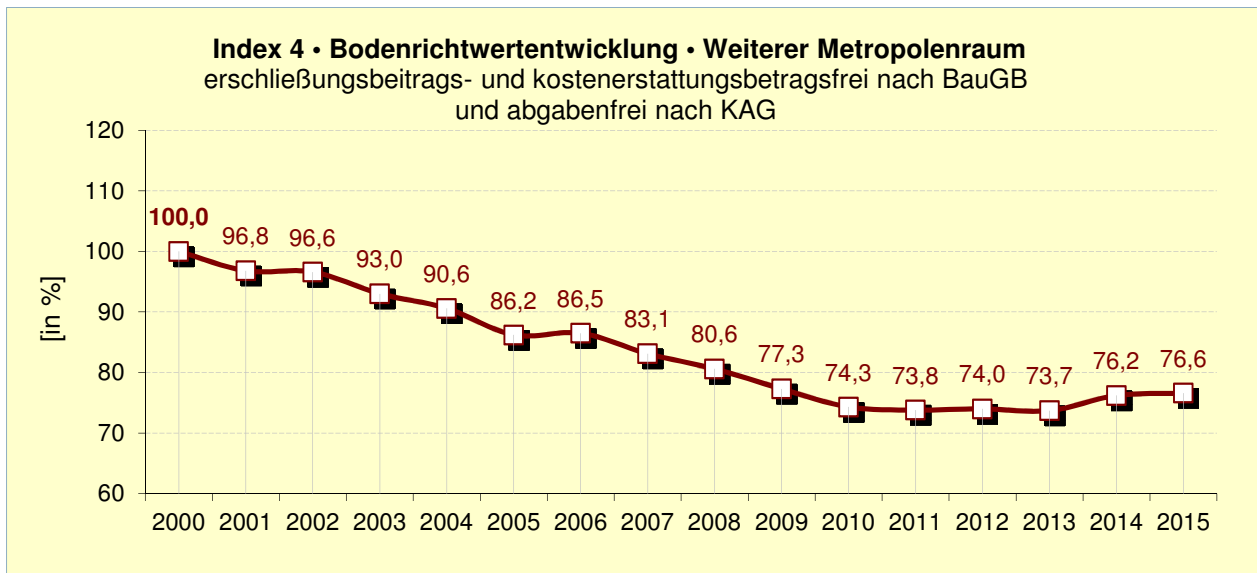
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Sie zeichnen sich durch deutlich kleinere Grundstücksflächen bei den Nutzungsarten Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften im Vergleich zu den dörflichen und städtischen Wohnlagen aus.



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

Wohnparks • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:16
Spanne der Bodenrichtwerte:100 €/m² bis 350 €/m² (Stichtag 31.12.2015)
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 95 €/m² (Stichtag 31.12.2015)
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“.

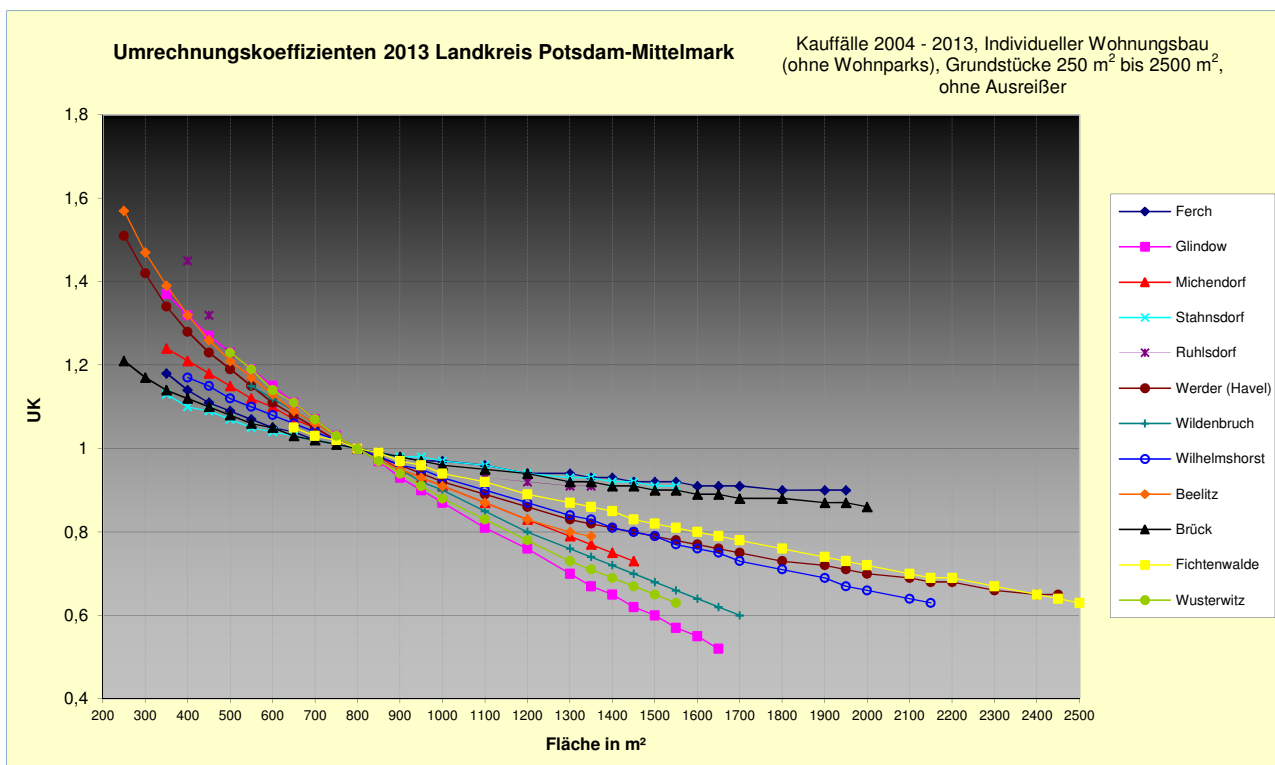
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen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

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

Dabei wurden Kaufverträge 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 dienen Grundstücke mit einer Größe von 200 m² bis 2.500 m². Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindegrenzen 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 Kaufverträgen 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) signifikant 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 Kaufverträge 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 2015 wurden die Koeffizienten von Seite 27 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stahnsdorf, Bereich Vogelsiedlung

- Bodenrichtwert (BRW) = 220 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 700 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 900 m²

$$\text{BW} = 220 \text{ €/m}^2 \times 0,98 / 1,02 = 211,37 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 4 \% unter BRW)}$$

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	1.300
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	0,96	0,94	0,94	
Gilndow	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	0,76	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	0,83	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	0,94	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	0,93	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	0,86	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	0,80	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	0,87	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	0,83	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	0,94	0,92
Fichtenwalde	64	0,32								1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,92	0,89	0,87
Wusterwitz	37	0,61							1,23	1,19	1,14	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,83	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									
Gilndow	67	0,66	0,67	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,52													
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	0,66	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	0,78	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	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.

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2013 bis 2015 wurden zwölf Kaufverträge registriert. Diese Kaufverträge waren größtenteils mit Besonderheiten behaftet, wie z. B. Erwerb nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Erwerb als Zukauf zum Bestandsobjekt, mit Abbruchobjekten bebaut oder im Entwicklungszustand Rohbauland.

In den Jahren von 2014 und 2015 sind für Mehrfamilienhausgrundstücke in Teltow und Kleinmachnow lediglich fünf Kaufverträge ohne Besonderheiten registriert. Die Grundstückgrößen reichen von ca. 2.300 m² bis 13.200 m², im Mittel ca. 8.000 m². Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für individuelles Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 0,9 (Spanne von 0,5 bis 1,3).

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 66 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen, wurden 23 Kaufverträge den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kaufverträgen 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.

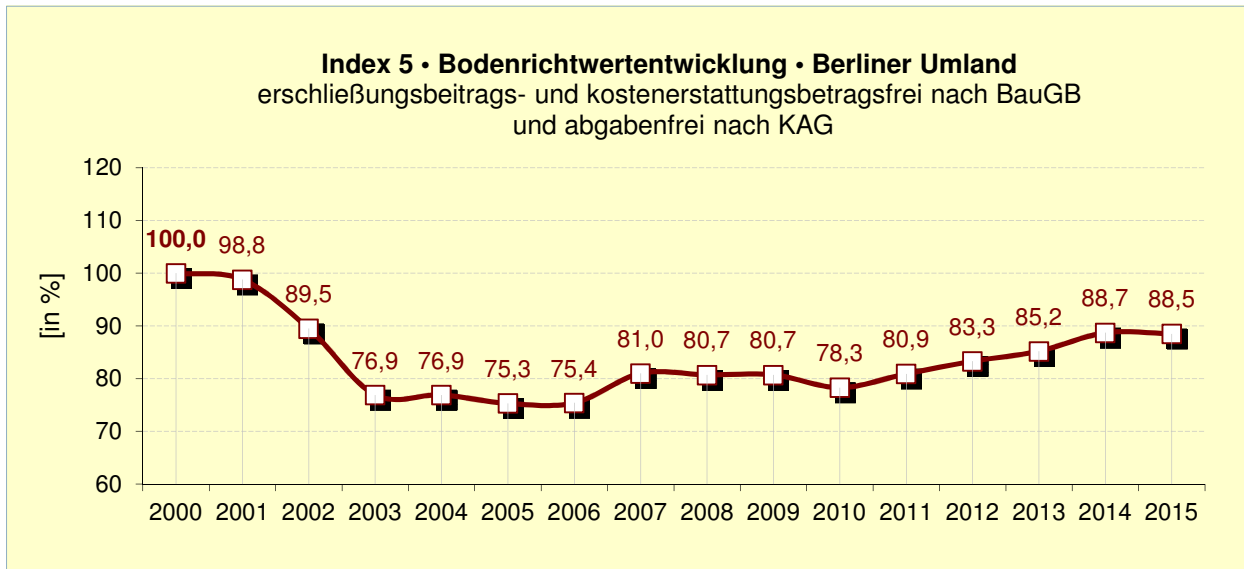
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Teltow	3	125	210
Caputh, Stahnsdorf, Werder (Havel)	3	50	55
Weiterer Metropolitanraum			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	7	10	17
Beelitz, Brielow, Groß Kreuz, Neuseddin	4	14	50

Bei einer Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen zum Bodenrichtwert für Wohn- bzw. Mischbauflächen in den Ortslagen ergeben sich folgende Wertfaktoren:

- im Berliner Umland: von 0,3 bis 0,6, im Mittel 0,4
- im Weiteren Metropolitanraum: von 0,3 bis 0,8, im Mittel 0,5.

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

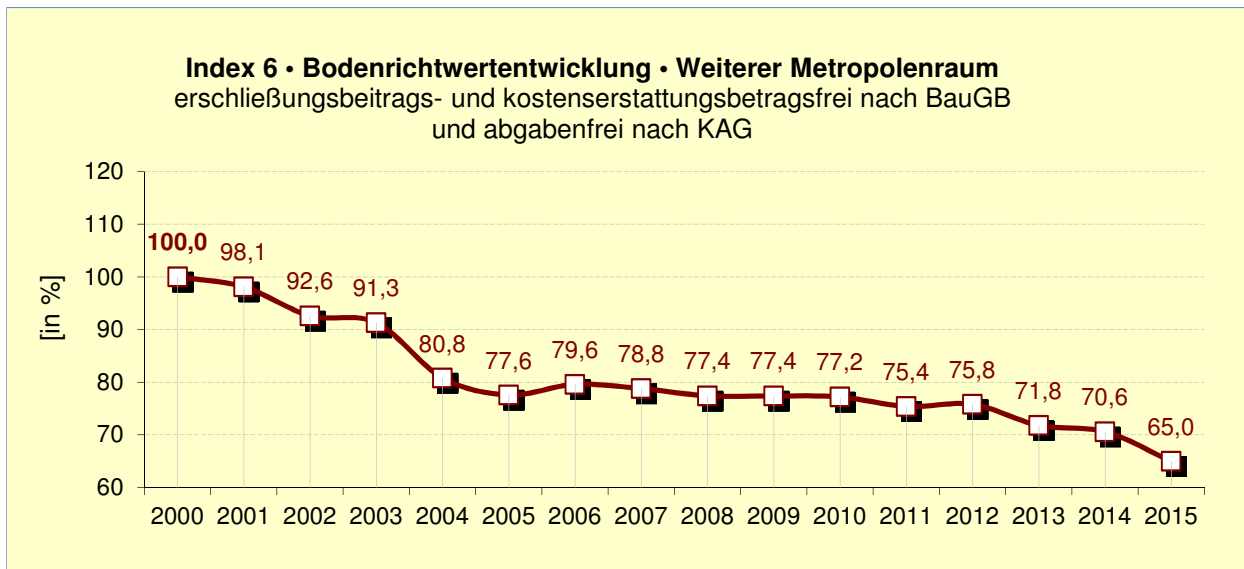
Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 6
 Spanne der Bodenrichtwerte: 50 €/m² bis 210 €/m² (Stichtag 31.12.2015)
 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 31.12.2015)
 Ämter/Gemeinden: 11

5.4.3 Verbrauchermärkte

Im Jahr 2015 liegt ein Kaufvertrag einer Baufläche für einen Lebensmittelmarkt im Berliner Umland vor. Der Quadratmeterpreis entspricht nahezu dem Bodenrichtwert für Gewerbe des zugeordneten Lagebereichs.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Nachstehende Preise sind bereits in der Tabelle unter Punkt 5.1, Seite 21 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2015 lagen 62 Kaufverträge vor, von denen 46 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden.

Grundstücksgrößen	Anzahl der Verträge	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartungsland					
bis 2.500 m ²	5	5 – 150	67	5 – 107	49
über 2.500 m ²	17	2 – 250	30	6 – 139	26
Rohbauland					
bis 2.500 m ²	15	2 – 148	76	11 – 118	58
über 2.500 m ²	9	1 – 201	61	5 – 101	43

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Erholungsflächen im Außenbereich

5.6.1.1 Käufer gleich Pächter

Die Kaufverträge 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 Kaufverträge 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.

Gemarkung	Anzahl der Verträge	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 %
Glindow*	7	400 – 1.200 850	15 – 30 18	75	14
Kemnitz*	23	250 – 1.000 500	12 – 20 19	35	54

* Wassernähe (s. S. 32 unter Punkt. 5.8.1)

5.6.1.2 Käufer nicht gleich Pächter

Gemarkung	Anzahl der Verträge	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	3	800 – 1.500 1.200	3 – 13 7	22	32
Fichtenwalde	6	1.500 – 2.900 1.900	5 – 21 11	27	41

Bodenrichtwerte für Sondergebiet Erholung siehe Seite 77/78.

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

5.6.2 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	5	500 – 148.400 30.600	0,40 – 2,50 2,00

Hierbei handelt es sich zum Teil um Zukäufe von bestehenden Betrieben der Käufer und zum anderen um Verkäufe an Eigentümer der landwirtschaftlichen Gebäude (z.B. Ställe, Halle). Alle Flächen liegen im Außenbereich.

5.7 Erbbaurechte

Nach § 1 ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht). Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht.

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

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchen und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2011				
individuelle Wohnnutzung	4 [2*]	700 – 1.500	90; 99	2,0 – 4,5
2012				
individuelle Wohnnutzung	3	800 – 1.300	30; 99	2,0 – 5,0
2013				
individuelle Wohnnutzung	5	400 – 1.600	98; 99	4,0; 4,5
2014				
individuelle Wohnnutzung	4	500 – 1.600	98; 99	4,5
2015				
individuelle Wohnnutzung	1	-	-	-

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBERG)

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

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2015 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark sieben Kaufverträge registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 2,3 (Spanne von 1,0 bis 3,4).

Für den gleichen Zeitraum wurden 33 Kaufverträge für Grundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kaufverträgen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,1 (Spanne von 0,6 bis 2,3).

Bei der Ableitung der Faktoren wurden die Kaufverträge mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft und eine Grenzwertbereinigung vorgenommen.

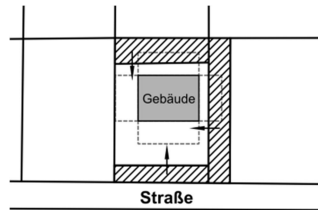
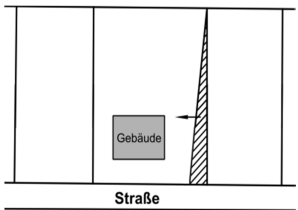
5.8.2 Arrondierungsflächen

Für das Jahr 2015 wurden insgesamt 21 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Baulandgrundstücken ausgewertet.

Unter den Zukäufen bzw. den so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbstständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

In nachfolgender Tabelle wird das Preisniveau erworbener Teilflächen dargestellt, die baurechtlich notwendig sind (z.B. zur Einhaltung von Abstandsflächen) oder für die Verbesserung des Grenzverlaufs erworben wurden.

Zukäufe	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
vorn	9	12	372	24	115	79
seitlich	10	24	586	9	163	102
hinten	2	-	-	-	-	-

Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
straßenseitig gelegene Fläche (vorn)		z. B. Fläche für PKW-Stellplatz, seitlich oder in anderer Lage (keine Unterscheidung nach der Lage)	
seitlich gelegene Fläche			
hinten gelegene Fläche			

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 zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	64	-38	210,4	+52,9	1,8	+80
Weiterer Metropolitanraum	320	-23	1.065,3	-63	7,5	-44
Landkreis	384	-26	1275,7	-57	9,3	-35

Ein Kaufvertrag wurde nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG registriert.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge				
	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*
Berliner Umland	64	35	14	10	5
Weiterer Metropolitanraum	320	174	70	67	9
Landkreis	384	209	84	77	14

* auch Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr um 26 % gesunken. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland- (-25 %), Grünland- (-37 %) und Obstanbauflächen (-55 %) ging zurück. Die Anzahl der verkauften Mischflächen blieb gleich.

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

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Bodenqualität.

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

Als repräsentativ werden nur Kaufverträge 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.

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

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	2	-	-
21 - 30	41	0,12 - 1,50	0,60
31 - 40	32	0,19 - 1,50	0,69
41 - 60	7	0,44 - 1,20	0,72
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m²	Kaufpreismittel in €/m²
bis 20	1	-	-
21 - 30	7	0,22 - 0,74	0,53
31 - 40	23	0,12 - 1,16	0,53
41 - 60	4	0,23 - 0,89	0,52
61 - 80	0	-	-

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnahe Agrarflächen (bis ca. 1.000 m von der Bebauung im Ort entfernt) wurden 113 Kaufverträge 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 in den einzelnen Gruppen geprüft. Nach Grenzwertbereinigung verbleiben für die weitere Auswertung 106 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,12 €/m² und 4,13 €/m², im Mittel bei 0,83 €/m².

Grundstücksgröße in m²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m²
Berliner Umland			
von 2.000 bis 5.000	11	2.100 - 5.000 3.900	0,19 - 4,13 1,19
von 5.001 bis 10.000	5	6.300 - 8.000 7.000	0,29 - 2,03 0,90
von 10.001 bis 50.000	7	10.400 - 36.300 21.600	0,53 - 1,25 0,88
über 50.000	4	52.900 - 448.800 172.300	0,66 - 1,01 0,83
Weiterer Metropolitanraum			
von 2.000 bis 5.000	17	2.200 - 5.000 3.500	0,12 - 1,50 0,67
von 5.001 bis 10.000	18	5.300 - 9.900 7.500	0,21 - 1,03 0,55
von 10.001 bis 50.000	35	10.100 - 39.700 20.200	0,30 - 1,12 0,63
über 50.000	9	50.200 - 858.000 290.000	0,35 - 1,53 0,73

6.2.1.3 Obstanbauflächen

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Kloster Lehnin	6	6.300 - 42.400 14.900	0,50 - 1,50 0,90

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

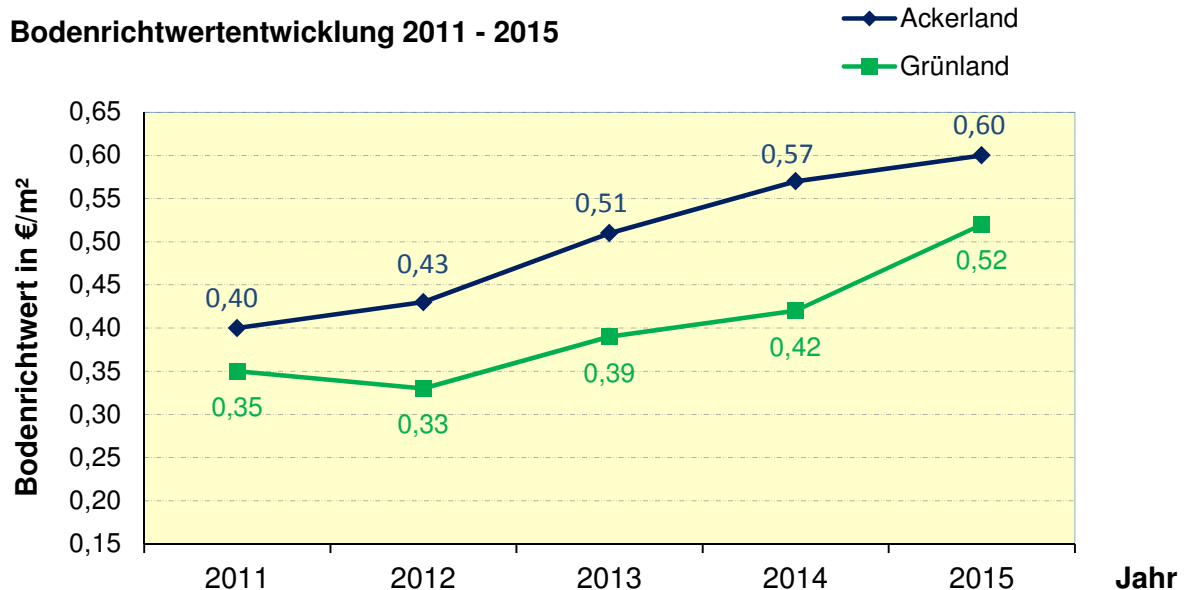
6.2.1.4 Spargelanbauflächen

In den Geschäftsjahren von 2014 bis 2015 wurden sechs Kaufverträge von Spargelanbauflächen registriert. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle liegt im Bereich der Stadt Beelitz.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Beelitz, Schwielowsee	6	4.100 - 94.800 25.100	0,70 - 2,00 1,10

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

An Stelle einer Indexreihe ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte der Grafik zu entnehmen.



Bei den Kaufverträgen von Ackerland des Jahres 2015 konnte keine signifikante Abhängigkeit von der Bodenqualität (Ackerzahl) festgestellt werden. Auf eine Veröffentlichung der umfassenden

den Untersuchungsergebnisse wird verzichtet. Bei dem Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,037$ ergeben sich angepasste Werte von 0,53 €/m² bis 0,69 €/m² bei Ackerzahlen von 17 bis 47.

Weder bei Ackerland noch bei Grünland konnte eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße und der Bodenqualität festgestellt werden.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	38	0,0	76,8	-71	0,5	-58
Weiterer Metropolitanraum	146	-1,0	962,2	-35	8,1	+138
Landkreis	184	-0,5	1.039,0	-40	8,6	+87

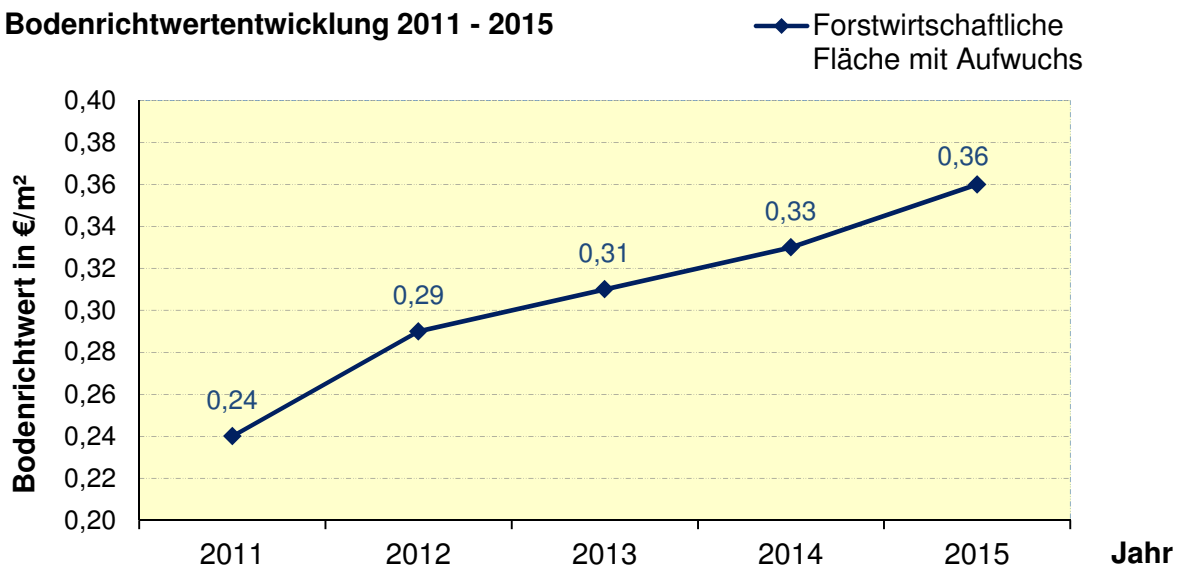
Die Gesamtanzahl beinhaltet 20 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

Fünf Kaufverträge wurden nach der FIErWV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 22 ha und der Geldumsatz ca. 27.300 €.

6.3.2 Preisentwicklung

An Stelle einer Indexreihe ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte der Grafik zu entnehmen.

Bodenrichtwertentwicklung 2011 - 2015



6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen (bis ca. 1.000 m von der Randbebauung im Ort entfernt) bezieht sich auf 44 Kaufverträge. Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden diese ortsnahen

Flächen nicht berücksichtigt. Bei der Ableitung der nachfolgenden Werte wurden die Kaufpreise mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit in den einzelnen Gruppen geprüft. Nach Grenzwertbereinigung verbleiben für die weitere Auswertung 39 Kaufverträge.

Die Kaufpreise (Forstflächen mit Aufwuchs) lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,13 €/m² und 11,73 €/m², im Mittel bei 1,39 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (0,33 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,4 bis 35,5, im Mittel 4,2.

Grundstücksgrößen in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
von 500 bis 5.000	12	700 - 4.700 2.800	0,51 - 11,73 3,07
von 5.001 bis 10.000	8	5.400 - 9.400 6.700	0,13 - 1,60 0,67
von 10.001 bis 50.000	13	10.000 - 49.900 17.200	0,32 - 1,30 0,62
über 50.000	6	61.500 - 163.700 98.600	0,18 - 0,90 0,59

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenflächen

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Bodenrichtwertniveau Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland
		von – bis	in %
Landkreis	15	5 - 50	16
	9	51 - 90	20
	9	>90	12

► 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.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	8	300 - 5.400 1.500	0,90 - 4,10 2,10

7.2 Verkehrsflächen

7.2.1 Private Wegflächen

Die Untersuchung der vergleichbaren privaten Wegflächen (z.B. Zufahrt bzw. Zugang zum käufereigenen Grundstück) ergab folgendes Resultat.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	3	30 - 1.600 830	10 - 17 14
Weiterer Metropolitanraum	6	140 - 6.000 1.500	0,50 - 5 2

7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen in der Ortslage

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	13	20 - 400 170	1 - 10 5,20
Weiterer Metropolitanraum	3	21 - 1.200 530	1 - 4 2,80

7.3 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend um Flächen u.a. für die Fischerei, Gräben und für einen Badesee.

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
2014 – 2015	5	1.000 - 57.800 18.200	0,40 - 1,90 0,80

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.

Nunmehr ist eine einheitliche Erfassung der zu belegenden Elemente in der AKS geregelt, so dass die Ermittlung der Sachwerte und daraus abgeleiteter Sachwertfaktoren für ab 2014 abgeschlossene Kaufverträge erfolgen konnte. Die ersten Ergebnisse liegen vor und sind ab Seite 42 veröffentlicht.

Gebäudearten	Anzahl der Verträge		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	777	57,6 4,6	1.419	36,1 -15,3	1.854	53,1 11,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	172	12,8 -9,9	99	2,5 -23,1	301	8,6 -1,5
Mehrfamilienhäuser	36	2,7 20,0	71	1,8 -40,2	107	3,1 -36,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	67	5,0 34,0	298	7,6 73,1	789	22,6 97,4
Wochenendhäuser	159	11,8 19,5	238	6,0 35,3	95	2,7 7,2
Bauernhäuser	41	3,0 -6,8	408	10,4 -57,8	41	1,2 -13,9
Sonstige Gebäude	94	7,1 11,8	1.400	35,6 -19,5	304	8,7 -8,2
Gesamtsumme	1.346	100,0 5,6	3.933	100,0 -21,0	3.491	100,0 16,0

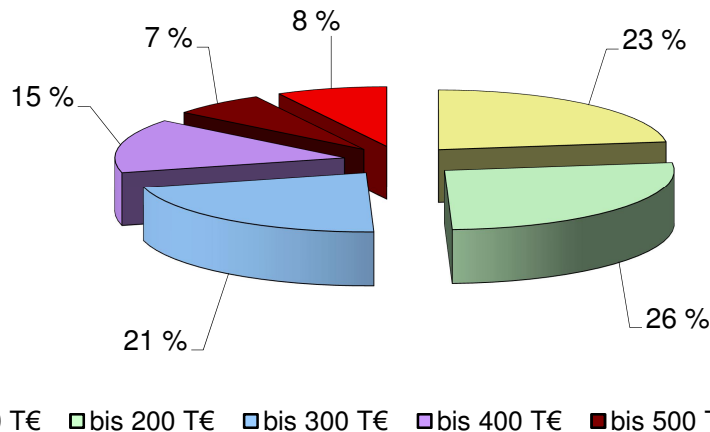
Von den insgesamt 1.346 Kaufverträgen wurden 896 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

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

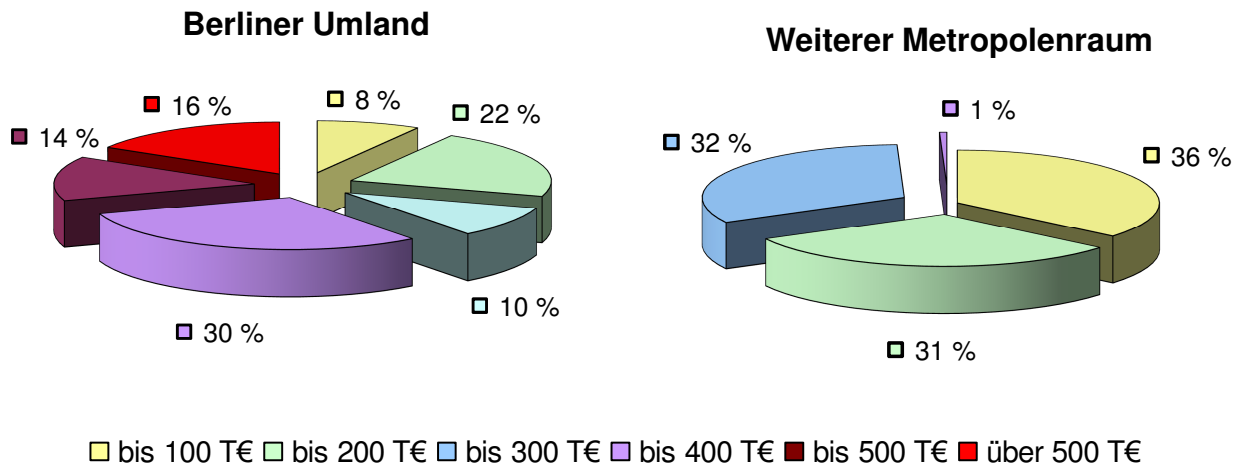
Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 517 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 358 Kaufverträgen bekannt.

Von den insgesamt 949 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 655 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Diese 655 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 60 %, Weiterer Metropolitanraum 40 %.

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



Die Verteilung der 655 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 des 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.

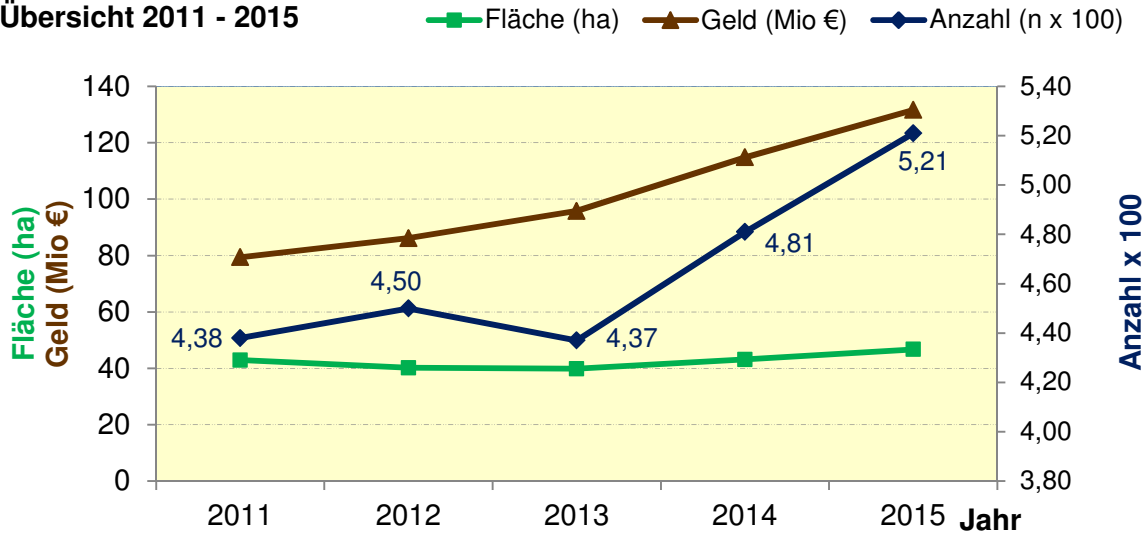
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2014 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	307	58,9	345.700	2.660
Weiterer Metropolitanraum	214	41,1	119.300	1.090
Gesamtsumme	521	100,0	252.700	1.960
		8,3	5,8	3,2

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

Übersicht 2011 - 2015



8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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

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.

Für ab 2014 abgeschlossene Kaufverträge wurde begonnen Sachwerte unter der Anwendung der NHK 2010 zu ermitteln um daraus Sachwertfaktoren abzuleiten.

Die angewandten Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind in der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) festgelegt. Sie kann abgerufen werden unter: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

8.2.2.1 Berliner Umland

Für das Berliner Umland wurden Untersuchungen vorgenommen. Der Gutachterausschuss stellt unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Die Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch getrennt nach Regionen dargestellt. Die Stichprobe umfasst 110 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

8.2.2.1.1 Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf

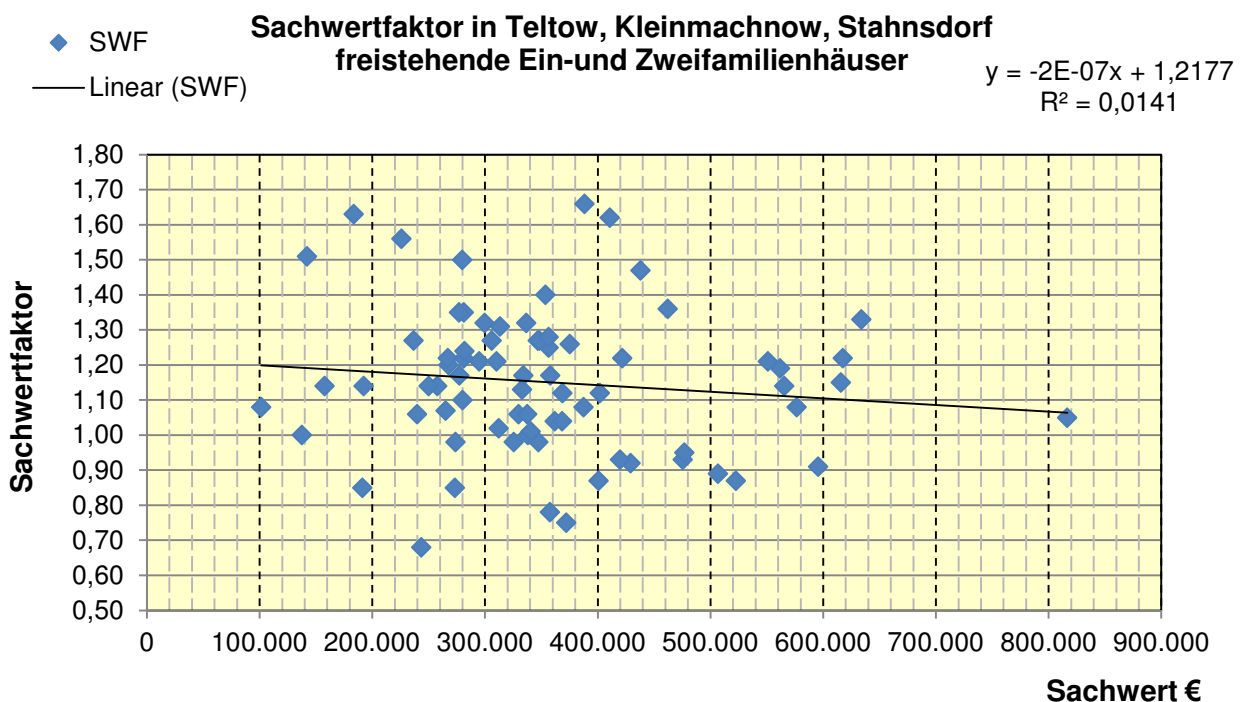
Von dem unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 79 in den Bereich der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf. Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 75 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 - 2015	
Bodenrichtwertbereich	90 €/m ² - 430 €/m ²	239 €/m ² (Stichtage 31.12.2013/2014)
Grundstücksgrößen	290 m ² - 1.300 m ²	690 m ²
Baujahre	1930 - 2013	1984
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 73 Jahre	49 Jahre
Sachwertfaktoren	0,68 - 1,66	1,15
BGF	134 m ² - 516 m ²	268 m ²
Wohnfläche	80 m ² - 340 m ²	145 m ²
Standardstufe	1 - 5	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,20	450.000	1,12
150.000	1,19	500.000	1,11
200.000	1,18	550.000	1,10
250.000	1,17	600.000	1,09
300.000	1,16	650.000	1,08
350.000	1,15	700.000	1,07
400.000	1,13	800.000	1,06



8.2.2.1.2 Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

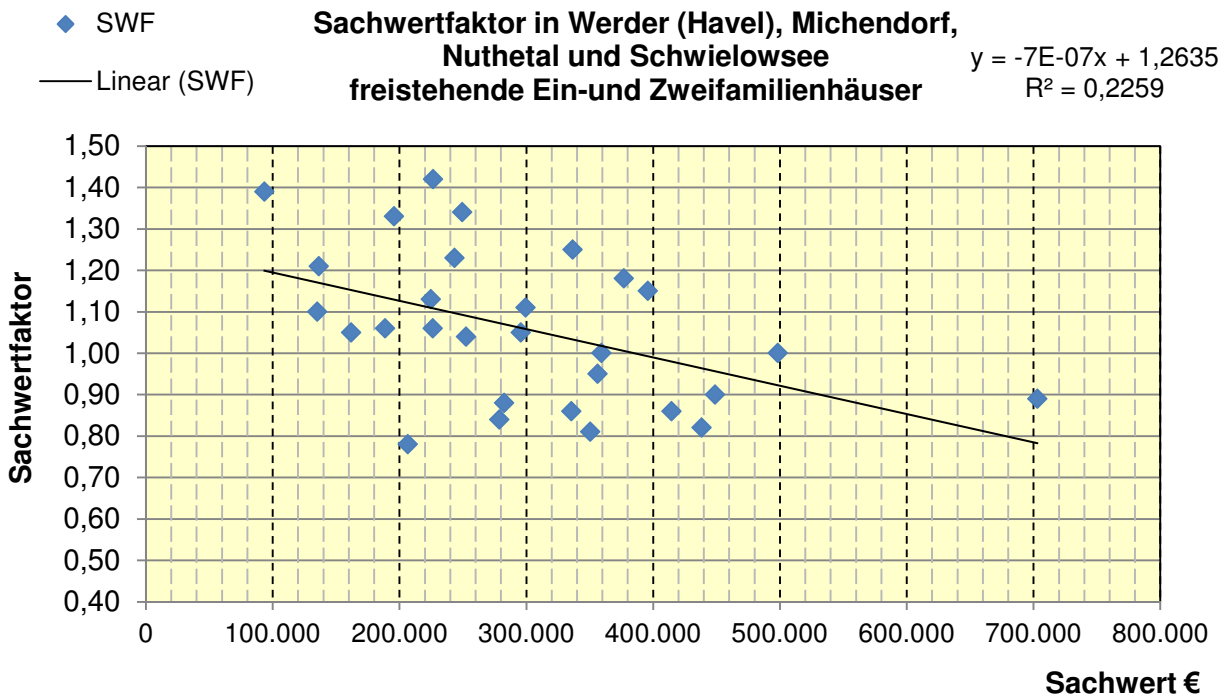
Von dem unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 31 in den Bereich der Gemeinden Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee und Werder (Havel). Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 29 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 - 2015	
Bodenrichtwertbereich	50 €/m ² - 150 €/m ²	94 €/m ² (Stichtag 31.12.2013/2014)
Grundstücksgrößen	520 m ² - 1.400 m ²	880 m ²
Baujahre	1896 - 2012	1992
Restnutzungsdauer	11 Jahre - 72 Jahre	54 Jahre
Sachwertfaktoren	0,78 - 1,42	1,06
BGF	150 m ² - 612 m ²	312 m ²
Wohnfläche	95 m ² - 269 m ²	148 m ²
Standardstufe	1 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,19	400.000	0,98
150.000	1,16	450.000	0,95
200.000	1,12	500.000	0,91
250.000	1,09	550.000	0,88
300.000	1,05	600.000	0,84
350.000	1,02	650.000	0,81
375.000	1,00	700.000	0,77



8.2.3 Weiterer Metropolitanraum

Für den weiteren Metropolitanraum wurden Untersuchungen vorgenommen. Der Gutachterausschuss stellt keine eindeutig signifikante Korrelation fest. Dennoch werden die Ergebnisse tabellarisch und grafisch dargestellt. Die Stichprobe umfasst 79 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

Eine Untersuchung hat ergeben, dass sich die Faktoren mit steigendem Bodenpreisniveau erhöhen. Daher erfolgt die Darstellung der Sachwertfaktoren nach dem Bodenrichtwertniveau.

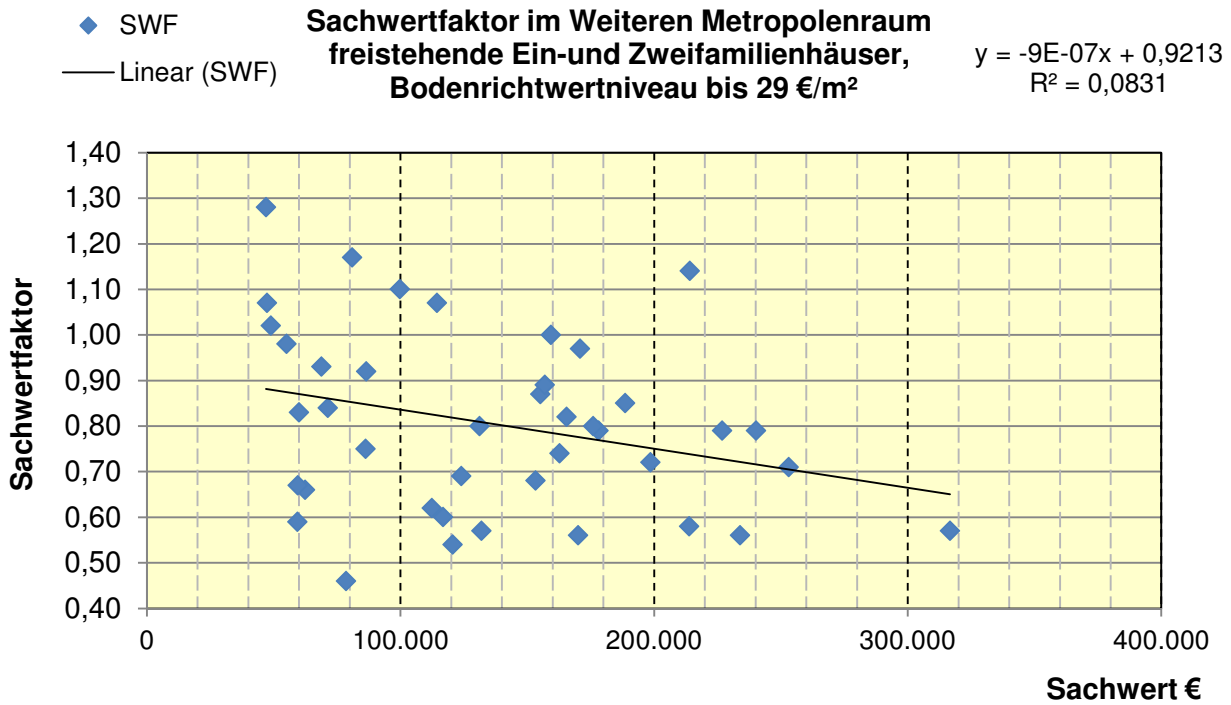
8.2.3.1 Bodenrichtwertniveau bis 29 €/m²

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 41 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 - 2015	
Bodenrichtwertbereich	5 €/m ² - 29 €/m ²	20 €/m ² (Stichtag 31.12.2013/2014)
Grundstücksgrößen	240 m ² - 2.500 m ²	1.000 m ²
Baujahre	1860 - 2012	1966
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 73 Jahre	37 Jahre
Sachwertfaktoren	0,46 - 1,28	0,80
BGF	70 m ² - 450 m ²	228 m ²
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	112 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,4

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
40.000	0,89	200.000	0,74
50.000	0,88	225.000	0,72
75.000	0,85	250.000	0,70
100.000	0,83	275.000	0,67
125.000	0,81	300.000	0,65
150.000	0,79	325.000	0,63
175.000	0,76	350.000	0,61



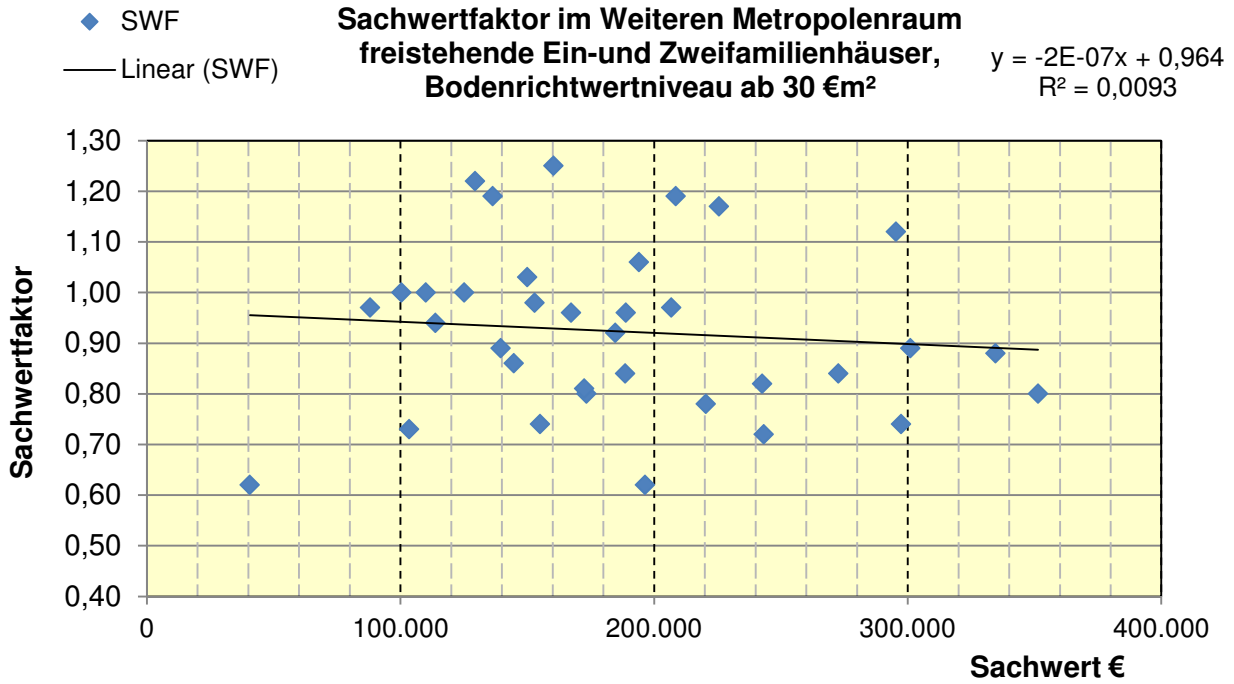
8.2.3.2 Bodenrichtwertniveau ab 30 €/m²

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 35 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 - 2015	
Bodenrichtwertbereich	30 €/m ² - 85 €/m ²	50 €/m ² (Stichtag 31.12.2013/2014)
Grundstücksgrößen	300 m ² - 2.400 m ²	840 m ²
Baujahre	1897 - 2014	1976
Restnutzungsdauer	19 Jahre - 74 Jahre	45 Jahre
Sachwertfaktoren	0,62 - 1,25	0,92
BGF	134 m ² - 444 m ²	236 m ²
Wohnfläche	60 m ² - 177 m ²	122 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,7

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
40.000	0,96	200.000	0,92
50.000	0,95	225.000	0,92
75.000	0,95	250.000	0,91
100.000	0,94	275.000	0,91
125.000	0,94	300.000	0,90
150.000	0,93	325.000	0,90
175.000	0,93	350.000	0,89



8.2.4 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Kaufverträgen untersucht, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichungen geprüft. Ausreißer wurden eliminiert.

► mit Grundstücksgrößen bis 2.500 m² in Ortslagen

Die Verteilung der 227 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland 142 Kaufverträge (63 %),
Weiterer Metropolitanraum 85 Kaufverträge (37 %).

In Einzelfällen gehören neben dem bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) auch kleine Garten- und Ackerflächen.

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	9	980	148.000 - 455.000 297.900	131	1.180 - 4.090 2.280
von 1949 bis 1990	3	850	220.000 - 375.000 278.300	107	1.920 - 3.640 2.630

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	13	660	270.000 - 830.000 458.800	135	2.260 - 5.190 3.320
von 1949 bis 1977	3	1.160	130.000 - 360.000 236.700	97	1.460 - 4.500 2.700
von 1978 bis 1990	4	900	150.000 - 500.000 317.000	145	800 - 4.220 2.360
überwiegend bzw. umfassend modernisiert					
bis 1948	7	1.100	335.000 - 710.000 468.300	141	2.270 - 4.440 3.240
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	18	860	280.000 - 850.000 500.400	186	1.730 - 4.130 2.700
von 2001 bis 2010	24	770	249.000 - 875.000 465.200	170	1.690 - 3.760 2.680
ab 2011	10	720	260.000 - 630.000 362.400	154	1.850 - 2.900 2.430
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	10	1.130	46.500 - 142.000 80.800	127	420 - 1.290 660
von 1949 bis 1990	5	1.290	54.000 - 150.000 83.600	94	540 - 1.100 870
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	6	1.030	68.000 - 125.000 98.300	138	440 - 1.020 730
von 1949 bis 1977	3	1.120	60.000 - 205.000 148.300	103	1.000 - 1.580 1.360
von 1978 bis 1990	4	1.090	120.000 - 162.000 137.800	116	850 - 1.690 1.240
überwiegend bzw. umfassend modernisiert					
von 1900 bis 1990	3	780	90.000 - 263.000 179.300	113	780 - 2.020 1.580
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	14	1.030	80.000 - 325.000 190.800	139	580 - 2.300 1.370
von 2001 bis 2010	12	1.120	100.000 - 230.000 169.900	126	870 - 1.660 1.350
ab 2011	2	-	-	-	-

► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis /Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Geltow					
von 2005 – 2015	4	750	250.000 - 400.000 319.100	129	2.170 - 2.900 2.470
Kleinmachnow					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	4	910	214.000 - 455.000 392.300	136	1.670 - 4.090 3.010
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	10	630	320.000 - 830.000 507.500	129	2.550 - 5.190 3.550
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	6	840	420.000 - 850.000 655.300	195	2.450 - 4.130 3.407
von 2001 bis 2014	5	1.150	560.000 - 875.000 716.000	269	1.850 - 3.760 2.680
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	4	720	280.000 - 405.000 350.800	150	1.730 - 3.100 2.360
von 2001 bis 2015	11	660	160.000 - 686.000 418.000	152	1.070 - 4.560 2.710
Teltow					
von 1997 bis 2010	8	640	249.000 - 639.000 419.200	167	1.950 - 3.050 2.510
Werder					
mittlerer Modernisierungszustand					
von 1984 bis 1988	3	830	150.000 - 385.000 256.000	154	800 - 2.570 1.740
Wilhelmshorst					
von 1995 bis 2010	6	1.090	320.000 - 690.000 487.600	196	2.090 - 3.160 2.540
Weiterer Metropolitanraum					
Borkheide					
von 1993 bis 2014	3	1.230	157.400 - 215.000 177.100	109	1.410 - 2.120 1.690
Schenkenberg					
von 1998 bis 2002	4	1.080	130.000 - 250.000 198.900	159	870 - 1.470 1.220
Wusterwitz					
von 1994 bis 1997	3	1.020	80.000 - 325.000 201.000	149	580 - 2.300 1.360

► **Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	3	900	80.000 - 170.000 120.000	123	615 - 1.380 1.020
von 1948 bis 1990	1	-	-	-	-
gesamt	4	1.100	80.000 - 170.000 121.300	187	615 - 1.380 850
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	6	600	8.000 - 50.000 25.500	83	90 - 670 310
von 1948 bis 1990	5	900	60.000 - 155.000 109.400	102	680 - 1.470 1.090
gesamt	11	700	8.000 - 155.000 63.600	92	90 - 1.470 670

► **Einfamilienhäuser in Wohnparks**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
von 1996 bis 2015	12	650	223.700 - 780.000 403.100	159	1.590 - 3.240 2.470
Weiterer Metropolitanraum					
von 1994 bis 2014	11	700	165.000 - 299.000 231.600	132	1.350 - 2.110 1.760

► **Einfamilienhäuser in ausgewählten Wohnparks**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Stahnsdorf					
von 1996 bis 2013	3	480	331.600 - 390.000 365.500	144	2.500 - 2.600 2.540
Teltow					
von 2003 bis 2009	4	720	485.000 - 780.000 565.000	195	2.500 - 3.240 2.860

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/ Wohnfläche in €/m ²
Werder (Havel)					
2015	3	730	223.700 - 350.000 287.400	144	1.590 - 2.330 1.990
Weiterer Metropolitanraum					
Borkheide					
1994, 1995	3	810	205.000 - 299.000 251.000	160	1.330 - 1.810 1.570

8.2.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 39 Kaufverträge im Zeitraum von 2013 bis 2015 ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2013 bis 2015 des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenanteil 80 % am Gesamtkaufpreis beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten ab 100 €/m² (Berliner Umland) und bis 100 €/m² (Weiterer Metropolitanraum) sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Zeitraum 2013 – 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	39		1,3 - 7,2 4,2
Bodenwert	20 €/m ² - 350 €/m ²	160€/m ²	
Wohnfläche	75 m ² - 430 m ²	155 m ²	
Baujahr	1931 - 2013		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 80 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 31,6	19,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 13,00 €/m ²	7,85 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	580 €/m ² - 4.500 €/m ²	1.920 €/m ²	

Zeitraum 2013 – 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	26		
Bodenwert	105 €/m ² - 350 €/m ²	210 €/m ²	1,3 - 6,4 3,6
Wohnfläche	75 m ² - 270 m ²	150 m ²	
Baujahr	1931 - 2013		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,9 - 31,3	22,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,90 €/m ² - 13,00 €/m ²	8,85 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.460 €/m ² - 4.500 €/m ²	2.350 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	13		
Bodenwert	20 €/m ² - 100 €/m ²	55 €/m ²	3,2 - 7,2 5,4
Wohnfläche	115 m ² - 430 m ²	170 m ²	
Baujahr	1935 - 2005		
Restnutzungsdauer	37 Jahre - 72 Jahre	59 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 21,7	15,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 7,70 €/m ²	5,80 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	580 €/m ² - 1.620 €/m ²	1.060 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 – 40	8	2,5
RND	41 – 80	31	4,6

8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie des 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.

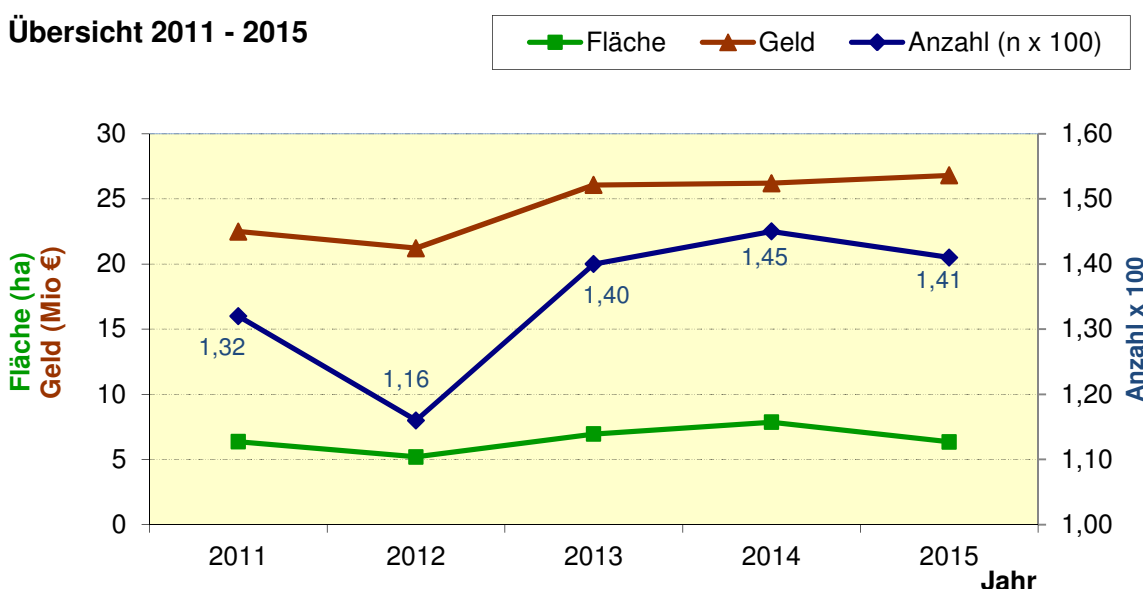
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weitem Metropolenraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2014 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	85	60,3 6,2	254.100 -1,6	2.330 1,3
Weiterer Metropolitanraum	56	39,7 -13,8	97.000 13,7	970 22,8
Gesamtsumme	141	100,0 -2,8	191.700 6,1	1.830 5,8

Nachstehende Grafik gibt einen Überblick über die Umsatzzahlen (Anzahl, Fläche, Geld) der letzten fünf Jahre. Es werden nur Kaufverträge von selbstständig nutzbaren Reihenhäusern und Doppelhaushälften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt.

Übersicht 2011 - 2015



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

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.

Für ab 2014 abgeschlossene Kaufverträge wurde begonnen, Sachwerte unter der Anwendung der NHK 2010 zu ermitteln, um daraus Sachwertfaktoren abzuleiten.

Die angewandten Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind in der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) festgelegt. Sie kann abgerufen werden unter: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

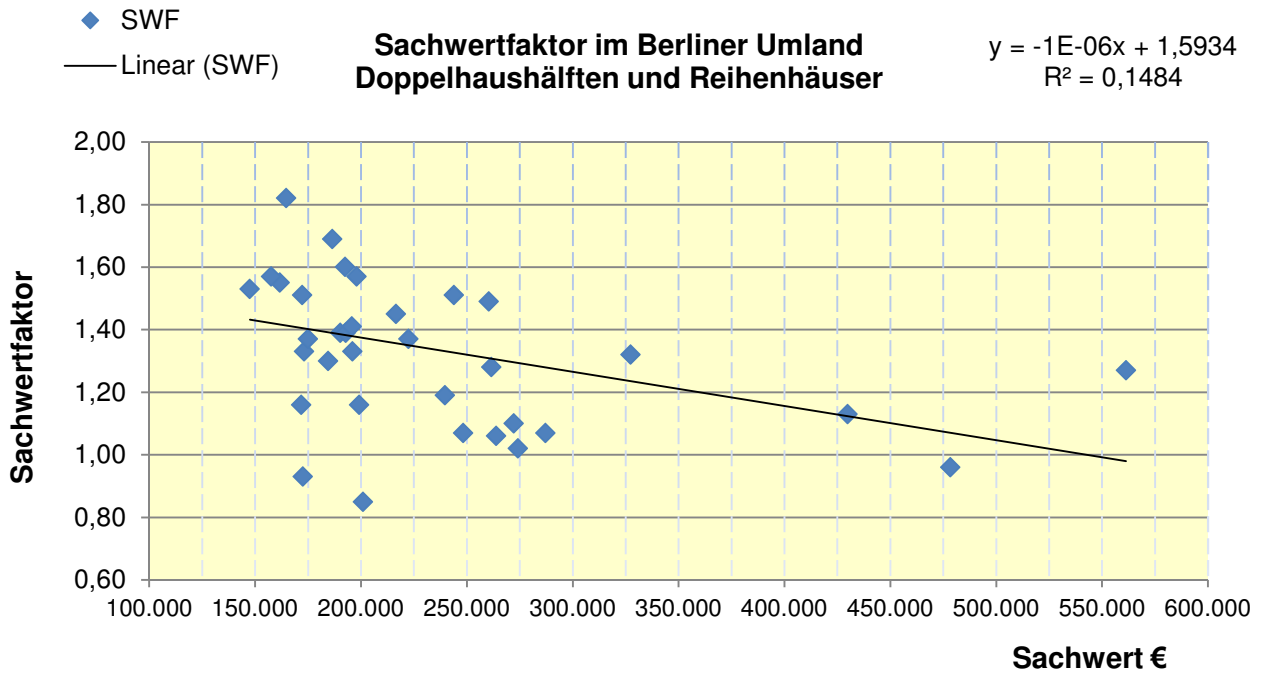
8.3.2.1 Berliner Umland

Die Stichprobe umfasst 35 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 34 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 – 2015	
Bodenrichtwertbereich	70 €/m ² - 430 €/m ²	251 €/m ² (Stichtag 31.12.2013/2014)
Grundstücksgroßen	150 m ² - 930 m ²	360 m ²
Baujahre	1898 – 2013	1987
Restnutzungsdauer	9 Jahre – 73 Jahre	50 Jahre
Sachwertfaktor	0,85 – 1,82	1,32
BGF	118 m ² - 340 m ²	215 m ²
Wohnfläche	85 m ² - 206 m ²	125 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,9

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
150.000	1,40	400.000	1,15
200.000	1,35	450.000	1,10
250.000	1,30	500.000	1,05
300.000	1,25	550.000	1,00
350.000	1,20	600.000	0,95



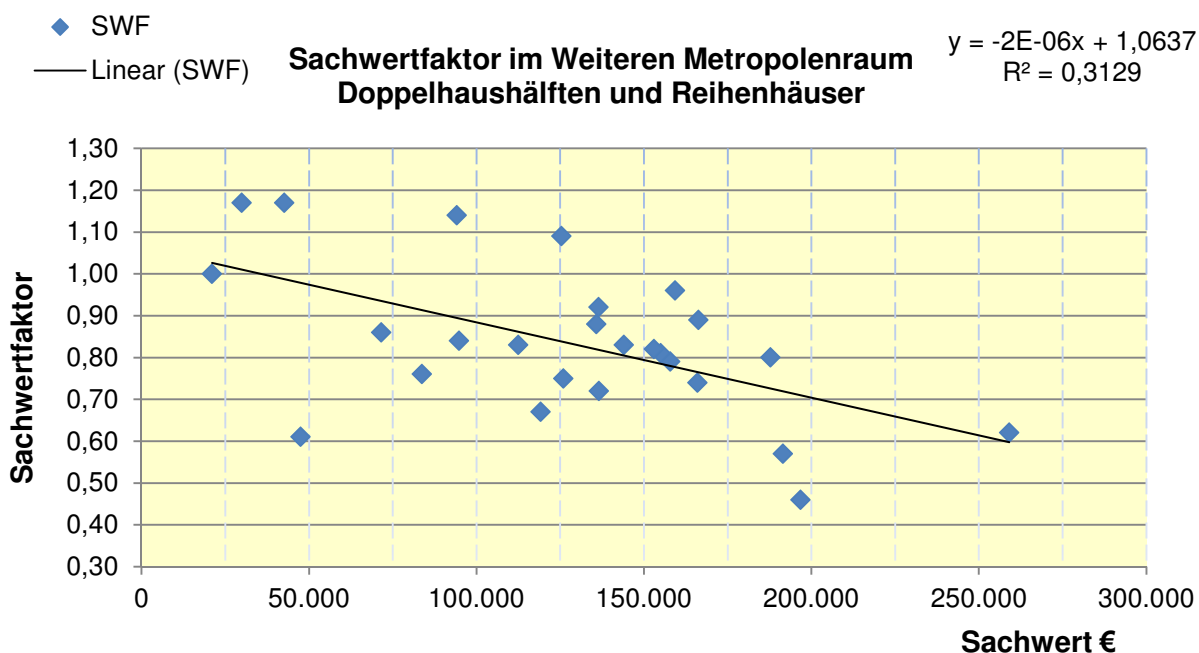
8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Die Stichprobe umfasst 26 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben alle Kauffälle zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014 – 2015	
Bodenrichtwertbereich	10 €/m ² - 50 €/m ²	33 €/m ² (Stichtag 31.12.2013/2014)
Grundstücksgrößen	200 m ² - 1.500 m ²	540 m ²
Baujahre	1900 - 1999	1968
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 54 Jahre	40 Jahre
Sachwertfaktor	0,46 - 1,17	0,83
BGF	62 m ² - 345 m ²	197 m ²
Wohnfläche	45 m ² - 138 m ²	107 m ²
Standardstufe	1 - 3	2,7

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
25.000	1,01	150.000	0,76
30.000	1,00	175.000	0,71
50.000	0,96	200.000	0,66
75.000	0,91	225.000	0,61
100.000	0,86	250.000	0,56



8.3.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Kaufverträgen untersucht bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichungen geprüft. Ausreißer wurden eliminiert. Kaufverträge älterer unsanierter Gebäude wurden nicht herangezogen.

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

8.3.3.1 Reihenhäuser

Auf Grund der geringen Anzahl der Kaufverträge wurde der Zeitraum von 2013 bis 2015 gewählt. Für den Landkreis wurden insgesamt 65 Kaufverträge registriert. Die Mehrzahl der Kaufverträge liegt mit 68 % in den Wohnparks.

► Reihenhäuser in der Ortslage

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	4	260	275.000 - 398.000 334.500	130	1.830 - 3.180 2.600
von 1949 bis 1977	1	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	2	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	9	240	150.000 - 368.000 224.400	133	1.330 - 2.630 1.670
von 2001 bis 2010	3	300	249.000 - 320.000 272.700	126	2.080 - 2.150 2.110
ab 2011	0	-	-	-	-

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1990	2	-	-	-	-

► **Reihenhäuser in Wohnparks**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 1996 bis 2003	13	220	200.000 - 315.000 270.100	108	1.730 - 3.080 2.490
Stahnsdorf					
von 1994 bis 2001	10	220	182.500 - 315.000 230.500	136	1.360 - 2.390 1.700
Teltow					
von 2000 bis 2015	13	300	200.000 - 319.000 284.800	107	1.670 - 3.320 2.740
Werder (Havel)					
von 1995 bis 2000	8	220	125.000 - 207.000 174.500	110	1.120 - 1.770 1.560

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Für den Landkreis sind insgesamt 48 Kaufverträge von Doppelhaushälften registriert worden. Hierbei liegt die Verteilung der Kaufverträge fast zu gleichen Teilen im Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum. Davon liegen 60 % in den Ortslagen und 40 % in den Wohnparks.

► **Doppelhaushälften in der Ortslage**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	3	670	160.000 - 280.000 206.700	109	1.430 - 2.330 1.860
von 1949 bis 1977	1	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	3	340	265.000 - 305.000 280.000	128	1.830 - 2.590 2.180
von 2001 bis 2010	2	-	-	-	-
ab 2011	2	-	-	-	-

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	5	720	29.000 - 125.000 74.800	113	340 - 770 650
von 1949 bis 1977	3	920	64.000 - 80.000 70.700	94	610 - 860 760
von 1978 bis 1990	3	740	98.200 - 125.000 115.400	124	740 - 1.140 940
von 1991 bis 2000	6	360	112.000 - 148.000 123.800	113	970 - 1.210 1.100
von 2001 bis 2010	0	-	-	-	-
ab 2011	1	-	-	-	-

» **Doppelhaushälften in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 2001 bis 2015	3	540	429.000 - 740.000 550.800	163	2.770 - 3.750 3.330

» **Doppelhaushälften in Wohnparks**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
von 1995 bis 2015	14	280	199.000 - 343.300 282.200	118	1.380 - 2.830 2.420
Weiterer Metropolitanraum					
1995 bis 2015	5	260	110.000 - 210.000 146.000	126	820 - 1.620 1.170

» **Doppelhaushälften in ausgewählten Wohnparks**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Stahnsdorf					
von 1996 bis 2015	5	260	220.000 - 252.300 241.200	110	1.380 - 2.690 2.300

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Werder (Havel)					
von 1995 bis 2015	5	300	199.000 - 343.300 301.700	120	2.340 - 2.830 2.540

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für Grundstücke (bis 7.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2014 verglichen.

Bereich	Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	10	29,4 -20,0	527.800 93,8	1.781 35,2
Weiterer Metropolitanraum	24	70,6 25,0	221.567 117,3	472 20,1
Gesamtsumme	34	100,0 23,5	311.635 -107,9	940 18,0

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 35 Kaufverträge im Zeitraum von 2013 bis 2015 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2013 bis 2015 des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m² und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 € vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenanteil unter 80 % am Gesamtkaufpreis beträgt. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 50 €/m² und bis 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Zeitraum 2013 – 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	35		
Bodenwert	4 €/m ² - 350 €/m ²	115 €/m ²	2,3 - 12,0 5,3
Wohnfläche	145 m ² - 1.960 m ²	500 m ²	
Baujahr	1896 - 2013		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 25,3	14,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 12,15 €/m ²	6,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	310 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.080 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	55 €/m ² - 100 €/m ²	73 €/m ²	3,1 - 8,1 4,6
Wohnfläche	145 m ² - 815 m ²	410 m ²	
Baujahr	1896 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 63 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,4 - 18,6	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,10 €/m ² - 10,00 €/m ²	6,00 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	500 €/m ² - 2.230 €/m ²	1.085 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	4 €/m ² - 45 €/m ²	28 €/m ²	3,4 - 12,0 7,1
Wohn- und Nutzfläche	200 m ² - 1.385 m ²	440 m ²	
Baujahr	1900 - 1982		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 53 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 15,2	9,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 5,55 €/m ²	4,85 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	305 €/m ² - 910 €/m ²	565 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	14	6,0
RND	41 - 80	21	4,8

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 34 Kaufverträge registriert. Die Kaufverträge im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wurden verteilt im gesamten Landkreis abgeschlossen. Der gewerbliche Mietanteil kann bei Mehrfamilienhäusern bei bis zu 20 % liegen. Bei den ausgewerteten Kaufverträgen handelt es sich bei 97 % der Kaufverträge um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 24 Kaufverträge, bei denen das Baujahr bekannt ist. Diese Mehrfamilienhäuser mit Baujahren von 1884 bis 2006 haben eine Wohn- und Nutzfläche von 170 m² bis 2.500 m² und bis zu 24 Wohneinheiten.

In der nachfolgenden Tabelle werden Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum und im Landkreis durchgeführt.

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche 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 Verträge				
Berliner Umland					
bis 1948	3 - 10	340 - 2.600	256.000 - 770.000	180 - 460	600 - 2.570
	5	1.140	485.000	310	1.730
von 1949 bis 1977	1	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	3 - 9	820 - 1.300	457.000 - 950.000	230 - 710	1.350 - 3.420
	3	1.000	736.000	390	2.230
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	3 - 10	340 - 4.200	256.000 - 950.000	180 - 710	600 - 3.420
	9	1.400	528.000	330	1.770
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3 - 24	170 - 7.400	25.000 - 410.000	170 - 1.400	150 - 1.120
	11	2.220	156.000	490	475
von 1949 bis 1977	1	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	1	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	2	-	-	-	-
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	3 - 24	170 - 7.400	94.000 - 790.000	190 - 2.500	150 - 1.020
	15	2.600	270.000	710	470

8.5 Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung für die einzelnen Teilbereiche werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2014 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Büro- und Verwaltungsgebäude				
Berliner Umland	9	81,8 80,0	4.727.556 52,8	563 -3,3
Weiterer Metropolitanraum	2	18,2 -33,3	1.503.500 -23,8	-
Gesamtsumme	11	100,0 -27,3	4.141.364 64,2	869 1,8
Wohn- und Geschäftshäuser				
Berliner Umland	13	37,0 -30,0	400.551 -106,1	940 -17,5
Weiterer Metropolitanraum	16	63,0 5,9	297.959 57,3	564 32,8
Gesamtsumme	29	100,0 -7,4	335.956 -31,0	672 -10,4
Verkaufseinrichtungen				
Berliner Umland	5	23,8 40,0	1.164.559 -248,4	737 -68,0
Weiterer Metropolitanraum	16	76,2 81,3	819.305 38,0	921 40,5
Gesamtsumme	21	100,0 68,8	901.508 -153,2	870 -2,6

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden sechs Kaufverträge im Zeitraum von 2013 bis 2015 ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2013 bis 2015 des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen der Anlage 6 vorgenommen. In dieser Auswertung ist die Nutzfläche unter 3.000 m² und die Grundstücksfläche bis 5.000 m². Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden 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.

Zeitraum 2013 - 2015				
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %	
Gesamtauswertung – Landkreis				
Anzahl der Kauffälle	6			
Bodenwert	30 €/m ² - 335 €/m ²	145 €/m ²	3,9 - 7,9 5,9	
Nutzfläche	160 m ² - 2.590 m ²	790 m ²		
Baujahr	1910 - 2010			
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 55 Jahre	33 Jahre		
Rohertragsfaktor	7,4 - 17,7	11,7		
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	5,20 €/m ² - 10,00 €/m ²	8,50 €/m ²		
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	460 €/m ² - 2.130 €/m ²	1.240 €/m ²		
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²				
Anzahl der Kauffälle	4			
Bodenwert	130 €/m ² - 335 €/m ²	205 €/m ²	3,9 - 6,2 5,2	
Nutzfläche	160 m ² - 2.590 m ²	1.020 m ²		
Baujahr	1910 - 2010			
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 55 Jahre	37 Jahre		
Rohertragsfaktor	11,6 - 17,7	13,3		
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	8,55 €/m ² - 10,00 €/m ²	9,30 €/m ²		
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	1.190 €/m ² - 2.130 €/m ²	1.500 €/m ²		
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²				
Anzahl der Kauffälle	2			
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)				
	Jahre	Anzahl der Kauffälle		
	RND	20 - 40	5	6,0
	RND	41 - 80	1	-

Bei einer weiteren Untersuchung im Landkreis mit einer gewerblichen Nutzfläche von über 3.000 m² wurde ein Liegenschaftszinssatz von 6,5 % (vier Kaufverträge) ermittelt.

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 18 Kaufverträge im Zeitraum von 2013 bis 2015 ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2013 bis 2015 des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 16 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m² vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenanteil unter 80% am Gesamtkaufpreis beträgt. Der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20 %. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 100 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Zeitraum 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	18		
Bodenwert	11 €/m ² - 280 €/m ²	93 €/m ²	3,5 - 8,8 5,4
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 2.135 m ²	540 m ²	
Baujahr	1859 - 1997		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 62 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 - 16,6	12,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,90 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 1.450 €/m ²	880 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	100 €/m ² - 280 €/m ²	182 €/m ²	3,9 - 4,6 4,3
Wohn- und Nutzfläche	200 m ² - 700 m ²	435 m ²	
Baujahr	1932 - 1996		
Restnutzungsdauer	34 Jahre - 62 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,9 - 16,4	15,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,75 €/m ² - 7,80 €/m ²	7,35 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.255 €/m ² - 1.450 €/m ²	1.365 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	53 €/m ² - 85 €/m ²	74 €/m ²	3,5 - 8,2 5,4
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 2.135 m ²	670 m ²	
Baujahr	1884 - 1996		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 51 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 - 16,6	11,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,30 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,85 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	525 €/m ² - 1.250 €/m ²	815 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	11 €/m ² - 61 €/m ²	37 €/m ²	5,2 - 8,8 6,6
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 455 m ²	305 m ²	
Baujahr	1859 - 1930		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 51 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,6 - 11,4	9,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 5,00 €/m ²	4,65 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 655 €/m ²	555 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	8	
RND	41 - 80	11	

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für **SB-Märkte** (Selbstbedienungsmärkte) wurden 14 Kaufverträge im Zeitraum von 2013 bis 2015 ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2013 bis 2015 des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen der Anlage 6 vorgenommen. Die Grundlage bilden die angenommenen und tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Für den gleichen Zeitraum wurden Einzelauswertungen bei Bodenrichtwerten über 50 €/m² und bis 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Zeitraum 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	14		
Bodenwert	20 €/m ² - 130 €/m ²	50 €/m ²	3,2 - 12,9 7,1
Nutzfläche	790 m ² - 2.370 m ²	1.290 m ²	
Baujahr	1994 - 2014		
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 50 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 - 16,4	10,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,15 €/m ² - 12,80 €/m ²	9,00 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	560 €/m ² - 1.830 €/m ²	1.180 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	50 €/m ² - 130 €/m ²	70 €/m ²	3,2 - 11,3 6,3
Nutzfläche	790 m ² - 2.150 m ²	1.280 m ²	
Baujahr	1997 - 2014		
Restnutzungsdauer	39 - 50 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 - 16,5	12,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,50 €/m ² - 12,80 €/m ²	9,40 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	670 €/m ² - 1.830 €/m ²	1.390 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	20 €/m ² - 45 €/m ²	35 €/m ²	4,5 - 12,9 7,7
Nutzfläche	720 m ² - 990 m ²	870 m ²	
Baujahr	1994 - 2011		
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 46 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 - 13,4	9,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,15 €/m ² - 9,85 €/m ²	8,65 €/m ²	
KP Nutzfläche (je m Nutzfläche)	560 €/m ² - 1.590 €/m ²	1.010 €/m ²	

Zeitraum 2013 - 2015			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
Jahre	Anzahl der Kauffälle		
RND 20 - 40	5		8,0
RND 41 - 50	9		6,5

8.5.3. Vergleichsfaktoren

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden sieben Kaufverträge zu Büro- und Verwaltungsgebäuden mit dem Baujahr und der Nutzfläche im Jahr 2015 registriert. Davon befinden sich zwei Kaufverträge im Weiteren Metropolitanraum.

Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen durchgeführt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	-	-	-	-
von 1949 bis 1977	0	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	5	2.300 - 22.400 8.200	120.000 - 16.938.000 5.123.000	450 - 15.400 5.500	180 - 1.410 710
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	7	810 - 22.400 6.300	120.000 - 16.938.000 3.889.000	450 - 15.400 4.100	180 - 1410 860

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen durchgeführt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche 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					
bis 1948	4	500 - 1.100 700	55.000 - 370.000 245.000	260 - 410 325	180 - 1.425 770
von 1949 bis 1977	0	-	-	-	-

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche 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
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	2	-	-	-	-
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	6	470 - 1.800 1.000	55.000 - 1.300.000 548.000	260 - 1.180 530	180 - 1.450 940
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	11	140 - 6.900 1.500	73.500 - 350.000 161.000	140 - 420 275	240 - 995 570
von 1949 bis 1977	0	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	3	3.100 - 3.700 3.300	500.000 - 1.850.000 1.020.000	1.300 - 2.135 1.610	390 - 870 590
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	14	140 - 6.900 1.900	73.500 - 1.850.000 345.000	140 - 2.135 560	240 - 995 575

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Im Jahr 2015 wurden 14 Kaufverträge von SB-Märkten (Selbstbedienungsmärkte) mit Nutzflächen ab 420 m² registriert.

Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen durchgeführt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	0	-	-	-	-
von 1949 bis 1977	0	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	0	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	3	900 - 6.300 4.000	531.000 - 1.335.000 830.300	420 - 1.300 840	600 - 1.500 1.050
ab 2011	0	-	-	-	-
gesamt	3	900 - 6.300 4.000	531.000 - 1.335.000 830.300	420 - 1.300 840	600 - 1.500 1.050
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	0	-	-	-	-
von 1949 bis 1977	0	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	1	-	-	-	-

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
von 1991 bis 2010	7	2.400 - 11.100 7.500	325.000 - 2.338.500 1.290.800	660 - 2.370 1.435	400 - 1.460 870
ab 2011	3	3.500 - 8.700 6.000	870.000 - 1.479.900 1.236.600	940 - 1.020 990	870 - 1.580 1.170
gesamt	11	2.200 - 11.100 6.400	264.000 - 2.338.500 1.105.300	660 - 2.370 1.220	345 - 1.580 900

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen

Für das Jahr 2015 lagen alle vier auswertbaren Kaufverträge im Berliner Umland.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1996 - 2011	4	840 - 3.800 2.000	600.000 - 3.382.300 1.364.800	260 - 450 330	1.730 - 11.030 4.320

8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Im Jahr 2015 wurden 21 Kaufverträge von Drei- und Vierseitenhöfen registriert. Davon befinden sich 95 % der Kaufverträge im weiteren Metropolenraum. In sechs Kaufverträgen waren das Baujahr und die Wohnfläche bekannt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1900 - 1938 unsaniert bzw. teilsaniert	6	1.100 - 5.500 2.500	45.000 - 165.000 71.700	60 - 170 110	380 - 1.500 700

8.6.3 Gebäude für Beherbergungen

Es gingen sieben auswertbare Kaufverträge für Hotels, Gaststätten, Landgasthof usw. verteilt im gesamten Landkreis ein. Davon befinden sich drei Kaufverträge im Berliner Umland. Bei einigen Kaufverträgen sind landwirtschaftliche Flächen enthalten.

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
1900 - 2009	7	720 - 137.200 22.100	90.000 - 2.270.000 668.000

8.6.4 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder einer Laube, sind 94 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 96 % dieser Kaufverträge geeignet. Davon weisen 33 % eine Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	9	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	340 - 1.500 780	12.000 - 180.000 57.900
	13	keine Wasserlage/ -nähe	350 - 4.000 1.100	10.000 - 100.000 40.700
Weiterer Metropolitanraum	22	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	340 - 3.900 920	3.000 - 80.000 32.900
	46	keine Wasserlage/ -nähe	240 - 5.100 710	3.000 - 80.000 23.400
Landkreis	90	alle Lagen	240 - 5.100 1.200	3.000 - 180.000 32.500

9 Wohnungs- und Teileigentum

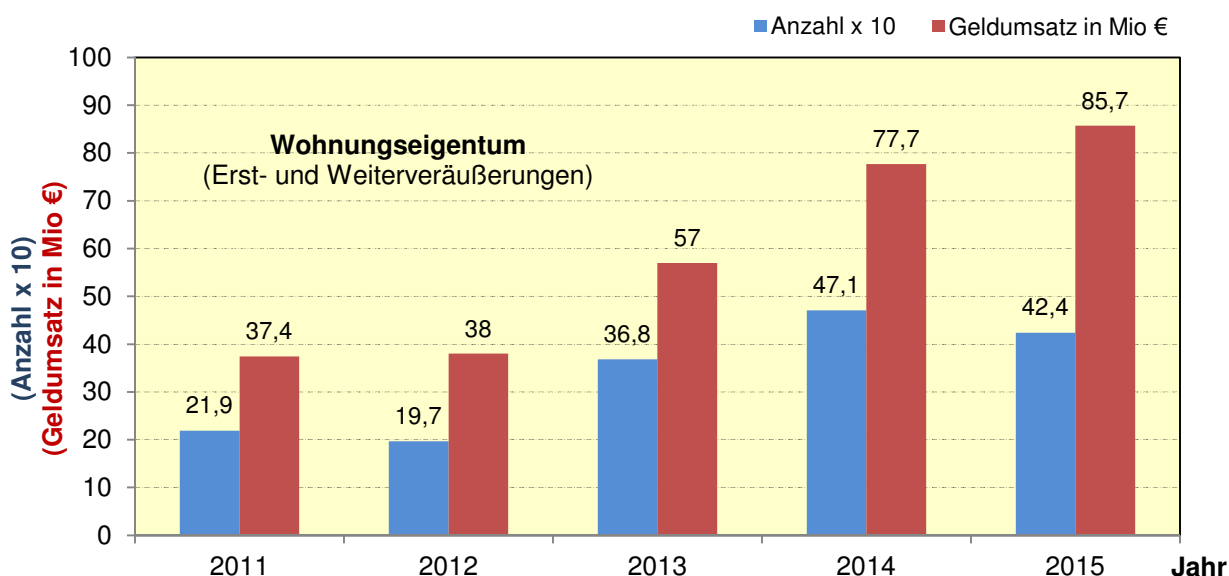
Im Jahr 2015 sind 436 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst worden. Davon sind 424 Kaufverträge des Wohnungseigentums und 12 Kaufverträge von Teileigentum.

Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in 140 Erstveräußerungen, 231 Weiterveräußerungen und 53 Umwandlungen, die sich überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam befinden.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

Anzahl und Geldumsatz von 2011 bis 2015



Die nachstehende Tabelle beinhaltet alle Kaufverträge von Wohnungseigentum.

Anzahl und Geldumsatz Wohnungseigentum

Gemeinden	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Bad Belzig	3	0,7	1	0,2
Beelitz	8	1,9	15	1,7
Borkheide	1	0,2	0,82	0,1
Borkwalde	12	2,8	72	8,4
Groß Kreutz (Havel)	3	0,7	3	0,4
Kleinmachnow	29	6,8	89	10,4
Kloster Lehnin	4	0,9	1	0,1
Michendorf	17	4,0	24	2,8
Nuthetal	28	6,6	26	3,0
Schwielowsee	33	7,8	91	10,6
Seddiner See	16	3,8	11	1,3
Stahnsdorf	21	5,0	35	4,1
Teltow	94	22,2	184	21,4
Treuenbrietzen	3	0,7	2	0,2
Werder (Havel)	146	34,4	293	34,2
Wiesenburg/Mark	5	1,2	10	1,2
Gesamtsumme	424	100,0	857	100,0

In der überwiegenden Anzahl aller Kaufverträge für Wohnungseigentum (ca. 82 %) liegen die Gesamtkaufpreise in einer Spanne von 100.000 € bis 300.000 €, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 187.300 € liegt.

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise in ausgewählten Orten der Jahre 2011 - 2015

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Gesamtkaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Werder (Havel)			
2011	14	115.700	1.340
2012	16	171.500	2.060
2013	91	186.000	2.100
2014	198	201.800	2.260
2015	124	209.000	2.500

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Gesamtkaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Teltow			
2011	26	133.800	1.810
2012	11	135.300	1.380
2013	13	142.900	1.540
2014	12	164.300	1.900
2015	84	172.800	2.200
Kleinmachnow			
2011	15	203.200	1.700
2012	32	216.700	2.350
2013	42	250.200	2.360
2014	36	225.600	2.240
2015	20	303.300	2.500

9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 1,0 Mio. € bzw. ca. 1,1% vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein. Preisspannen für Tiefgaragen und Stellplätze sind der 75 zu entnehmen.

Anzahl und Geldumsatz Teileigentum

Gemeinden	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Beelitz	2	16,7	0,78	8,1
Michendorf	2	16,7	0,55	5,7
Nuthetal	2	16,7	5,08	52,3
Schwielowsee	1	8,3	1,46	15,0
Teltow	3	25,0	0,14	1,4
Werder (Havel)	1	8,3	1,31	13,6
Ziesar	1	8,3	0,38	3,9
Gesamtsumme	12	100,0	9,70	100,0

9.2 Vergleichsfaktoren

9.2.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Kaufverträge für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Baujahren. Im Gesamtkaufpreis sind Kosten für Grund- und Bodenanteil sowie Garage bzw. Stellplatz enthalten.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise
für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland				
Erstveräußerung				
1936	5*	130.000 - 250.000 197.400	93	1.500 - 2.390 2.170
2014 – 2015	42	133.600 - 348.400 218.300	79	2.290 - 3.500 2.640
	15**	277.500 - 409.500 327.300	107	2.640 - 3.530 3.000
Umwandlung				
1996 - 1997	46	133.900 - 231.300 167.400	75	2.030 - 2.160
Weiterveräußerung				
1910 - 1989	9	53.000 - 110.000 80.800	69	740 - 1.450 1.150
1992 - 2001	68	54.000 - 370.000 121.600	74	920 - 2.550 1.620
Weiterer Metropolitanraum				
Weiterveräußerung				
1993 - 1996	17	39.900 - 126.100 77.200	77	570 - 1.390 940

* ehemalige Kasernengebäude, 2014 vollsaniert und modernisiert

** Wasserlage

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt im Landkreis bei 79 m² (274 auswertbare Kaufverträge).

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise nach Gemeinden Baujahre ab 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Kleinmachnow	1995 - 2001	12	55.000 - 370.000 189.000	89	1.210 - 2.550 2.080
Michendorf	1992 - 2001	6	63.500 - 169.000 114.800	69	1.250 - 1.900 1.630
Nuthetal	1994 - 1996	8	85.000 - 157.500 112.000	81	1.090 - 1.810 1.360
Schwielowsee	2015	19*	234.200 - 409.500 308.400	102	2.470 - 3.530 2.890
Stahnsdorf	1994 - 2000	5	70.000 - 188.000 128.200	81	1.290 - 2.110 1.600
	2015	6	174.000 - 245.000 206.500	74	2.290 - 3.500 2.810
Teltow	2014 - 2015	30	133.600 - 348.400 220.600	78	2.440 - 2.780 2.650
Werder (Havel)	1995 - 1997	27	62.000 - 231.300 149.900	74	1.020 - 2.300 1.890
	2001 - 2015	7	130.000 - 229.500 206.300	86	1.730 - 2.580 2.330
	2012 - 2013	56*	139.000 - 462.000 249.300	77	2.820 - 3.390 3.130
Weiterer Metropolitanraum					
Beelitz	1995 - 2015	3	85.000 - 324.200 237.300	130	970 - 2.060 1.680
Brück	1993 - 1995	6	39.900 - 75.000 55.000	68	570 - 1.110 820
Groß Kreutz (Havel)	1996	3	95.000 - 117.000 105.700	92	730 - 1.020 920
Kloster Lehnin, Treuenbrietzen	1993 - 1996	3	47.000 - 63.500 54.900	64	630 - 1.110 880
Seddiner See	1994 - 1995	3	99.000 - 126.100 112.800	88	1.090 - 1.390 1.270

* Wasserlage

9.2.2 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 2015 liegt der Anteil dieser Kaufverträge bei ca. 8 % von der Gesamtanzahl des Wohneigentums (424). Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

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
Baujahre nach 1990**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Reihenhäuser					
Nuthetal, Schwielowsee, Werder(Havel), Michendorf	1992 - 1998	9	135.000 - 205.000 177.300	107	1.130 - 1.910 1.680
Doppelhaushälften					
Kleinmachnow	1997 - 2014	6	335.000 - 612.500 455.400	149	2.580 - 3.500 2.990
Teltow	1997	3	215.000 - 330.000 288.300	154	1.130 - 2.440 1.980
Werder (Havel)	1996 - 2000	4	195.000 - 230.000 216.300	111	1.630 - 2.350 1.970

9.2.3 Rohertragsfaktoren

Für die Ausweisung von Rohertragsfaktoren standen 60 Kaufverträge des Jahres 2015 zur Verfügung. Die Mieten wurden zum größten Teil den Kaufverträgen entnommen. Vereinzelt wurde die Kaufpreissammlung um die Angaben aus den ausgefüllten Fragebögen ergänzt.

Nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fach der Standardabweichung) innerhalb von drei Untersuchungsbereichen verbleiben 48 Kaufverträge zur Mittelbildung.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor
Bodenrichtwert bis 99 €/m² (Ø 60 €/m²)					
Brück, Kloster Lehnin, Seddiner See	1995 - 1996	4	39.500 - 113.300 71.000	66	10,3 - 21,5 16,5
Bodenrichtwert von 100 €/m² bis 199 €/m² (Ø 120 €/m²)					
Michendorf, Werder (Havel), Nuthetal	1978 - 2001	12	44.000 - 157.500 91.800	73	12,5 - 19,8 16,9
Bodenrichtwert ab 200 €/m² (Ø 210 €/m²)					
Kleinmachnow, Teltow	1994 - 1999	32	78.500 - 253.000 157.400	75	15,6 - 37,4 27,3

9.2.4 Teileigentum

Die drei vergleichbaren Kaufverträge für Tiefgaragen wurden in der Gemeinde Nuthetal und der Stadt Teltow registriert. Die Kaufpreisspanne bewegt sich zwischen 4.000 € und 8.000 €, im Mittel 5.600 €.

Preisanteile, die in den Kaufverträgen für Wohnungs- und Teileigentum enthalten sind, liegen in einer Preisspanne für

- Stellplätze von 4.200 € bis 7.500 €,
- Tiefgaragen von 5.500 € bis 14.000 €,
- Bootsliegeplätze bzw. Bootsstege von 10.000 € bis 20.000 €.

10 Bodenrichtwerte

10.1 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 und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies 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 778 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.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 08. Februar 2016 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 379 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	313 Bodenrichtwerte,
– Wohnparks	39 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	17 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	10 Bodenrichtwerte.

Von den insgesamt 379 Bodenrichtwerten haben sich 117 in ihrem Wert geändert. 30 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 30 €/m² gesunken, hingegen wurden 70 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 70 €/m² angehoben.

56 % der geänderten Bodenrichtwerte (65) fallen in das Berliner Umland. Hier wurden neun Bodenrichtwerte gesenkt und 56 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 31 Bodenrichtwerte angehoben und 21 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 2015 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 8844-16123, Email: kundenservice@geobasis-bb.de) für eine Gebühr von 290 € erhältlich.

Neu ist seit 2016 das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“. Es ist das amtliche Internetangebot der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (www.gutachterausschuss-bb.de) und der LGB zur automatisierten Einsichtnahme und zum Abruf von digitalen Bodenrichtwertinformationen ab dem 01.01.2010 (www.boris-brandenburg.de/boris-bb).

10.2.1 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 160 €/m² und 490 €/m², in Teltow von 85 €/m² bis 240 €/m², in Stahnsdorf von 90 €/m² bis 240 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 100 €/m² und 160 €/m².

Für Erholungsgebiete wurden bislang zehn Bodenrichtwerte zwischen 5 €/m² und 25 €/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 25 Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2015 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.

10.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In zwei Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow um 30 €/m² und in Werder (Havel) um 5 €/m². In fünf Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert um 5 €/m² bis 20 €/m² gesenkt.

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

10.2.3 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	25

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997, 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008, 22.10.2012
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
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 Michendorf	24.03.2009
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013

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

10.4 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 0,57 €/m² auf 0,60 €/m² (5 %) und für Grünland von 0,42 €/m² auf 0,52 €/m² (24 %) angehoben worden.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe ab Seite 33.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,60	0,52

10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

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

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde von 0,33 €/m² auf 0,36 €/m² angehoben. Das entspricht einer Steigerung von 9 %.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ² Forsten
Landkreis	0,36

11 Pachten/Mieten

11.1 Pachten

11.1.1 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.

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 Ortsteil Gemeindeteil Wohnplatz	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2015 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz Wpl Alt-Töplitz, OT Glindow, OT Kemnitz	Außenbereich	2011	135 - 600 360	1,02 - 2,30 1,61 (4)
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	2011 - 2012	100 - 835 410	3,00 - 12,00 6,20 (26)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil Wohnplatz	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2015 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	OT Götz	Außenbereich	2012 - 2013 100 - 200 135	2,00 (3)	
	OT Schmergow	Außenbereich	2012 - 2013 75 - 450 315	3,50 (4)	
Amt Beetzsee	Gem. Beetzseeheide, OT Gortz, OT Ketzür	Außenbereich	2011 - 2014 230 - 1.250 500	1,50 (6)	
	Gem. Stadt Havelsee, OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2011 - 2015 440 - 920 580	0,90 (4)	

11.1.2 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 Ortsteil Gemeindeteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2015 Durchschnitt in €/ Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Prützke	Außenbereich	2011 - 2012 18	50 (20)	
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig Ortsteile	Innenbereich	2012 - 2015 36	18 - 37 27 (3)	

11.1.3 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.

Die verpachteten Flächen liegen sowohl im Innenbereich 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 Ortsteil, Gemeindeteil, Wohnplatz	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2015 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Gem. Kleinmachnow, Gem. Nuthetal, Stadt Teltow, Stadt Werder (Havel)	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2011 - 2014 400 - 1.140 775	0,08 - 1,15 0,48 (6)
Gem. Kloster Lehnin	OT Prützke, OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	2011 - 2014 130 - 1.070 625	0,05 - 0,26 0,14 (4)
Amt Beetzsee	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2011 - 2014 395 - 2.505 1.245	0,03 - 0,30 0,19 (4)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2013 - 2015 40 - 340 190	0,10 - 0,31 0,26 (8)
	OT Lütte	Außenbereich	2011 - 2014 5 - 445 165	0,18 - 0,50 0,27 (4)
	Ortsteile	Außenbereich	2011 - 2015 25 - 190 110	0,18 - 0,30 0,21 (5)

11.1.4 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		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2015 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen					
Gem. Kleinmachnow Gem. Stahnsdorf	Gem. Kleinmachnow Gem. Stahnsdorf	Innenbereich	2011 - 2015	-	180 - 385 284 (69)
Stadt Teltow	Stadt Teltow OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	2012 - 2014	-	180 - 600 416 (111)
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2011 - 2012	-	180 - 360 254 (32)
Stadt Belzig	Stadt Belzig Ortsteile	Innenbereich	2012 - 2014	13 - 25 19	37 - 216 180 (19)
Tiefgaragenstellplatz					
Gem. Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2011 - 2015	-	403 - 660 528 (37)
Stadt Teltow	Stadt Teltow OT Ruhlsdorf	Innenbereich	2011 - 2015	12	300 - 552 527 (128)
Carport					
Gem. Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2013	-	660 (4)
Stadt Werder (Havel)	Stadt Werder	Innenbereich	2013 - 2014	-	40 - 300 183 (7)
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	18	360 (6)

11.1.5 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.

11.1.6 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

11.1.7 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 Anlagen 8 und 9).

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 38 und für bebaute Erholungsgrundstücke unter Punkt 5.6.1 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 30 aufgeführt.

11.2 Mieten

11.2.1 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 Mietverträge von Garagen wurden durch die Gemeinden und Städte abgeschlossen.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde, Ortsteil		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten 2015 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Gem. Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2013 - 2014	15	276 - 600 361 (8)
Gem. Michendorf	OT Michendorf	Innenbereich	2015	-	300 (3)
Gem. Stahnsdorf	OT Güterfelde	Innenbereich	2012	-	240 (18)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Schmergow	Innenbereich	2013	-	276 (3)
Gem. Kloster Lehnin	OT Netzen	Innenbereich	2014	-	300 (3)
Amt Ziesar	Gem. Wollin	Außenbereich	2011 - 2014		180 (6)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Innenbereich	2011 - 2015	13 - 43 15	180 - 600 289 (182)
Stadt Treuenbrietzen	Stadt Treuenbrietzen	Außenbereich	2015	-	307 - 491 388 (28)

11.2.2 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

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

12 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

Zu den gesetzlichen Aufgaben des Gutachterausschusses nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) gehören insbesondere:

- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die jährliche Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes,
- auf Antrag die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

Der Gutachterausschuss erstattet auch Gutachten zu ortsüblichen Pachten und Nutzungsentgelten nach dem Bundeskleingartengesetz und der Nutzungsentgeltverordnung.

12.1 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.

12.2 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 Objektbeachtigungen 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.

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2015)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



Gebietsstand: 01.01.2011

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

© Landratsamt Potsdam-Mittelmark
FD Strategische Steuerung
18.04.2012

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 10.849
 Bürgermeisterin
 Frau Hannelore Klabunde-Quast
 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: 11.975
 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: 24.981
 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: 7.415
 Bürgermeister
 Herr Michael Knappe
 Großstraße 105
 14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 24.630
 Bürgermeisterin
 Frau Manuela Saß
 Eisenbahnstraße 13-14
 14542 Werder (Havel)

Tel. 03327 783-0
 Fax 03327 443-85
 E-Mail info@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: 8.057
 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: 20.568
 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: 10.678
 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	
	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: 12.193
 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: 8.850
 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: 10.299
 Bürgermeisterin
 Frau Kerstin Hoppe
 Ferch
 Potsdamer Platz 9
 14548 Schwielowsee

Tel. 033209 769-0
 Fax 033209 769 44
 E-Mail gemeinde@schwielowsee.de
 Internet www.schwielowsee.de

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.165
 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: 15.063
 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, Ausbau
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.417
 Bürgermeister
 Herr Marco Beckendorf
 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: 8.103
 Amtsdirektorin
 Herr Guido Müller
 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	Heidehof
	Briest		Krahnepuhl, Kaltenhausen
	Fohrde	Tieckow	Tieckow Siedlung, Rote Ziegelei
	Hohenferchesar		Bruderhof
	Marzahne		

Amt Brück

Einwohner: 10.497
 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, Lucksfleiß, Müggenburg,	Königsberg, Pernitz
Linthe	Alt Bork		
	Deutsch Bork		
	Linthe		
Planebruch	Cammer		Tornow
	Damelang-Freienthal	Damelang	
		Freienthal	Hackenhausen
Oberjünne		Forsthaus Johannsheide	
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

Amt Niemeck

Einwohner: 4.722
 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		Ziegelei
	Niederwerbig Schlalach	Jeserig/Zauche	
Planetal	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Locktow	Ziezow	
	Mörz		
Rabenstein/Fläming	Buchholz b. Niemeck		
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark	
	Groß Marzehns		
	Klein Marzehns		
	Raben		Rabenstein
Stadt Niemeck		Neuendorf	
		Hohenwerbig	
		Lühnsdorf	Werdermühle

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.218
 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: 6.077
 Amtsdirektor
 Herr Norbert Bartels
 Mühlenort 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, Krug, Struvenberg
Wenzlow		Grüningen	
	Boecke		
Wollin			Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle, Ziegelei Friesdorf
Stadt Ziesar			Kobser Mühle
	Bücknitz	Herrenmühle	Eulenmühle
	Glienecke	Grebs	
	Köpernitz		

Gebietsstand: 30. Juni 2015

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Juni 2015
 Anschriften – www.potsdam-mittelmark.de

Abkürzungen


A	Autobahn
Az.	Aktenzeichen
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
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
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
incl.	Inklusive
KP	Kaufpreis
km²	Quadratkilometer
KP/SW	Kaufpreis/Sachwert
lf	Landwirtschaftliche Flächen
LSZ	Liegenschaftszins
m²	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
%	Prozent
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sf	Sonstige Flächen
Str.	Straße
SW	Sachwert
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
ub	unbebaute Grundstücke
WE	Wohneinheiten
Wpl	Wohnplatz
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 in der Anlage 7 erläutert.

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z.B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ²
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung - Fläche in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12.2013 und 31.12.2014) - bei Bezugsmerkmal „Fläche“ erfolgte Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizient nach Tabelle, siehe GMB PM 2013 und 2014 S. 27 - bei Wassergrundstücken Zuschlag des mittleren Faktors auf den Bodenwert nach Ansatz GMB PM 2013 S. 28 und GMB 2014 S. 31 - -ggf. zzgl. Anteil des Hinterlandes (Gartenland) nach Ansatz GMB PM 2013 S. 37 und GMB PM 2014 S. 38
Gebäudejahresklasse	- keine Unterteilung
Gebäudestandard	- nach Anlage 2 SW-RL*
Gesamtnutzungsdauer (GND)	- nach Anlage 3 SW-RL* und Gebäudestandard
Restnutzungsdauer (RND)	- RND = GND - Gebäudealter - bei modernisierten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL*
Bezugsmaßstab	- Brutto-Grundfläche nach SW-RL 4.1.1.4**
Kostenkennwert	- Normalherstellungskosten 2010 (NHK2010) Anlage 1 SW-RL*
Baunebenkosten	- keine
Regionale Korrekturfaktoren	- keine
Baupreisindex	- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2010=100; Fachserie 17 Reihe 4 vom Statistischen Bundesamt, Preisindex zum Zeitpunkt der Auswertung
Alterswertminderung	- linear
Außenanlagen	- pauschal 4 % des Gebäudesachwertes
Carports	- ohne Berücksichtigung
Garagen	- pauschal nach Nummer 3.4.Abs. 4 RL SW-BB** und linearer Alterswertminderung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - Übliche Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* 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)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85	

Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren

Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser	
Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäudedefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Bezugsgröße	- €/m ² Wohnfläche, der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden
Normierter Kaufpreis	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z.B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport
Größe der Grundstücke	- 150 m ² bis 2.500 m ²
Wohnflächenermittlung	- aus unterschiedlichen Quellen (z.B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)
Zeitraum der Stichprobe	- 1 Jahr, bei Reihenhäusern 3 Jahre
wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen	
Baujahr	- nach Baujahresklassen
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum - Ortslagen und Wohnparks - ausgewählte Gemeinden
Modernisierungszustand	- gemäß Anlage 4 SW-RL* - keine Untersuchung von Kauffällen für ältere unsanierte Gebäude
* 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)	

Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.


Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz 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 Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zusätzlich zu den regionalen Ermittlungen eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen vom Oberen Gutachterausschuss durchgeführt.

Voraussetzung hierfür ist ein Modell (Rahmenbedingungen) zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge im Land Brandenburg. Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Diese Rahmenbedingungen liegen auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde.

Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ¹	
Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p) wird mit folgender Formel iterativ durchgeführt:	
$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$ <p style="text-align: center;"><small>Korrekturglied</small></p>	
	<p>p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$</p> <p>RE = Reinertrag des Grundstücks</p> <p>KP = Kaufpreis</p> <p>q = 1 + 0,01 x p</p> <p>n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p> <p>BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks</p>
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur marktüblich vermietete Objekte, Miete $\geq 4,00$ €/m² monatlich - 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 der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ¹		
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser - Reine Geschäftshäuser - SB-Märkte - bei Einfamilienhäusern: (nach Anlage 3 der SW-RL)	80 Jahre 80 Jahre 60 Jahre 50 Jahre je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)	
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: - Priorität: tatsächliche und auf marktübliche Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)	
Bewirtschaftungskosten:		
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ² - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014 : für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)	
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m ² bis 12,50 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter	
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %	
¹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm		
² Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 der Verordnung vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), im Zusammenhang mit der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)		

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark wendet die festgelegten Rahmenbedingungen an, die vom Arbeitskreis Liegenschaftszinssätze und vom OGAA des Landes Brandenburg erarbeitet worden sind.

Aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Teilbereichen konnte er die Ableitung der ermittelten Liegenschaftszinssätze nicht über Regressionsanalysen vornehmen. Damit kann von keiner statistisch ausreichend gesicherten Abhängigkeit bei den Einflussgrößen ausgegangen werden. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertezitraumes nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse der Auswertungen sollen jedoch Orientierungswerte für die Liegenschaftszinssätze in den einzelnen Teilbereichen zum Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer darstellen.

Wie beim OGAA werden für die Auswertung die Kauffälle aus drei Jahren (2013 bis 2015) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2014 enthalten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Grundstücksmarktbericht des Landkreises für die folgenden Objektarten ermittelt:

- | | |
|--|------------------|
| - Ein- und Zweifamilienhäuser | - Punkt 8.2.4, |
| - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) | - Punkt 8.4.2, |
| - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) | - Punkt 8.5.2.1, |
| - Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) | - Punkt 8.5.2.2, |
| - Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) | - Punkt 8.5.2.3. |

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Gesetze

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung vom 15. Mai 2008 (GVBl. I S. 114), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2015 (GVBl. I/15/ Nr. 22)

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 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S.718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (BGBl. I S.2218)

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 Artikel 10 Gesetz vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

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 20 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S.2010)

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), geändert durch Artikel 232 V.v. 31. August 2015, (GVBl.I S.1474)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

vom 20. April 2004 (GVBl.I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 [Nr.33] 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)

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)

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); *unwirksam (Urteil vom 16. Juni 2014 – OVG 10A 8.10) durch Bekanntmachung vom 12. Mai 2015 (GVBl. II/15, [22])*

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) , Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 10. Februar 2015, MI Az.13-584-37

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

vom 20. September 2011 (BANz. Nr. 24, S. 597), geändert durch Erlass vom 16. März 2016 (Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern, MI Az.13-584-81)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz.AT 04.12.2015, B4)

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, MI Az.:13-584-85

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz: AT 11. April 2014 B3)

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)
Erlass des Ministeriums des Innern (Az.: 13-584-30 vom 18. Dezember 2012), geändert durch Erlass vom 25. März 2015 – 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) (Az.: 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),
Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, (BAnz. AT 18.10.2012), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3), bzw. Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz.AT 04.12.2015, B4)
Bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien ist die Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

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 90139-5233 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 90139-5231	gaa@senstadtum.berlin.de	www.berlin.de/gutachterausschuss
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	gaa.altmark@vermgeo.sachsen-anhalt.de , 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	gaa.anhalt@vermgeo.sachsen-anhalt.de , poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg a.d. 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 Landeshauptstadt Potsdam FB Kataster und Vermessung Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	Tel.: 0331 289-3182 Fax: 0331 289-843183	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Tel.: 03371 6084-299 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 2759-111	info@ak-brandenburg.de	www.ak-brandenburg.de
Brandenburgische Ingenieurkammer Schlaatzweg 1 14473 Potsdam	Tel: 0331 7431-80 Fax : 0331 7431-830	info@bbik.de	www.bbik.de
IHK - Industrie- und Handelskammer Potsdam Breite Straße 2a-c 14467 Potsdam	Tel.: 0331 2786-0 Fax: 0331 2786-111	info@ihk-potsdam.de	www.ihk-potsdam.de
LELF - Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Referat 44 – Tierzucht, Fischerei Neue Chaussee 6 14550 Groß Kreutz	Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	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. Nauener Str. 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter 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