

**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**



# **Grundstücksmarktbericht 2016**



**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 12:00 Uhr  
von 13:00 bis 18:00 Uhr  
oder nach Terminvereinbarung

Berichtszeitraum: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge  
ausgewertet, die bis zum 23. Februar 2017 in der Geschäftsstelle eingegangen  
sind.

Datum der  
Veröffentlichung: Mai 2017

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

Gebühr: 30,00 €<sup>1</sup> bis zum 11.06.2017,  
35,00 € ab dem 12.06.2017

Titelfoto: Havelauen in Werder (Havel)  
Auf einem ehemaligen Militärgelände ist hier unter Einbeziehung alter Kasernen-  
gebäude ein neues Wohngebiet entstanden.

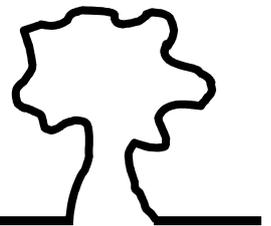
Urheberrechts-  
schutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit  
der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung  
ist mit einer Quellenangabe gestattet.

---

<sup>1</sup> entsprechend der geltenden Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

# **Grundstücksmarktbericht**

**2016**



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 26. April 2017 erstellt.

## **Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Vorsitzender	<b>Wilk Mroß</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Teamleiter Geobasisdaten und Vermessung im FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	<b>Heiner Hagen</b> Dipl.-oec., Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen, Fachdienstleiter des FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	<b>Hans-Gerd Becker</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Leiter des FB Vermessung und Geoinformation, Bezirksamt von Spandau
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Andreas Erdmann</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Landwirtschaft, Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Elke Hänicke-Hurlin</b> Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Andreas Kinner</b> Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Marktwertermittlungen (EIPOSCERT),
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Philipp Krentz</b> Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Knut Mollenhauer</b> Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Christoph Pöttinger</b> Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Gerhard Richter</b> Dipl.-Ing. für Bauwesen, freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Johann Graf von Reichenbach</b> Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Steffen Schnoor</b> Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Catrin Schmidt</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtliche Gutachterin	<b>Jutta Ziehe</b> Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Heinz Schollbach</b> Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	<b>Uwe Kapitza</b> Finanzamt Brandenburg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.1.1	Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark.....	7
3.1.2	Zusammenstellung statistischer Grunddaten.....	8
3.1.3	Bereichsaufteilung des Landkreises.....	9
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Strukturdaten .....</b>	<b>11</b>
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung.....	11
3.2.2	Bevölkerungsstand.....	11
3.2.3	Statistische Daten nach Regionen .....	12
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>13</b>
<b>4.1</b>	<b>Vertragsvorgänge .....</b>	<b>13</b>
4.1.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	14
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	15
<b>4.2</b>	<b>Geldumsatz.....</b>	<b>15</b>
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	16
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	17
<b>4.3</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>18</b>
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	18
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen .....	20
<b>5</b>	<b>Bauland.....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>21</b>
<b>5.2</b>	<b>Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen .....</b>	<b>21</b>
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen .....	22
5.2.2.1	Berliner Umland .....	23
5.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	24
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke) .....</b>	<b>27</b>
<b>5.4</b>	<b>Bauland für Gewerbe .....</b>	<b>27</b>
5.4.1	Preisniveau .....	27
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete .....	28
5.4.3	Verbrauchermärkte .....	29
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland.....</b>	<b>29</b>
<b>5.6</b>	<b>Erbbaurechte.....</b>	<b>29</b>
<b>5.7</b>	<b>Sonderauswertungen.....</b>	<b>30</b>
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe .....	30
5.7.2	Arrondierung .....	30
5.7.3	Zukäufe.....	31
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>31</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>31</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>32</b>
6.2.1	Preisniveau .....	32

6.2.1.1	Acker- und Grünland .....	32
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen .....	33
6.2.1.3	Obstanbauflächen .....	34
6.2.1.4	Spargelanbauflächen .....	34
6.2.1.5	Unland, Geringstland .....	34
6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte .....	34
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>35</b>
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung .....	35
6.3.2	Entwicklung des Bodenrichtwertes .....	35
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen.....	36
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>36</b>
<b>7.1</b>	<b>Gartenflächen.....</b>	<b>36</b>
7.1.1	Hausgarten .....	36
7.1.2	Hausferne Gärten.....	37
7.1.3	Dauerkleingarten.....	37
<b>7.2</b>	<b>Erholungsflächen.....</b>	<b>37</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Erholungsflächen in Sondergebieten Erholung.....</b>	<b>37</b>
<b>7.2.2</b>	<b>Sonstige Erholungsflächen.....</b>	<b>38</b>
<b>7.3</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>39</b>
7.3.1	Private Straßen bzw. Wegflächen .....	39
7.3.2	Öffentliche Verkehrsflächen .....	39
<b>7.4</b>	<b>Sportflächen .....</b>	<b>39</b>
<b>7.5</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>39</b>
<b>7.6</b>	<b>Abbauflächen .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>40</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>40</b>
<b>8.2</b>	<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....</b>	<b>42</b>
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	42
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
8.2.2.1	Berliner Umland .....	43
8.2.2.1.1	Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf .....	43
8.2.2.1.2	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel) .....	44
8.2.2.1.2.1	Baujahre bis 1990 .....	45
8.2.2.1.2.2	Baujahre ab 1991 .....	46
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	46
8.2.2.2.1	Baujahre bis 1990 .....	47
8.2.2.2.2	Baujahre ab 1991 .....	48
8.2.3	Vergleichsfaktoren .....	49
8.2.4	Liegenschaftszinssätze .....	51
<b>8.3</b>	<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....</b>	<b>52</b>
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	52
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	53
8.3.2.1	Berliner Umland .....	53
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	54
8.3.3	Vergleichsfaktoren .....	55
8.3.3.1	Reihenhäuser.....	55
8.3.3.2	Doppelhaushälften .....	56
8.3.4	Liegenschaftszinssätze .....	57
<b>8.4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser .....</b>	<b>59</b>
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	59

8.4.2	Liegenschaftszinssätze .....	59
8.4.3	Vergleichsfaktoren .....	60
<b>8.5</b>	<b>Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen .....</b>	<b>61</b>
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 .....	64
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 .....	66
<b>8.6</b>	<b>Sonstige.....</b>	<b>67</b>
8.6.1	Villen .....	67
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe.....	67
8.6.3	Wochenendhäuser .....	67
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>68</b>
<b>9.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>68</b>
9.1.1	Wohnungseigentum .....	68
9.1.2	Teileigentum .....	69
<b>9.2</b>	<b>Vergleichsfaktoren.....</b>	<b>70</b>
9.2.1	Wohnungseigentum nach Baujahren.....	70
9.2.2	Wohnungseigentum nach Gemeinden .....	71
9.2.3	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums .....	72
9.2.4	Teileigentum .....	73
<b>9.3</b>	<b>Rohertragsfaktoren.....</b>	<b>73</b>
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>74</b>
<b>10.1</b>	<b>Gesetzlicher Auftrag .....</b>	<b>74</b>
<b>10.2</b>	<b>Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten) .....</b>	<b>74</b>
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen .....	75
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete .....	75
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung .....	76
<b>10.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte.....</b>	<b>76</b>
<b>10.4</b>	<b>Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>77</b>
<b>10.5</b>	<b>Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>77</b>
<b>11</b>	<b>Pachten/Mieten.....</b>	<b>77</b>
<b>11.1</b>	<b>Pachten.....</b>	<b>77</b>
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum .....	77
11.1.2	Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum .....	78
11.1.3	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke .....	79
11.1.4	Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports .....	79
11.1.5	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	80
11.1.6	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen .....	81
11.1.7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung .....	81
<b>11.2</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>82</b>
11.2.1	Mieten für Garagen .....	82
11.2.1	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte .....	82
<b>12</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses.....</b>	<b>82</b>

<b>12.1</b>	<b>Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben</b> .....	<b>83</b>
<b>12.2</b>	<b>Die Kaufpreissammlung</b> .....	<b>83</b>

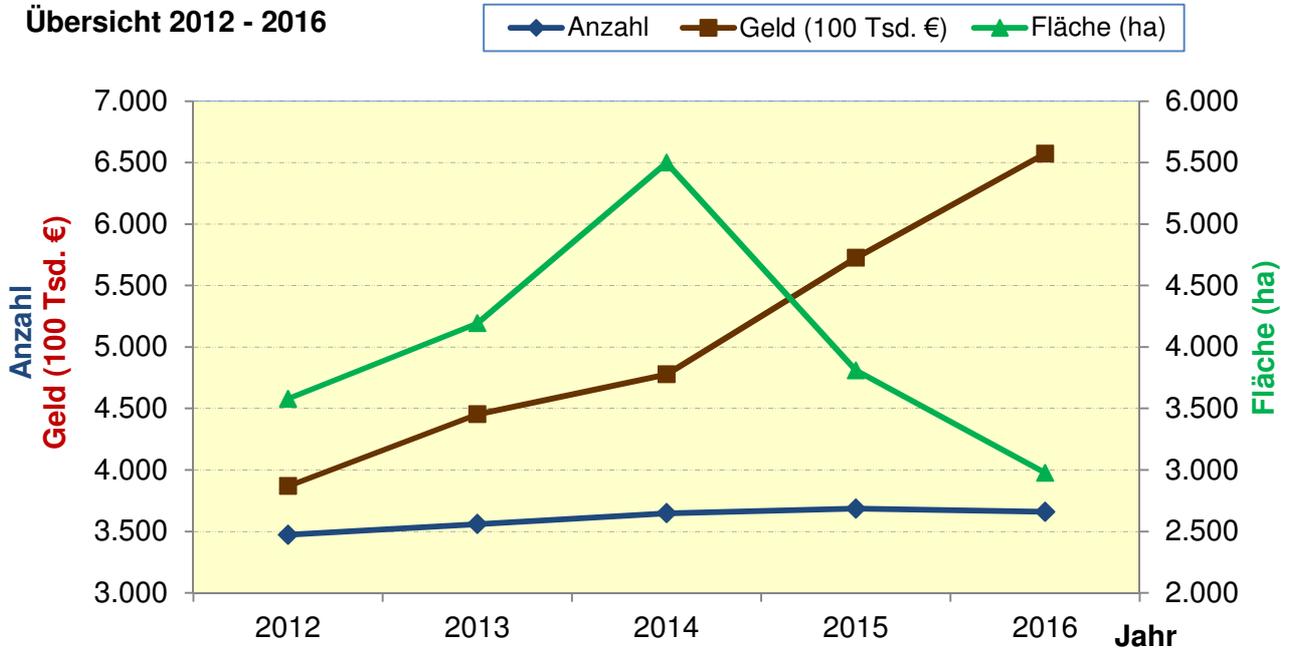
## **Anlagen**

1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2016) .....	84
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen .....	85
3	Abkürzungen .....	92
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren .....	93
5	Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren .....	94
6	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen .....	95
7	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	97
8	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte .....	100
9	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts .....	101
	Anschriften der Verbände .....	101

## 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 2012 - 2016



### Preisentwicklung zum Vorjahr 2016

	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 2016 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 eine Vielzahl von Grundstücken. 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. Die Kriterien für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind offene Märkte, die Freiheit aller Marktteilnehmer und die totale Informationsfreiheit. Notverkäufe, Zwangsversteigerungen oder beispielsweise Veräußerungen unter Verwandten mit ungewöhnlich niedrigen Kaufpreisen bleiben unberücksichtigt. Ebenso extrem nach oben abweichende Kaufpreise, 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 Potsdam-Mittelmark**

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

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

Mit seiner Fläche von 2.592 km<sup>2</sup> ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 210.900 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam (im Berliner Umland) 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)	259.202
Anzahl der Flurstücke	324.725
Anzahl der Grundakten	126.079



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

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

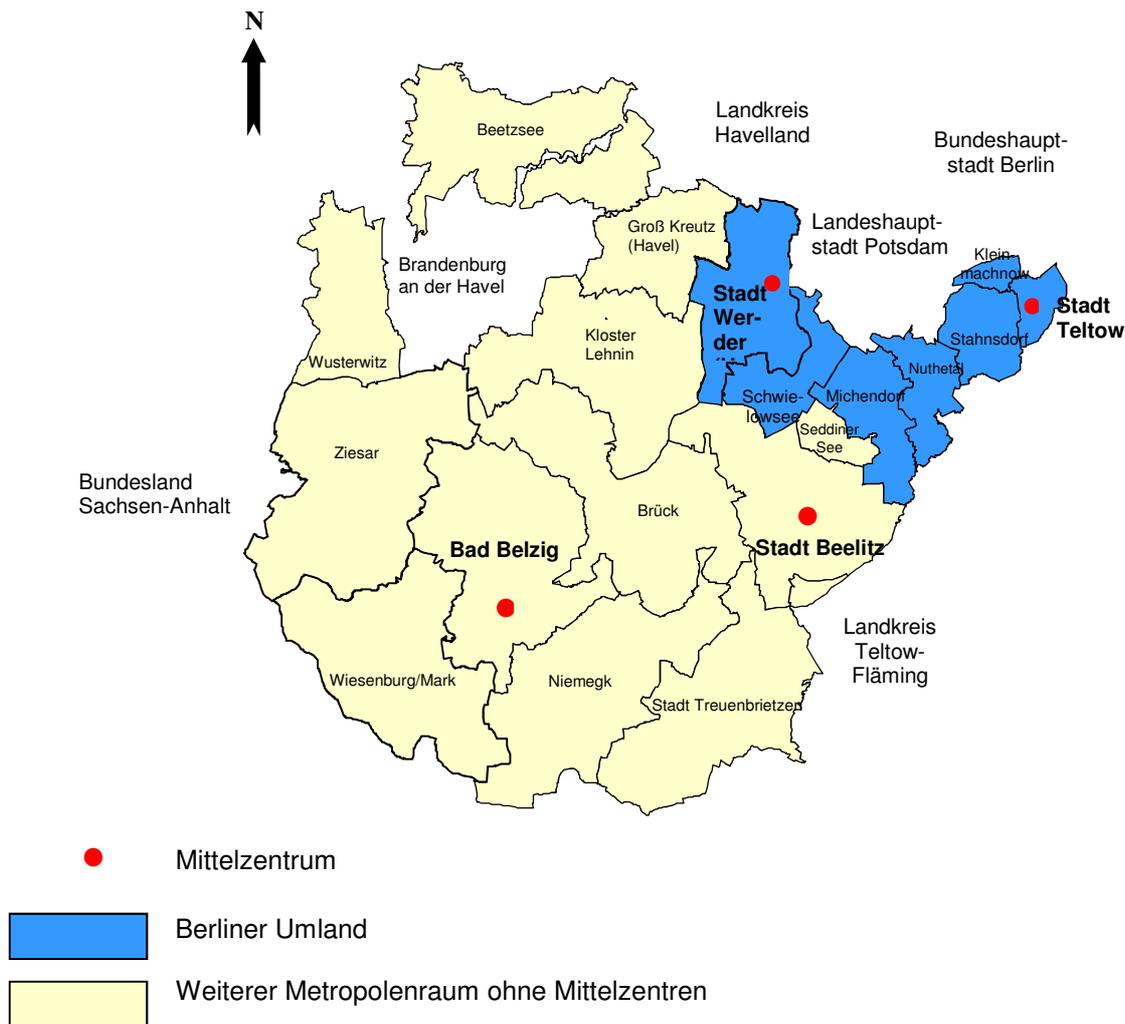
Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt auch die Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen.

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

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

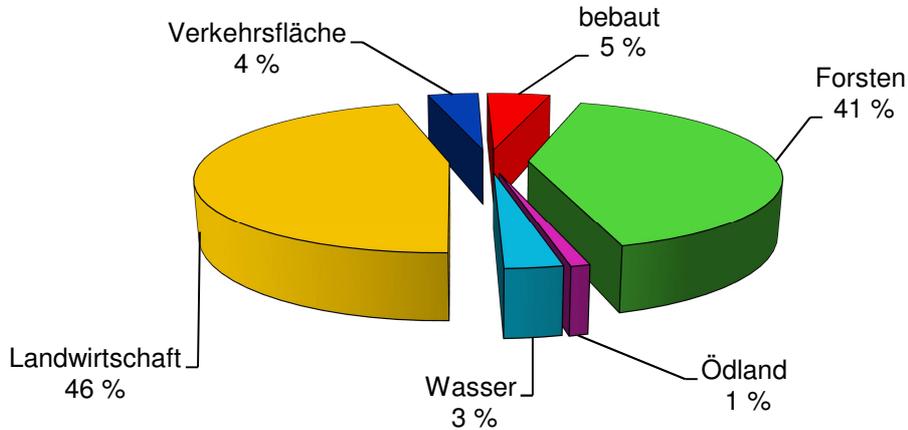
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP B-B.

**Raumstruktur des Landkreises nach Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II /15 Nr. 24)**



### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

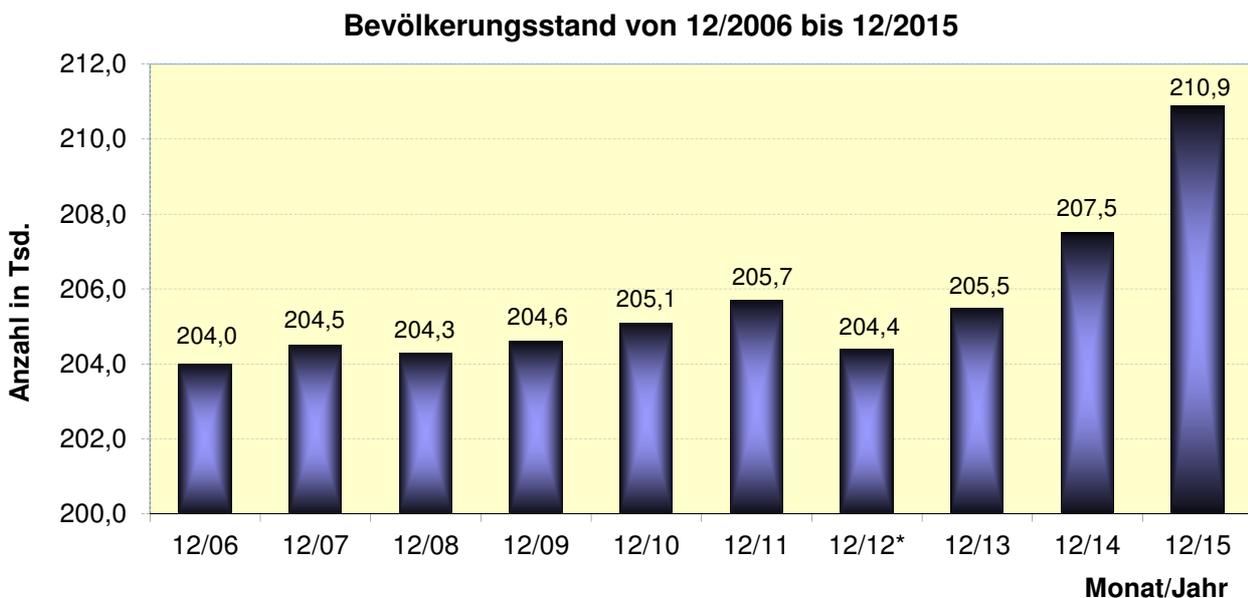
#### 3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



Quelle: - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2015 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).

Auf Grund der Umstellung der Datenübermittlung auf eine neue Datenschnittstelle und der Umstellung der Aufbereitung der Bevölkerungsstatistik auf ein neues IT-Verfahren können seit 2016 keine aktuellen Zahlen vom Amt für Statistik abgerufen werden.

### 3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 12/2015 EW	Veränderungen zu 06/2015 in %	Fläche insgesamt in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.120	+ 2,50	236,07	47	15
Stadt Beelitz	12.121	+ 1,22	181,22	67	19
Stadt Teltow	25.483	+ 2,01	21,60	1.180	12
Stadt Treuenbrietzen	7.379	- 0,49	212,44	35	18
Stadt Werder (Havel)	24.856	+ 0,92	117,05	212	20
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.133	+ 0,94	99,42	82	28
Gemeinde Kleinmachnow	20.655	+ 0,42	11,91	1.734	9
Gemeinde Kloster Lehnin	10.720	+ 0,39	200,97	53	23
Gemeinde Michendorf	12.178	- 0,12	68,70	177	20
Gemeinde Nuthetal	8.930	+ 0,90	48,02	186	15
Gemeinde Schwielowsee	10.494	+ 1,89	58,27	180	19
Gemeinde Seddiner See	4.349	+ 4,42	23,98	181	11
Gemeinde Stahnsdorf	15.127	+ 0,42	49,47	306	11
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.420	+ 0,07	220,20	20	29
Amt Beetzsee	8.141	+ 0,47	203,77	40	20
Amt Brück	10.792	+ 2,81	233,26	46	21
Amt Niemegek	4.706	- 0,34	225,77	21	35
Amt Wusterwitz	5.197	- 0,40	107,86	48	13
Amt Ziesar	6.109	+ 0,53	272,00	22	20
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	<b>210.910</b>	<b>+ 1,03</b>	<b>2.591,98</b>	<b>81</b>	<b>17</b>

Quellen:

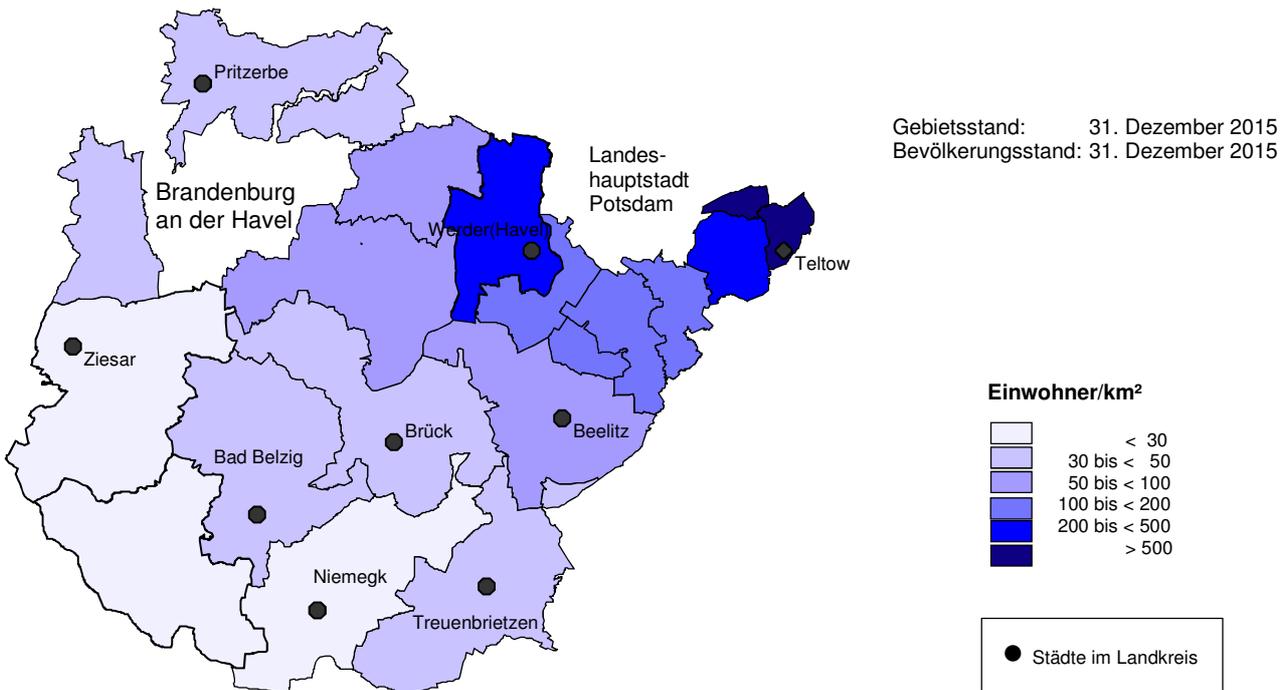
Einwohner

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 31. Dezember 2015 (Gebietsstand vom 31. Dezember 2015)

Fläche

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2015 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:

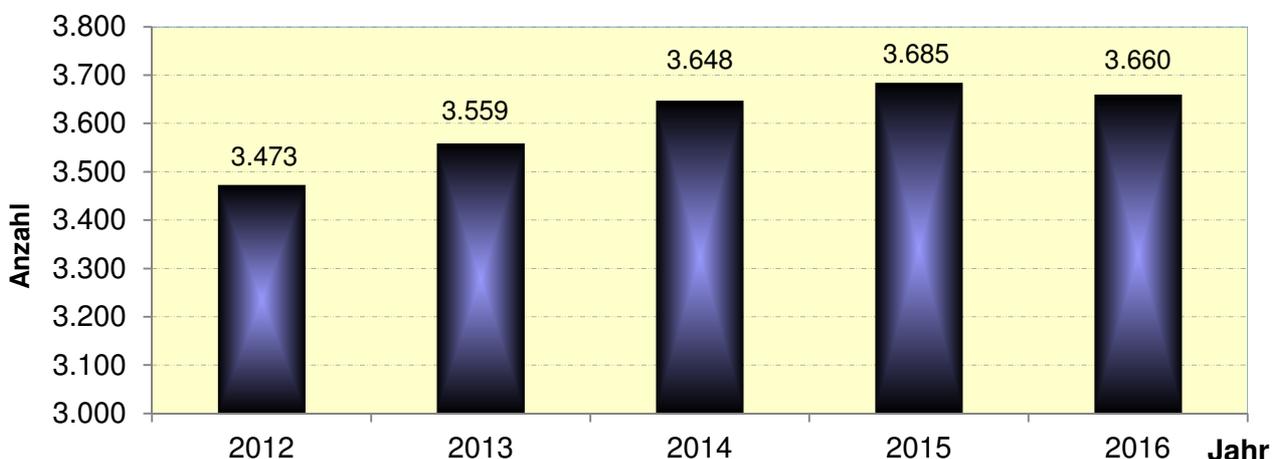
- **unbebaute Baufläche (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland, Bauerwartungsland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV),
- **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit 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 und / oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen...),
- **landwirtschaftliche Flächen (lf)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden (weitere Ausführungen siehe S. 32),
- **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 2016 insgesamt **3.769 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 109 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

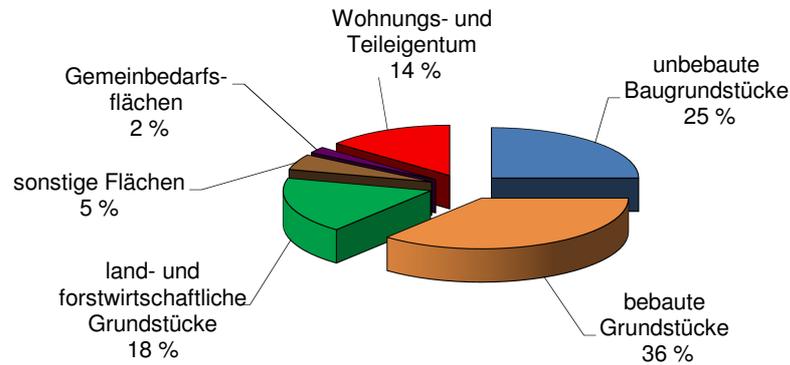
Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Gesamtheit nicht wesentlich verändert. Es wurden lediglich neun Verträge mehr registriert.

**Anzahl der Vertragsvorgänge 2012 - 2016**

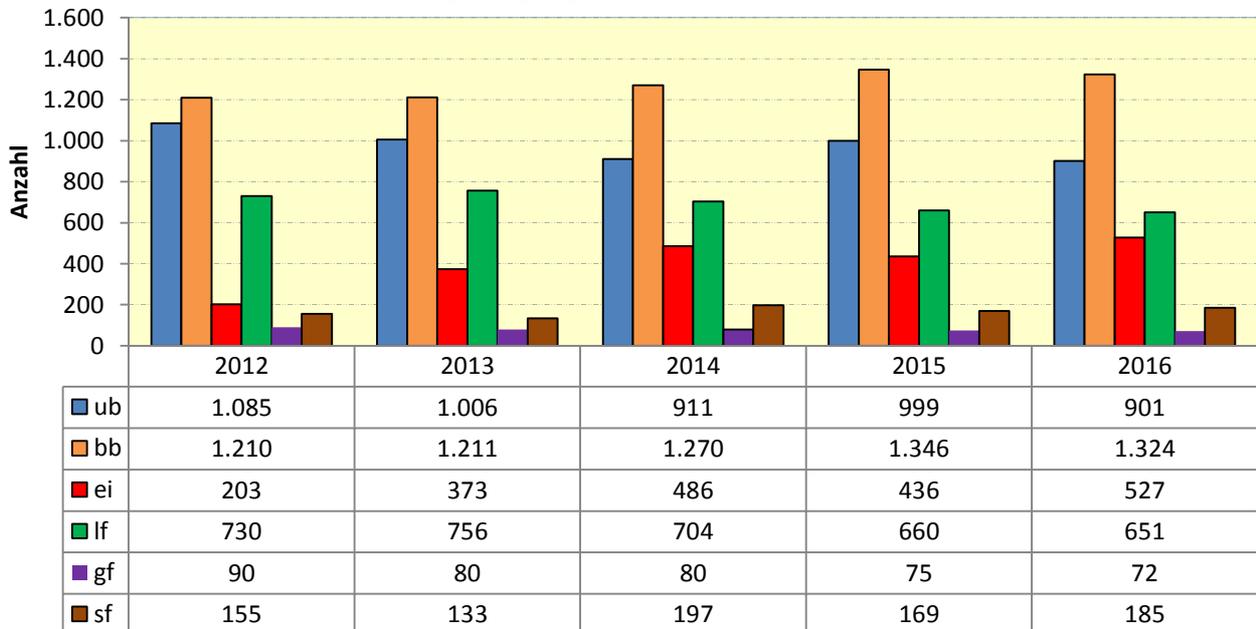


### 4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

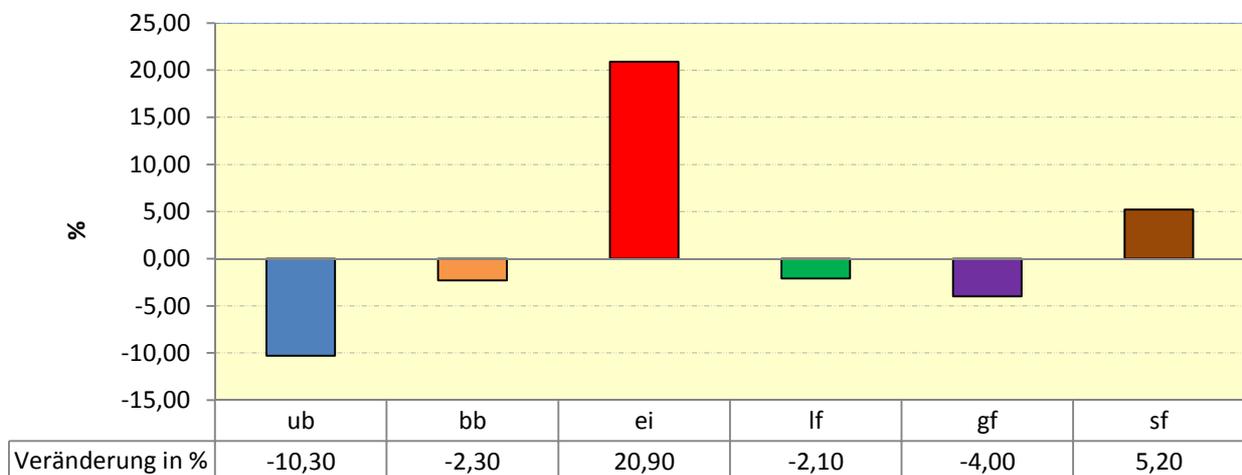
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2016



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2012 - 2016



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



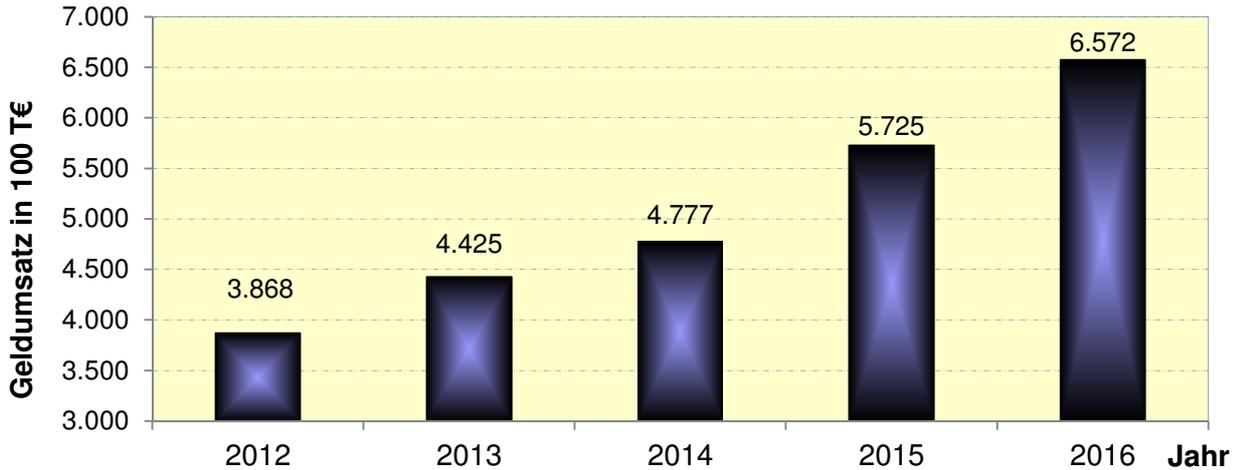
## 4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Kaufverträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	37	90	56	1	1	2	187
Michendorf	110	72	31	15	9	8	245
Nuthetal	17	41	40	26	2	10	136
Schwielowsee	71	78	24	8	8	9	198
Stahnsdorf	32	80	34	11	3	5	165
Teltow	73	97	93	7	6	25	301
Werder (Havel)	88	149	176	45	8	31	497
<b>Gesamtsumme</b>	<b>428</b>	<b>607</b>	<b>454</b>	<b>113</b>	<b>37</b>	<b>90</b>	<b>1.729</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>24,8</b>	<b>35,1</b>	<b>26,3</b>	<b>6,5</b>	<b>2,1</b>	<b>5,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-20,3</b>	<b>-5,0</b>	<b>20,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>-9,8</b>	<b>9,8</b>	<b>-3,5</b>
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	82	72	11	44	8	11	228
Groß Kreutz (Havel)	103	61	10	38	8	7	227
Seddiner See	9	18	14	5	0	3	49
Beetzsee	48	74	0	27	2	13	164
Kloster Lehnin	69	90	16	60	0	11	246
Wusterwitz	10	35	1	14	1	4	65
Ziesar	16	57	0	44	0	5	122
Bad Belzig	33	62	1	68	5	3	172
Brück	62	95	9	51	1	9	227
Niemegk	15	43	3	90	5	11	167
Treuenbrietzen	13	68	5	38	5	6	135
Wiesenburg/Mark	13	42	3	59	0	12	129
<b>Gesamtsumme</b>	<b>473</b>	<b>717</b>	<b>73</b>	<b>538</b>	<b>35</b>	<b>95</b>	<b>1.931</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>24,5</b>	<b>37,1</b>	<b>3,8</b>	<b>27,9</b>	<b>1,8</b>	<b>4,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>2,4</b>	<b>1,4</b>	<b>23,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>2,9</b>	<b>9,2</b>	<b>2,0</b>

## 4.2 Geldumsatz

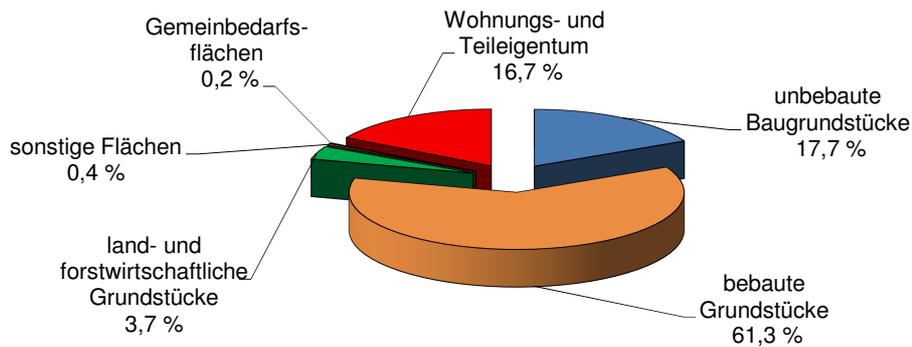
Im Jahr 2016 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **657,2 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 14,8 % gestiegen.

### Geldumsätze 2012 - 2016

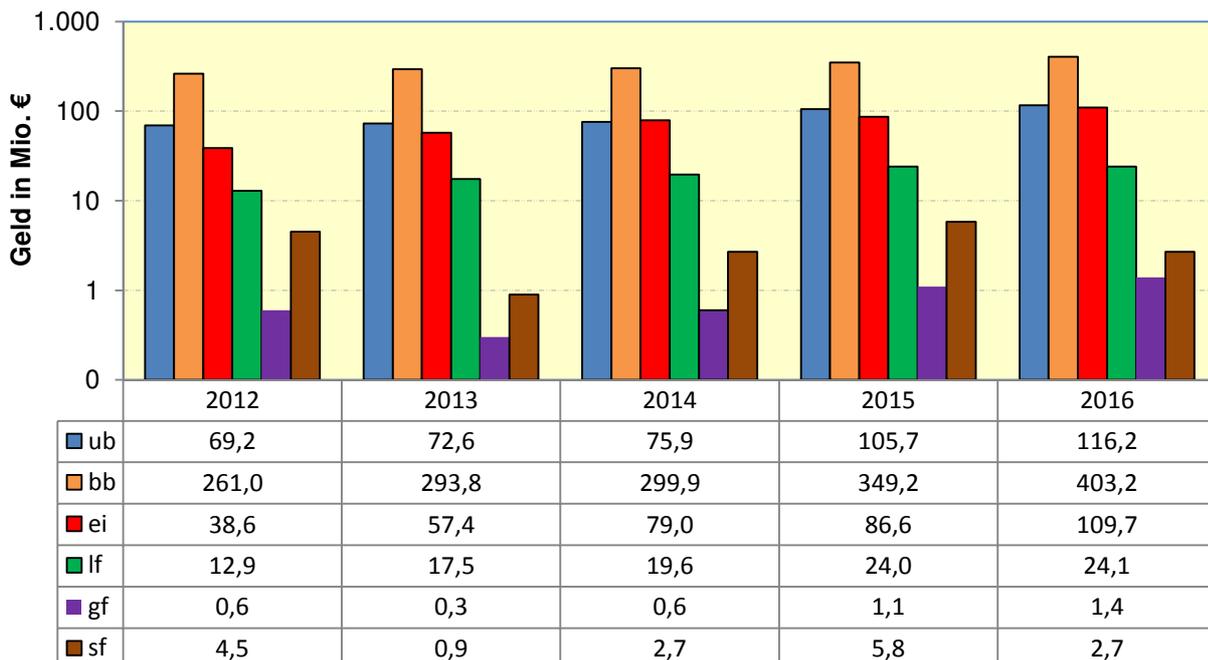


#### 4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

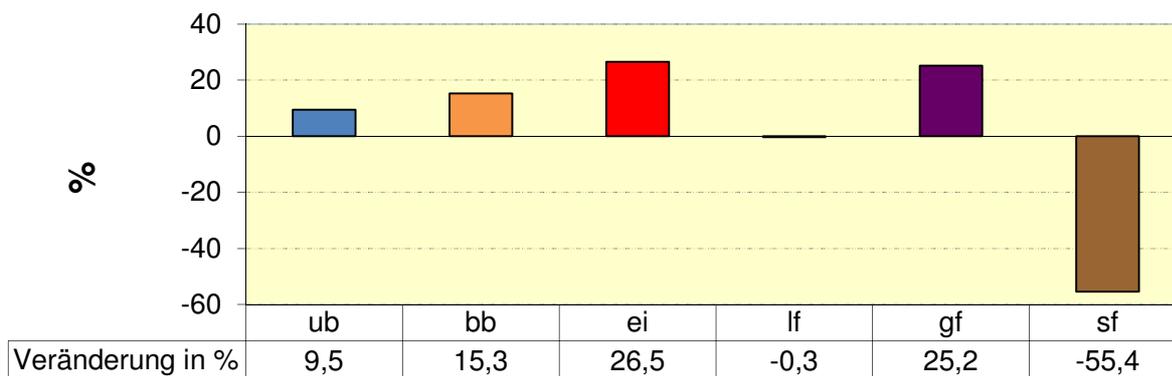
##### Geldumsatz nach Grundstücksarten 2016



##### Geldumsätze nach Grundstücksarten 2012 - 2016



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



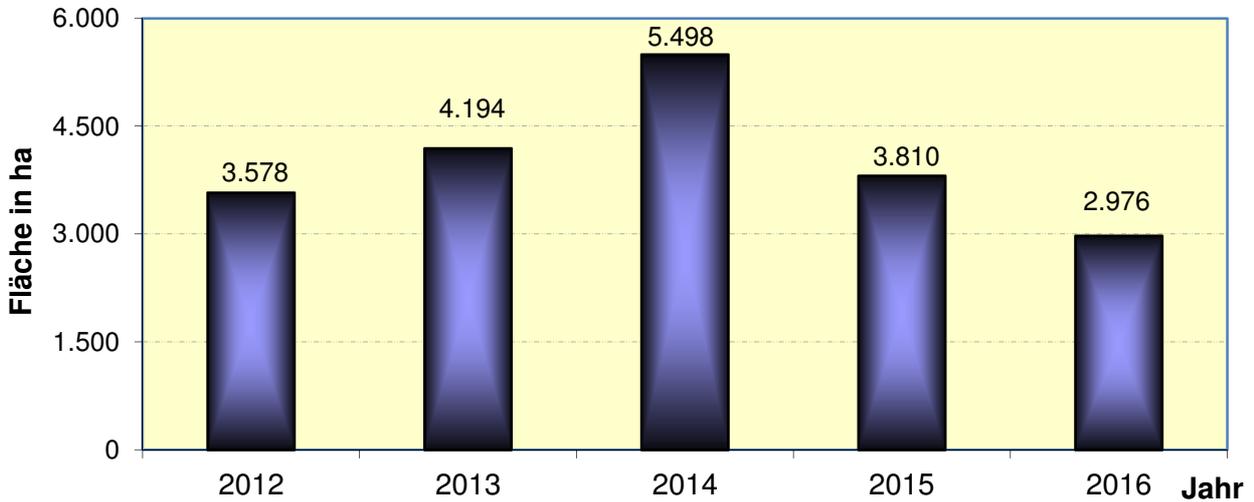
#### 4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
<b>Berliner Umland</b>							
Kleinmachnow	18,8	61,3	14,7	0,1	0,0	0,0	94,9
Michendorf	14,4	21,8	7,5	0,1	0,1	0,3	44,2
Nuthetal	1,6	9,9	5,4	0,4	0,0	0,2	17,5
Schwielowsee	9,7	25,7	5,1	0,0	0,0	0,1	40,6
Stahnsdorf	5,1	27,4	7,9	0,2	0,1	0,0	40,7
Teltow	19,9	67,3	20,2	4,1	0,0	0,2	111,7
Werder (Havel)	16,4	89,1	42,1	1,3	0,0	1,1	150,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>85,9</b>	<b>302,5</b>	<b>102,9</b>	<b>6,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>499,6</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>17,2</b>	<b>60,6</b>	<b>20,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>100,00</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-4,2</b>	<b>18,9</b>	<b>37,2</b>	<b>158,3</b>	<b>-81,8</b>	<b>-63,5</b>	<b>16,8</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>							
Beelitz	18,2	14,7	2,7	0,7	1,2	0,2	37,7
Groß Kreutz (Havel)	3,9	7,6	0,1	1,1	0,0	0,0	12,7
Seddiner See	0,5	3,0	1,4	0,1	0,0	0,1	5,1
Beetzsee	1,9	10,9	0,0	0,8	0,0	0,1	13,7
Kloster Lehnin	1,6	14,9	0,9	0,9	0,0	0,1	18,4
Wusterwitz	0,3	3,5	0,1	0,5	0,0	0,0	4,4
Ziesar	0,1	3,9	0,0	0,9	0,0	0,0	4,9
Bad Belzig	0,5	7,6	0,1	2,0	0,0	0,0	10,2
Brück	2,9	11,5	0,6	0,4	0,0	0,0	15,4
Niemegk	0,2	4,5	0,2	5,6	0,0	0,0	10,5
Treuenbrietzen	0,1	6,3	0,2	1,4	0,0	0,0	8,0
Wiesenburg/Mark	0,1	12,3	0,5	3,5	0,0	0,2	16,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>30,3</b>	<b>100,7</b>	<b>6,8</b>	<b>17,9</b>	<b>1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>157,6</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>19,2</b>	<b>63,9</b>	<b>4,3</b>	<b>11,4</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>89,4</b>	<b>6,1</b>	<b>-41,4</b>	<b>-17,1</b>	<b>3900,0</b>	<b>16,7</b>	<b>8,9</b>

### 4.3 Flächenumsatz

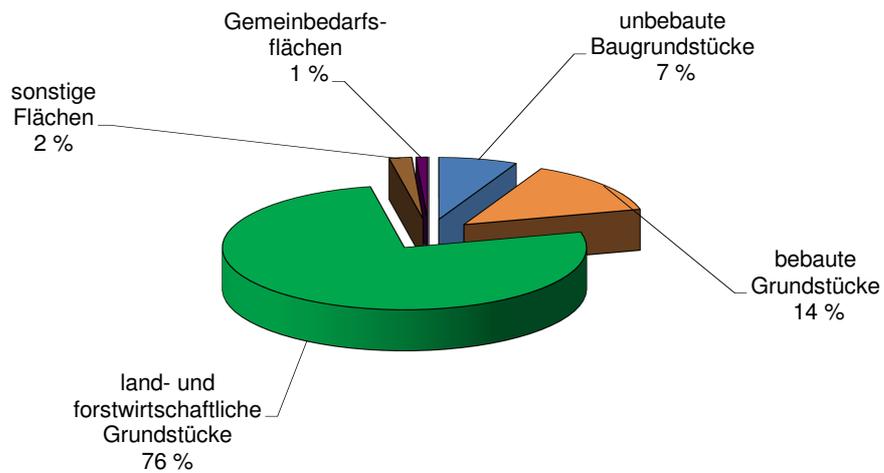
Im Jahr 2016 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **2.976,1 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ca. 22 % weniger Fläche umgesetzt. Weitere Auswertungen zu den Teilmarktbereichen ub und bb ab den Seiten 20 und 40.

**Flächenumsätze 2012 - 2016**

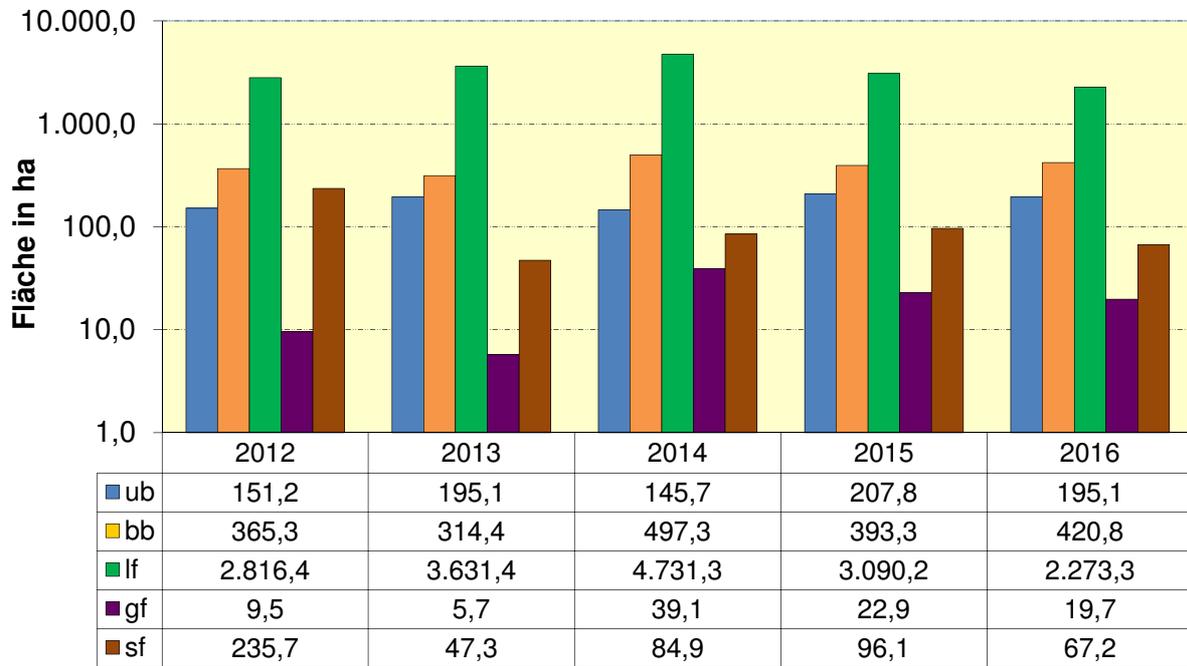


#### 4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

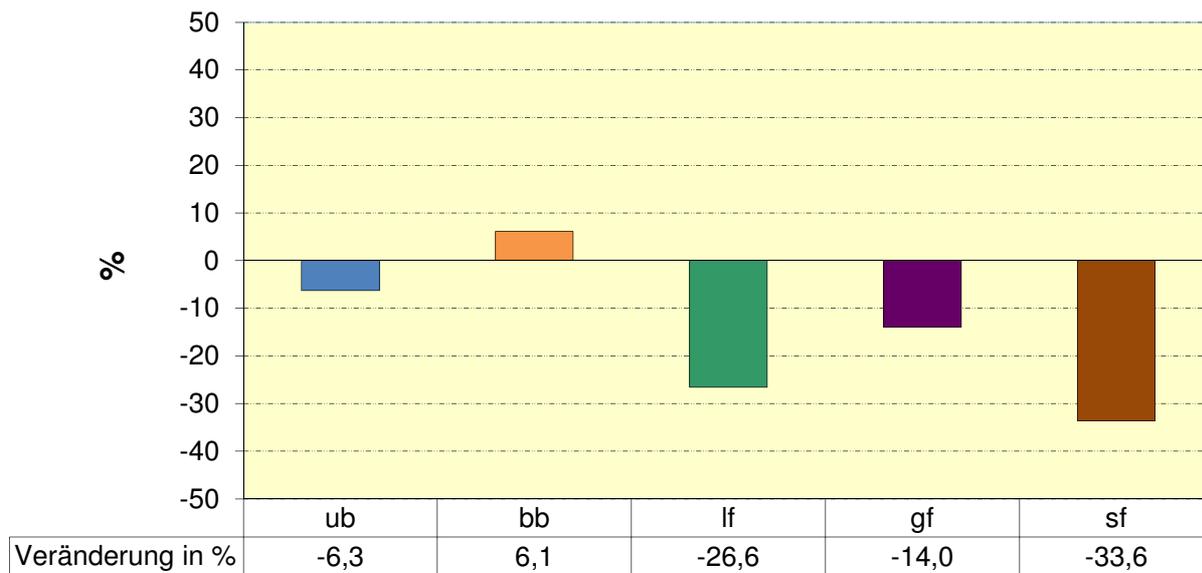
**Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2016**



### Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2012 - 2016



### 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 <sup>2</sup> )					
<b>Berliner Umland</b>						
Kleinmachnow	67	84	1	26	2	180
Michendorf	154	115	258	39	36	602
Nuthetal	95	43	474	0	21	633
Schwielowsee	99	104	37	4	6	250
Stahnsdorf	44	73	159	23	1	300
Teltow	92	107	72	4	21	296
Werder (Havel)	210	681	1.338	5	83	2.317
<b>Gesamtsumme</b>	<b>761</b>	<b>1.207</b>	<b>2.339</b>	<b>101</b>	<b>170</b>	<b>4.578</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>16,6</b>	<b>26,4</b>	<b>51,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-19,1</b>	<b>17,3</b>	<b>-24,6</b>	<b>38,4</b>	<b>-61,2</b>	<b>-18,0</b>
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
Beelitz	532	191	1.285	53	68	2.129
Groß Kreutz (Havel)	172	85	1.393	7	13	1.670
Seddiner See	30	44	149	0	11	234
Beetzsee	54	267	1.094	4	122	1.541
Kloster Lehnin	74	206	1.694	0	20	1.994
Wusterwitz	13	126	672	6	8	825
Ziesar	15	672	1.845	0	4	2.536
Bad Belzig	21	201	2.085	2	9	2.318
Brück	226	376	944	0,2	17	1.563
Niemegk	28	239	5.397	15	14	5.693
Treuenbrietzen	15	203	1.471	9	9	1.707
Wiesenburg/Mark	10	391	2.365	0	207	2.973
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.190</b>	<b>3.001</b>	<b>20.394</b>	<b>96</b>	<b>502</b>	<b>25.183</b>
<b>Anteil in %</b>	<b>4,7</b>	<b>11,9</b>	<b>81,0</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>4,7</b>	<b>3,3</b>	<b>-26,6</b>	<b>-38,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>-22,6</b>

## 5 Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und 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

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

Grundstücks-/Nutzungsarten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	736	81,7 -10,0	1.058	54,2 -23,2	722	62,1 -9,5
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	64	7,1 106,5	580	29,7 266,5	270	23,2 136,9
Geschäftliche Nutzung	3	0,3 200,0	12	0,6 420,0	40	3,5 1.108,6
Gewerbliche Nutzung	46	5,1 56,1	249	12,7 -37,7	116	10,0 -8,4
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	1	0,1 -80,0	11	0,6 47,4	0,50	0,0 275,7
Sonstige Nutzung	51	5,7 -40,0	42	2,2 -70,1	13	1,2 -30,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>901</b>	<b>100,0 -10,4</b>	<b>1.951</b>	<b>100,0 -6,5</b>	<b>1.162</b>	<b>100,0 9,5</b>

## 5.2 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

### 5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Berliner Umland</b>					
Gemeinde Kleinmachnow	13	210	640	400	460
Gemeinde Michendorf	22	45	145	120	160
Gemeinde Nuthetal	9	40	160	160	190
Gemeinde Schwielowsee	8	20	145	-	
Gemeinde Stahnsdorf	12	120	290	240	
Stadt Teltow	14	110	290	200	310
Stadt Werder (Havel)	21	10	190	125	150

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m <sup>2</sup>		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis	von	bis
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Stadt Beelitz	23	13	60	60	100
Gemeinde Groß Kreuz (Havel)	15	19	50	-	
Gemeinde Seddiner See	6	65	110	115	
Amt Beetzsee	27	15	45	38	70
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	40	30	60
Amt Wusterwitz	10	5	47	-	
Amt Ziesar	20	5	20	32	
Stadt Bad Belzig	33	5	50	40	60
Amt Brück	23	5	36	40	75
Amt Niemegk	24	5	27	-	
Stadt Treuenbrietzen	25	5	31	-	
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 2010 wird das Marktverhalten für Wohnbauflächen und gemischt genutzter Bauflächen 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.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2010 rund 3.600 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbstständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> gewählt.

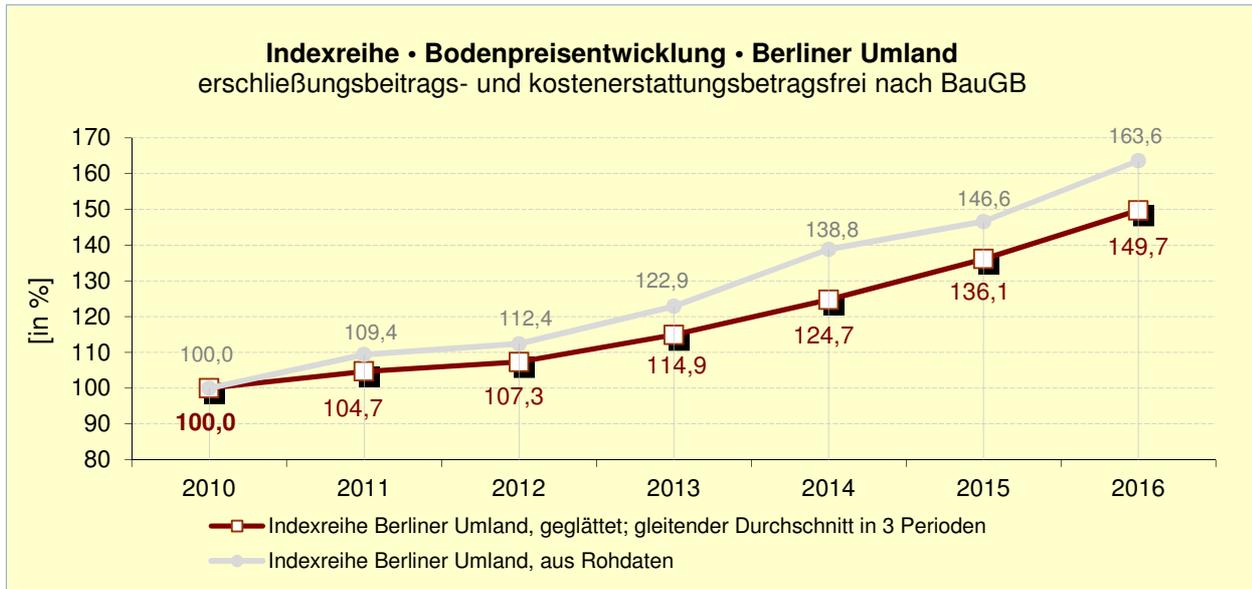
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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.

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

### 5.2.2.1 Berliner Umland



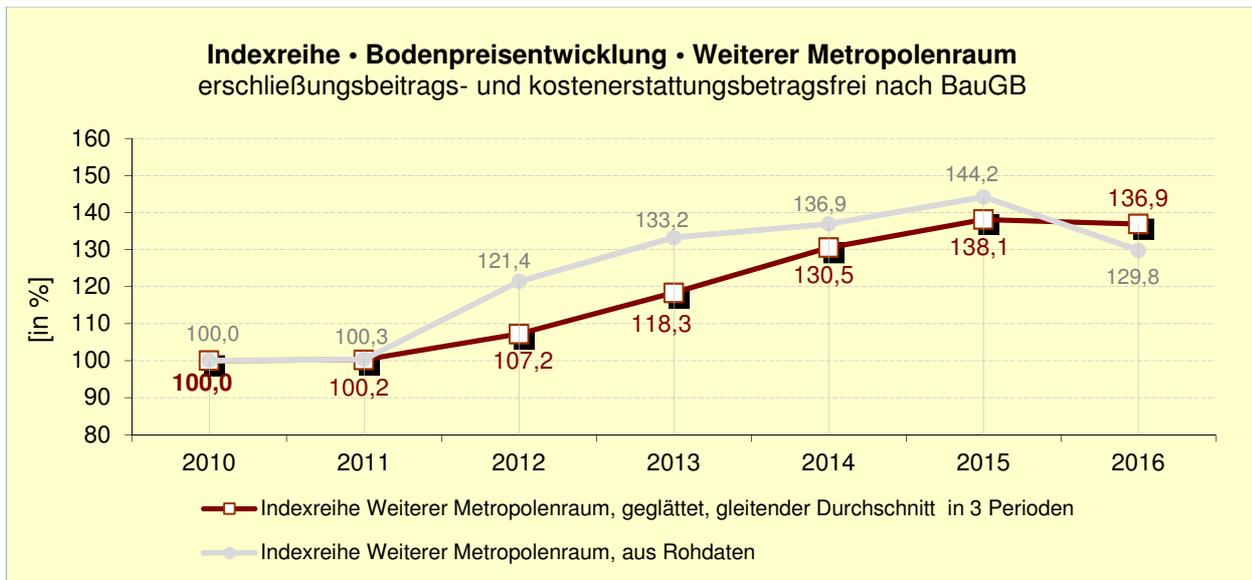
- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

#### Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwertlagen: ..... 99  
 Kauffälle: ..... 2.357  
 Spanne der Bodenpreise: ..... 9 bis 657 €/m<sup>2</sup>  
 Spanne der Flächen: ..... 202 m<sup>2</sup> bis 2.454 m<sup>2</sup>

Ämter/Gemeinden: ..... 7  
 Ø Preis: ..... 104.322 €  
 Ø Fläche: ..... 822 m<sup>2</sup>

### 5.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

#### Wohn- und Mischgebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen: ..... 253  
 Kauffälle: ..... 1.271  
 Spanne der Bodenpreise: ..... 3 bis 160 €/m<sup>2</sup>  
 Spanne der Flächen: ..... 195 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>

Ämter/Gemeinden: ..... 12  
 Ø Preis: ..... 34.769 €  
 Ø Fläche: ..... 998 m<sup>2</sup>

### 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“.

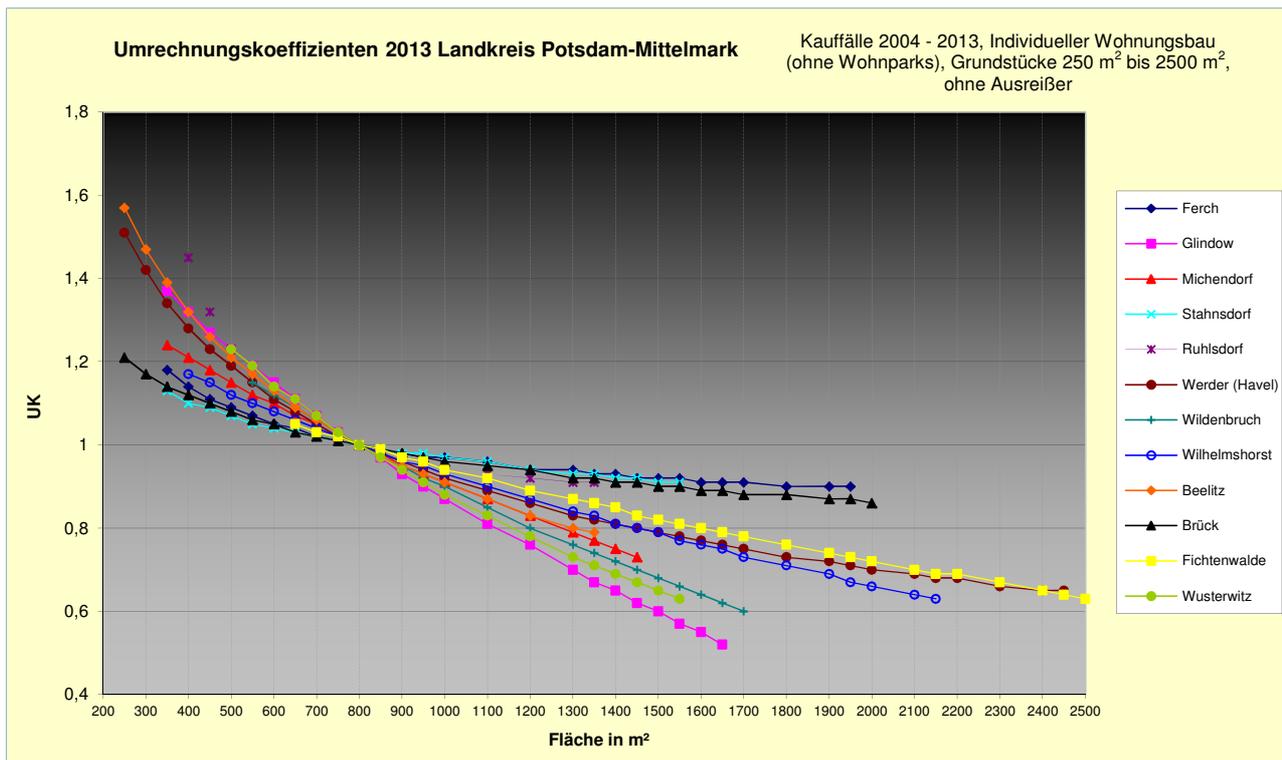
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf die örtlichen Grundstücksmärkte zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen 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 250 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindegrenzen mit Alterschließung. Wassergrundstücke bzw. Grundstücke in Wassernähe und Grundstücke in sogenannten Wohnparks wurden nicht in die Untersuchung einbezogen.

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 €/m<sup>2</sup>) und der Einflussgröße (Fläche in m<sup>2</sup>).

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 Gemeindebereichen 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.

Im Grundstücksmarktbericht 2013 wurden auf Seite 27 die Umrechnungskoeffizienten für einzelne Gemeindebereiche veröffentlicht, wobei zur Verdeutlichung der regionalen Unterschiede alle Umrechnungskoeffizienten auf die mittlere Fläche aller Kaufverträge von ca. 800 m<sup>2</sup> 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 2016 wurden die Koeffizienten von Seite 26 zu Grunde gelegt.

Für den Großteil der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke gebildet. Lediglich für vier Orte wurden die Kaufpreise an die Richtwertgrundstücke angepasst. Für die verbleibenden Orte war keine eindeutige signifikante Korrelation mehr festzustellen. Daher werden auf der Folgeseite nur die Koeffizienten zum Stichtag 31.12.2016 dargestellt. Für abweichende Stichtage wird auf die Veröffentlichung der Vorjahre verwiesen (z. B.: Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2014 - im Grundstücksmarktbericht 2014).

**Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> Individueller Wohnungsbau (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer)  
Kauffälle 2004 bis 2013, ausgewählte Gemeinden**

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m <sup>2</sup>																		
			250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200	1.300
Glindow	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
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
Fichtenwalde	64	0,32									1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94	0,92	0,89	0,87

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m <sup>2</sup>																		
			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
Glindow	67	0,66	0,67	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,52												
Werder (Havel)	143	0,54	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,66	0,65	0,65	
Wildenbruch	53	0,45	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60											
Fichtenwalde	64	0,32	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,69	0,67	0,65	0,64	0,63

gelb 0,3 < R < 0,5  
grün R > 0,5

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

**Umrechnungsbeispiel:**

Fichtenwalde

- Bodenrichtwert (BRW) = 37 €/m<sup>2</sup> bei einer typischen Grundstücksgröße von 1.300 m<sup>2</sup>
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 900 m<sup>2</sup>

$$BW = 37 \text{ €/m}^2 \times 0,97 / 0,87 = 41,25 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 11 \% über BRW)}$$

### 5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2016 sind keine Kauffälle für den Bau von Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert worden. Es wird auf den Grundstücksmarktbericht 2015, Seite 28 verwiesen.

### 5.4 Bauland für Gewerbe

#### 5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 50 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen, wurden 38 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 in €/m <sup>2</sup>	
		von	bis
<b>Berliner Umland</b>			
Kleinmachnow, Teltow	4	120	310
Caputh, Stahnsdorf, Werder (Havel)	4	18	65
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	7	10	20
Beelitz, Brielow, Groß Kreutz, 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 0,2 bis 0,7; im Mittel 0,4
- im Weiteren Metropolitanraum: von 0,3 bis 1,0; im Mittel 0,5.

### 5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

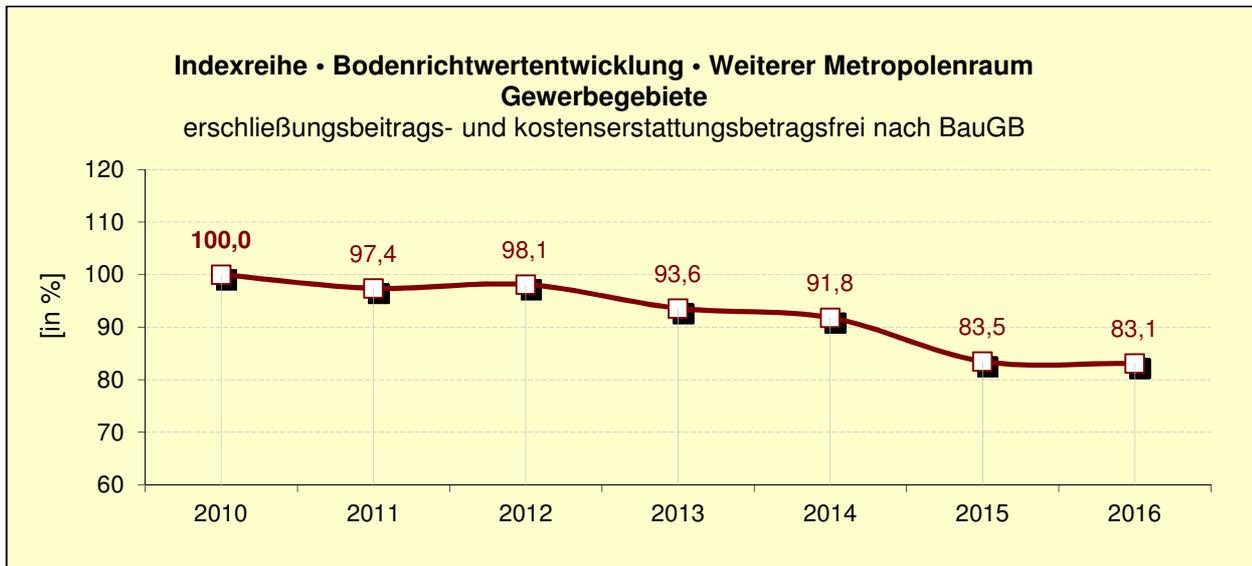
Die Bauflächen sind unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert

#### Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: ..... 8  
 Spanne der Bodenrichtwerte: ..... 18 €/m<sup>2</sup> bis 310 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2016)  
 Ämter/Gemeinden: ..... 5



- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert

#### Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: ..... 11  
 Spanne der Bodenrichtwerte: ..... 8 €/m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2016)  
 Ämter/Gemeinden: ..... 11

### 5.4.3 Verbrauchermärkte

Im Geschäftsjahr 2016 sind keine Kauffälle von Verbrauchermärkten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert worden. Es wird auf die Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre verwiesen.

## 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.

Grundstücksgrößen	Anzahl der Verträge	Preise in €/m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
<b>Bauerwartungsland</b>					
<b>Berliner Umland</b>					
bis 2.500 m <sup>2</sup>	4	8 - 112	56	13 - 85	37
über 2.500 m <sup>2</sup>	6	5 - 9	7	4 - 15	10
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 2.500 m <sup>2</sup>	3	2 - 23	10	10 - 99	41
über 2.500 m <sup>2</sup>	4	2 - 12	5	17 - 47	29
<b>Rohbauland</b>					
<b>Berliner Umland</b>					
bis 2.500 m <sup>2</sup>	11	11 - 189	73	13 - 99	57
über 2.500 m <sup>2</sup>	12	5 - 239	83	4 - 177	62
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 2.500 m <sup>2</sup>	10	2 - 18	12	25 - 78	47
über 2.500 m <sup>2</sup>	9	1 - 34	15	1 - 96	37

## 5.6 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 <sup>2</sup>	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
<b>2012</b>				
individuelle Wohnnutzung	3	800 - 1.300	30; 99	2,0 - 5,0
<b>2013</b>				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.600	98; 99	4,0; 4,5
<b>2014</b>				
individuelle Wohnnutzung	4	500 - 1.600	98; 99	4,5
<b>2015</b>				
individuelle Wohnnutzung	1	-	-	-
<b>2016</b>				
individuelle Wohnnutzung	3	500 - 820	89; 96	2,5; 4,5

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

## 5.7 Sonderauswertungen

### 5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2016 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark sechs Kaufverträge registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 2,1 (Spanne von 1,8 bis 2,7).

Für den gleichen Zeitraum wurden 21 Kaufverträge für Grundstücke in Wassernähe (keine direkte Wasserlage, Entfernung zum Wasser  $\leq 300$  m) ausgewertet. Bei diesen Kaufverträgen ergibt sich, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland, ein mittlerer Wertfaktor von 1,3 (Spanne von 0,8 bis 2,5).

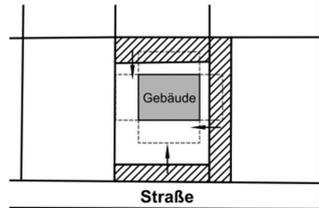
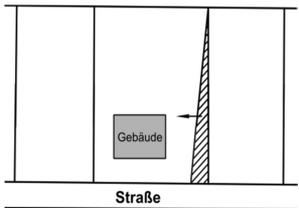
Bei der Ableitung der Faktoren wurden die Kaufverträge mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft und eine Grenzwertbereinigung vorgenommen.

### 5.7.2 Arrondierung

Unter den Verkäufen 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.

baurechtlich notwendig	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
vorn	3	15	80	96	150	123
seitlich	8	2	340	12	270	87
hinten	3	65	230	86	117	101

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			

### 5.7.3 Zukäufe

Zu den Zukäufen zählen selbstständig nutzbare und nicht selbstständig nutzbare Grundstücke bzw. Teilflächen die von Anliegern erworben wurden, obwohl keine erkennbare Erforderlichkeit einer Arrondierung besteht (keine Erhöhung der baulichen oder sonst wirtschaftlichen Nutzbarkeit des angrenzenden Grundstücks). Es handelt sich um Flächen bzw. Flächenanteile, die dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet sind.

Der Zweck des Zukaufs geht in der Regel aus den Kaufverträgen nicht hervor.

In nachfolgender Tabelle wird das Preisniveau erworbener Flächen bzw. Teilflächen dargestellt.

Nutzbarkeit	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
<b>Berliner Umland</b>						
nicht selbstständig	11	10	290	11	111	70
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>						
selbstständig	3	680	900	101	120	108
nicht selbstständig	5	10	210	24	100	69

## 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 Flächen für die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau, den Weinbau, die berufsmäßige Imkerei, die berufsmäßige Binnenfischerei 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 Entfernung bis 500 m 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	85	33	209,0	-0,8	6,0	239
Weiterer Metropolitanraum	377	18	1.537,1	44	13,2	73
<b>Landkreis</b>	<b>462</b>	<b>21</b>	<b>1.746,1</b>	<b>37</b>	<b>19,2</b>	<b>105</b>

#### ► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge					
	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*	übrige Flächen
Berliner Umland	85	49	19	10	7	0
Weiterer Metropolitanraum	377	187	99	70	11	10
<b>Landkreis</b>	<b>462</b>	<b>236</b>	<b>118</b>	<b>80</b>	<b>18</b>	<b>10</b>

\* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr um 21 % gestiegen. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland stieg um 13 %, Grünland um 40 % und Obstanbauflächen um 29 %. Die Anzahl der verkauften Mischflächen stieg um 4 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 43 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

#### 6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 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. 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 m<sup>2</sup> Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	0	-	-
21 - 30	27	0,11 - 1,93	0,69
31 - 40	23	0,16 - 1,21	0,65
41 - 60	8	0,32 - 1,47	1,02
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreismittel in €/m <sup>2</sup>
bis 20	1	-	-
21 - 30	5	0,36 - 1,00	0,57
31 - 40	28	0,20 - 1,00	0,57
41 - 60	5	0,54 - 0,93	0,70
61 - 80	0	-	-

### 6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für ortsnaher Agrarflächen (bis ca. 500 m von der Bebauung im Ort entfernt) wurden 136 Kaufverträge in die Untersuchung einbezogen.

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 130 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,08 €/m<sup>2</sup> und 1,78 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 0,77 €/m<sup>2</sup>.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>			
von 2.000 bis 60.000	22	2.200 - 58.500 11.900	0,20 - 1,54 0,85
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>			
von 2.000 bis 10.000	43	2.100 - 10.000 5.600	0,08 - 1,18 0,68
über 10.000	65	10.000 - 303.200 60.200	0,08 - 1,78 0,81

### 6.2.1.3 Obstanbauflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge für Obstanbauflächen um ca. 83 % gestiegen, der Quadratmeterpreis bleibt nahezu unverändert.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Werder (Havel), Groß Kreuz (Havel), Kloster Lehnin	11	4.400 - 83.900 24.800	0,57 - 1,50 0,95

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

### 6.2.1.4 Spargelanbauflächen

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Beelitz, Werder (Havel)	3	1.600 - 110.900 39.700	1,24 - 1,68 1,46

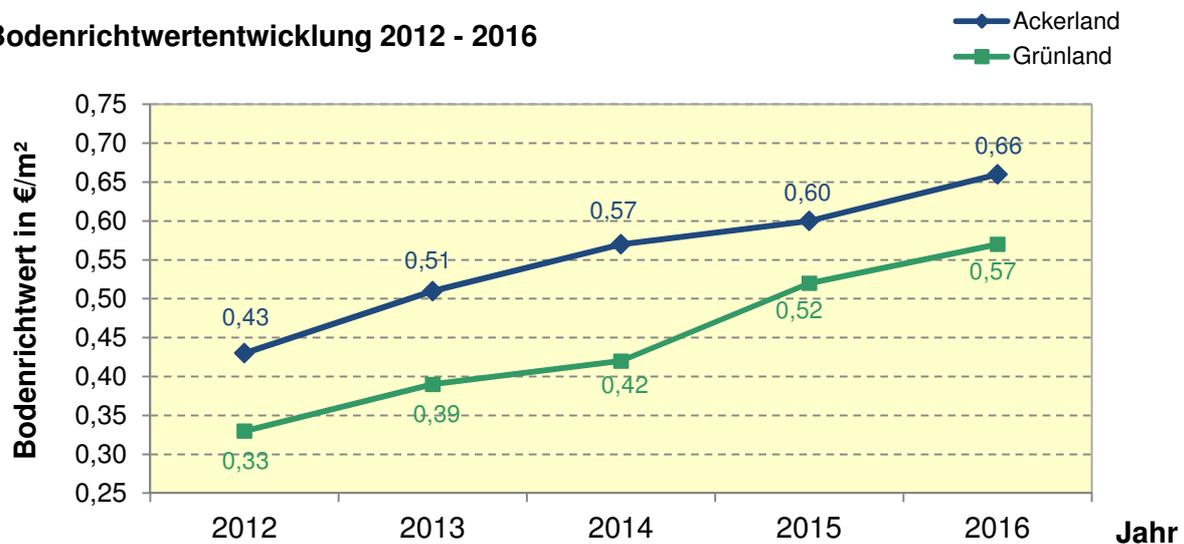
### 6.2.1.5 Unland, Geringstland

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Landkreis	9	2.400 - 24.500 8.900	0,10 - 0,65 0,32

## 6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertentwicklung 2012 - 2016



Die Kauffälle von Ackerland wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (132) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 115 Kauf-fälle mit Kaufpreisen von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 1,21 €/m<sup>2</sup> bei Ackerzahlen von 15 bis 56.

Die Kauffälle von Grünland wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (64) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 55 Kauf-fälle mit Kaufpreisen von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup> bei Grünlandzahlen von 16 bis 44.

Flächen, die bis 500 m vom Ortsrand entfernt gelegen sind (ortsnahe Agrarflächen), wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise wurden dabei durch die Grenzwertberechnung eliminiert und blieben unberücksichtigt.

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 und Preisentwicklung

##### » Umsatzzahlen

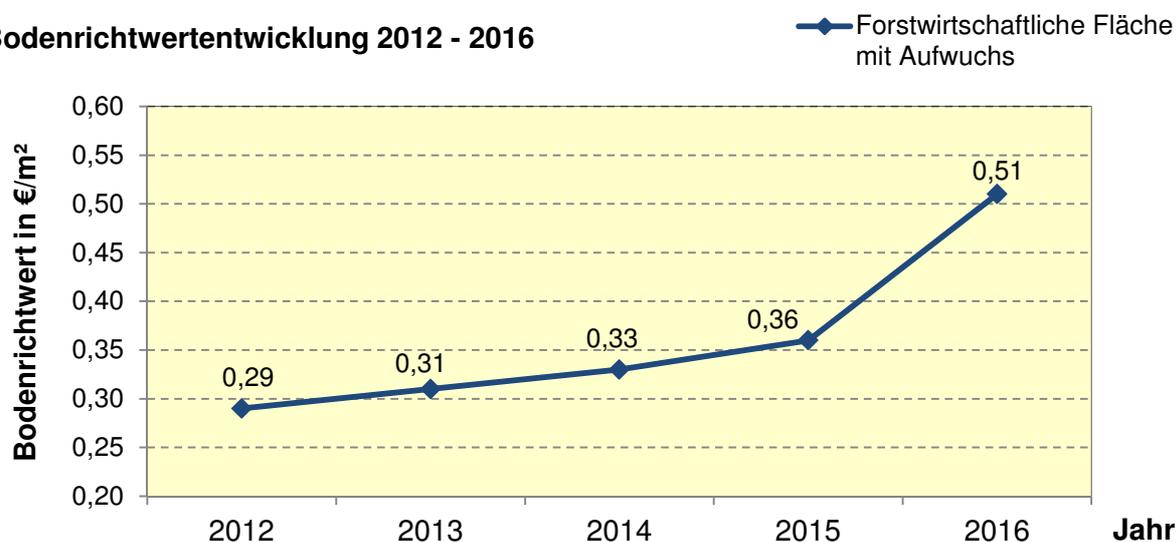
Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	28	-30,0	24,9	68,9	0,2	-56,3
Weiterer Metropolitanraum	161	9,5	502,3	-47,9	4,7	-41,2
<b>Landkreis</b>	<b>189</b>	<b>1,1</b>	<b>527,2</b>	<b>-49,5</b>	<b>4,9</b>	<b>-42,1</b>

Die Gesamtanzahl beinhaltet drei Kaufverträge von Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

#### 6.3.2 Entwicklung des Bodenrichtwertes

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

**Bodenrichtwertentwicklung 2012 - 2016**



Die Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (105) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 97 Kauffälle mit Kaufpreisen von 0,03 €/m<sup>2</sup> bis 1,11 €/m<sup>2</sup>.

Flächen, die bis 500 m vom Ortsrand entfernt gelegen sind (ortsnahe Waldflächen), wurden in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. Höchstpreise wurden dabei durch die Grenzwertbereinigung eliminiert und blieben unberücksichtigt.

### 6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen (bis ca. 500 m von der Randbebauung im Ort entfernt) gründet sich auf 65 Kaufverträge. 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 62 Kaufverträge.

Die Kaufpreise (Forstflächen mit Aufwuchs) lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,03 €/m<sup>2</sup> und 7,70 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 1,32 €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (0,36 €/m<sup>2</sup>) ergeben sich Faktoren von 0,1 bis 21,4 im Mittel 3,7.

Grundstücksgrößen in m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
bis 5.000	20	300 - 4.800 2.000	0,33 - 7,70 2,80
von 5.001 bis 10.000	10	6.000 - 9.800 7.700	0,12 - 2,56 0,76
über 10.000	32	11.800 - 88.700 35.700	0,03 - 1,00 0,54

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Gartenflächen

#### 7.1.1 Hausgarten

In der nachfolgenden Tabelle sind Kaufpreise für Hausgärten (nicht bebaubare Flächen, die direkt am Baugrundstück des Käufers liegen) - unterteilt nach Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland - dargestellt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Hausgärten (als Zukauf) beträgt im Landkreis ca. 20 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauland.

Bodenrichtwert für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
<=30	8	30 - 1.500 600	1 - 5 3	17
>30	7	160 - 1.500 550	5 - 34 16	21

## 7.1.2 Hausferne Gärten

Die Auswertung bezieht sich auf Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Fläche für Landwirtschaft oder Wald dargestellt sind und vom Eigentümer nicht gewerbsmäßig gärtnerisch genutzt werden.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	7	430 - 3.200 1.800	2 - 37 14
Weiterer Metropolitanraum	18	470 - 4.600 1.600	0,33 - 8 3

## 7.1.3 Dauerkleingarten

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Teltow	17	470 - 1.400 780	10

## 7.2 Erholungsflächen

### 7.2.1 Erholungsflächen in Sondergebieten Erholung

Die Erhebung der nachfolgenden Preisangaben bezieht sich auf Grundstücke im Außenbereich, die laut Flächennutzungsplan in Sondergebieten Erholung gelegen sind.

Bei den wenigen Fällen in welchen sich auf dem Grundstück ein Wochenendhaus befindet, steht dieses bereits im Eigentum des Käufers. Deshalb erfolgt die Einordnung auch dieser Kaufverträge im Abschnitt für sonstige unbebaute Grundstücke. Signifikante Preisunterschiede zu den tatsächlich unbebauten Grundstücken sind nicht erkennbar.

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

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	5	800 - 3.500 1.400	17 - 30 24
Weiterer Metropolitanraum	10	400 - 2.300 1.500	1 - 14 5

► ausgewählte Orte

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Fohrde	4	1.200 - 2.300 1.700	4 - 9 6	20	29
Borkheide	3	410 - 2.100 1.300	2 - 14 7	23	31

Bodenrichtwerte für Sondergebiet Erholung siehe Seite 76.

### 7.2.2 Sonstige Erholungsflächen

Die Erhebung der nachfolgenden Preisangaben bezieht sich auf Grundstücke im Außenbereich, die nicht in Sondergebieten Erholung gelegen sind, sondern im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Fläche für Landwirtschaft oder Wald dargestellt sind.

Auf den Grundstücken befinden sich Wochenendhäuser, welche bereits im Eigentum der Käufer stehen. Deshalb erfolgt die Einordnung auch dieser Kaufverträge im Abschnitt für sonstige unbebaute Grundstücke.

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

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Landkreis	17	260 - 1.200 600	4 - 24 17

► ausgewählte Orte

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	BRW für Wohnbauland in €/m <sup>2</sup>	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
<b>Berliner Umland</b>					
Alt Töplitz	3	620 - 720 670	11 - 12 12	90	13
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Nahmitz*	11	390 - 880 580	16 - 24 20	30	67

\* Wassernähe

## 7.3 Verkehrsflächen

### 7.3.1 Private Straßen bzw. Wegflächen

In der folgenden Tabelle werden Kaufpreise von vergleichbaren privaten Straßen bzw. Wegflächen, die zum Alleineigentum als Zukauf zum käufereigenen Grundstück (z.B. Zufahrt bzw. Zugang) erworben wurden, aufgeführt.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
innerhalb von Ortslagen	5	25 - 180 130	2,40 - 28 18
außerhalb von Ortslagen	11	150 - 157.400 22.060	0,10 - 5,80 2,40

### 7.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

In der folgenden Tabelle wurden Kaufpreise für Verkehrsflächen, die bereits öffentlich genutzt werden und auch künftig der öffentlichen Nutzung vorbehalten sind, aufgeführt.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
innerhalb von Ortslagen	12	20 - 1.200 270	0,60 - 10 3,50
außerhalb von Ortslagen	14	130 - 3.900 1.000	0,12 - 1,40 0,72

## 7.4 Sportflächen

In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 sind Kauffälle von Golfplätzen und einem Sportplatz registriert.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Berliner Umland	3	4.500 - 29.400 14.400	10 - 17 15

## 7.5 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um landwirtschaftliche Gräben.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Weiterer Metropolitanraum	4	73 - 295 128	0,12 - 0,18 0,14

## 7.6 Abbauflächen

Bei der nachfolgenden Darstellung handelt es sich um Flächen für die Gewinnung von Ton. Aus den Verträgen geht nicht hervor, ob das Bergwerksrecht mitverkauft wurde.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
Weiterer Metropolitanraum	7	600 - 20.500 6.700	0,50 - 5,30 3,50

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Steht eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen, weniger als drei Kauffälle, nicht zur Verfügung, wird auf Grund der Datensicherheit und des Informationsschutzes auf die Ausweisung von Spannen- und Mittelwerten verzichtet.

Für die Darstellungen von Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr und Wohnfläche herangezogen. Bei hoher Abweichung der Einzelwerte wurde eine Grenzwertbereinigung (Ausreißertest mit der 2,5-fachen Standardabweichung) vorgenommen, wodurch die angegebenen Spannen- und Mittelwerte von den tatsächlich gezahlten Preisen abweichen können.

Im Einzelnen werden dargestellt:

- ▶ Vergleichsfaktoren (Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche und/oder Nutzfläche)
- ▶ Sachwertfaktoren
- ▶ Liegenschaftszinssätze

Zur Ableitung der Vergleichswerte wird auf die Anlage 5 (Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren) verwiesen.

Für die Ermittlung der Sachwerte gilt die im Land Brandenburg erlassene Verwaltungsvorschrift vom 31. März 2014. 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. Der Anlage 4 des Grundstücksmarktberichtes sind Hinweise und Berechnungsansätze zu entnehmen.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt nach dem Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge (Rahmenbedingungen) im Land Brandenburg. Ausführliche Informationen (Rahmenbedingungen, Hinweise und Berechnungsansatz) sind in der Anlage 6 des Grundstücksmarktberichtes abgebildet.

Gebäudearten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	766	57,9 -1,7	1.197	28,4 -16,4	1.891	47,0 1,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	155	11,7 -10,4	170	4,0 69,1	590	14,6 95,8

Gebäudearten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Mehrfamilienhäuser	40	3,0 14,3	278	6,6 296,9	681	16,9 587,1
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	48	3,6 -31,4	130	3,1 -56,6	328	8,1 -58,5
Wochenendhäuser	175	13,2 7,4	220	5,2 -14,0	89	2,2 -11,0
Bauernhäuser	49	3,7 19,5	951	22,6 133,0	64	1,6 56,2
Sonstige Gebäude	91	6,9 -4,2	1.263	30,1 -9,9	387	9,6 27,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.324</b>	<b>100,0 -2,4</b>	<b>4.208</b>	<b>100,0 6,1</b>	<b>4.032</b>	<b>100,0 15,0</b>

Von den insgesamt 1.324 Kaufverträgen wurden 915 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

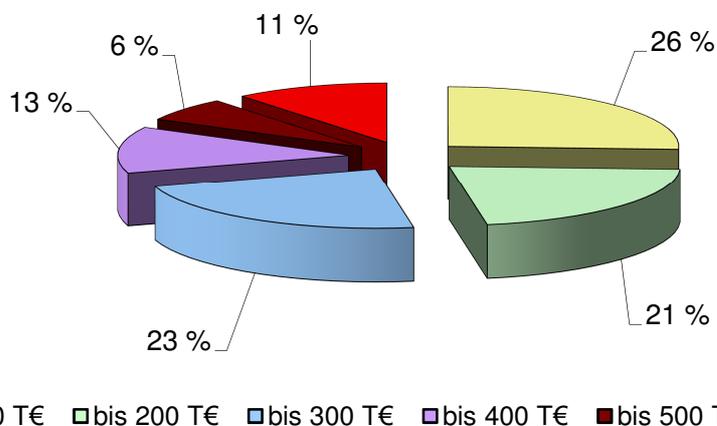
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 48 %, Weiterer Metropolitanraum 52 %.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 456 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 346 Kaufverträgen bekannt.

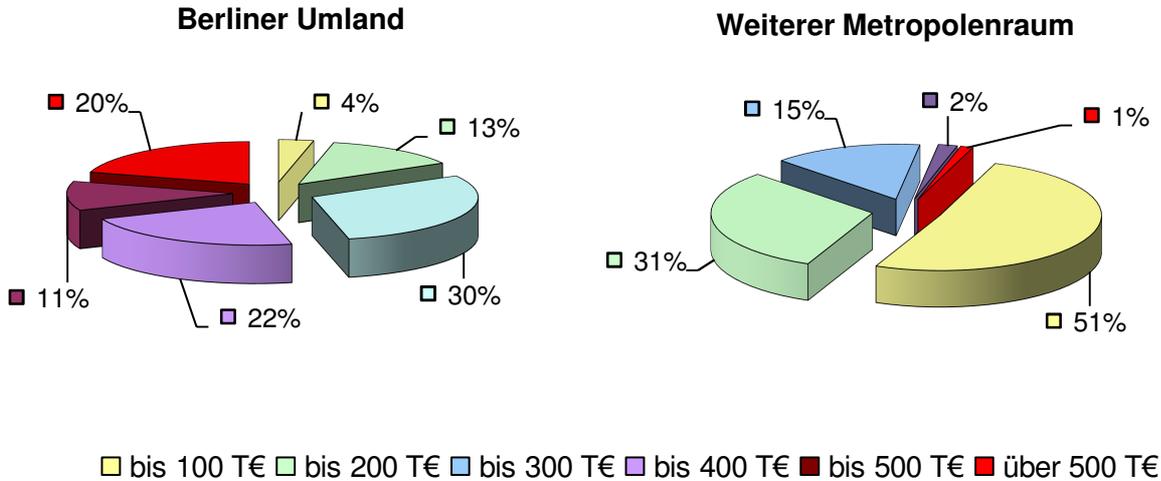
Von den insgesamt 921 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 667 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 667 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 53 %, Weiterer Metropolitanraum 47 %.

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



Die Verteilung der 667 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.

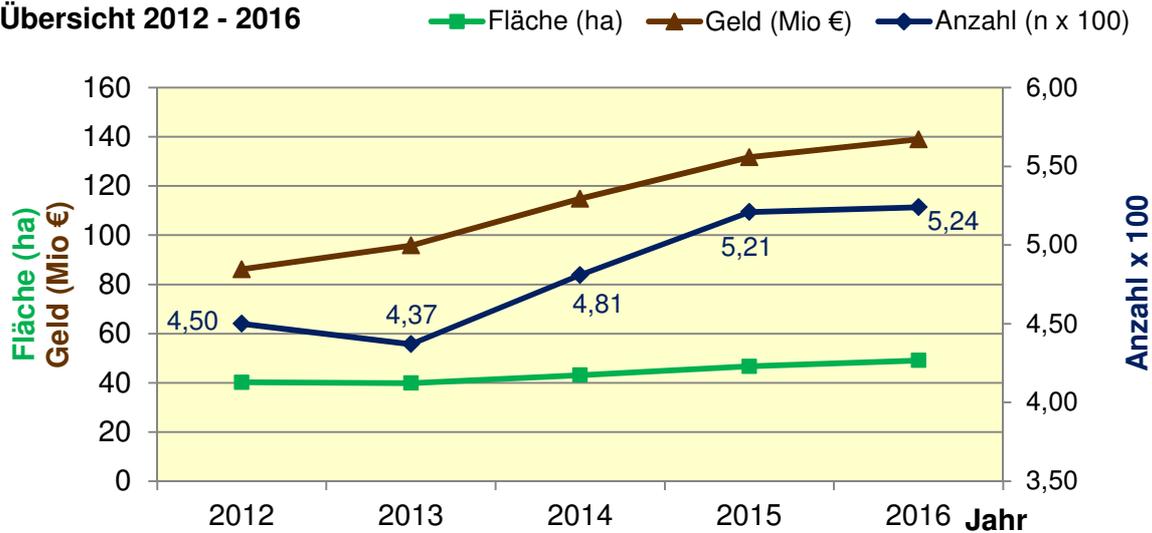
### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2015 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	269	51,3 - 12,4	394.200 14,0	2.900 9,0
Weiterer Metropolitanraum	255	48,7 19,2	129.200 10,8	1.110 1,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>524</b>	<b>100,0 0,6</b>	<b>265.200 4,9</b>	<b>2.100 7,1</b>

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 2012 - 2016**



**8.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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. Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

**8.2.2.1 Berliner Umland**

Für das Berliner Umland stellt der Gutachterausschuss unterschiedlich signifikante Korrelationen fest. Deshalb wird die folgende Unterteilung vorgenommen. Ergebnisse werden tabellarisch und grafisch getrennt nach Regionen dargestellt. Die Stichprobe umfasst 55 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

**8.2.2.1.1 Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf**

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 30 in den Bereich der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf. Diese werden hier separat analysiert.

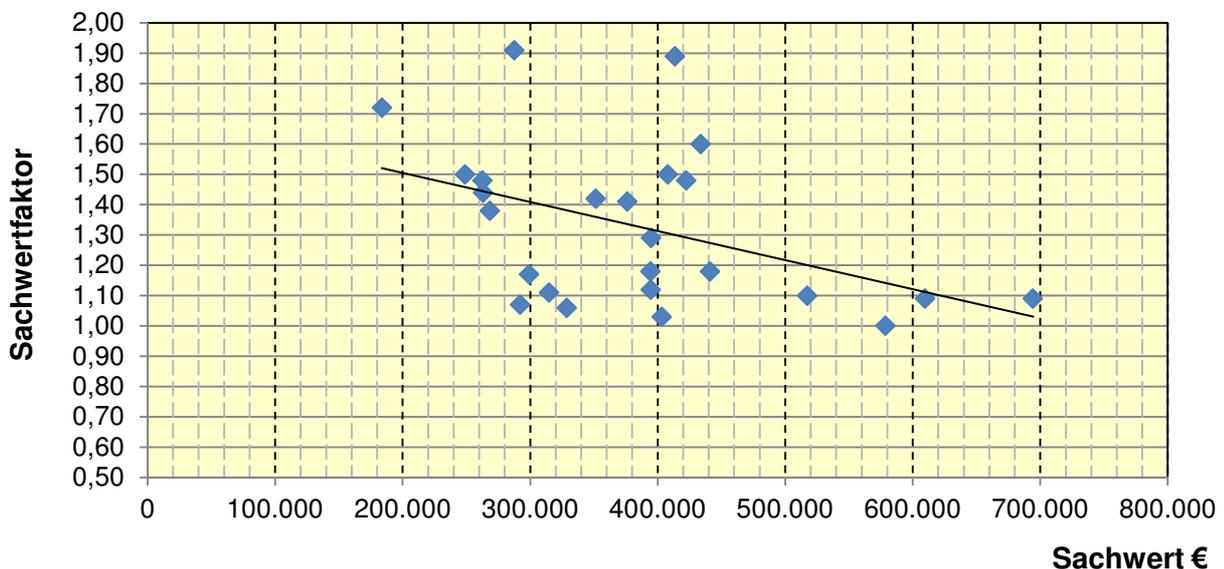
Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 25 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	25	
Kaufpreise	312.000 € - 780.000 €	496.000 €
Bodenrichtwertbereich	135 €/m <sup>2</sup> - 490 €/m <sup>2</sup>	264 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	500 m <sup>2</sup> - 1.700 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Baujahre	1899 - 2012	1970
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 68 Jahre	47 Jahre
Sachwertfaktoren	1,00 - 1,91	1,33
BGF	146 m <sup>2</sup> - 480 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup> - 258 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2 - 5	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,60	450.000	1,20
150.000	1,55	500.000	1,15
200.000	1,50	550.000	1,10
250.000	1,45	600.000	1,05
300.000	1,35	<b>650.000</b>	<b>1,00</b>
350.000	1,30	700.000	0,95
400.000	1,25	800.000	0,90

◆ SW-faktor     **Sachwertfaktor in Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**      $y = -1E-06x + 1,6959$   
 — Linear (SW-faktor)      $R^2 = 0,1896$



### 8.2.2.1.2 Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 25 in den Bereich der Gemeinden Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee und Werder (Havel). Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Bereinigung auf Grund zu hoher Einzelabweichung der Kaufpreise verbleiben 22 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

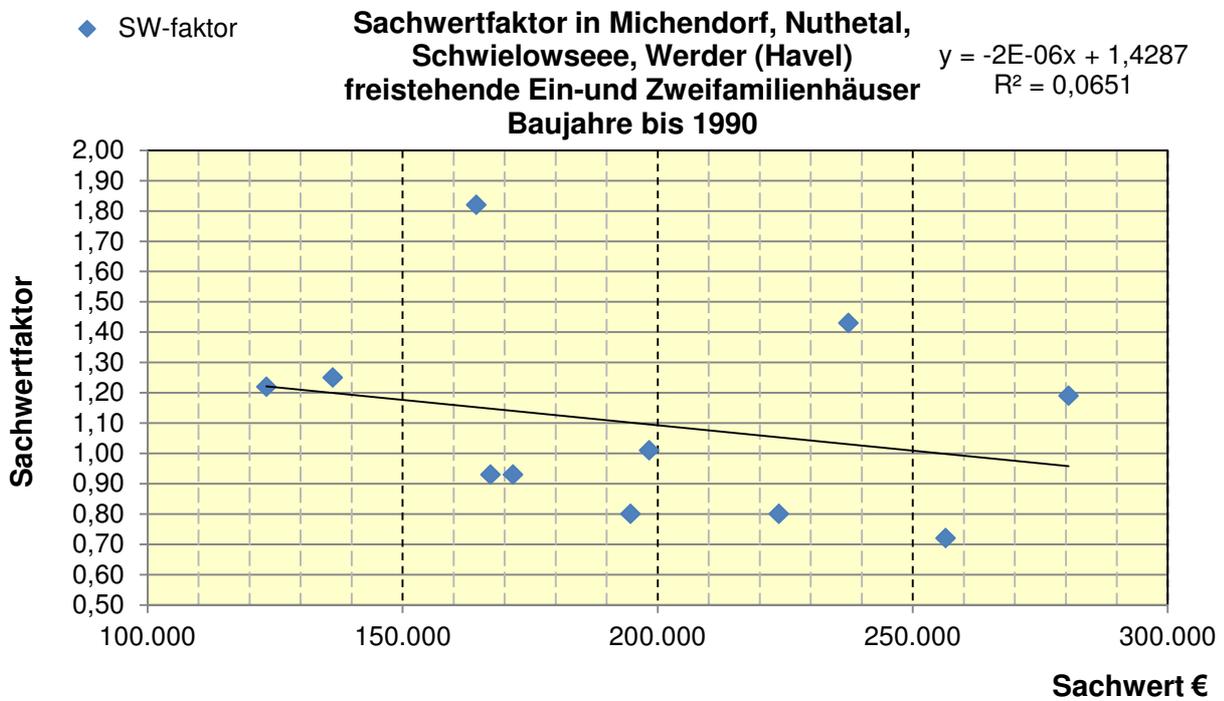
Da die Untersuchung ergab, dass das Baujahr einen Einfluss auf die Höhe der Faktoren hat, erfolgt die Darstellung der Sachwertfaktoren nach den Baujahrstufen bis 1990 und ab 1991 mit jeweils elf Sachwertobjekten.

8.2.2.1.2.1 Baujahre bis 1990

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	11	
Kaufpreise	150.000 € - 340.000€	211.700 €
Bodenrichtwertbereich	45 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	675 m <sup>2</sup> - 1.005 m <sup>2</sup>	796 m <sup>2</sup>
Baujahre	1930 - 1987	1958
Restnutzungsdauer	17 Jahre - 41 Jahre	28 Jahre
Sachwertfaktoren	0,72 - 1,82	1,10
BGF	126 m <sup>2</sup> - 408 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1,7 - 3	2

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,23	225.000	0,98
125.000	1,18	250.000	0,93
150.000	1,13	275.000	0,88
175.000	1,08	300.000	0,83
200.000	1,03		

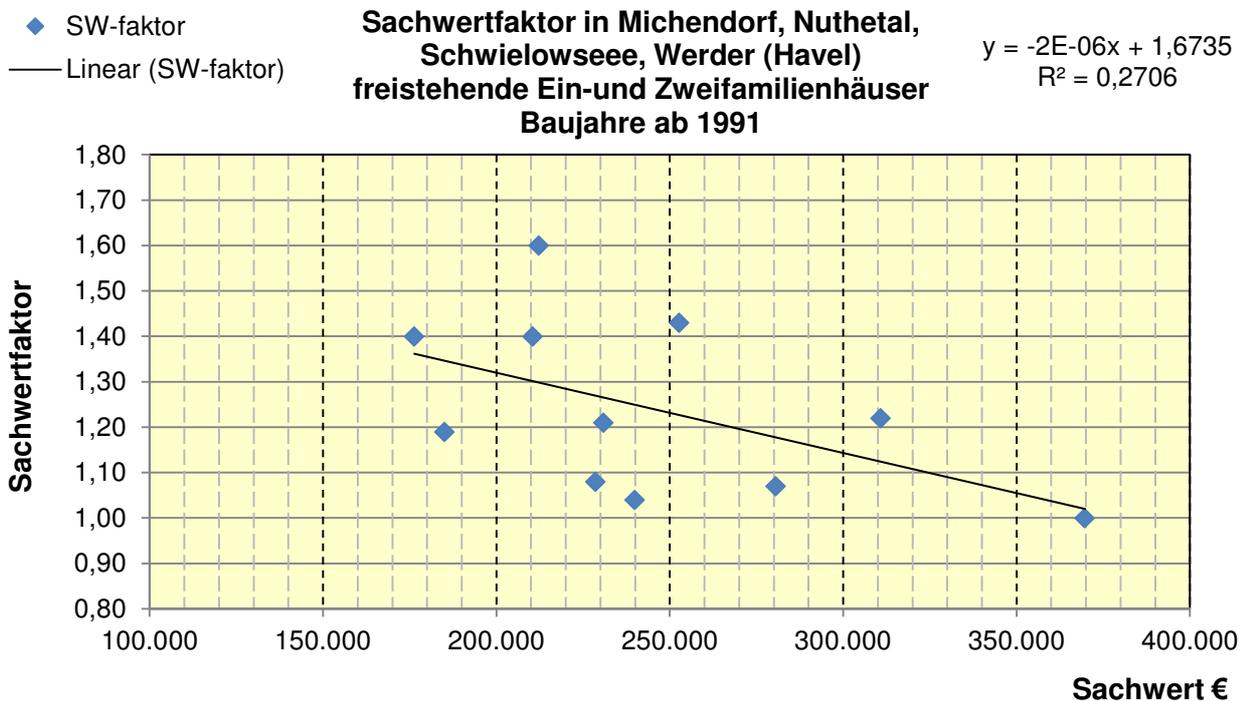


### 8.2.2.1.2.2 Baujahre ab 1991

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	11	
Kaufpreise	220.000 € - 380.000 €	299.200 €
Bodenrichtwertbereich	80 €/m <sup>2</sup> - 135 €/m <sup>2</sup>	107 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	452 m <sup>2</sup> - 1.561 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
Baujahre	1995 - 2013	2005
Restnutzungsdauer	49 Jahre - 72 Jahre	60 Jahre
Sachwertfaktoren	1,00 - 1,60	1,24
BGF	135 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Standardstufe	3 - 4	3,4

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
150.000	1,37	275.000	1,12
175.000	1,32	300.000	1,07
200.000	1,27	325.000	1,02
225.000	1,22	350.000	0,97
250.000	1,17		



### 8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 31 in den Bereich des weiteren Metropolitanraumes. Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Bereinigung auf Grund zu hoher Einzelabweichung der Kaufpreise verbleiben 27 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Die Analyse ergab, dass das Baujahr einen Einfluss auf die Höhe der Faktoren hat. Daher erfolgt die Darstellung der Sachwertfaktoren nach den Baujahrstufen bis 1990 und ab 1991.

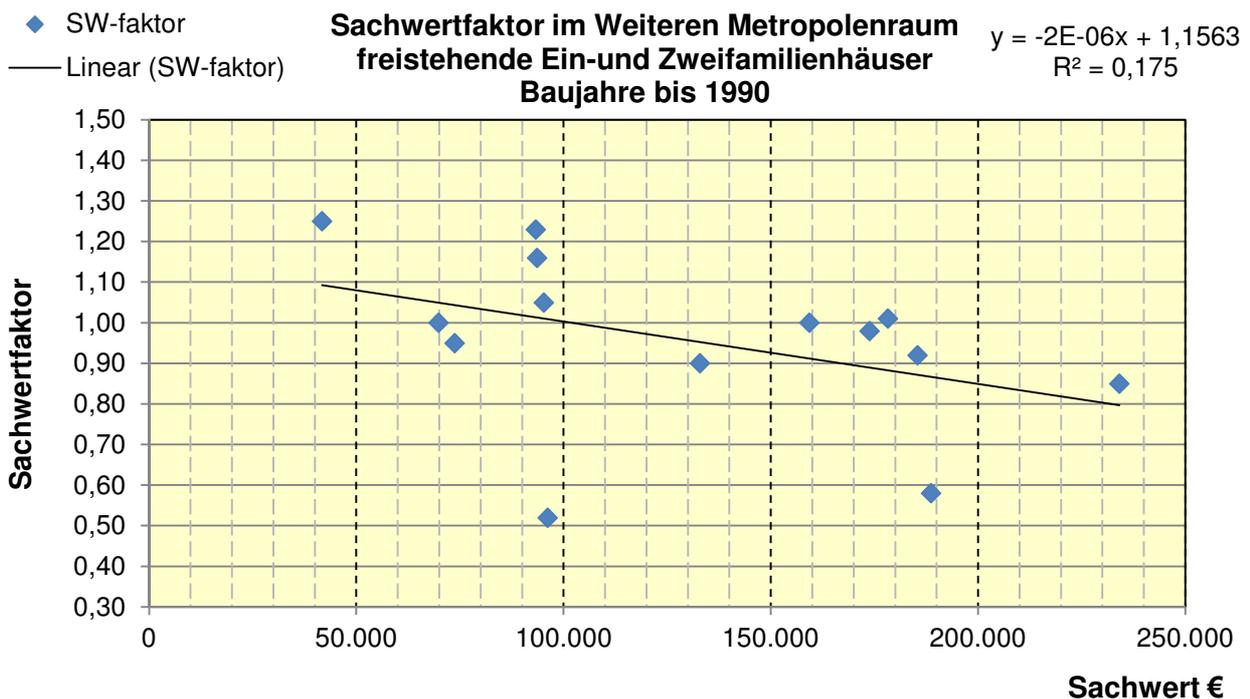
### 8.2.2.2.1 Baujahre bis 1990

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 14 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	14	
Kaufpreise	50.000 € - 199.000 €	119.600 €
Bodenrichtwertbereich	5 €/m <sup>2</sup> - 75 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	267 m <sup>2</sup> - 2.228 m <sup>2</sup>	1.244 m <sup>2</sup>
Baujahre	1872 - 1980	1939
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 48 Jahre	30 Jahre
Sachwertfaktoren	0,52 - 1,25	0,99
BGF	110 m <sup>2</sup> - 651 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	77 m <sup>2</sup> - 240 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
Standardstufe	1 - 3	2,3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
40.000	1,08	150.000	0,86
50.000	1,06	175.000	0,81
75.000	1,01	200.000	0,76
100.000	0,96	225.000	0,71
125.000	0,91	250.000	0,66



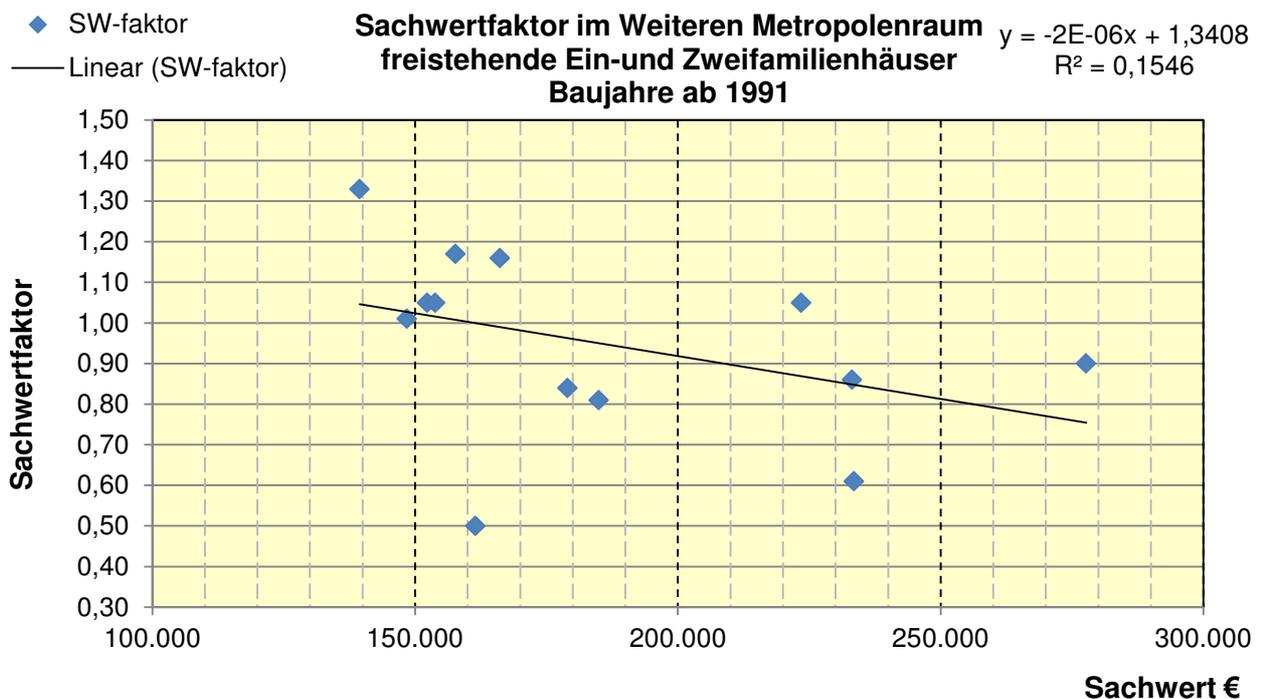
### 8.2.2.2 Baujahre ab 1991

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 13 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	13	
Kaufpreise	80.000 € - 250.000 €	172.500 €
Bodenrichtwertbereich	20 €/m <sup>2</sup> - 60 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	405 m <sup>2</sup> - 1.747 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>
Baujahre	1997 - 2012	2002
Restnutzungsdauer	51 Jahre - 71 Jahre	57 Jahre
Sachwertfaktoren	0,50 - 1,33	0,95
BGF	132 m <sup>2</sup> - 285 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	58 m <sup>2</sup> - 133 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2,5 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
125.000	1,09	225.000	0,89
150.000	1,04	250.000	0,84
175.000	0,99	275.000	0,79
200.000	0,94	300.000	0,74



### 8.2.3 Vergleichsfaktoren

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

#### ► mit Grundstücksgrößen bis 2.500 m<sup>2</sup> in Ortslagen

Die Verteilung der 230 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland -139 Kaufverträge (60 %),  
 Weiterer Metropolitanraum - 91 Kaufverträge (40 %).

In Einzelfällen gehören zum bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) auch kleine Gartenflächen.

Unter Vergleichsfaktoren wird der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	10	800	80.000 - 460.000 249.700	120	930 - 3.990 2.200
von 1949 bis 1977	4	800	85.000 - 270.000 196.000	130	850 - 1.910 1.490
von 1978 bis 1990	4	750	180.000 - 345.000 240.000	140	1.280 - 2.360 1.700
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	22	1.000	160.000 - 1.390.000 490.600	150	1.350 - 5.790 3.200
überwiegend bzw. umfassend modernisiert					
bis 1948	7	600	282.500 - 1.300.000 600.900	170	1.950 - 6.500 3.470
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	12	850	190.000 - 800.000 463.900	150	1.690 - 4.570 2.950
von 2001 bis 2010	34	850	220.000 - 1.260.000 515.700	150	1.890 - 5.190 3.280
ab 2011	19	600	214.900 - 1.390.000 448.500	145	1.050 - 5.170 2.970
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	17	1.000	15.000 - 199.000 65.900	120	200 - 2.210 570
von 1949 bis 1977	3	1.400	70.000 - 122.900 88.300	110	720 - 940 800
von 1978 bis 1990	3	1.400	160.000 - 198.000 176.000	125	1.140 - 1.700 1.440

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	8	1.200	70.000 - 290.000 122.000	130	470 - 1.720 940
von 1949 bis 1977	3	1.400	69.000 - 171.500 116.800	125	600 - 1.180 900
überwiegend bzw. umfassend modernisiert					
bis 1948	3	1.300	130.000 - 217.000 172.300	120	1.360 - 1.550 1.470
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	12	850	125.000 - 440.000 202.800	125	880 - 3.210 1.720
von 2001 bis 2010	8	800	80.000 - 308.000 202.300	120	1.330 - 2.500 1.630
ab 2011	7	950	250.000 - 498.000 372.600	170	1.930 - 2.430 2.190

► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Kleinmachnow</b>					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	12	900	205.000 - 1.390.000 606.300	160	2.090 - 5.790 3.830
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	6	900	555.000 - 1.260.000 887.500	200	3.380 - 5.190 4.230
ab 2011	3	650	690.000 - 1.390.000 928.300	180	4.260 - 5.170 4.650
<b>Stahnsdorf</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	3	800	380.000 - 740.000 590.000	170	3.220 - 3.610 3.430
von 2001 bis 2010	7	850	385.000 - 780.000 529.300	150	2.820 - 4.480 3.480
<b>Teltow</b>					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	3	550	155.000 - 460.000 351.000	160	1.760 - 3.000 2.330
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	4	800	323.000 - 580.000 464.500	150	2.880 - 3.250 3.090
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	8	650	255.000 - 600.000 445.600	140	2.660 - 5.120 3.190

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Ruhlsdorf</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
ab 2011	6	600	274.900 - 418.000 345.900	130	2.410 - 3.090 2.730
<b>Werder</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	3	1.600	353.500 - 380.000 367.800	140	1.890 - 3.560 2.730
ab 2011	4	600	274.900 - 418.300 345.000	130	2.410 - 3.090 2.730
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
<b>Fichtenwalde</b>					
dem Alter entsprechender Zustand					
ab 2011	6	1.000	280.000 - 498.000 393.000	180	1.930 - 2.390 2.160

► **Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	6	630	80.000 - 665.000 270.800	100	920 - 4.260 2.520
von 1949 bis 1990	5	740	95.000 - 540.000 252.000	120	1.290 - 2.700 1.990
gesamt	11	680	80.000 - 665.000 262.300	110	920 - 4.260 2.280
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	14	1.400	15.100 - 160.000 72.000	140	50 - 1.520 610
von 1949 bis 1990	1	-	-	-	-
gesamt	15	1.450	15.100 - 260.000 84.600	140	45 - 2.130 710

**8.2.4 Liegenschaftszinssätze**

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt in Pkt. 8.3.4 gemeinsam mit den Reihenhäusern und Doppelhaushälften.

### 8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Ausweisung des Preisniveaus erfolgt ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie des Modernisierungs- und Sanierungszustandes.

Für Verkehrswertermittlungen nach § 15 ImmoWertV Abs. 1 wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

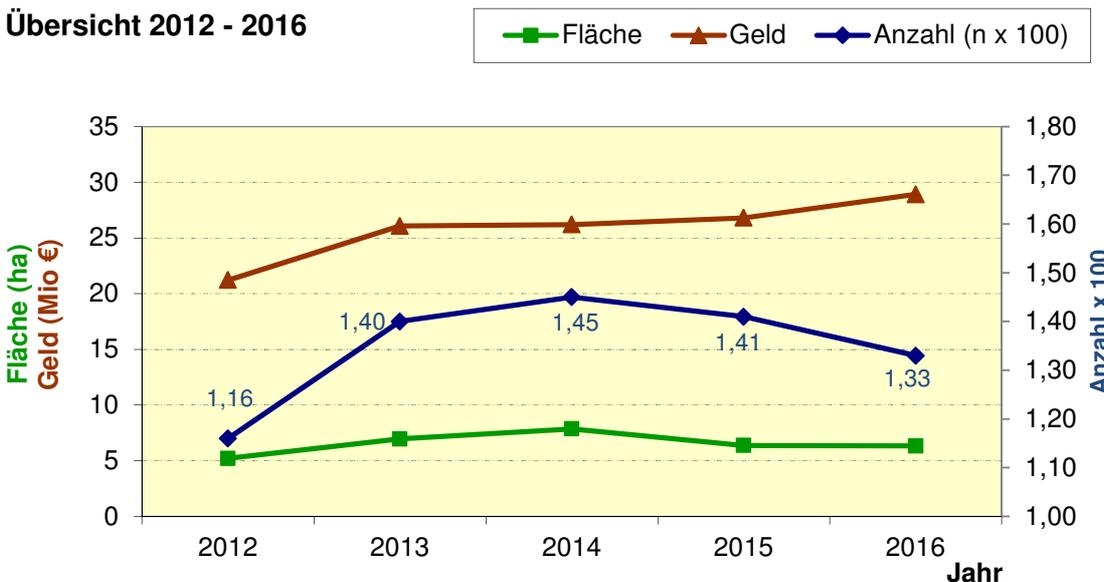
#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2015 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	80	60,2 -5,9	288.800 -13,7	2.470 6,0
Weiterer Metropolenraum	53	39,8 -5,4	109.300 12,7	1.080 11,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>133</b>	<b>100,0</b> <b>-5,7</b>	<b>217.300</b> <b>13,4</b>	<b>1.980</b> <b>8,2</b>

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 2012 - 2016



### 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.

Der Berechnungsansatz ist der Anlage 4 zu entnehmen.

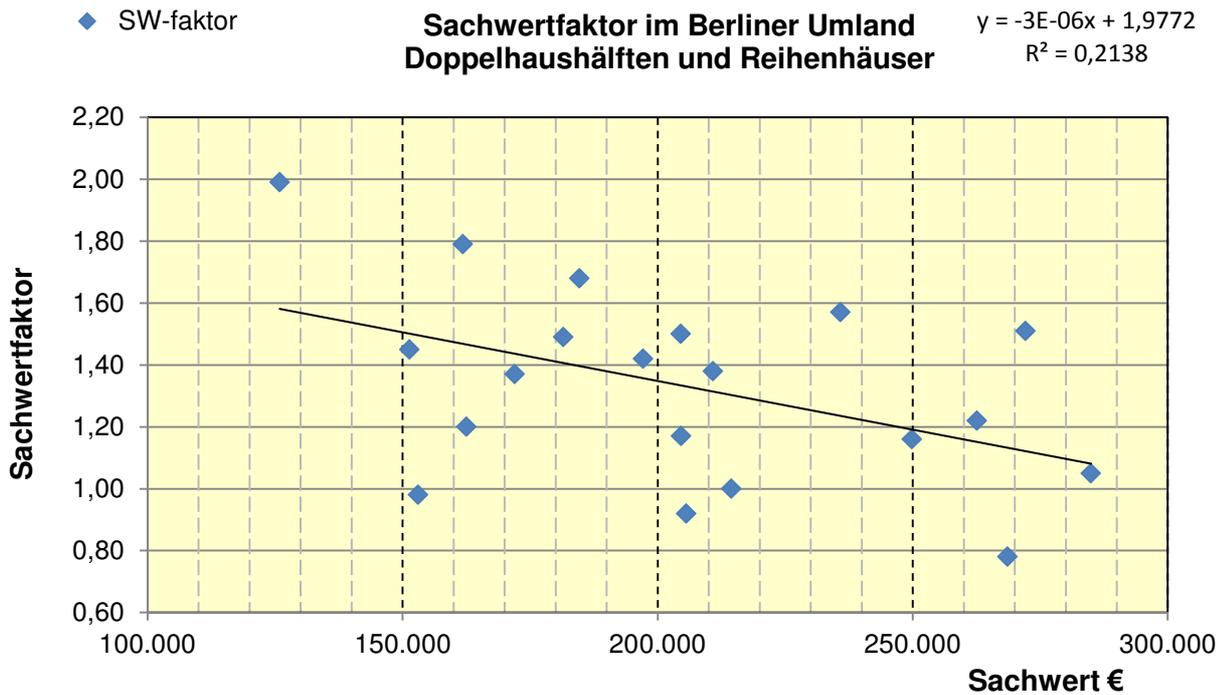
#### 8.3.2.1 Berliner Umland

Die Stichprobe umfasst 22 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Bereinigung auf Grund zu hoher Einzelabweichung der Kaufpreise nach oben verbleiben 20 Kaufverträgen, der zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2016	
Anzahl	20	
Kaufpreise	150.000 € - 412.000 €	267.300 €
Bodenrichtwertbereich	90 €/m <sup>2</sup> - 330 €/m <sup>2</sup>	218 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2015)
Grundstücksgrößen	111 m <sup>2</sup> - 1.074 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
Baujahre	1933 - 2015	1993
Restnutzungsdauer	11 Jahre - 79 Jahre	52 Jahre
Sachwertfaktor	0,78 - 1,99	1,33
BGF	108 m <sup>2</sup> - 320 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup> - 175 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2 - 5	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
125.000	1,60	225.000	1,30
150.000	1,53	250.000	1,23
175.000	1,45	275.000	1,15
200.000	1,38	300.000	1,08



### 8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

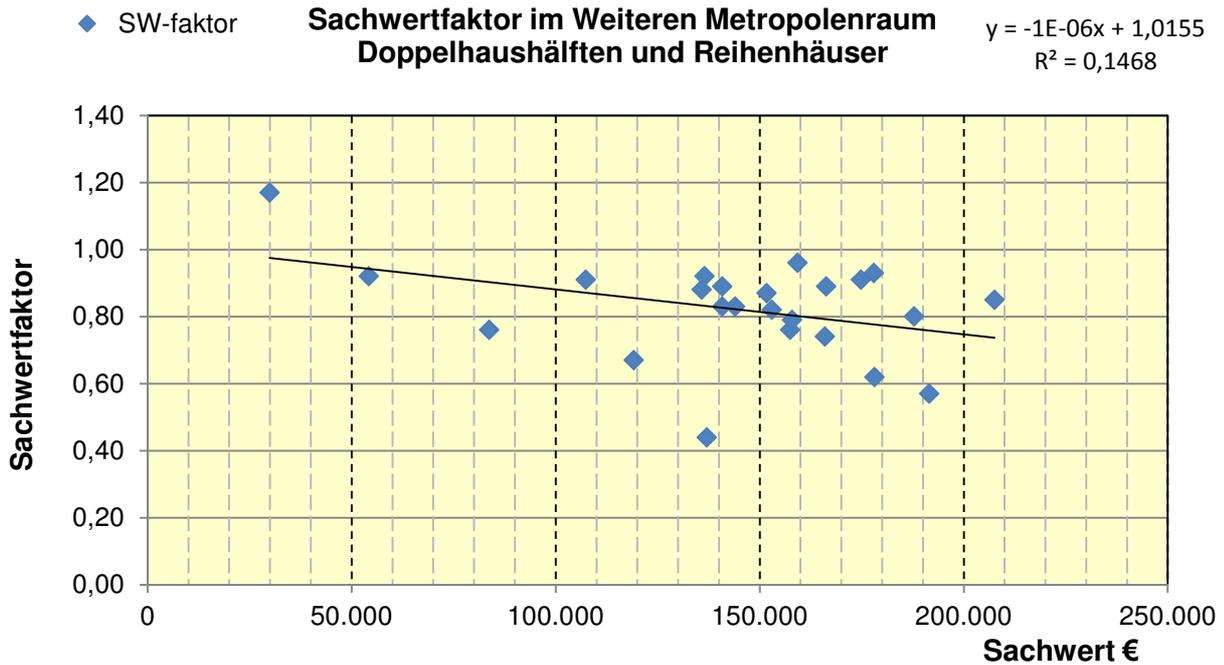
Um ein statistisch gesichertes Ergebnis zu erhalten werden die Kauffälle des Jahres 2015 in die Untersuchung einbezogen.

Die Stichprobe umfasst 28 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Beschränkung auf Gebiete mit Bodenrichtwertniveau ab 25 €/m<sup>2</sup> verbleiben 24 Kauffälle zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2015 - 2016	
Anzahl	24	
Kaufpreise	35.000 € - 177.000 €	116.300 €
Bodenrichtwertbereich	25 €/m <sup>2</sup> - 65 €/m <sup>2</sup>	36 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2014/2015)
Grundstücksgrößen	138 m <sup>2</sup> - 1.283 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>
Baujahre	1920 – 1999	1983
Restnutzungsdauer	17 Jahre – 57 Jahre	45 Jahre
Sachwertfaktor	0,44 – 1,17	0,82
BGF	62 m <sup>2</sup> - 324 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	49 m <sup>2</sup> - 138 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
Standardstufe	2 – 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
25.000	0,99	150.000	0,87
50.000	0,97	175.000	0,84
75.000	0,94	200.000	0,82
100.000	0,92	225.000	0,79
125.000	0,89	250.000	0,77



### 8.3.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Gebäuden 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

#### 8.3.3.1 Reihenhäuser

Auf Grund der geringen Anzahl von Kaufverträgen wurde der Zeitraum 2015 in die Auswertung einbezogen.

Die Verteilung der 51 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland                                      45 Kaufverträge (88 %),  
Weiteren Metropolitanraum                      6 Kaufverträge (12 %).

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	2	-	-	-	-
von 1978 bis 1990	2	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	28	200	175.000 - 388.000 259.700	120	1.440 - 3.150 2.210

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
von 2001 bis 2010	2	-	-	-	-
ab 2011	11	300	234.000 - 319.000 272.900	100	2.460 - 3.330 2.790
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
von 1978 bis 1990	1	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	5	200	60.000 - 153.000 108.400	120	480 - 1.210 930

► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Kleinmachnow, Stolper Weg</b>					
von 1991 bis 2000	6	200	235.000 - 290.000 263.000	100	2.620 - 3.150 2.810
<b>Stahnsdorf, Grashüpfer Viertel</b>					
von 1991 bis 2000	9	190	186.100 - 388.000 284.300	130	1.440 - 2.940 2.120
<b>Teltow, Mühlendorf</b>					
ab 2011	6	250	234.000 - 319.000 280.200	95	2.760 - 3.330 2.980
<b>Werder, Havelauen</b>					
von 1991 - 2000	5	200	175.000 - 207.000 193.200	105	1.670 - 2.390 1.840
<b>Werder, Hafensiedlung</b>					
ab 2011	5	350	253.000 - 277.000 264.100	100	2.460 - 2.690 2.560

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Die Verteilung der 48 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 29 Kaufverträge (63 %),  
 Weiteren Metropolitanraum - 17 Kaufverträge (37 %).

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	2	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	11	350	145.000 - 420.000 268.100	130	1.210 - 2.680 2.000

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
von 2001 bis 2010	5	320	210.000 - 554.000 329.800	110	2.140 - 4.090 2.860
ab 2011	10	300	253.000 - 345.000 293.900	105	2.460 - 3.350 2.780
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	11	900	40.000 - 238.000 106.100	110	320 - 1.900 900
von 1949 bis 1977	1	-	-	-	-
von 1991 bis 2000	4	850	110.000 - 235.000 147.500	130	900 - 1.570 1.150
ab 2011	1	-	-	-	-

» Doppelhaushälften in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>					
<b>Stahnsdorf, Mädchensiedlung</b>					
von 1991 bis 2000	4	260	250.000 - 420.000 330.000	160	1.550 - 2.550 2.050
<b>Werder, Hafensiedlung</b>					
ab 2011	10	300	253.000 - 345.000 293.900	110	2.460 - 3.350 2.780
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
<b>Lehнин</b>					
bis 1998	3	700	98.000 - 145.000 120.200	100	1.000 - 1.320 1.210

**8.3.4 Liegenschaftszinssätze**

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Reihen- und Doppelhaushälften wurden 36 Kaufverträge im Zeitraum von 2014 bis 2016 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den Zeitraum von 2014 bis 2016 des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m<sup>2</sup> vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises 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 €/m<sup>2</sup> (Berliner Umland) und bis 100 €/m<sup>2</sup> (Weiterer Metropolitanraum) sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung – Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	36		
Bodenwert	20 €/m <sup>2</sup> - 490 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	1,6 - 7,2 <b>3,9</b>
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 430 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 - 2007		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 70 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 31,3	20,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 15,50 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	580 €/m <sup>2</sup> - 4.500 €/m <sup>2</sup>	2.025 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	23		
Bodenwert	105 €/m <sup>2</sup> - 490 €/m <sup>2</sup>	246 €/m <sup>2</sup>	1,6 - 4,7 <b>3,4</b>
Wohnfläche	75 m <sup>2</sup> - 430 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1929 - 2007		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 70 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	17,4 - 31,3	23,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,65 €/m <sup>2</sup> - 15,50 €/m <sup>2</sup>	9,20 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.460 €/m <sup>2</sup> - 4.500 €/m <sup>2</sup>	2.580 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	65 €/m <sup>2</sup> - 85 €/m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>	2,5 - 5,5 <b>3,9</b>
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup> - 170 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1935 - 1997		
Restnutzungsdauer	37 Jahre - 59 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,2 - 22,0	18,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,60 €/m <sup>2</sup> - 7,70 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.075 €/m <sup>2</sup> - 1.615 €/m <sup>2</sup>	1.325 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	20 €/m <sup>2</sup> - 44 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	2,1 - 7,2 <b>5,3</b>
Wohnfläche	115 m <sup>2</sup> - 430 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1890 - 2005		
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 62 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 16,9	13,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 7,35 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohnfläche (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	580 €/m <sup>2</sup> - 1.180 €/m <sup>2</sup>	860 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	6	
RND	41 - 80	30	

## 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 des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als Weiterverkauf mit Umsatzzahlen des Jahres 2015 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €, bis 35 Wohneinheiten, Baujahre vor 2016

Bereich	Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	10	52,6 25,0	814.500 53,0	1.476 -9,9
Weiterer Metropolitanraum	9	47,4 -50,0	152.600 -37,6	565 40,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>19</b>	<b>100,0</b> <b>-26,9</b>	<b>520.300</b> <b>56,3</b>	<b>1.020</b> <b>19,9</b>

### 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 30 Kaufverträge im Zeitraum von 2014 bis 2016 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 € vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises 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 100 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und bis 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2014 - 2016			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	30		
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	103 €/m <sup>2</sup>	2,3 - 11,5 5,4
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup> - 2.140 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1850 - 1998		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 63 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 21,6	14,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 12,15 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m <sup>2</sup> - 2.560 €/m <sup>2</sup>	1.135 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	63 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	167 €/m <sup>2</sup>	2,3 - 6,8 4,4
Wohnfläche	215 m <sup>2</sup> - 2.140 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1885 - 1997		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 62 Jahre	47 Jahre	
Rohrertragsfaktor	10,0 - 21,6	16,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,70 €/m <sup>2</sup> - 12,15 €/m <sup>2</sup>	7,95 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	600 €/m <sup>2</sup> - 2.560 €/m <sup>2</sup>	1.600 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	52 €/m <sup>2</sup> - 75 €/m <sup>2</sup>	61 €/m <sup>2</sup>	3,4 - 8,1 5,1
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup> - 815 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1930 - 1998		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 63 Jahre	46 Jahre	
Rohrertragsfaktor	9,4 - 16,9	13,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,10 €/m <sup>2</sup> - 6,00 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	625 €/m <sup>2</sup> - 1.210 €/m <sup>2</sup>	855 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 45 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup>	3,4 - 11,5 6,8
Wohn- und Nutzfläche	200 m <sup>2</sup> - 1.385 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1900 - 1982		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 53 Jahre	35 Jahre	
Rohrertragsfaktor	5,8 - 15,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,00 €/m <sup>2</sup> - 5,60 €/m <sup>2</sup>	4,90 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m <sup>2</sup> - 910 €/m <sup>2</sup>	605 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	11	
RND	41 - 80	19	
			<b>6,1</b>
			<b>4,9</b>

### 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 94 % der Kaufverträge um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

In der nachfolgenden Tabelle werden 19 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Berliner Umland, im Weiteren Metropolitanraum und im Landkreis durchgeführt.

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €, bis 35 Wohneinheiten, Baujahre vor 2016

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	3 - 7	550 - 2.000	50.000 - 1.360.000	185 - 765	285 - 2.095
	6	940	470.000	375	1.380
von 1978 bis 1990	-	-	-	-	-
	2				
von 1991 bis 2010	-	-	-	-	-
	2				
gesamt	3 - 28	550 - 5.900	50.000 - 3.400.000	185 - 2.140	285 - 2.095
	10	1.500	814.000	595	1.480
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	3 - 6	450 - 5.900	70.000 - 248.000	230 - 605	180 - 760
	8	2.700	153.000	353	525
von 1949 bis 1977	-	-	-	-	-
	1				
gesamt	3 - 6	450 - 5.900	50.000 - 248.000	225 - 605	180 - 805
	9	2.600	153.000	335	565

## 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 2015 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>				
Berliner Umland	2	50,0 -77,8	-	-
Weiterer Metropolitanraum	2	50,0 0,0	-	-
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4</b>	<b>100,0</b> <b>-63,6</b>	<b>2.826.250</b> <b>-31,8</b>	-

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>				
Berliner Umland	16	55,2 23,1	591.800 47,8	1.115 18,6
Weiterer Metropolitanraum	13	44,8 -18,8	134.000 44,9	465 -17,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>29</b>	<b>100,0 0,0</b>	<b>371.400 10,5</b>	<b>775 15,3</b>
<b>Verkaufseinrichtungen</b>				
Berliner Umland	6	50,0 20,0	1.346.500 15,6	1.038 40,8
Weiterer Metropolitanraum	6	50,0 -62,5	299.200 -63,5	352 -61,8
<b>Gesamtsumme</b>	<b>12</b>	<b>100,0 -42,9</b>	<b>863.200 -4,3</b>	<b>809 -7,0</b>

## 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

### 8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden sieben Kaufverträge im Zeitraum von 2014 bis 2016 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen der Anlage 6 vorgenommen. In die Auswertung werden Nutzflächen unter 6.000 m<sup>2</sup> und Grundstücksflächen bis 5.500 m<sup>2</sup> einbezogen. 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 €/m<sup>2</sup> (Berliner Umland) und bis 100 €/m<sup>2</sup> (Weiterer Metropolitanraum) sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 60 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2014 - 2016			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
<b>Gesamtauswertung – Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	30 €/m <sup>2</sup> - 335 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	3,9 - 7,9 <b>5,9</b>
Nutzfläche	160 m <sup>2</sup> - 5.875 m <sup>2</sup>	1.510 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1910 - 2012		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 56 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 - 17,7	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	5,20 €/m <sup>2</sup> - 10,40 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	460 €/m <sup>2</sup> - 2.125 €/m <sup>2</sup>	1.305 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	130 €/m <sup>2</sup> - 335 €/m <sup>2</sup>	205 €/m <sup>2</sup>	3,9 - 6,2 5,3
Nutzfläche	160 m <sup>2</sup> - 5.875 m <sup>2</sup>	1.985 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1910 - 2012		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 56 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,6 - 17,7	13,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	8,55 €/m <sup>2</sup> - 10,35 €/m <sup>2</sup>	9,55 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1.190 €/m <sup>2</sup> - 2.125 €/m <sup>2</sup>	1.530 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2		
<b>Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	5	6,0
RND	41 - 60	2	-

### 8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 17 Kaufverträge im Zeitraum von 2014 bis 2016 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 16 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> vorgenommen. Es wurden nur Kauffälle in die Untersuchung einbezogen, deren Bodenwertanteil nicht über 80 % des Gesamtkaufpreises 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 €/m<sup>2</sup>, über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup> und unter 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 80 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
<b>Gesamtauswertung – Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	17		
Bodenwert	17 €/m <sup>2</sup> - 280 €/m <sup>2</sup>	75 €/m <sup>2</sup>	3,5 - 8,7 6,1
Wohn- und Nutzfläche	135 m <sup>2</sup> - 2.135 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %</b>
Baujahr	1859 - 1997		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 62 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,4 - 16,6	10,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,30 €/m <sup>2</sup> - 8,00 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	410 €/m <sup>2</sup> - 1.450 €/m <sup>2</sup>	775 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	2		
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m<sup>2</sup> bis 99 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	10		
Bodenwert	42 €/m <sup>2</sup> - 120 €/m <sup>2</sup>	74	3,5 - 8,7 <b>6,0</b>
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> - 2.135 m <sup>2</sup>	670 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1885 - 1996		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 51 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,4 - 16,6	10,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,30 €/m <sup>2</sup> - 8,00 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	410 €/m <sup>2</sup> - 1.250 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	17 €/m <sup>2</sup> - 46 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	5,3 - 8,2 <b>6,8</b>
Wohn- und Nutzfläche	135 m <sup>2</sup> - 410 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1859 - 1993		
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 57 Jahre	42 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,8 - 11,2	9,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,70 €/m <sup>2</sup> - 5,90 €/m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche)	460 €/m <sup>2</sup> - 625 €/m <sup>2</sup>	555 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	8	
RND	41 - 80	9	

### 8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für **SB-Märkte** (Selbstbedienungsmärkte) wurden 12 Kaufverträge im Zeitraum von 2014 bis 2016 ausgewertet. Die Ausreißer werden nach einer Grenzwertberechnung (2,5-fache der Standardabweichungen) eliminiert. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses 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 €/m<sup>2</sup> und bis 50 €/m<sup>2</sup> sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 50 Jahre vorgenommen.

<b>Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen</b>			
<b>Zeitraum 2014 - 2016</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz</b>
			<b>%</b>
<b>Gesamtauswertung – Landkreis</b>			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	20 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	3,2 - 12,9 <b>7,2</b>
Nutzfläche	770 m <sup>2</sup> - 2.370 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1984 - 2015		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 50 Jahre	38 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,4 - 16,5	10,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	4,20 €/m <sup>2</sup> - 11,00 €/m <sup>2</sup>	8,20 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	345 €/m <sup>2</sup> - 1.810 €/m <sup>2</sup>	1.020 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte ab 50 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> - 220 €/m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>	3,2 - 11,3 <b>6,7</b>
Nutzfläche	770 m <sup>2</sup> - 2.145 m <sup>2</sup>	1.225 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1984 - 2014		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 50 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 - 16,5	10,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	4,15 €/m <sup>2</sup> - 11,00 €/m <sup>2</sup>	7,75 €/m <sup>2</sup>	
KP/ Nutzfläche (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	345 €/m <sup>2</sup> - 1.810 €/m <sup>2</sup>	1.065 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 49 €/m<sup>2</sup></b>			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	20 €/m <sup>2</sup> - 71 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	4,5 - 12,9 <b>7,5</b>
Nutzfläche	985 m <sup>2</sup> - 2.370 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1994 - 2011		
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 46 Jahre	40 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 - 13,4	9,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	7,15 €/m <sup>2</sup> - 9,90 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	
KP Nutzfläche (je m Nutzfläche)	560 €/m <sup>2</sup> - 1.590 €/m <sup>2</sup>	990 €/m <sup>2</sup>	
<b>Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)</b>			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	7	
RND	41 - 50	5	
			<b>7,8</b>
			<b>6,4</b>

### 8.5.3. Vergleichsfaktoren

#### 8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
von 1991 bis 2010	3	770 - 5.300 2.600	40.000 - 9.800.000 3.751.700	-	-

#### 8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
<b>Berliner Umland</b>					
bis 1948	8	330 - 2.000 780	120.500 - 720.000 385.000	140 - 1.000 395	410 - 1.985 1.065
von 1978 bis 1990	1	-	-	-	-
von 1991 bis 2010	2	-	-	-	-
gesamt	11	330 - 2.000 835	120.500 - 720.000 372.000	140 - 1.000 380	410 - 1.985 1.070
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
bis 1948	11	310 - 3.500 920	60.000 - 275.000 134.000	200 - 500 300	210 - 650 450
von 1991 bis 2010	2	-	-	-	-
gesamt	13	310 - 3.500 940	60.000 - 275.000 134.000	135 - 500 295	210 - 650 465

#### 8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle befinden sich überwiegend im Berliner Umland.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Selbstbedienungsmärkte</b>					
von 1991 bis 2010	6	2.500 - 9.900 4.600	200.000 - 1.380.000 801.300	690 - 1.480 1.015	290 - 1.190 710
<b>Autohäuser</b>					
von 1991 bis 2010	3	5.300 - 6.100 5.600	164.000 - 2.550.000 1.674.500	840 - 2.200 1.400	195 - 1.940 1.095

## 8.6 Sonstige

### 8.6.1 Villen

Bei der Auswertung wurde auf Grund der geringen Anzahl eine Unterscheidung in saniert oder unsaniert nicht vorgenommen.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1918 - 2004	4	1.100 - 5.900 3.300	187.000 - 1.552.000 732.000	-	-

### 8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Im Jahr 2016 wurden 29 auswertbare Kaufverträge von Drei- und Vierseitenhöfen registriert, wovon nur bei 12 Kaufverträgen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt waren. Alle Kaufverträge liegen im weiteren Metropolraum.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1880 - 1930 unsaniert bzw. teilsaniert	12	410 - 9.600 3.000	40.000 - 330.000 131.100	65 - 265 175	520 - 1.320 720

### 8.6.3 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder einer Laube, sind 104 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 82 dieser Kaufverträge geeignet. Davon weisen 38 Kauffälle (46%) eine Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	13	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	220 - 9.400 1.200	15.000 - 125.000 58.600
	11	keine Wasserlage/ -nähe	570 - 3.000 1.400	22.000 - 147.000 72.700
Weiterer Metropolraum	25	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	85 - 3.100 790	3.500 - 135.000 34.000
	33	keine Wasserlage/ -nähe	310 - 2.600 1.000	2.500 - 45.000 19.500

## 9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2016 wurden 527 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 500 Verträge über Wohnungseigentum und 27 über Teileigentum.

Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in

- ▶▶ 176 Erstveräußerungen,
- ▶▶ 323 Weiterveräußerungen sowie
- ▶▶ eine Umwandlung.

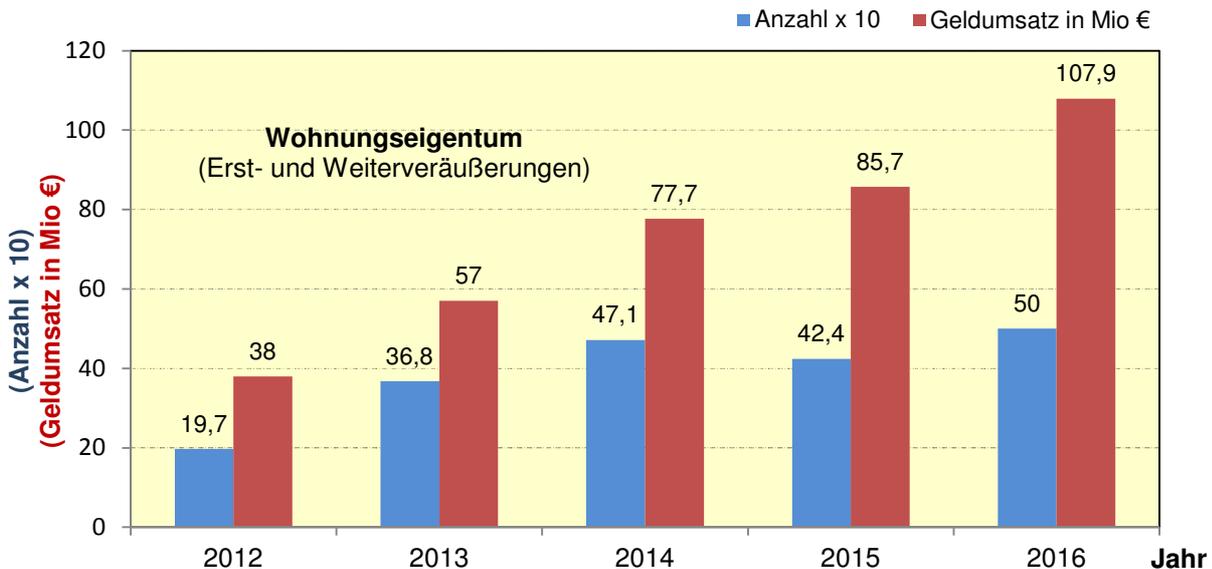
Hierunter befinden sich 21 Kaufverträge mit Erbbaurechten, 6 Zwangsversteigerungen, sowie 20 Kaufverträge, bei denen mehr als eine Wohneinheit erworben wurde.

Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr und Wohnfläche herangezogen. Bei hoher Abweichung der Einzelwerte wurde eine Grenzwertbereinigung vorgenommen.

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

#### 9.1.1 Wohnungseigentum

**Anzahl und Geldumsatz von 2012 bis 2016**



Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden in nachfolgender Tabelle für Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Erbbaurecht) in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Villen im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	
Berliner Umland	283	91,0 13,6	217.200 14,3	85	2.520 7,8
Weiterer Metropolitanraum	28	9,0 47,4	117.200 1,8	85	1.220 12,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>311</b>	<b>100,0 16,0</b>	<b>208.200 12,8</b>	<b>85</b>	<b>2.400 4,3</b>

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise in ausgewählten Orten  
Erst- und Zweitverkäufe  
der Jahre 2012 - 2016**

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Gesamtkaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Werder (Havel)</b>			
2012	16	171.500	2.060
2013	91	186.000	2.100
2014	198	201.800	2.260
2015	124	209.000	2.500
2016	112	203.450	2.790
<b>Teltow</b>			
2012	11	135.300	1.380
2013	13	142.900	1.540
2014	12	164.300	1.900
2015	84	172.800	2.200
2016	58	218.600	2.310
<b>Kleinmachnow</b>			
2012	32	216.700	2.350
2013	42	250.200	2.360
2014	36	225.600	2.240
2015	20	303.300	2.500
2016	36	225.450	2.520

### 9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 1,8 Mio. € bzw. ca. 1,6 % vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen ein. Preisspannen für Tiefgaragen und Stellplätze sind der Seite 73 zu entnehmen.

**Anzahl und Geldumsatz Teileigentum**

Gemeinden	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
<b>Berliner Umland</b>				
Kleinmachnow	3	11,1	3	18,9
Nuthetal	2	7,4	2	12,2
Schwielowsee	1	3,7	0,03	0,1
Stahnsdorf	2	7,4	1	6,8
Teltow	2	7,4	2	9,1
Werder (Havel)	7	25,9	7	37,8
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
Groß Kreutz (Havel)	9	33,3	0,70	3,9
Wiesenburg/Mark	1	3,7	2	11,2
<b>Gesamtsumme</b>	<b>27</b>	<b>100,0</b>	<b>18</b>	<b>100,0</b>

**9.2 Vergleichsfaktoren****9.2.1 Wohnungseigentum nach Baujahren**

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Baujahren unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund- und Bodens sowie der Garagen bzw. Stellplätze. Kaufpreise für Wohnungen mit Erbbaurecht werden gesondert dargestellt.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise  
für Wohnungseigentum  
in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Villen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>				
Erstveräußerung				
2013 - 2017	50	200.000 - 500.000 274.200	92	2.140 - 4.170 2.940
	80*	103.000 - 506.500 293.000	86	2.510 - 4.090 3.290
Weiterveräußerung				
1910 - 1989	12	42.000 - 145.000 93.000	67	740 - 1.910 1.400
1996 - 2014	123	30.000 - 425.000 157.400	78	450 - 3.130 1.950
	15*	58.000 - 437.500 182.400	69	1.380 - 4.540 2.390
Kaufverträge mit Erbbaurecht				
1995 - 1996	8	52.400 - 286.000 156.200	72	1.380 - 2.760 1.990

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>				
Erstveräußerung				
1900/1902	8**	133.200 - 378.300 269.000	123	1.930 - 2.940 2.330
Weiterveräußerung				
1968 - 1984	4	6.500 - 20.000 14.100	59	150 - 430 250
1993 - 1997	15	17.000 - 86.900 58.200	70	300 - 1.340 840
Kaufverträge mit Erbbaurecht				
1994 - 1998	8	44.000 - 124.000 80.800	70	950 - 1.350 1.100

\* Wasserlage

\*\* langer Leerstand, Denkmalschutz, Nutzungsänderung, sanierter Zustand

## 9.2.2 Wohnungseigentum nach Gemeinden

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Gemeinden unterteilt. Die Gesamtkaufpreise enthalten Wertanteile des Grund- und Bodens sowie der Garagen bzw. Stellplätze.

### Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäusern und Villen Baujahre ab 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Berliner Umland</b>					
Kleinmachnow	1995 - 2001	19	123.000 - 425.000 211.200	94	1.460 - 3.125 2.220
	2016 - 2017	9**	218.300 - 500.000 317.100	89	2.360 - 4.170 3.610
	1995 - 1996	8***	52.400 - 286.000 156.200	72	1.380 - 2.760 1.990
Michendorf	1992 - 2001	12	70.000 - 210.000 137.300	74	1.210 - 2.760 1.860
Nuthetal	1995 - 2000	16	60.000 - 233.000 119.600	66	1.380 - 2.550 1.740
Schwielowsee	1993 - 1998	6	75.000 - 173.850 115.600	76	1.070 - 1.890 1.470
	1997 - 2015	6*	185.000 - 435.900 332.100	108	2.530 - 3.370 2.940
Stahnsdorf	1994 - 2002	11	70.000 - 190.000 123.000	68	1.290 - 2.440 1.770
	2016 - 2017	11**	200.000 - 290.900 257.200	69	3.210 - 4.030 3.500

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Teltow	1995 - 1999	35	92.000 - 306.500 183.800	83	1.480 - 3.050 2.160
	2014 - 2016	28**	205.800 - 322.300 268.800	102	2.140 - 2.960 2.540
Werder (Havel) (Erstverkäufe)	2013 - 2017	77*	103.000 - 506.500 290.4000	85	2.510 - 4.090 3.300
Werder (Havel) (Zweitverkäufe)	1996 - 1998	9*	58.000 - 181.000 111.400	56	1.380 - 2.790 1.960
	1995 - 2001	22	80.000 - 224.500 146.500	72	1.460 - 2.730 1.930
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Beelitz, Brück	1993 - 1997	9	45.000 - 86.900 61.930	69	770 - 1.340 900
Treuenbrietzen, Kloster Lehnin	1995 - 1996	5	17.000 - 85.000 51.600	76	300 - 830 660
Seddiner See	1994 - 1998	8***	44.000 - 124.000 80.800	70	950 - 1.350 1.100

\* Wasserlage

\*\* Erstverkäufe

\*\*\* mit Erbbaurecht

### 9.2.3 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 2016 liegt der Anteil dieser Kaufverträge bei ca. 9 % von der Gesamtanzahl des Wohneigentums (500 Kaufverträge). Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

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

#### Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Reihenhäuser</b>					
Werder (Havel)	1994 - 1999	3	168.800 - 275.000 217.900	116	1.360 - 2.620 1.910
Michendorf	1998 - 1999	4	161.000 - 220.000 204.600	115	1.340 - 1.980 1.740
Schwielowsee, Nuthetal, Teltow	1992 - 2016	5	180.000 - 327.700 263.100	133	1.460 - 2.420 1.960
<b>Doppelhaushälften</b>					
Kleinmachnow	1999 - 2002	3	275.000 - 496.000 382.000	154	1.920 - 2.730 2.450

### 9.2.4 Teileigentum

Kauffälle zu Tiefgaragen als Teileigentum wurden von den Käufern zu den bereits im Eigentum stehenden Wohnungen zusätzlich erworben.

#### » Kaufpreise für Tiefgaragen

Bereich	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Landkreis	1996 - 2016	6	4.000 - 17.500 8.500

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

- » Stellplätze von 1.500 € bis 8.000 €,
- » Tiefgaragen von 2.000 € bis 17.500 €,
- » Bootsliegeplätze bzw. Bootsstege von 15.000 € bis 25.000 €.

### 9.3 Rohertagsfaktoren

Für die Ausweisung von Rohertagsfaktoren standen 53 Kaufverträge des Jahres 2016 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 53 Kaufverträge zur Mittelbildung.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Spanne und durchschn. Rohertagsfaktor
<b>Berliner Umland</b>					
Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf	1936 - 2000	15	85.000 - 267.900 169.400	85	16,5 - 26,6 22,2
Schwielowsee, Werder (Havel)	1978 - 1998	14	75.000 - 206.100 132.700	73	14,8 - 27,6 19,9
Michendorf, Nuthetal	1992 - 2001	14	70.000 - 233.000 120.000	69	12,9 - 25,8 18,3
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>					
Brück, Kloster Lehnin, Treuenbrietzen	1984 - 1996	10	12.000 - 86.900 55.100	72	10,3 - 17,3 13,7

## 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 75 benannt.

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 06. Februar 2017 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 381 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	311 Bodenrichtwerte,
– Wohnparks	41 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	19 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	10 Bodenrichtwerte.

Von den insgesamt 381 Bodenrichtwerten haben sich 151 in ihrem Wert geändert. 20 Bodenrichtwerte sind um 2 €/m<sup>2</sup> bis 20 €/m<sup>2</sup> gesunken, hingegen wurden 131 Bodenrichtwerte um

1 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup> angehoben.

46 % der geänderten Bodenrichtwerte (69) fallen in das Berliner Umland. Hier wurden drei Bodenrichtwerte gesenkt und 66 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 65 Bodenrichtwerte angehoben und 17 Bodenrichtwerte gesenkt worden.

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

Im amtlichen Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ sind die Bodenrichtwerte zur automatisierten Einsichtnahme und zum Abruf von digitalen Bodenrichtwertinformationen verfügbar. ([www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de))

### **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 210 €/m<sup>2</sup> und 640 €/m<sup>2</sup>, in Teltow von 110 €/m<sup>2</sup> bis 310 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf von 120 €/m<sup>2</sup> bis 290 €/m<sup>2</sup> und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 100 €/m<sup>2</sup> und 160 €/m<sup>2</sup>.

Für Erholungsgebiete wurden bislang zehn Bodenrichtwerte zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 33 €/m<sup>2</sup> 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 26 veröffentlicht.

Für sechs Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2016 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 vier Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow (Europarc) um 100 €/m<sup>2</sup>, in Werder (Havel) um 10 €/m<sup>2</sup>, in Stahnsdorf (Ruhlsdorfer Straße) um 5 €/m<sup>2</sup> und in Borkheide um 3 €/m<sup>2</sup>. In zwei Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert gesenkt. In Teltow (Oderstraße) um 5 €/m<sup>2</sup> und in Wiesenburg(Mark) um 2 €/m<sup>2</sup>.

Zwei neue Bodenrichtwertzonen für Gewerbe wurden beschlossen. In Kleinmachnow für die verlängerte Oderstraße mit 150 €/m<sup>2</sup> und in Plötzin (Magna Park) mit 18 €/m<sup>2</sup>.

Auf der Seite 27 des Berichtes werden, unter dem Punkt 5.4.1 Preisniveau, die Preisspannen zu Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen veröffentlicht.

### 10.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung, Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
<b>Berliner Umland</b>	
Wildenbruch, Lehnmarke	25
<b>Weiterer Metropolitanraum</b>	
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	33

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Auf Antrag der Gemeinden hat der Gutachterausschuss bislang für folgende Bereiche zonale Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen ermittelt. Diese sind in den jeweiligen Gemeinden/Ämtern zu erfragen.

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, 15.12.2016
Stadt Niemegek	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015, 15.12.2016
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013
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
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013

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

## 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 0,60 €/m<sup>2</sup> auf 0,66 €/m<sup>2</sup> (10 %) und für Grünland von 0,52 €/m<sup>2</sup> auf 0,57 €/m<sup>2</sup> (10 %) angehoben worden.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe ab Seite 32.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,66	0,57

## 10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der ermittelte Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen gilt für den gesamten Landkreis. Eine Unterteilung in verschiedene Wertzonen wurde nicht vorgenommen.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde von 0,36 €/m<sup>2</sup> auf 0,51 €/m<sup>2</sup> angehoben. Das entspricht einer Steigerung von ca. 42 %.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> Forsten mit Aufwuchs
Landkreis	0,51

## 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.

<b>Baulich genutzte Erholungsgrundstücke</b>				
<b>Stadt/ Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil</b>	<b>Lage</b>	<b>Vertrags- abschluss Jahr</b>	<b>Flächenspanne Durchschnitt in m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne der Pachten 2016 Durchschnitt in €/m<sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)</b>
Gemeinde Michendorf, OT Wildenbruch, Gemeinde Stahnsdorf, OT Güterfelde, OT Schenkenberg	Außenbereich	2012	330 - 545 470	0,80 - 2,02 1,60 (3)
Stadt Werder (Havel) und OT Petzow	Außenbereich	2013 - 2015	535 - 1.050 730	5,07 - 11,60 7,15 (11)
	Außenbereich	2012	155 - 835 405	3,00 - 12,00 6,50 (17)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz, OT Deetz, OT Schmergow	Außenbereich	2012 - 2013	100 - 335 185	2,00 (4)
	Außenbereich	2012 - 2013	75 - 450 315	3,50 (4)
Stadt Bad Belzig, Roskow	Außenbereich	2015 - 2016	45 - 470 340	0,15 - 1,85 1,28 (3)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide, OT Gortz, OT Ketzür OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2013 - 2015	230 - 1.250 505	1,50 (6)
	Außenbereich	2012 - 2016	465 - 710 610	0,90 (5)

### 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 überwiegend 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/ Ortsteil	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten 2016 Durchschnitt in €/ Garagenstandfläche im Jahr (Anzahl)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Außenbereich	2012 - 2015	36	31 (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	Lage	Vertragsabschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten 2016 Durchschnitt in €/m <sup>2</sup> und Jahr (Anzahl)
Gemeinde Kloster Lehnin, OT Prützke, OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	2012 - 2014	500 - 1.070 790	0,05 - 0,12 0,10 (3)
Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2013 - 2016	40 - 385 210	0,10 - 0,31 0,27 (8)
Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Außenbereich	2012 - 2016	25 - 445 190	0,18 - 0,30 0,22 (7)

### 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/ Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Pachten 2016 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
<b>Offene Stellplatzflächen</b>				
Gemeinde Kleinmachnow Gemeinde Stahnsdorf	Innenbereich	2013 - 2016	-	180 - 540 315 (83)
Stadt Teltow und OT Ruhlsdorf	Innen-/ Außenbereich	2012 - 2014	-	180 - 600 418 (115)
Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	-	180 - 360 131 (27)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Innenbereich	2012 - 2014	18 - 36 25	18 - 216 172 (20)
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2012 - 2016	-	527 - 792 608 (61)
Stadt Teltow	Innenbereich	2012 - 2015	12	300 - 960 531 (120)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2012 - 2016	-	132 - 450 356 (10)
<b>Carport</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2013	-	660 (4)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2013 - 2014	-	40 - 300 183 (7)
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.

## 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.

Stadt/ Gemeinde/ Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m <sup>2</sup>	Spanne der Mieten 2016 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
<b>Garagen</b>				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2013 - 2014	15	276 - 600 368 (7)
Gemeinde Michendorf	Innenbereich	2015	-	300 (3)
Gemeinde Stahnsdorf OT Güterfelde	Innenbereich	2012	-	240 (18)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Schmergow	Innenbereich	2013 - 2016	50 - 70 60	276 - 420 319 (6)
Gemeinde Kloster Lehnin OT Netzen	Innenbereich	2014	-	300 (3)
Amt Ziesar Gemeinde Wollin	Außenbereich	2011 - 2014	-	180 (4)
Stadt Bad Belzig Ortsteile	Innenbereich	2012 - 2016	13 - 43 15	240 - 600 293 (175)
Stadt Treuenbrietzen	Außenbereich	2015	-	307 - 491 388 (28)

### 11.2.1 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 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 31.12.2016)

# 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: 11.120  
 Bürgermeister  
 Herr Roland Leisegang  
 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: 12.121  
 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: 24.483  
 Bürgermeister  
 Herr Thomas Schmidt  
 Marktplatz 1-3  
 14513 Teltow

Tel. 03328 4781-0  
 Fax 03328 478119 8  
 E-Mail stadt-teltow@teltow.de  
 Internet www.teltow.de

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

## Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.379  
 Bürgermeister  
 Herr Michael Knappe  
 Großstraße 105  
 14929 Treuenbrietzen

Tel. 033748 74760  
 Fax 033748 74780  
 E-Mail info@treuenbrietzen.de  
 Internet www.treuenbrietzen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Treuenbrietzen		Lüdendorf, 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: 24.856  
 Bürgermeisterin  
 Frau Manuela Saß  
 Eisenbahnstraße 13-14  
 14542 Werder (Havel)

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

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

## Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.133  
 Bürgermeister  
 Herr Reth Kalsow  
 Potsdamer Landstraße 49b  
 14550 Groß Kreutz (Havel)

Tel. 033207 359-0  
 Fax 033207 323-63  
 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: 20.655  
 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: 10.720  
 Bürgermeister  
 Herr Uwe Brückner  
 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: 12.178  
 Bürgermeister  
 Herr Reinhard Mirbach  
 Michendorf  
 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: 8.830  
 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: 10.494  
 Bürgermeisterin  
 Frau Kerstin Hoppe  
 Ferch  
 Potsdamer Platz 9  
 14548 Schwielowsee

Tel. 033209 76929  
 Fax 033209 76944  
 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: 4.349  
 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: 15.127  
 Bürgermeister  
 Herr Bernd Albers  
 Stahnsdorf  
 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			Neubauersiedlung
	Güterfelde		Kienwerder, Ausbau
	Schenkenhorst		
	Sputendorf		Marggraffshof
	Stahnsdorf		

## Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.420  
 Bürgermeister  
 Herr Marco Beckendorf  
 Schlossstraße 1  
 14827 Wiesenburg/ Mark

Tel. 033849 798-0  
 Fax 033849 798-55  
 E-Mail [gemeinde@wiesenburgmark.de](mailto:gemeinde@wiesenburgmark.de)  
 Internet [www.wiesenburgmark.de](http://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: 8.141  
 Amtsdirektorin  
 Herr Guido Müller  
 Brielow  
 Chausseestraße 33 b  
 14778 Beetzsee

Tel. 03381 7999-0  
 Fax 03381 7999-40  
 E-Mail [info@amt-beetzsee.de](mailto:info@amt-beetzsee.de)  
 Internet [www.amt-beetzsee.de](http://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: 10.792  
 Amtierender Amtsdirektor  
 Herr Lars Nissen  
 Ernst-Thälmann-Straße 59  
 14822 Brück/Mark

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 Johannischeide	
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenu
	Neuendorf		

## Amt Niemeck

Einwohner: 4.706  
 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	
Planetel	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: 5.197  
 Amtierende Amtsdirektorin  
 Frau Ramona Mayer.  
 August-Bebel-Straße 10  
 14789 Wusterwitz

Tel. 033839 669-0  
 Fax 033839 669-31  
 E-Mail [info@amt-wusterwitz.de](mailto:info@amt-wusterwitz.de)  
 Internet [www.amt-wusterwitz.de](http://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: 6.109  
 Amtsdirektor  
 Herr Norbert Bartels  
 Mühlenort 15 a  
 14793 Ziesar

Tel. 033830 654-0  
 Fax 033830 282  
 E-Mail [amt@ziesar.de](mailto:amt@ziesar.de)  
 Internet [www.amt-ziesar.de](http://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 Dezember 2015  
 Anschriften – [www.potsdam-mittelmark.de](http://www.potsdam-mittelmark.de)

## Abkürzungen

<b>A</b>	Autobahn
<b>Az.</b>	Aktenzeichen
<b>AKS</b>	Automatisierte Kaufpreissammlung
<b>B</b>	Bundesstraße
<b>BAnz.</b>	Bundesanzeiger
<b>bb</b>	bebaute Grundstücke
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>BGBI.</b>	Bundesgesetzblatt
<b>bzw.</b>	beziehungsweise
<b>ca.</b>	circa (etwa, ungefähr)
<b>durchschn.</b>	durchschnittlich
<b>ei</b>	Wohnungs-/Teileigentum
<b>etc.</b>	et cetera (und so weiter)
<b>EW</b>	Einwohner
<b>€/m<sup>2</sup></b>	Euro pro Quadratmeter
<b>gf</b>	Gemeinbedarfsflächen
<b>GMB</b>	Grundstücksmarktbericht
<b>GT</b>	Gemeindeteil
<b>GVBl.</b>	Gesetz- und Verordnungsblatt
<b>ha</b>	Hektar
<b>i.d.R.</b>	in der Regel
<b>KP</b>	Kaufpreis
<b>km<sup>2</sup></b>	Quadratkilometer
<b>lf</b>	Landwirtschaftliche Flächen
<b>LSZ</b>	Liegenschaftszins
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>Mio. €</b>	Millionen Euro
<b>Ø</b>	Durchschnitt
<b>OT</b>	Ortsteil
<b>PM</b>	Potsdam-Mittelmark
<b>%</b>	Prozent
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>S.</b>	Seite
<b>sf</b>	Sonstige Flächen
<b>Str.</b>	Straße
<b>SW</b>	Sachwert
<b>ub</b>	unbebaute Grundstücke
<b>WE</b>	Wohneinheiten
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>u. ä.</b>	und ähnlichen
<b>VO</b>	Verordnung
<b>z. B.</b>	zum Beispiel
<b>≤</b>	kleiner gleich
<b>≥</b>	größer gleich
<b>&lt;</b>	kleiner
<b>&gt;</b>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in der Anlage 7 erläutert.

## Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

<b>Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren</b>	
Die <b>Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
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 <sup>2</sup>
Bodenwertanteil	- - nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung - Fläche in m <sup>2</sup> x Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (31.12.2014 und 31.12.2015) - bei Bezugsmerkmal „Fläche“ erfolgte Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizient - nach Tabelle, siehe GMB PM 2014 und 2015 S. 27 - ggf. zzgl. Anteil des Hinterlandes (Gartenland) nach Ansatz GMB PM 2014 und 2015 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
Carpports	- 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 <sup>2</sup> Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - Übliche Außentreppe
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drepel 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

<b>Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser</b>	
Die <b>Ermittlung der Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktor)</b> wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäundefaktor	= $PREINO \pm boG / WOFL$
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
<b>Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b>	
Bezugsgröße	- €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bis 2.500 m <sup>2</sup>
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
<b>wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen</b>	
Baujahr	- nach Baujahresklassen
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolitanraum - 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 <sup>1</sup>	
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>Korrekturfaktor</small></p>	
	<p>p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung <math>p = (RE/KP) \times 100</math></p> <p>RE = Reinertrag des Grundstücks</p> <p>KP = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) bereinigter Kaufpreis</p> <p>BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks</p> <p>q = 1 + 0,01 x p</p> <p>n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p>
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltig vermietete Objekte, Miete <math>\geq 4,00</math> €/m<sup>2</sup> monatlich</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq 20</math> Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL Bund) vom 05.09.2012</li> </ul>

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen <sup>1</sup>		
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser - Wohn- und Geschäftshäuser - Reine Geschäftshäuser - SB-Märkte - individueller Wohnungsbau: -EFH, DHH, RH, ZFH (entsprechend der jeweiligen Standardstufe nach SW-RL BB vom 31.03.2014)	80 Jahre 80 Jahre 60 Jahre 50 Jahre 60 bis 80 Jahre
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objektspezifische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)	
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. auf Basis geeigneter Mietspiegel)	
Bewirtschaftungskosten:		
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung <sup>2</sup> - <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - <b>ab 01.01.2014:</b> 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 - <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m <sup>2</sup> bis 9,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - <b>ab 01.01.2014</b> für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m <sup>2</sup> bis 12,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter	
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %	
<sup>1</sup> Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a>		
<sup>2</sup> 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 Auswertzeitraumes 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 (2014 bis 2016) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2015 enthalten.

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

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften | - Punkt 8.3.2,   |
| - 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), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S.1190) geändert worden ist

#### 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)

Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten im Land Brandenburg (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)

in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

#### 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), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist.

#### 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) vom 1. Juli 2016

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]) am 1. Juli 2016 außer Kraft getreten, Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsgesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

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 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

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 (Vergleichsrichtlinie -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)

Wertermittlungsrichtlinien 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), Vergleichsrichtlinie (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 Wohnen III E Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 -5233 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 90139-5231	gaa@sensw.berlin.de	www.gutachterausschuss.berlin.de oder 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.stendal@LVermGeo.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.Dessau-Rosslau@LVermGeo.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 Nutheflöß 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 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 Sachverständigenwesen 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.net/.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