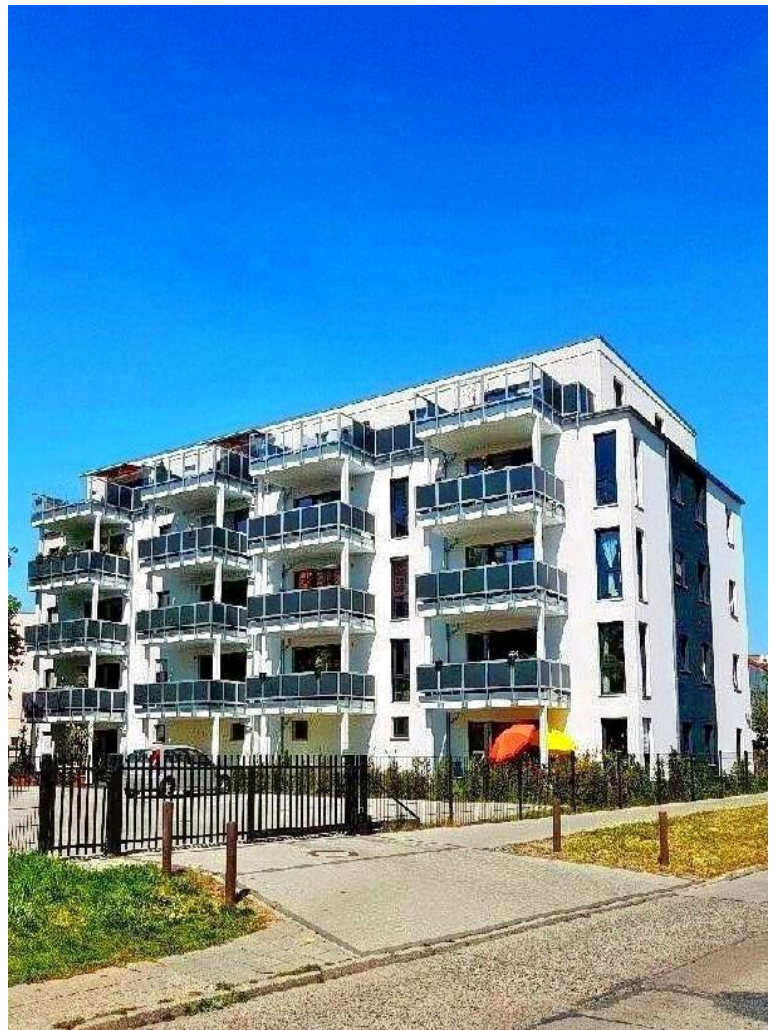


Grundstücksmarktbericht 2017



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: von 01.01.2017 bis 31.12.2017

Datenerhebung: Im Bericht wurden alle abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Vertragsdatum
von 01.01.2017 bis 31.12.2017 ausgewertet, die bis zum 23. Februar 2018 in
der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der
Veröffentlichung: Mai 2018

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

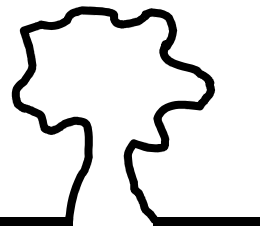
Gebühr: 35,00 €

Titelfoto: Teltow
Neubau von Wohnungen als innerstädtische Verdichtung

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

Grundstücksmarktbericht

2017



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 08.05.2018 beschlossen.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorsitzender	Wilk Mroß Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Teamleiter Geobasisdaten und Vermessung im FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender	Heiner Hagen Dipl.-oec., Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen, Fachdienstleiter des FD Kataster und Vermessung im Landkreis Potsdam-Mittelmark
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Hans-Gerd Becker Dipl.-Ing. für Vermessungswesen,
ehrenamtliche Gutachterin	Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke, IHK Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Andreas Kinner Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Marktwertermittlungen (EIPOSCERT)
ehrenamtlicher Gutachter	Philipp Krentz Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler
ehrenamtlicher Gutachter	Knut Mollenhauer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Brandenburgische Ingenieurkammer Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Christoph Pötinger Dipl.-Ing. für Vermessungswesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Sachverständiger für Immobilienwertermittlungen, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) RICS London, Great Britain
ehrenamtlicher Gutachter	Gerhard Richter Dipl.-Ing. für Bauwesen, freier Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
ehrenamtlicher Gutachter	Johann Graf von Reichenbach Dipl.-Ing. agr., Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, LELF Frankfurt/Oder
ehrenamtlicher Gutachter	Steffen Schnoor Dipl. Betriebswirt, FR Immobilienwirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke (DIA)
ehrenamtliche Gutachterin	Catrin Schmidt Finanzamt Potsdam
ehrenamtliche Gutachterin	Jutta Ziehe Finanzamt Potsdam
ehrenamtlicher Gutachter	Heinz Schollbach Finanzamt Brandenburg
ehrenamtlicher Gutachter	Uwe Kapitza Finanzamt Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark.....	7
3.1.2	Zusammenstellung statistischer Grunddaten.....	8
3.1.3	Bereichsaufteilung des Landkreises.....	9
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung.....	11
3.2.2	Bevölkerungsstand.....	11
3.2.3	Statistische Daten nach Regionen	12
4	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.1.2	Gliederung nach Grundstücksarten.....	13
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	15
4.2	Geldumsatz.....	16
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten	16
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	18
4.3	Flächenumsatz.....	19
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	19
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	21
5	Bauland.....	22
5.1	Allgemeines.....	22
5.2	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	23
5.2.2.1	Berliner Umland	24
5.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum.....	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)	27
5.4	Bauland für Gewerbe.....	27
5.4.1	Preisniveau	27
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
5.6	Erbbaurechte.....	29
5.7	Sonderauswertungen	30
5.7.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	30
5.7.2	Zukäufe.....	30
5.7.2.1	Zukäufe als Arrondierung.....	30
5.7.2.2	Zukäufe ohne Arrondierung.....	31
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	31
6.1	Allgemeines.....	31
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	32
6.2.1	Preisniveau	32

6.2.1.1	Acker- und Grünland	32
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen	33
6.2.1.3	Obstanbauflächen	34
6.2.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte	34
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	35
6.3.1	Preisniveau und Preisentwicklung	35
6.3.2	Entwicklung des Bodenrichtwertes	35
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen	36
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
7.1	Garten- und Erholungsflächen	36
7.1.1	Hausgärten	36
7.1.2	Dauerkleingärten	37
7.1.3	Private Erholungsflächen	37
7.2	Verkehrsflächen	38
7.2.1	Private Verkehrsflächen	38
7.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen	38
7.3	Golfplätze	39
7.4	Wasserflächen	39
7.5	Private Grünflächen	39
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.2.2	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.2.1	Berliner Umland	43
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum	46
8.2.3	Vergleichsfaktoren	48
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	50
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	52
8.3.2.1	Berliner Umland	52
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum	53
8.3.3	Vergleichsfaktoren	54
8.3.3.1	Reihenhäuser	54
8.3.3.2	Doppelhaushälften	55
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	56
8.4	Mehrfamilienhäuser	58
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	58
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	58
8.4.3	Vergleichsfaktoren	59
8.5	Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser, Verkaufseinrichtungen	60
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.5.2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	61
8.5.2.2	Wohn- und Geschäftshäuser	62
8.5.2.3	Verkaufseinrichtungen	63
8.5.3	Vergleichsfaktoren	64
8.5.3.1	Büro- und Verwaltungsgebäude	64

8.5.3.2	Wohn- und Geschäftshäuser.....	65
8.5.3.3	Verkaufseinrichtungen	65
8.6	Sonstige.....	66
8.6.1	Villen	66
8.6.2	Drei- und Vierseitenhöfe.....	66
8.6.3	Wochenendhäuser	66
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	67
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
9.1.1	Wohnungseigentum	67
9.1.2	Teileigentum	69
9.2	Vergleichsfaktoren.....	69
9.2.1	Wohnungseigentum nach Baujahren.....	69
9.2.2	Wohnungseigentum nach Gemeinden	70
9.2.3	Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	71
9.3	Teileigentum.....	71
9.4	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	72
9.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum.....	73
9.5.1	Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum	73
9.5.2	Umwandlung in Wohnungseigentum	75
10	Bodenrichtwerte.....	75
10.1	Gesetzlicher Auftrag	75
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten).....	76
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	76
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	76
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	77
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	77
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	77
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke	78
11	Pachten/Mieten.....	78
11.1	Pachten.....	78
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum	78
11.1.2	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	79
11.1.3	Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	79
11.1.4	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau.....	81
11.1.5	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	81
11.2	Mieten	81
11.2.1	Mieten für Garagen	81
11.3	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	81
12	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	82
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben	82
12.2	Die Kaufpreissammlung	82

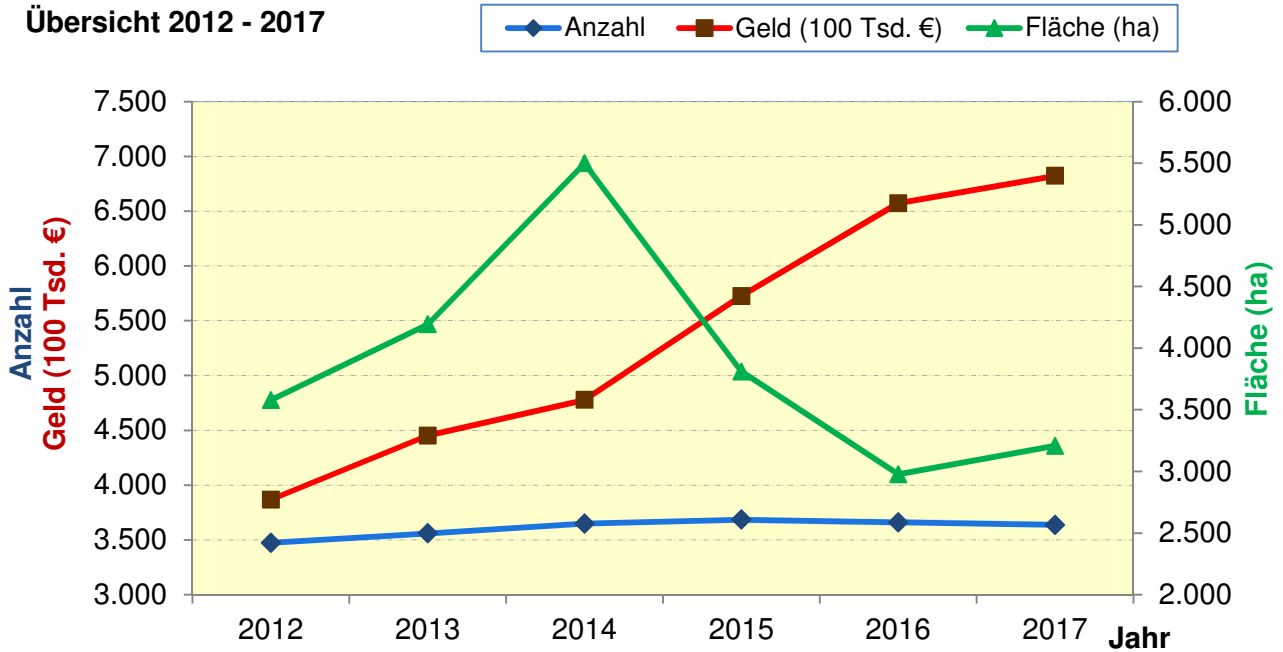
Anlagen

1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2017)	83
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	84
3	Abkürzungen	91
4	Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	92
5	Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	92
	Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren	93
6	Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser	93
	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen	94
7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	97
8	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	98
8	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	101
9	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	102
10	Anschriften der Verbände	102

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die wesentlichsten Daten des Grundstücksmarktes werden im vorliegenden Abschnitt für den Landkreis komprimiert zusammengestellt. Grundlage der Auswertung sind die dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach §195 BauGB übermittelten Urkunden (Kaufverträge).

Übersicht 2012 - 2017



Preisentwicklung 2017 zum Vorjahr 2016

Art der Nutzung	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Wohnbauland	↗	↗
Gewerbebauland	↗	→
Ackerland	↗	↗
Grünland	↘	↘
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 2017 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 oder beispielsweise Veräußerungen unter Verwandten mit ungewöhnlich niedrigen Kaufpreisen bleiben unberücksichtigt. Ebenso extrem nach oben abweichende Kaufpreise bleiben unberücksichtigt.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Administrativ gehört der Landkreis Potsdam-Mittelmark, welcher 25 Jahre besteht, 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 km² ist der Landkreis zweitgrößte im Land Brandenburg und mit seinen 212.207 Einwohnern der bevölkerungsreichste. Im Ballungsraumes Berlin/Potsdam (Berliner Umland) leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, welcher 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)	259.191
Anzahl der Flurstücke	325.674
Anzahl der Grundakten	126.705

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 ist rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierungen in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II/15 Nr. 24).

Damit wurden

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

abgelöst.

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

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

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



Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam

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

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

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolenraum

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 Zentrale 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.

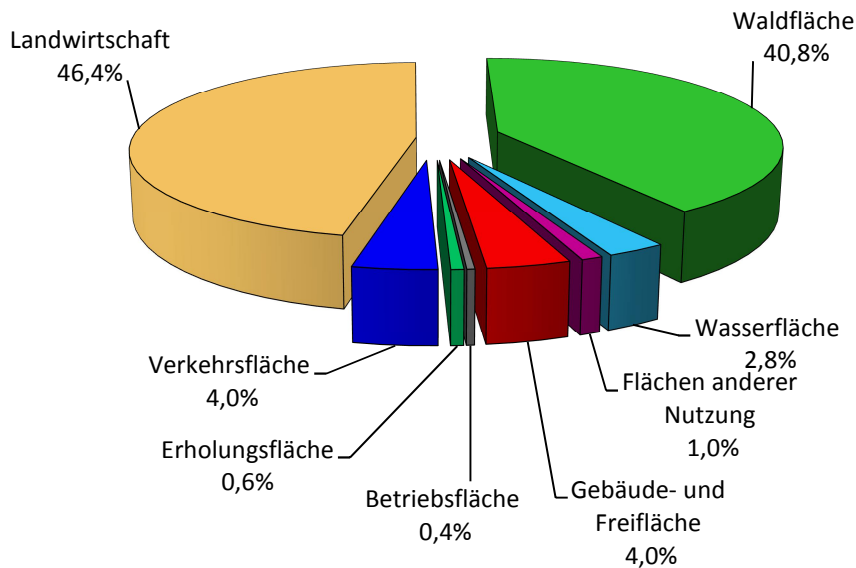
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP B-B.

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

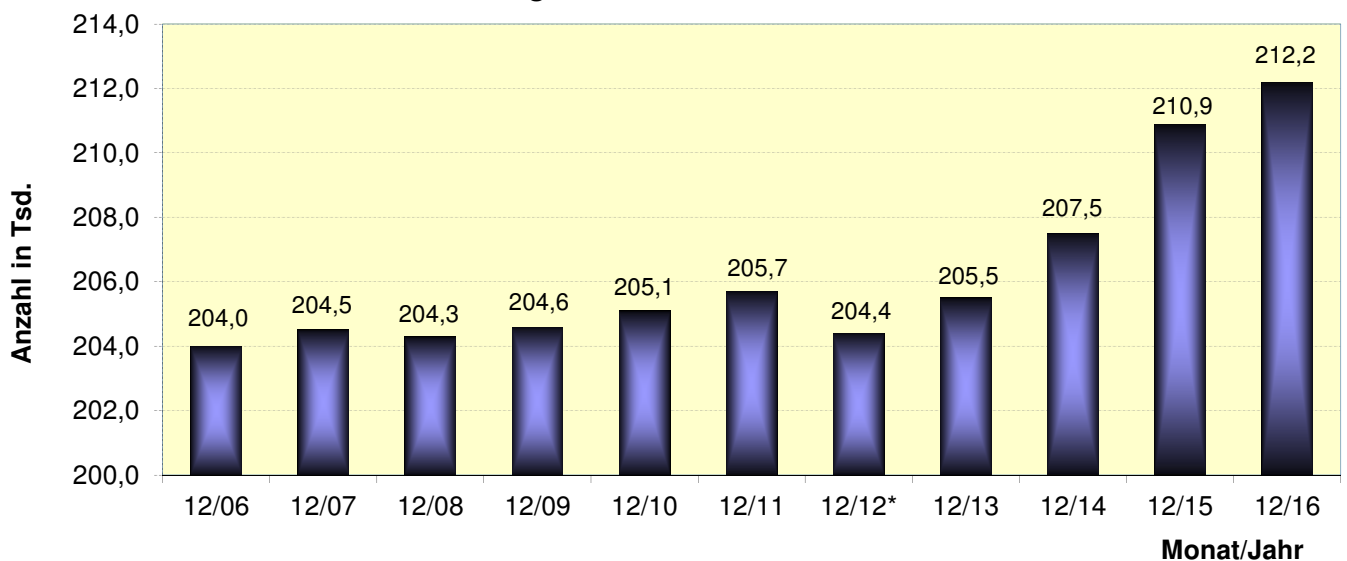


Quelle: - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ausgewählte Nutzungsarten der Bodenfläche im Landkreis Potsdam-Mittelmark am 31. Dezember 2016 nach Art der tatsächlichen Nutzung

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.

Bevölkerungsstand von 12/2006 bis 12/2016



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

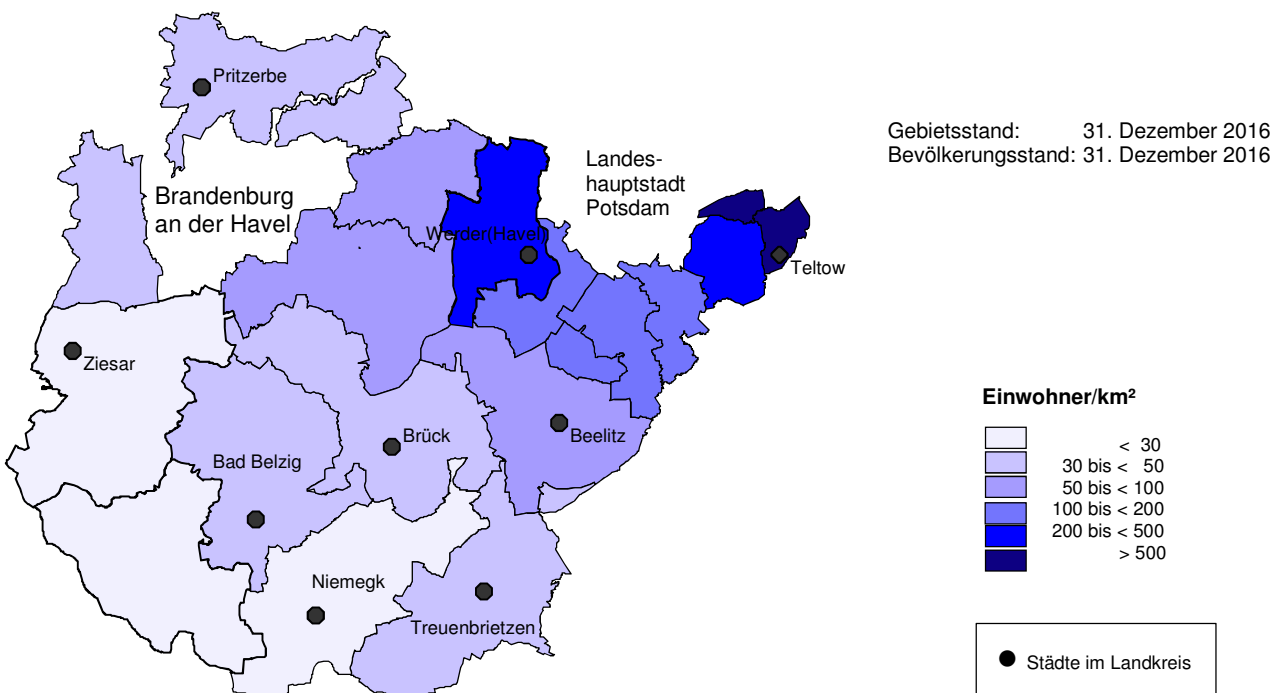
Die Daten für das Jahr 2017 liegen beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg noch nicht vor.

3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung 12/2016 EW	Veränderungen zu 12/2015 in %	Fläche insgesamt in km²	Einwohner je km²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.113	- 0,06	236	47	15
Stadt Beelitz	12.121	+ 0,37	181	67	19
Stadt Teltow	25.483	+ 0,72	22	1.180	12
Stadt Treuenbrietzen	7.379	+ 1,10	212	35	18
Stadt Werder (Havel)	24.856	+ 1,97	117	212	20
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.133	+ 1,75	99	82	28
Gemeinde Kleinmachnow	20.655	- 0,05	12	1.734	9
Gemeinde Kloster Lehnin	10.720	+ 1,71	201	53	23
Gemeinde Michendorf	12.178	+ 0,76	69	177	20
Gemeinde Nuthetal	8.930	+ 0,31	48	186	15
Gemeinde Schwielowsee	10.494	+ 0,70	58	180	19
Gemeinde Seddiner See	4.349	+ 2,18	24	181	11
Gemeinde Stahnsdorf	15.127	+ 0,75	49	306	11
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.420	- 2,67	220	20	29
Amt Beetzsee	8.141	+ 0,79	204	40	20
Amt Brück	10.792	- 1,12	233	46	21
Amt Niemeck	4.706	- 0,28	226	21	35
Amt Wusterwitz	5.197	+ 0,31	108	48	13
Amt Ziesar	6.109	- 0,64	272	22	20
Potsdam-Mittelmark	212.207	+ 0,61	2.592	82	17

Quellen:
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 31. Dezember 2016 (Gebietsstand vom 31. Dezember 2016)

Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark

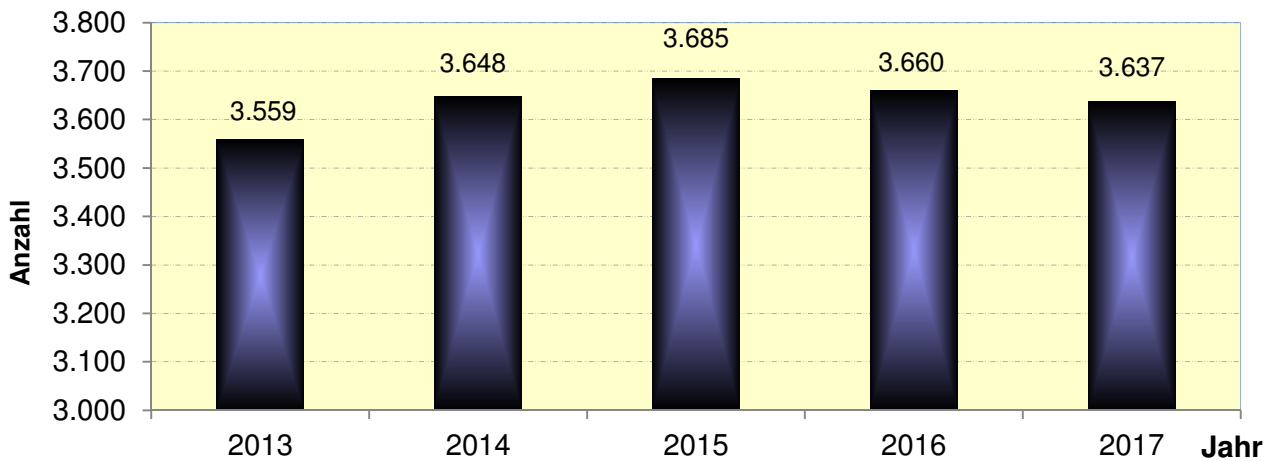


4 Übersicht über die Umsätze

4.1 Vertragsvorgänge

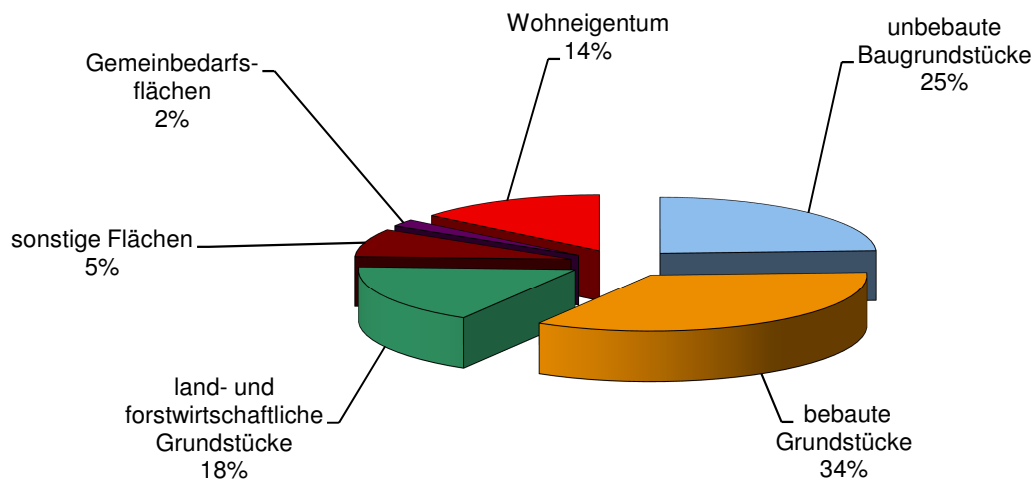
In die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2017 insgesamt **3.796 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 159 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Anzahl der ausgewerteten Vertragsvorgänge 2013 - 2017

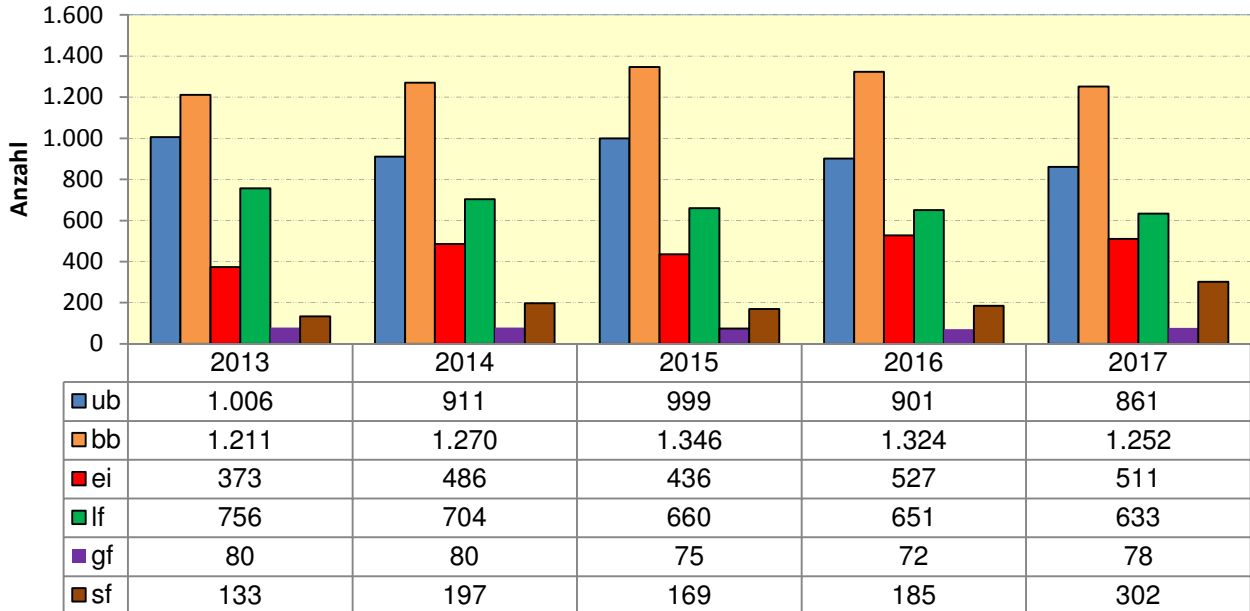


4.1.2 Gliederung nach Grundstücksarten

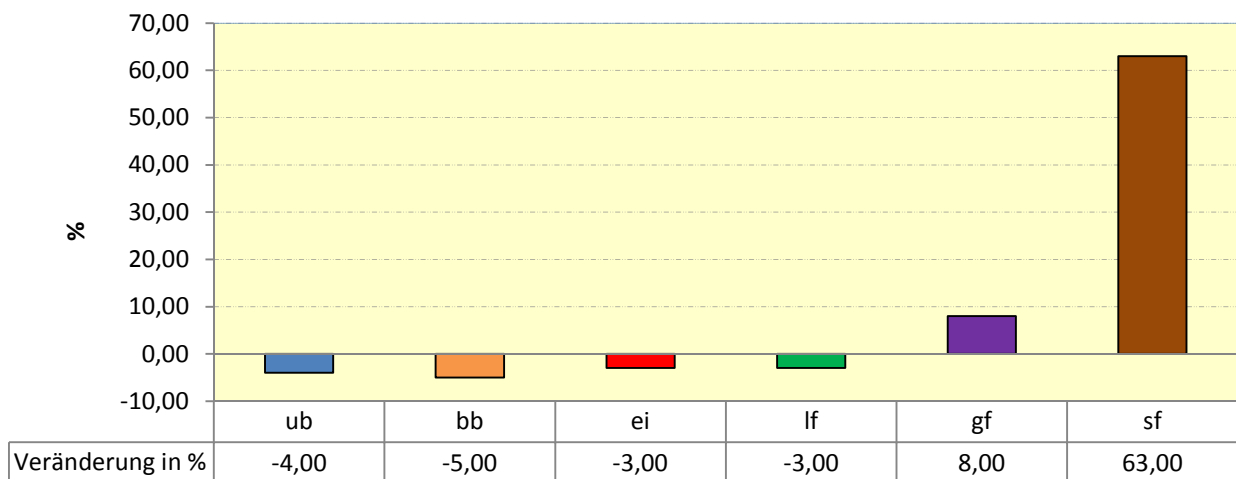
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2017



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2013 - 2017



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %

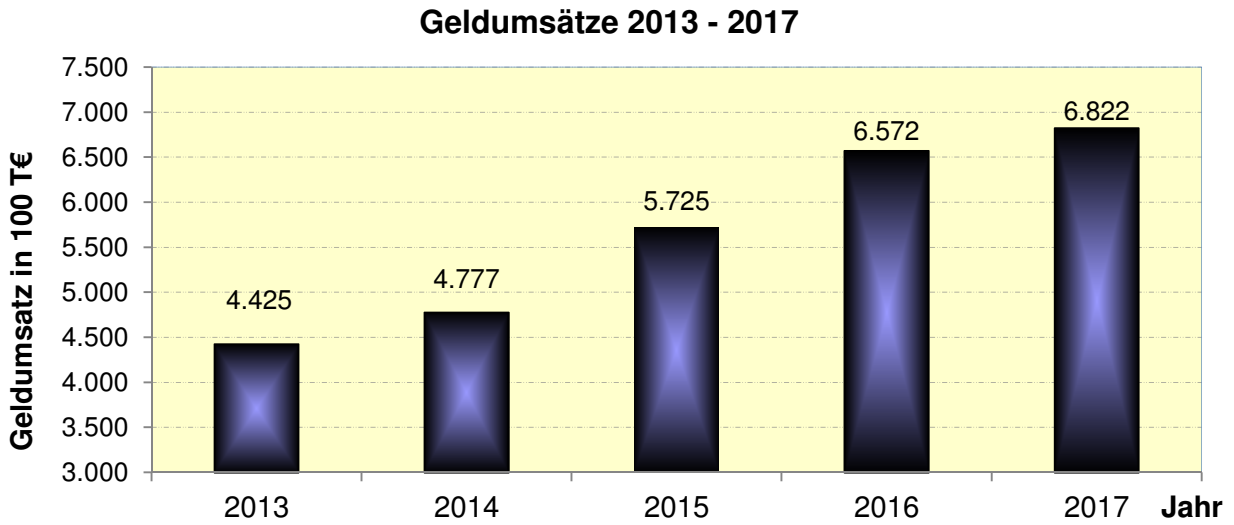


4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

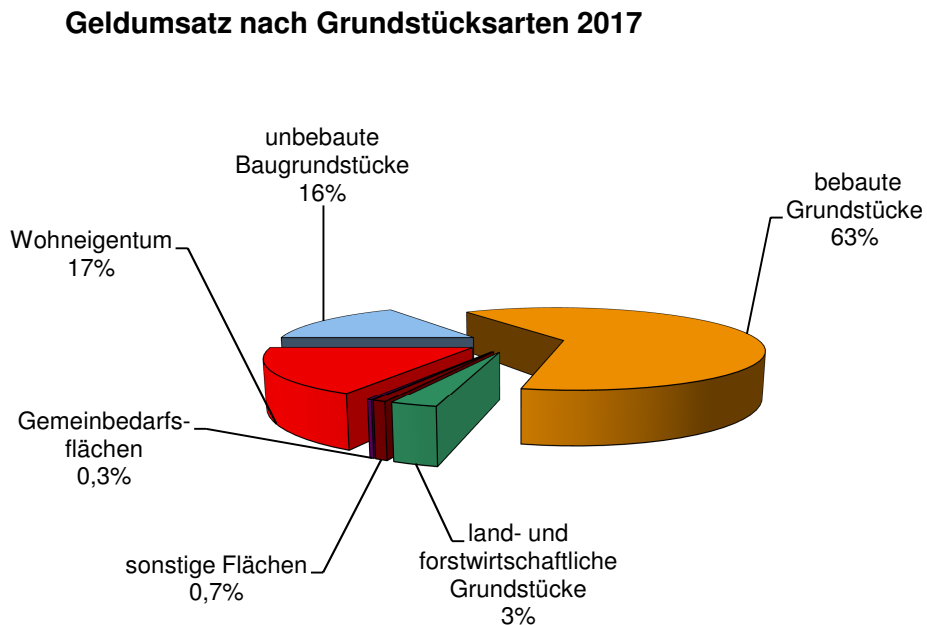
Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Kaufverträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	21	86	43	2	0	6	158
Michendorf	82	85	34	11	14	11	237
Nuthetal	15	36	48	17	0	4	120
Schwielowsee	59	70	39	9	5	18	200
Stahnsdorf	62	78	55	7	2	5	209
Teltow	67	66	151	5	2	73	364
Werder (Havel)	66	121	100	53	9	30	379
Gesamtsumme	372	542	470	104	32	147	1.667
Anteil in %	22,3	32,5	28,2	6,3	1,9	8,8	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-13,7	-10,7	3,5	-8,0	-13,5	63,3	-3,6
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	110	87	5	58	6	21	287
Groß Kreutz (Havel)	83	58	3	41	8	11	204
Seddiner See	6	15	7	18	2	12	60
Beetzsee	36	75	0	34	2	20	167
Kloster Lehnin	62	85	2	62	2	29	242
Wusterwitz	17	49	1	30	0	9	106
Ziesar	23	55	0	49	3	9	139
Bad Belzig	31	61	2	43	4	4	145
Brück	67	92	11	74	7	13	264
Niemegk	17	28	2	51	2	10	110
Treuenbrietzen	27	54	8	44	9	11	153
Wiesenburg/Mark	10	51	0	21	1	10	93
Gesamtsumme	489	710	41	525	46	159	1.970
Anteil in %	24,8	36,1	2,1	26,6	2,3	8,1	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	3,4	-1,0	-43,8	-2,4	31,4	67,4	2,0

4.2 Geldumsatz

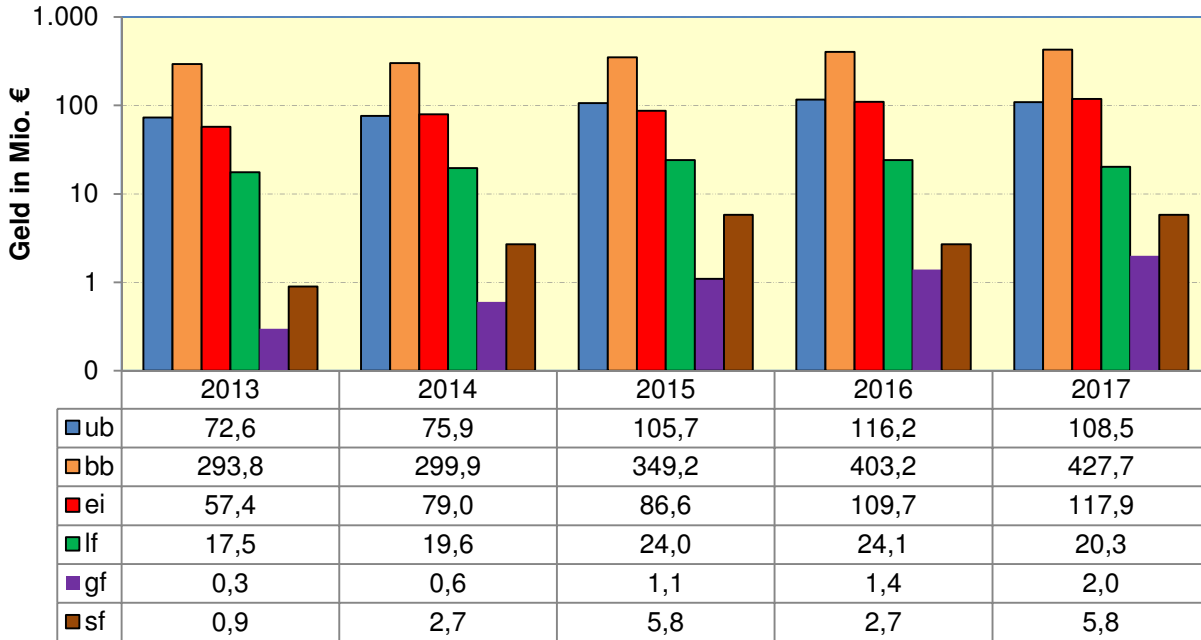
Im Jahr 2017 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **682,2 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 3,8 % gestiegen.



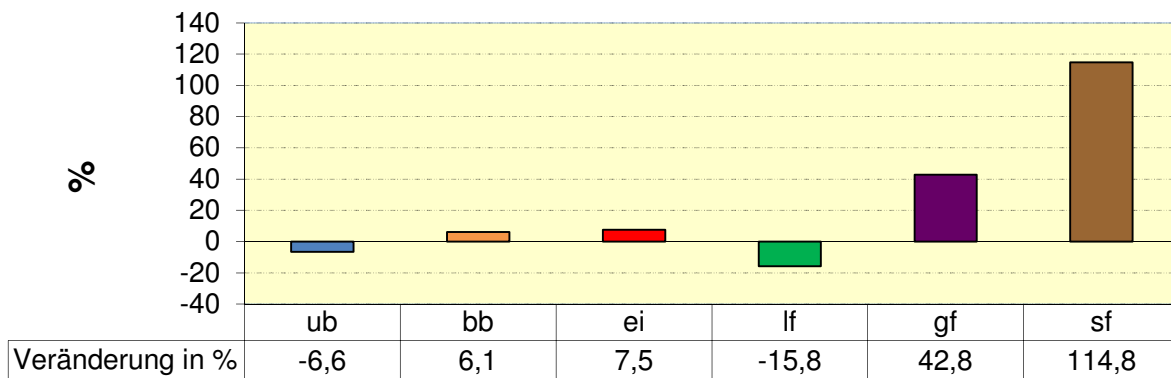
4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2013 - 2017



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



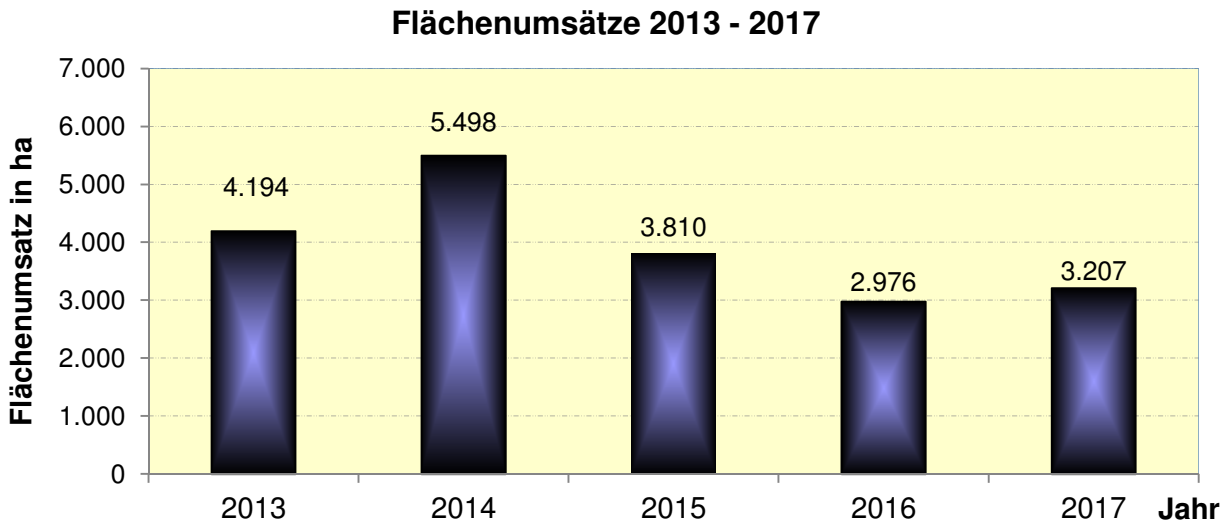
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	10,0	81,7	25,6	0	0	0,5	117,8
Michendorf	16,4	31,9	11,4	0,3	0	0,1	60,2
Nuthetal	1,7	11,6	8,6	0,5	0	0,1	22,4
Schwielowsee	10,8	26,4	4,5	0,1	0	0,6	42,4
Stahnsdorf	15,6	33,7	9,2	0,3	0,1	0,3	59,2
Teltow	22,5	54,6	35,4	0,5	1,4	1,2	115,6
Werder (Havel)	9,4	67,9	18,9	1,6	0,1	1,1	99,0
Gesamtsumme	86,4	307,8	113,6	3,3	1,6	3,9	516,6
Anteil in %	16,7	59,7	22,0	0,6	0,3	0,7	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	0,6	1,8	10,4	-46,8	50,0	105,3	3,4
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	10,1	18,4	1,0	1,4	0	0,4	31,2
Groß Kreutz (Havel)	3,2	13,6	0,2	0,7	0	0,1	17,7
Seddiner See	0,7	4,0	0,4	0,3	0	0,5	6,0
Beetzsee	1,1	9,4	0	1,7	0	0,1	12,5
Kloster Lehnin	2,0	15,6	0	1,1	0	0,3	19,1
Wusterwitz	0,4	4,2	0,1	1,0	0	0	5,7
Ziesar	0	3,7	0	0,8	0,2	0,1	4,8
Bad Belzig	1,4	9,1	0,1	2,1	0	0	12,7
Brück	2,4	17,9	1,5	1,3	0	0	23,7
Niemegk	0,2	2,3	0,1	1,6	0	0	4,2
Treuenbrietzen	0,4	8,2	0,9	4,3	0	0,1	13,9
Wiesenburg/Mark	0,1	13,3	0	0,3	0,2	0,2	14,1
Gesamtsumme	22,2	119,7	4,3	17,0	0,4	2,0	165,6
Anteil in %	13,4	72,2	2,6	10,3	0,3	1,2	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-26,7	18,9	-36,8	-5,0	-67,7	185,7	5,1

4.3 Flächenumsatz

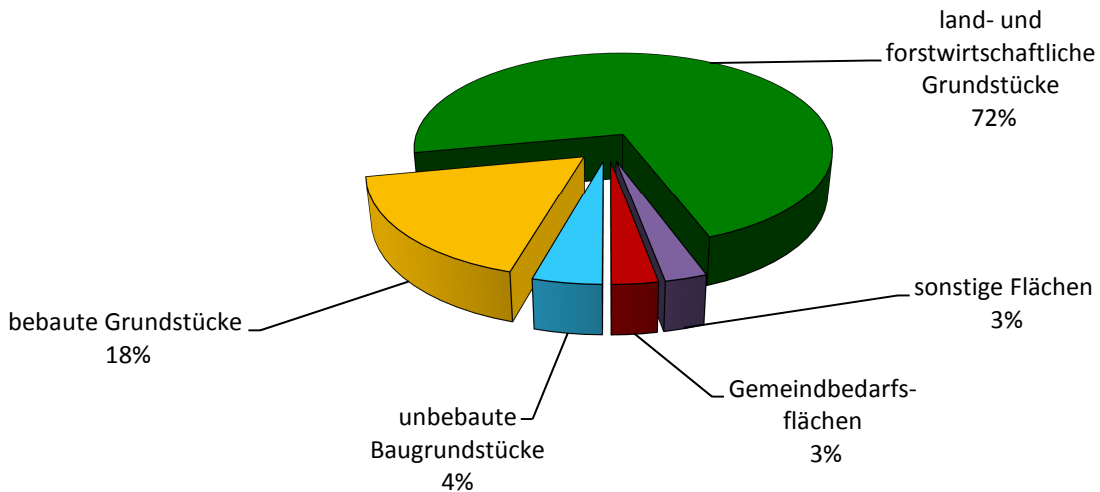
Im Jahr 2017 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **3.206,9 ha** Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Flächenumsatz um ca. 8 %.

Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab den Seiten **22 und 40**.

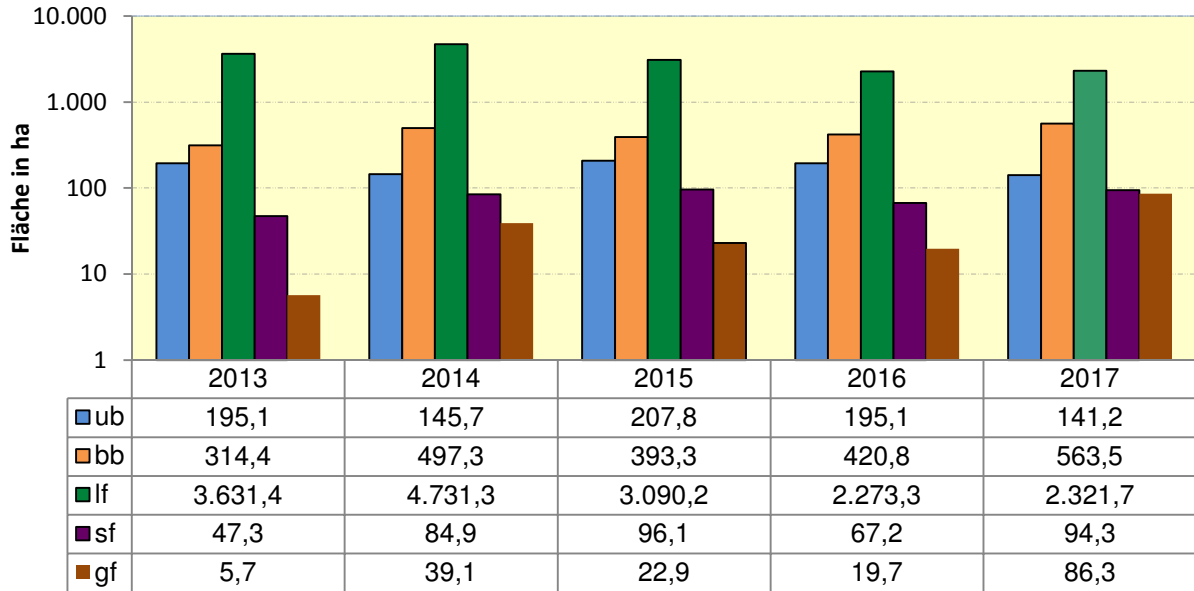


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

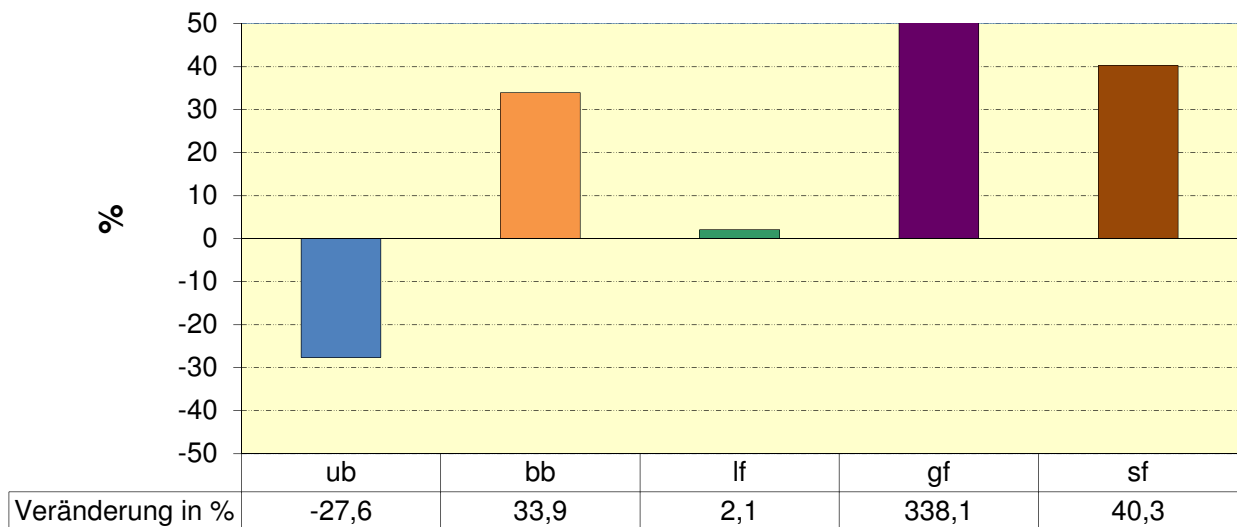
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2017



Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2013 - 2017



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



4.3.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten						
Bereiche	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1.000 m ²)					
Berliner Umland						
Kleinmachnow	31	114	6	0	15	167
Michendorf	134	124	471	4	12	745
Nuthetal	18	48	476	0	5	547
Schwielowsee	103	109	52	1	25	290
Stahnsdorf	154	69	362	0,95	52	638
Teltow	89	105	65	33	102	394
Werder (Havel)	105	735	945	10	58	1.853
Gesamtsumme	634	1.304	2.378	49	269	4.634
Anteil in %	13,7	28,1	51,3	1,1	5,8	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-20,6	8,0	-2,7	-51,4	50,5	1,2
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	161	1.011	1.633	2	30	2.838
Groß Kreutz (Havel)	242	141	1.112	2	24	1.521
Seddiner See	6	41	212	3	22	284
Beetzsee	31	157	2.079	0,38	14	2.283
Kloster Lehnin	80	521	1.712	0,44	106	2.419
Wusterwitz	18	117	1.201	0	6	1.342
Ziesar	7	136	1.558	364	30	2.095
Bad Belzig	96	253	2.227	0,30	18	2.594
Brück	93	541	2.670	3	20	3.329
Niemegk	14	154	2.042	5	101	2.317
Treuenbrietzen	25	118	3.884	43	11	4.082
Wiesenburg/Mark	6	1.136	509	390	290	2.331
Gesamtsumme	778	4.330	20.840	814	673	27.435
Anteil in %	2,8	15,8	76,0	3,0	2,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-34,6	44,3	2,2	747,9	34,1	8,9

5 Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land (ImmoWertV).

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 ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	698	81,1 -6,2	859	60,9 -20,3	799	73,1 18,7
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	92	10,7 37,3	158	11,2 -76,1	165	15,2 -50,2
Geschäftliche Nutzung	1	0,1 -66,7	7	0,5 -38,4	11	1,0 -72,6
Gewerbliche Nutzung	45	5,2 -2,2	317	22,5 27,6	98	9,0 -15,6
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	8	0,9 700,0	48	3,4 336,3	0,41	0,0 -17,2
Sonstige Nutzung	17	2,0 -61,4	22	1,6 -49,4	11	1,0 -8,9
Gesamtsumme	861	100,0 -4,9	1.412	100,0 -31,2	1.085	100,0 -7,7

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 ²		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	240	690	460	530
Gemeinde Michendorf	22	45	200	100	180
Gemeinde Nuthetal	9	50	230	190	260
Gemeinde Schwielowsee	6	90	210	-	
Gemeinde Stahnsdorf	12	140	380	280	

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	Bodenrichtwertspanne in den Ortslagen in €/m ²		Bodenrichtwertspanne in den Wohnparks in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Stadt Teltow	14	120	330	200	310
Stadt Werder (Havel)	20	45	210	140	170
Stadt Beelitz	22	19	90	85	120
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	12	19	80	-	
Weiterer Metropolitanraum					
Gemeinde Seddiner See	6	70	125	150	
Amt Beetzsee	24	13	60	50	70
Gemeinde Kloster Lehnin	17	6	48	33	65
Amt Wusterwitz	9	5	40	-	
Amt Ziesar	20	5	20	32	
Stadt Bad Belzig	28	5	60	40	60
Amt Brück	20	6	44	40	75
Amt Niemegk	22	5	28	-	
Stadt Treuenbrietzen	23	5	31	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	21	5	23	-	

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

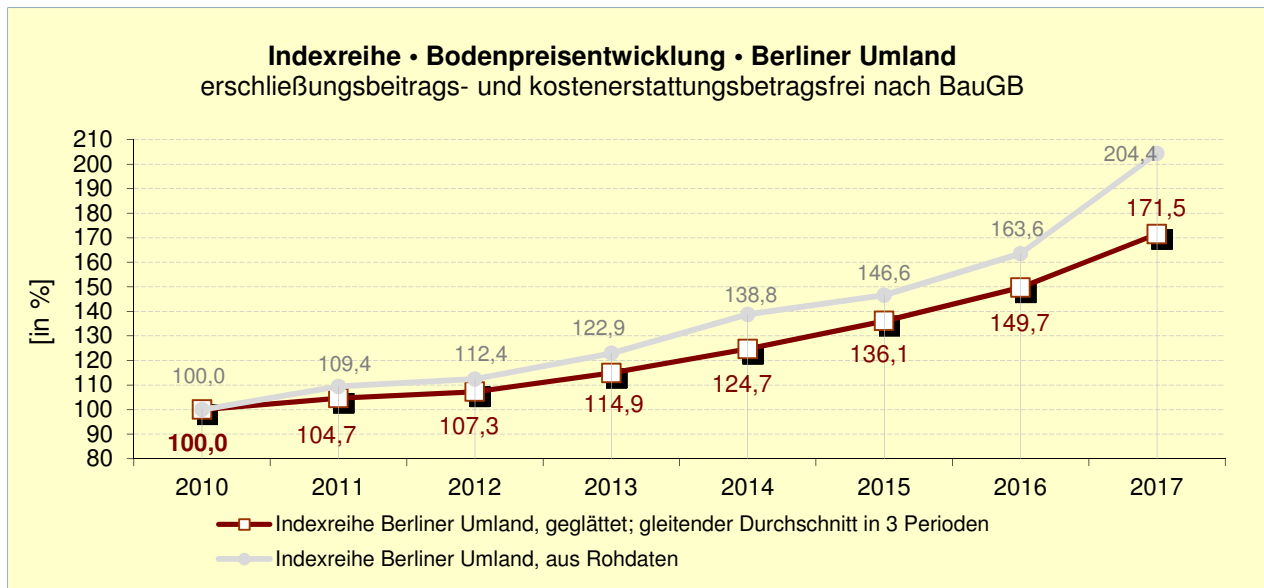
Neben den Indexreihen für Wohnbauflächen sowie gemischt genutzter Bauflächen wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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 des Kaufpreises wurden geprüft.

Bei ausreichender Anzahl von Kaufverträgen erfolgte die Ermittlung der Indizes mit Jahresmittelwerten des Bereiches bzw. mit Jahresmittelwerten der einzelnen Ämter und Gemeinden (Berliner Umland), 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

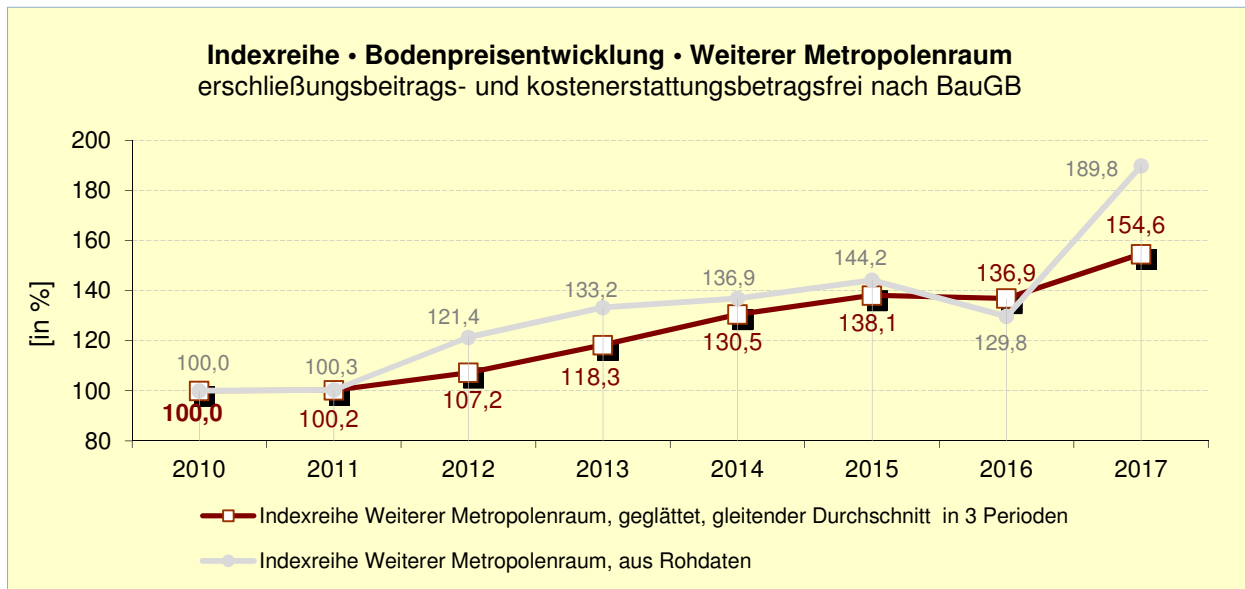


- gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2015 wurde das Basisjahr auf 2010 =100 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohn- und Mischgebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwertlagen: 73	Ämter/Gemeinden:.....7
Kauffälle:2.250	Ø Preis:..... 196.649 €
Spanne der Bodenpreise:.....von 30 bis 640 €/m ²	Ø Fläche: 958 m ²
Spanne der Flächen:...von 154 m ² bis 2.417 m ²	

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: 251	Ämter/Gemeinden: 12
Kauffälle:1.516	Preis:50.357 €
Spanne der Bodenpreise:.....von 4 bis 149 €/m ²	Ø Fläche:1.014 m ²
Spanne der Flächen:...von 377 m ² bis 2.351 m ²	

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“.

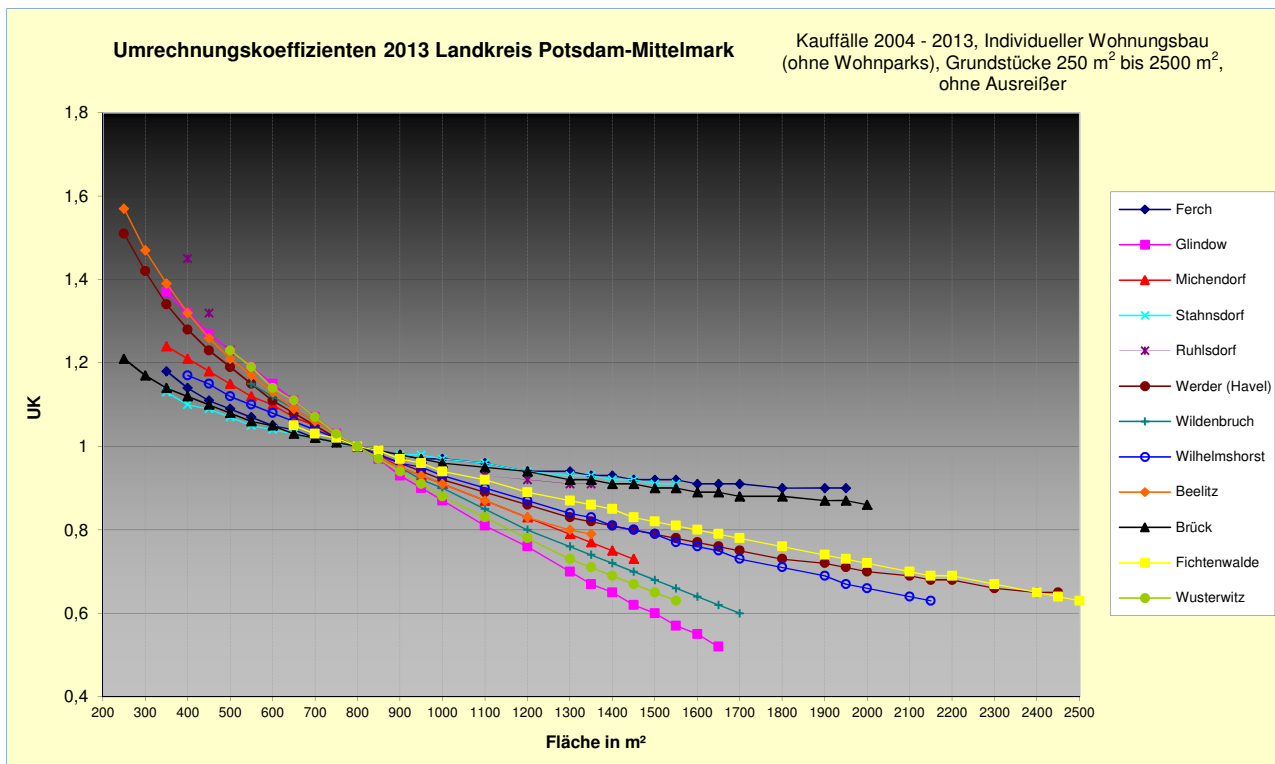
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf die örtlichen Grundstücksmärkte zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen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

Der Gutachterausschuss hat bereits mehrfach Untersuchungen durchgeführt, so dass 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 m² bis 2.500 m². Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen 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 €/m²) und der Einflussgröße (Fläche in m²).

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



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

Allerdings ist die statistisch nachweisbare Abhängigkeit bei den untersuchten 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 m² umgerechnet wurden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass wegen fehlender Daten bisher keine Umrechnungskoeffizienten für das Maß der baulichen Nutzung im Sinne § 16 BauNVO ermittelt werden konnten. Eine doppelte Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Merkmalen muss in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden die Koeffizienten von Seite 26 zu Grunde gelegt.

Für den Großteil der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 hat der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwertgrundstücke gebildet. Lediglich für zwei 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 31.12.2017 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 m² bis 2.500 m² Individueller Wohnungsbau (ohne Wohnparks, ohne Ausreißer)
Kauffälle 2004 bis 2013, ausgewählte Gemeinden

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m ²																		
			250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.100	1.200	1.300
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
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	
Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	R	Fläche in m ²																		
			1.350	1.400	1.450	1.500	1.550	1.600	1.650	1.700	1.800	1.900	1.950	2.000	2.100	2.150	2.200	2.300	2.400	2.450	2.500
Glindow	67	0,66	0,67	0,65	0,62	0,60	0,57	0,55	0,52												
Wildenbruch	53	0,45	0,74	0,72	0,70	0,68	0,66	0,64	0,62	0,60											
gelb	0,3 < R < 0,5		R = Korrelationskoeffizient																		
grün	R > 0,5		Mit steigendem R steigt die Signifikanz zur Abhängigkeit.																		

Umrechnungsbeispiel

Wildenbruch Bodenrichtwert (BRW) = 110 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 1.000 m²
 gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 900 m²

$$BW = 110 \text{ €/m}^2 \times 0,95 / 0,90 = 116,11 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 6 \% über BRW)}$$

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

Im Geschäftsjahr 2017 ist ein Kauffall für den Bau eines Mehrfamilienhauses im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert worden. Die Grundstücksgröße betrug ca. 1.700 m². Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für individuelles Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 6,4.

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

Von den insgesamt 46 Kaufverträgen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen wurden 22 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.

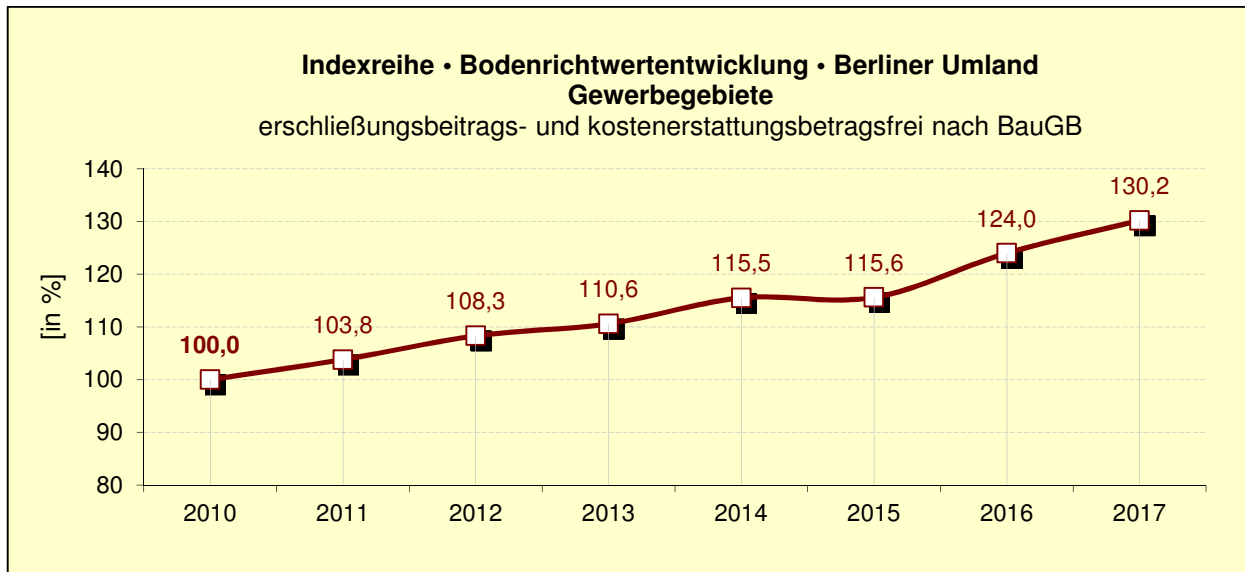
Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Teltow	4	130	310
Caputh, Stahnsdorf, Werder (Havel)	4	18	75
Weiterer Metropolitanraum			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	7	8	20
Beelitz, Brielow, Groß Kreutz, Neuseddin	4	12	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 0,6 im Mittel 0,4,
- im Weiteren Metropolitanraum: von 0,3 bis 0,9 im Mittel 0,4.

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

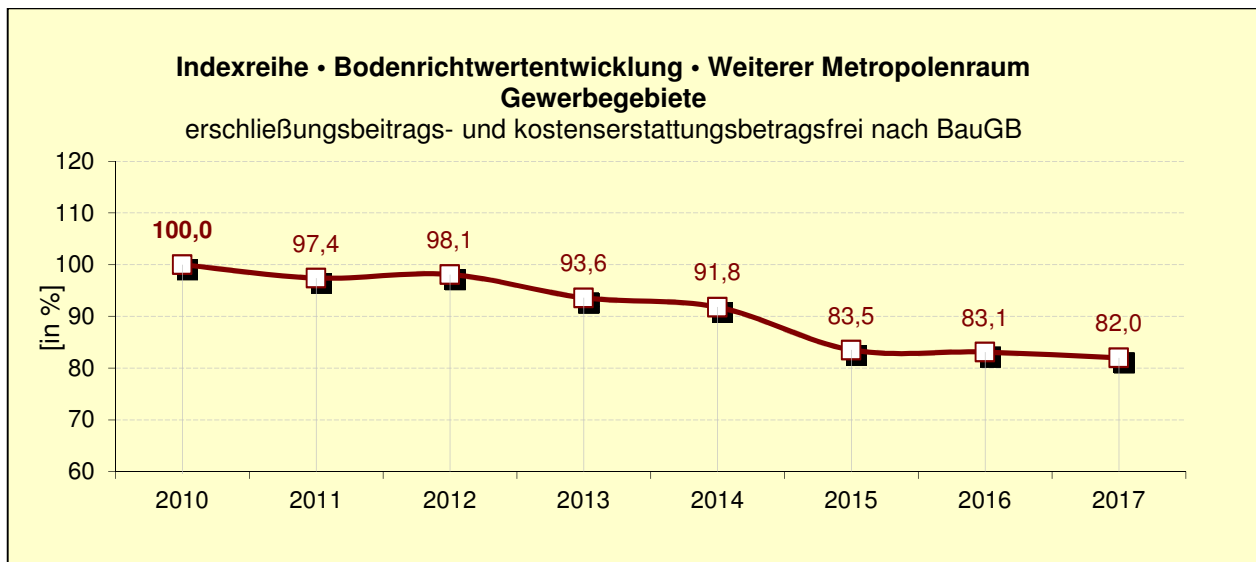
Die Bauflächen sind unbebaute Grundstücke in Gewerbegebieten, die nach 1990 auf der bau-rechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 8
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 18 €/m² bis 310 €/m² (Stichtag 31.12.2017)
 Ämter/Gemeinden: 5



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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 11
 Spanne der Bodenrichtwerte: von 8 €/m² bis 50 €/m² (Stichtag 31.12.2017)
 Ämter/Gemeinden: 11

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 0, Seite 22 enthalten.

Grundstücksgrößen	Anzahl der Verträge	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Bauerwartungsland					
Berliner Umland					
bis 2.500 m ²	5	16 - 24	21	20 - 30	21
über 2.500 m ²	4	5 - 56	21	4 - 70	23
Weiterer Metropolitanraum					
bis 2.500 m ²	1	9		9	
über 2.500 m ²	10	1 - 12	6	3 - 27	14
Rohbauland					
Berliner Umland					
bis 2.500 m ²	6	39 - 294	161	48 - 131	106
über 2.500 m ²	6	58 - 290	135	45 - 149	65
Weiterer Metropolitanraum					
bis 2.500 m ²	6	10 - 25	21	64 - 118	85
über 2.500 m ²	2	12; 81	46	60; 230	145

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 ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2013				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.600	98 - 99	4,0 - 4,5

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2014				
individuelle Wohnnutzung	4	500 - 1.600	98 - 99	4,5
2015				
individuelle Wohnnutzung	1	510	97	4,5
2016				
individuelle Wohnnutzung	3	500 - 820	89 - 96	2,5 - 4,5
2017				
individuelle Wohnnutzung	1	580	99	4,5

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

Bei der vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechts (drei Verträge) wurden im Durchschnitt 78 % vom derzeitigen Bodenrichtwert gezahlt.

5.7 Sonderauswertungen

5.7.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

Im Jahr 2017 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark 13 Kaufverträge registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 1,5 (Spanne von 0,7 bis 2,7).

Für das Berliner Umland ergibt sich ein mittlerer Wertfaktor von 1,6 und für den weiteren Metropolitanraum von 1,3.

Für den gleichen Zeitraum wurden 24 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 1,4 (Spanne von 0,5 bis 2,8).

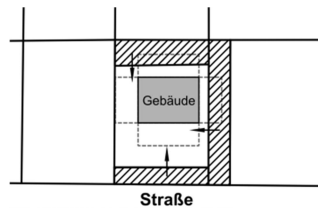
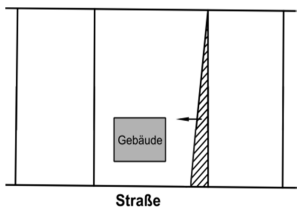
Bei der Ableitung der Faktoren wurden die Kaufverträge mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft und eine Grenzwertbereinigung vorgenommen.

5.7.2 Zukäufe

5.7.2.1 Zukäufe als Arrondierung

Unter den Verkäufen der 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.

Lage	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
baurechtlich notwendig						
vorn	22	5	300	5	114	61
seitlich	15	5	260	64	154	97
hinten	9	45	190	17	232	95
baurechtlich nicht notwendig						
vorn	1	50		40		40
seitlich	7	5	190	38	125	88
hinten	1	85		97		97

Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist oder nicht notwendig ist und 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			

5.7.2.2 Zukäufe ohne Arrondierung

Zu diesen Verkäufen zählen nicht selbstständig nutzbare Grundstücke, die von Anliegern erworben wurden. Dies nach dem volkstümlichen Motto: „Kauf ich – muss ich aber nicht“. Es besteht keine Erhöhung der baulichen oder sonst wirtschaftlichen Nutzbarkeit des angrenzenden Grundstücks und keine Verbesserung des Grenzverlaufs.

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

	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
Berliner Umland	20	20	490	13	193	65
Weiterer Metropolitanraum	8	55	320	26	100	60

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	80	-6	142,9	-32	1,4	-77
Weiterer Metropolitanraum	314	-17	784,8	-49	7,4	-44
Landkreis	394	-15	927,7	-47	8,8	-44

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge					
	Gesamt	Nutzungsart				
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*	übrige Flächen
Berliner Umland	80	49	13	10	6	2
Weiterer Metropolitanraum	314	172	76	56	3	7
Landkreis	394	221	89	66	9	9

* Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl der Verträge ist verglichen mit dem Vorjahr um 15 % gesunken. Die Anzahl der Verkäufe von Ackerland sank um 6 %, Grünland um 15 %, Obstanbauflächen um 50 % und Mischflächen um 17 %.

Die obigen Tabellen beinhalten 51 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 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 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	0	-	-
21 - 30	35	0,25 - 1,91	0,72
31 - 40	12	0,44 - 1,54	0,72
41 - 60	9	0,47 - 2,38	1,04
61 - 80	0	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	durchschnitt. Kaufpreis in €/m ²
bis 20	1	0,57	0,57
21 - 30	10	0,26 - 0,78	0,51
31 - 40	24	0,30 - 0,70	0,54
41 - 60	0	-	-
61 - 80	0	-	-

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Ortsnahe Agrarflächen sind Flächen, die nicht weiter als ca. 500 m vom Ortsrand entfernt liegen. Es wurden 116 Kaufverträge in die Untersuchung einbezogen. Davon wurden 11 Hofanschlußflächen gesondert ausgewertet.

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.

► mit Hofanschluß

Hofanschlußflächen grenzen unmittelbar an die Ortslage an. Nach Grenzwertbereinigung verbleiben für die weitere Auswertung 11 Kauffälle mit Hofanschluß.

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
von 2.000 bis 50.000	5	2.600 - 50.000 15.600	0,65 - 14,60 4,90
Weiterer Metropolitanraum			
von 2.000 bis 50.000	6	2.100 - 9.500 7.500	0,35 - 4,50 1,25

► ohne Hofanschluss

Nach Grenzwertbereinigung verbleiben für die weitere Auswertung der ortsnahen Agrarflächen ohne Hofanschlussflächen 100 Kauffälle. Die Preise lagen im Untersuchungsbereich des Landkreises zwischen 0,15 €/m² und 7,52 €/m², im Mittel bei 1,37 €/m².

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
von 2.000 bis 10.000	18	2.450 - 10.000 5.500	0,45 - 7,50 2,40
über 10.000	11	11.000 - 50.000 27.800	0,15 - 1,55 0,95
Weiterer Metropolitanraum			
von 2.000 bis 10.000	38	2.100 - 8.400 5.500	0,60 - 2,10 1,10
über 10.000	33	10.000 - 410.000 37.000	0,35 - 2,25 1,05

6.2.1.3 Obstanbauflächen

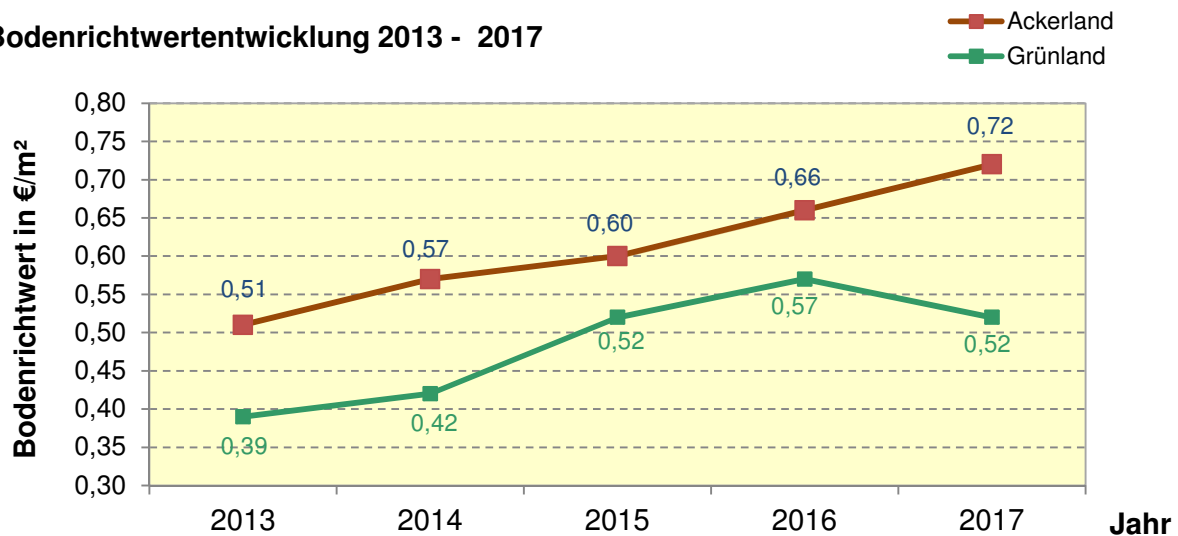
Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Werder (Havel), Groß Kreutz (Havel)	9	3.100 - 18.800 10.100	0,50 - 1,90 1,00

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

6.2.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertentwicklung 2013 - 2017



Die Kauffälle von Ackerland wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (109) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 92 Kauffälle mit Kaufpreisen von 0,15 €/m² bis 1,30 €/m² bei Ackerzahlen von 16 bis 58.

Die Kauffälle von Grünland wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (48) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 42 Kauffälle mit Kaufpreisen von 0,26 €/m² bis 0,78 €/m² bei Grünlandzahlen von 18 bis 47.

Die ortsnahen 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

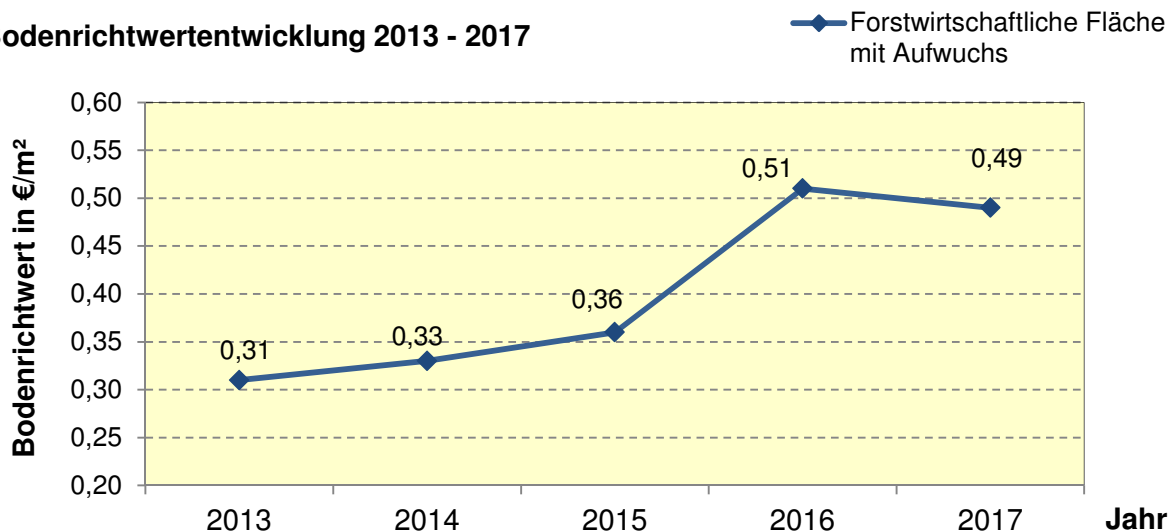
Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	16	-43,1	39,0	56,6	0,3	50,1
Weiterer Metropolitanraum	144	-11,2	371,6	-26,1	2,0	-57,5
Landkreis	160	-5,4	410,6	-22,2	2,3	-53,1

Die Gesamtanzahl beinhaltet zwei 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 2013 - 2017



Die Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit der Kauffälle (95) geprüft. Nach der Grenzwertbereinigung verblieben 91 Kauffälle mit Kaufpreisen von 0,02 €/m² bis 1,09 €/m².

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

6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der ortsnahen Waldflächen gründet sich auf 46 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 40 Kaufverträge.

Die Kaufpreise (Forstflächen mit Aufwuchs) lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,10 €/m² und 5,21 €/m², im Mittel bei 1,48 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs (0,49 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,2 bis 10,6 im Mittel 3,0.

Grundstücksgrößen in m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
bis 5.000	15	290 - 4.500 1.700	0,12 - 5,21 1,64
von 5.001 bis 10.000	12	5.360 - 8.900 7.000	0,13 - 2,75 1,00
über 10.000	13	10.100 - 82.000 30.400	0,10 - 1,25 0,62

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Garten- und Erholungsflächen

7.1.1 Hausgärten

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

Bodenrichtwert für Wohnbauland in €/m ²	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/ Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
<=30	5	250 - 890 530	0,60 - 3,50 2,30	20
>30	7	80 - 850 520	6,00 - 12 9,50	18

7.1.2 Dauerkleingärten

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Teltow	71	420 - 1.900 830	10

7.1.3 Private Erholungsflächen

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

Es handelt sich um Grundstücke im Außenbereich.

In wenigen Fällen befindet sich ein Gebäude bis 40 m² Grundfläche auf dem Grundstück.

- Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Grünland, Fläche für Landwirtschaft oder Wald** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland			
Wasserlage und direkte Wasserlage	5	150 - 3.000 1.300	25 - 230 119
weitere Lagen	23	350 - 2.900 1.300	1,35 - 200 42
Zukäufe	3	90 - 440 300	10 - 80 40
Weiterer Metropolitanraum			
Wasserlage und direkte Wasserlage	6	45 - 2.700 1.300	4,15 - 22 17
weitere Lagen	28	220 - 23.200 1.600	5,10 - 50 12
Zukäufe	11	25 - 440 300	0,50 - 40 10

- Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet Erholung** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum			
alle Lagen	9	130 - 4.200 1.000	2,40 - 22 8,15
Zukäufe	6	130 - 920 440	2,05 - 5,44 4,25

► Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als **Wohnbau- oder Mischbauflächen** dargestellt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	6	570 - 3.800 1.400	5,20 - 41 13

7.2 Verkehrsflächen

7.2.1 Private Verkehrsflächen

► Zufahrtsflächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die für das käufereigene Grundstück (innerorts) als Zufahrt bzw. Zugang erworben wurden.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	3	250 - 600 400	4,50 - 80 37
Weiterer Metropolitanraum	3	140 - 270 200	6,00 - 20 12

► Wegflächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die als Wander-/Rad-/Reitweg (öffentlich zugänglich) und Waldwege im Sinne des Waldgesetzes erworben wurden.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	6	1.300 - 212.000 47.100	0,15 - 0,61 0,36

7.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen, die bereits öffentlich genutzt werden und auch künftig der öffentlichen Nutzung vorbehalten sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Fläche in m ²	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €/m ²
Straßenflächen, innerorts			
Berliner Umland	19	5 - 2.000 320	0,50 - 10 3,50
Weiterer Metropolitanraum	11	3 - 1.100 270	0,30 - 12 3,00
Straßenflächen, außerorts			
Weiterer Metropolitanraum	5	1 - 3.100 840	0,25 - 1,00 0,85

7.3 Golfplätze

Diese Auswertung umfasst Kauffälle aus den Geschäftsjahren 2016 und 2017.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	4	5.600 - 9.200 7.200	0,30 - 40 15

7.4 Wasserflächen

Es handelt sich nachfolgend ausschließlich um private Gräben.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	6	320 - 38.900 12.000	0,12 - 0,26 0,16

7.5 Private Grünflächen

Es handelt sich hierbei um selbständige oder unselbständige Flächen, die im Bebauungsplan als solche festgesetzt oder in der Örtlichkeit eine tatsächliche Grünfläche sind. Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	3	680 - 42.000 15.800	10 - 20 15

►► Ausgleichsflächen

Es handelt sich hierbei um selbständige oder unselbständige Flächen, die im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan als solche festgesetzt sind.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Ausgleichsfläche nicht im LSG			
Berliner Umland	3	370 - 3.700 2.200	19 - 51 22
Weiterer Metropolitanraum	4	600 - 13.900 4.300	1,25 - 6,20 3,20
Ausgleichsfläche im LSG			
Berliner Umland	4	210 - 11.600 3.300	20 - 38 27

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

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 m² 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 ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	724	57,8 -4,2	1.044	18,5 -16,2	2.074	48,5 10,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	156	12,5 -8,2	139	2,5 -21,4	327	7,6 -47,1
Mehrfamilienhäuser	55	4,4 37,5	429	7,6 90,0	420	9,8 -38,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	53	4,2 10,4	137	2,4 6,1	563	13,2 75,1
Wochenendhäuser	130	10,4 -25,3	197	3,5 -9,7	67	1,6 -24,0
Bauernhäuser	55	4,4 10,0	863	15,3 -9,4	72	1,7 9,0
Sonstige Gebäude	79	6,3 -13,2	2.825	50,2 123,4	754	17,6 95,2
Gesamtsumme	1.252	100,0 -5,8	5.635	100,0 33,7	4.277	100,0 5,8

Von den insgesamt 1.252 Kaufverträgen wurden 1.035 Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

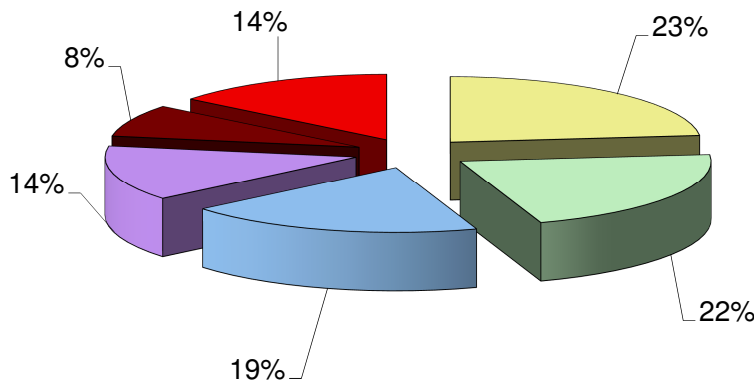
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 43 %, Weiterer Metropolitanraum 57 %.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 476 Kaufverträgen und die Wohnfläche bei 378 Kaufverträgen bekannt.

Von den insgesamt 880 Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 742 Kaufverträge dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 742 Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 50 %, Weiterer Metropolitanraum 50 %.

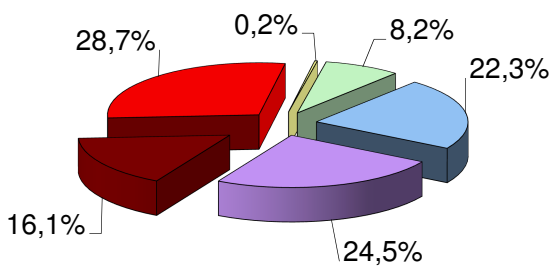
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften



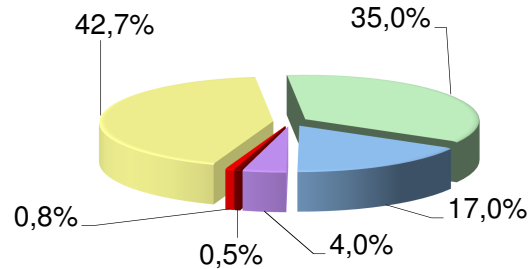
■ bis 100 T€ ■ bis 200 T€ ■ bis 300 T€ ■ bis 400 T€ ■ bis 500 T€ ■ über 500 T€

Die Verteilung der 742 Kaufpreise in den einzelnen Bereichen stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland



Weiterer Metropolitanraum



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

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

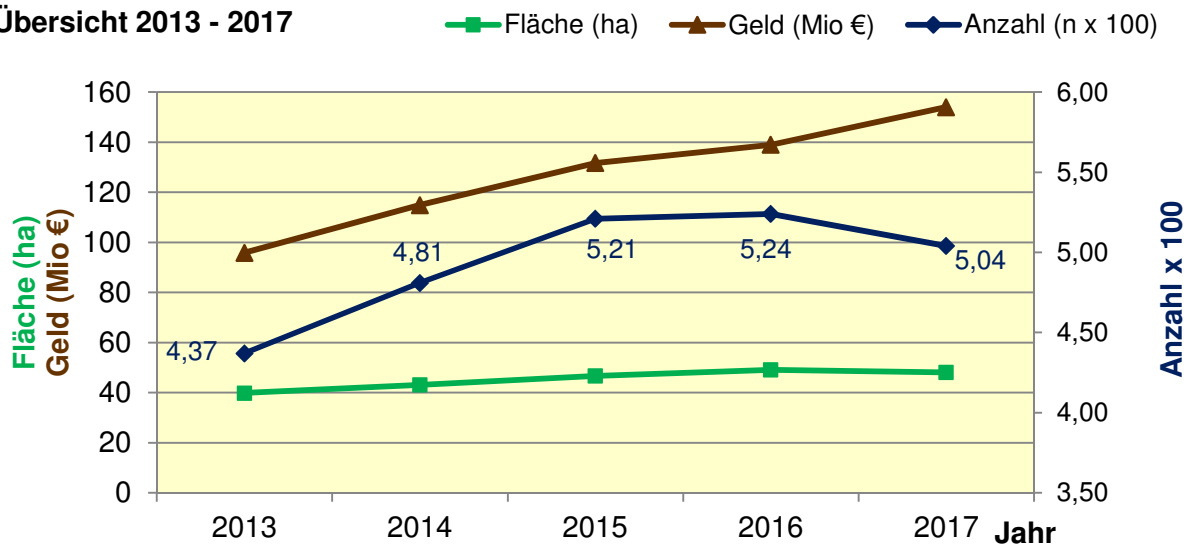
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (von 150 m² bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2016 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	260	51,6 - 3,3	461.600 17,1	3.070 6,0
Weiterer Metropolitanraum	244	48,4 - 4,3	144.700 12,0	1.180 7,0
Gesamtsumme	504	100,0 3,8	308.200 16,2	2.020 - 3,8

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 2013 - 2017



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.

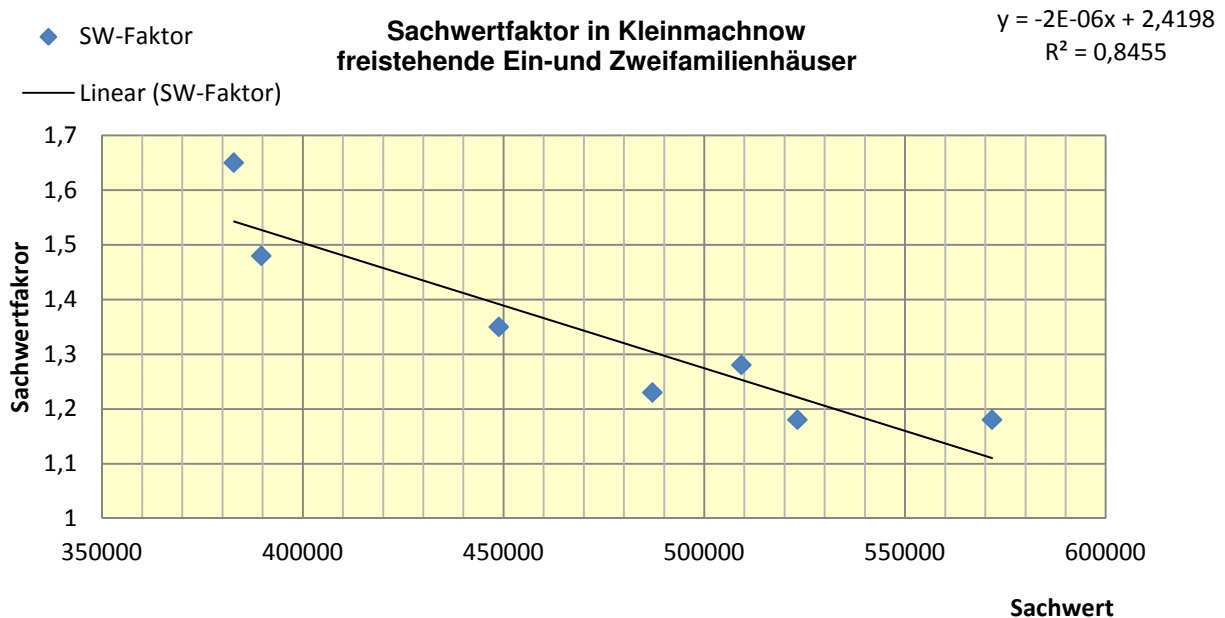
8.2.2.1 Berliner Umland

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 40 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

» Kleinmachnow

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 7 in den Bereich der Gemeinde Teltow. Diese werden hier separat analysiert. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 7 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

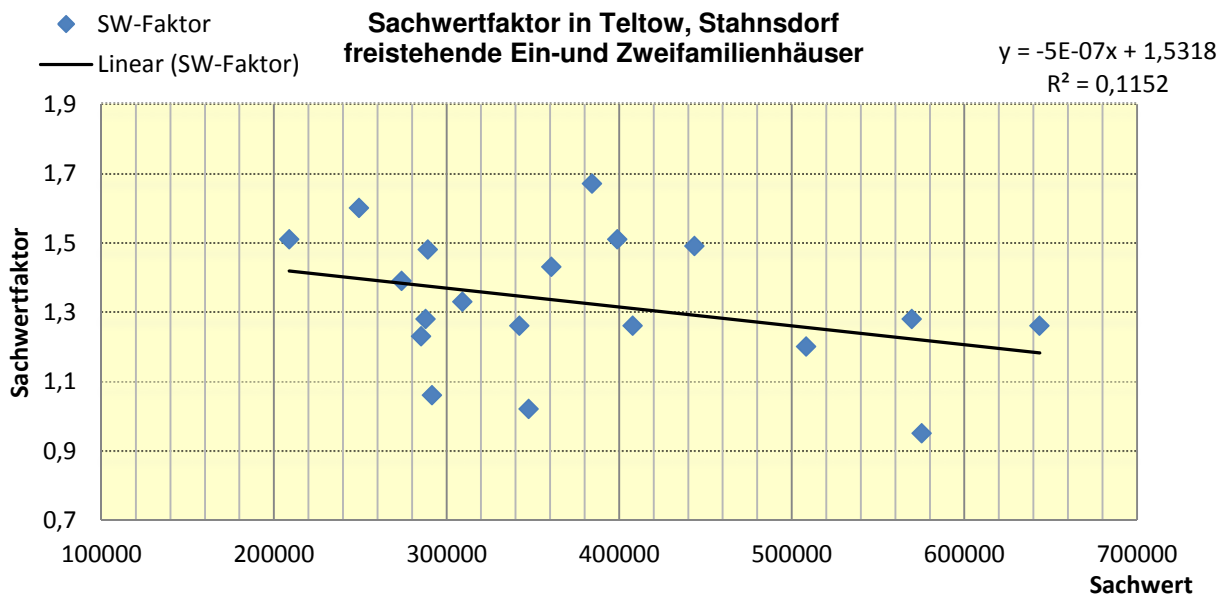
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	7	
Kaufpreise	590.000 € - 675.000 €	625.000 €
Bodenrichtwertbereich	400 €/m ² - 540 €/m ²	460 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	430 m ² - 990 m ²	695 m ²
Baujahre	1934 - 2013	1957
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 71 Jahre	43 Jahre
Sachwertfaktoren	1,18 - 1,65	1,33
BGF	190 m ² - 400 m ²	250 m ²
Wohnfläche	110 m ² - 170 m ²	130 m ²
Standardstufe	2 - 4	3,2



► Teltow, Stahnsdorf

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 19 in den Bereich der Gemeinden Teltow und Stahnsdorf. Diese werden hier separat analysiert. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 19 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	19	
Kaufpreise	310.000 € - 848.000 €	500.000 €
Bodenrichtwertbereich	120 €/m ² - 300 €/m ²	251 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	290 m ² - 1.235 m ²	610 m ²
Baujahre	1897 - 2015	1996
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 73 Jahre	56 Jahre
Sachwertfaktoren	0,94 - 1,67	1,31
BGF	125 m ² - 415 m ²	265 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 240 m ²	145 m ²
Standardstufe	3,1 - 4	3,4



► Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

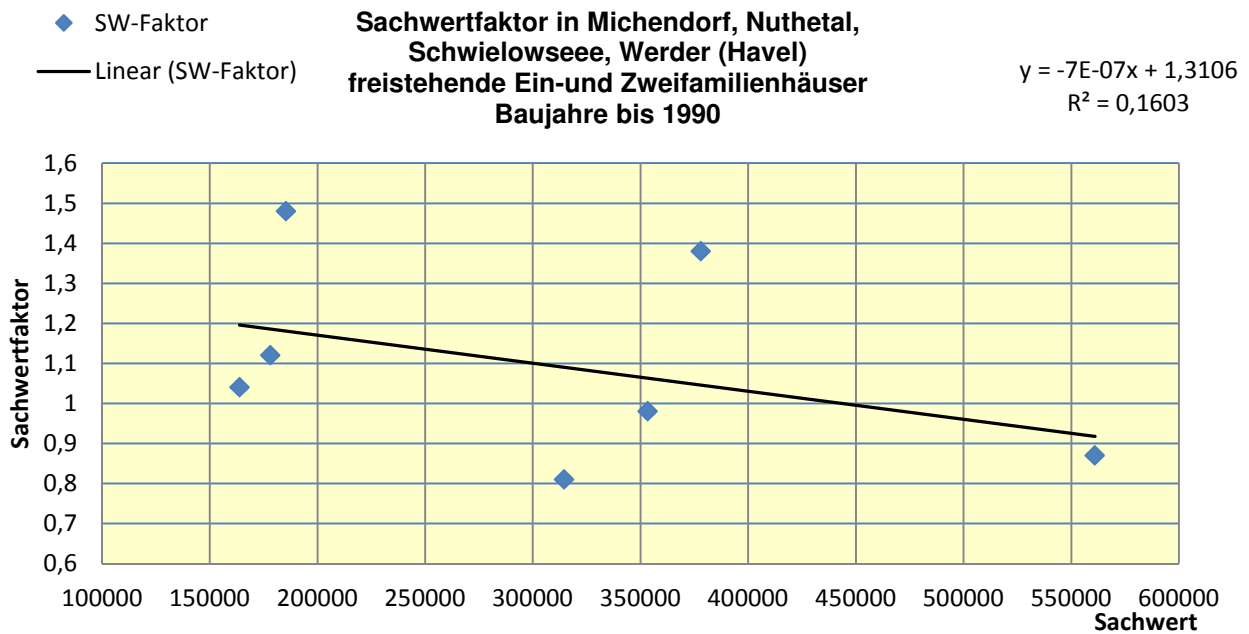
Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 14 in den Bereich der Gemeinden Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee und Werder (Havel). Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Bereinigung auf Grund zu hoher Einzelabweichung der Kaufpreise verbleiben 14 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 sieben Sachwertobjekten.

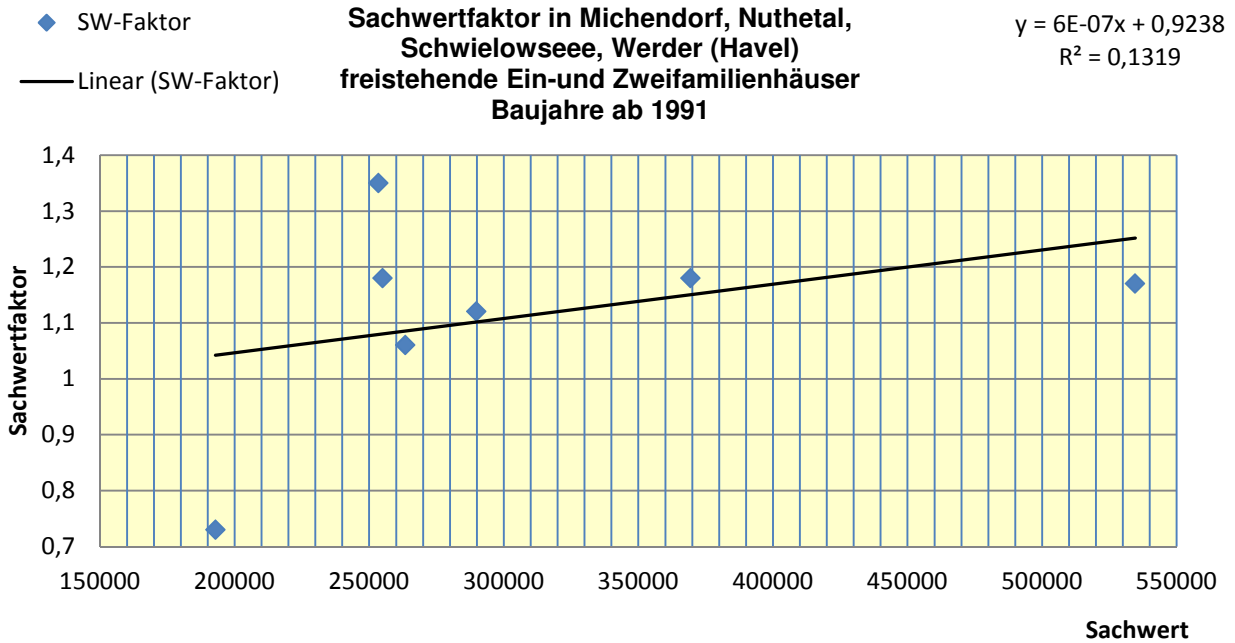
► Baujahre bis 1990

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	7	
Kaufpreise	170.000 € - 520.000 €	330.000 €
Bodenrichtwertbereich	120 €/m ² - 160 €/m ²	135 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	410 m ² - 1.900 m ²	910 m ²
Baujahre	1914 - 1986	1978
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 52 Jahre	56 Jahre
Sachwertfaktoren	0,81- 1,48	1,11
BGF	180 m ² - 535 m ²	365 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 190 m ²	160 m ²
Standardstufe	2 - 3	2,4



► Baujahre ab 1991

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	7	
Kaufpreise	140.000 € - 680.000 €	357.000 €
Bodenrichtwertbereich	80 €/m ² - 160 €/m ²	126 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	380 m ² - 920 m ²	810 m ²
Baujahre	1991 - 2012	2002
Restnutzungsdauer	43 Jahre - 70 Jahre	46 Jahre
Sachwertfaktoren	0,73 - 1,35	1,11
BGF	160 m ² - 420 m ²	230 m ²
Wohnfläche	100 m ² - 220 m ²	126 m ²
Standardstufe	2,4 - 4	3,4



8.2.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Von den unter Punkt 8.2.2.1 genannten Kaufverträgen fallen 46 in den Bereich des weiteren Metropolitanraumes. Diese werden hier separat analysiert.

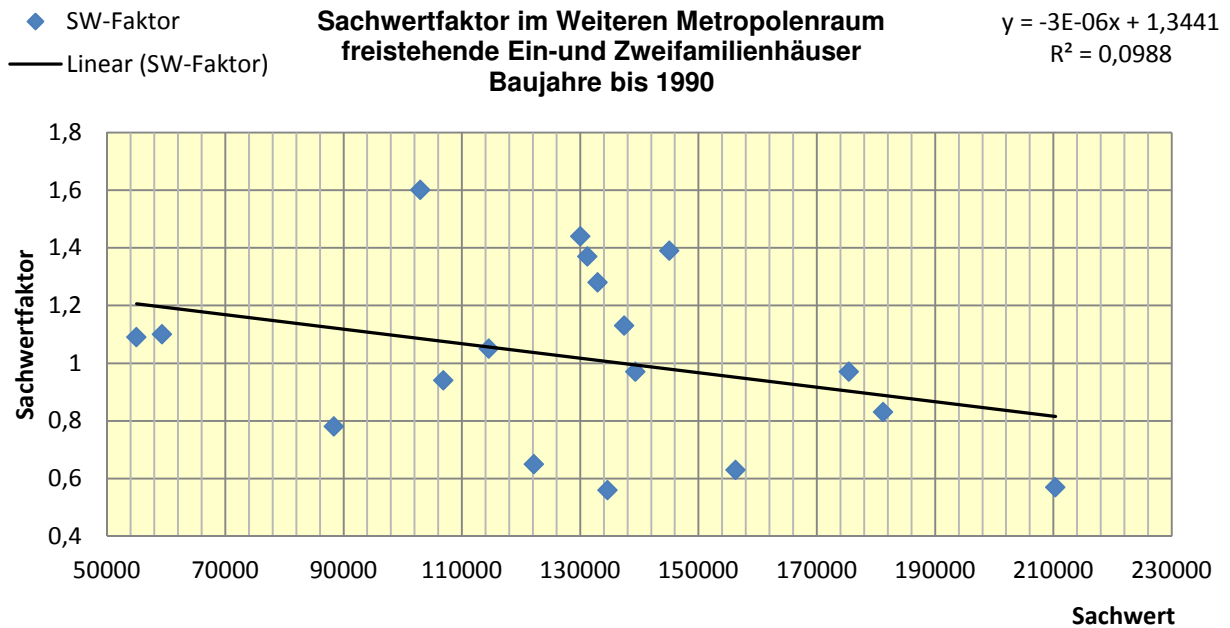
Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) sowie der Bereinigung auf Grund zu hoher Einzelabweichung der Kaufpreise (ab 50.000 €) verbleiben 41 Kaufverträge zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

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.

► Baujahre bis 1990

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 18 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

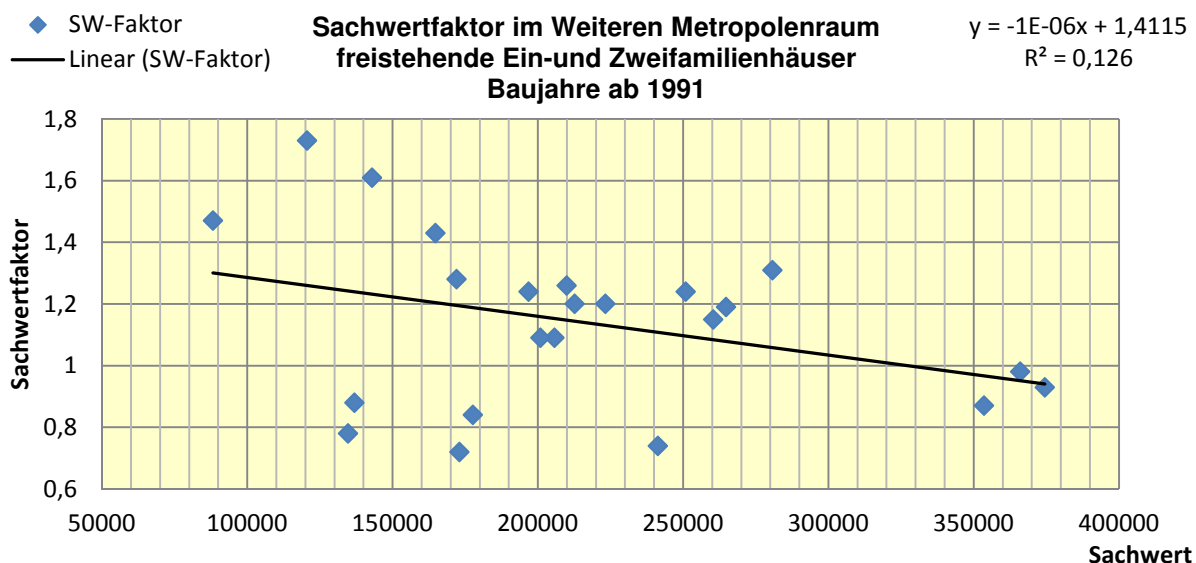
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	18	
Kaufpreise	60.000 € - 220.000 €	129.000 €
Bodenrichtwertbereich	8 €/m ² - 47 €/m ²	32 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	340 m ² - 2.285 m ²	1.005 m ²
Baujahre	1856 - 1989	1935
Restnutzungsdauer	19 Jahre - 44 Jahre	30 Jahre
Sachwertfaktoren	0,56 - 1,6	1,02
BGF	1156m ² - 450 m ²	230 m ²
Wohnfläche	75 m ² - 180 m ²	115 m ²
Standardstufe	2 - 3	2,4



►► **Baujahre ab 1991**

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 23 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	23	
Kaufpreise	105.000 € - 390.000 €	242.000 €
Bodenrichtwertbereich	15 €/m ² - 100 €/m ²	44 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	510 m ² - 1.275 m ²	780 m ²
Baujahre	1993 - 2016	2001
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 74 Jahre	56 Jahre
Sachwertfaktoren	0,69 - 1,73	1,12
BGF	100 m ² - 350 m ²	125 m ²
Wohnfläche	86 m ² - 215 m ²	210 m ²
Standardstufe	2,9 - 4	3,4



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 m² in Ortslagen

Die Verteilung der 151 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 72 Kaufverträge (48 %),
 Weiterer Metropolitanraum - 79 Kaufverträge (52 %).

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

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	6	840	150.000 - 375.000 325.000	126	1.000 - 4.000 2.580
von 1949 bis 1977	2	760, 990	200.000, 355.000	55, 120	3.640, 2.960
von 1978 bis 1990	2	480, 720	170.000, 225.000	90, 120	1.890, 1.880
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	13	710	145.000 - 675.000 406.700	156	1.140 - 5.450 2.770
von 1978 bis 1990	1	1.340	458.000	190	2.410
überwiegend bzw. umfassend modernisiert					
bis 1948	5	680	345.000 - 638.500 465.700	133	1.710 - 5.500 3.820
von 1949 bis 1977	1	730	258.000	115	2.240
von 1978 bis 1990	1	1.940	490.000	189	2.590
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	11	630	140.000 - 699.000 398.400	148	1.040 - 3.390 2.630
von 2001 bis 2010	19	630	280.000 - 1.650.000 584.300	153	2.500 - 6.040 3.660
ab 2011	7	830	435.000 - 848.000 621.770	175	2.720 - 4.910 3.660

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	13	1.080	29.000 - 180.000 76.800	113	260 - 1.290 700
von 1949 bis 1977	4	1.400	77.000 - 187.000 125.700	103	730 - 1.930 1.230
von 1978 bis 1990	2	630, 1.290	170.000, 48.000	108, 106	1.570, 450
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	17	930	50.000 - 388.000 143.100	134	480 - 1.940 1.040
von 1949 bis 1977	5	1.600	80.000 - 240.000 135.800	126	620 - 1.330 1.060
von 1978 bis 1990	2	530, 710	98.000, 202.000	119, 136	1.700, 720
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	22	800	105.000 - 527.000 241.000	147	740 - 2.930 1.690
von 2001 bis 2010	6	940	120.000 - 350.000 258.800	127	1.220 - 2.560 2.060
ab 2011	3	920	235.000 - 390.000 290.000	147	1.680 - 2.230 1.940

► **Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
mittlerer Modernisierungszustand					
bis 1948	3	810	599.000 - 665.000 626.300	135	4.030 - 5.450 4.720
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	4	800	576.000 - 1.610.000 1.038.500	211	2.780 - 6.040 4.900
Geltow					
dem Alter entsprechender Zustand					
ab 2011	3	930	520.500 - 703.600 623.600	186	2.720 - 4.910 3.660
Stahnsdorf					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	5	520	200.000 - 660.000 478.400	158	2.085 - 3.385 2.910
von 2001 bis 2010	6	510	315.000 - 610.000 418.800	116	2.940 - 4.350 3.620

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Teltow					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 2001 bis 2010	5	550	360.000 - 729.000 527.400	112	2.770 - 3.960 3.360
Weiterer Metropolitanraum					
Lehnhin					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	3	780	65.000 - 388.000 216.000	142	870 - 1.940 1.370
Wusterwitz					
mittlerer Modernisierungsgrad					
bis 1948	4	1.100	127.000 - 215.000 165.500	140	1.010 - 1.550 1.190
Brielow					
dem Alter entsprechender Zustand					
von 1991 bis 2000	7	890	105.000 - 482.000 266.400	191	740 - 2.390 1.430

► **Einfamilienhäuser im unsanierten Zustand**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis / Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	2	910, 1.970	211.800, 260.000	136,140	1.560, 1.860
von 1978 bis 1990	2	880, 1.290	252.000, 255.500	80, 158	3.150, 1.620
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3	1.760	30.000 - 80.000 53.000	74	390 - 1.250 750
von 1949 bis 1977	2	1.000, 1.340	30.000, 80.000	85,100	350, 800

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

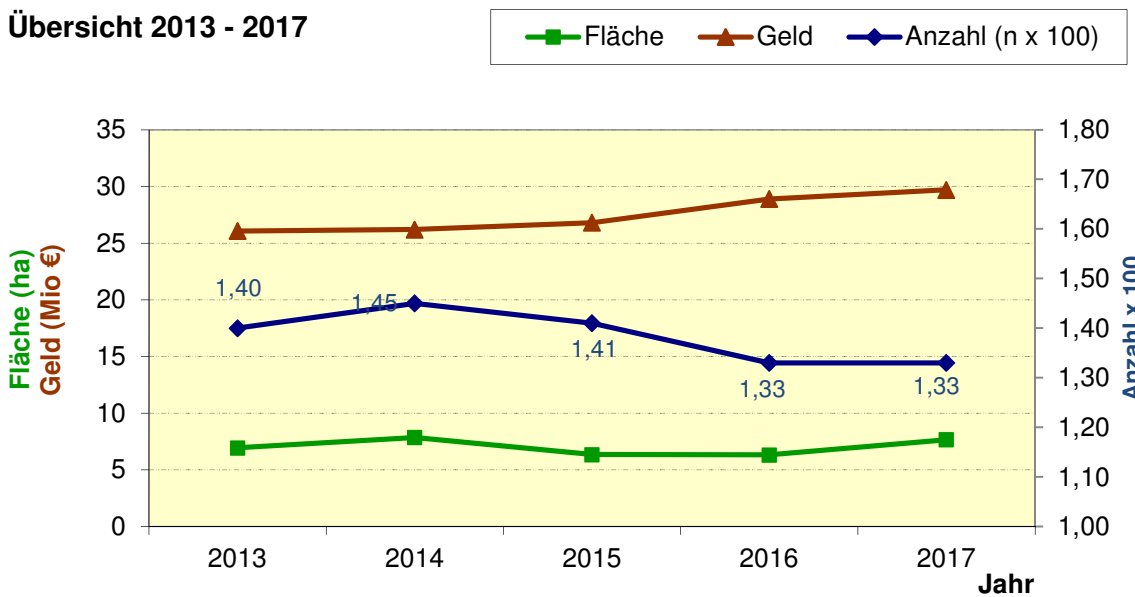
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbstständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2016 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	75	75 -6,3	317.795 10,1	2.495 1,0
Weiterer Metropolitanraum	58	58 9,4	103.945 -4,9	950 -12,0
Gesamtsumme	133	100,0 0,0	224.540 3,3	1.830 -7,6

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 2013 - 2017



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.

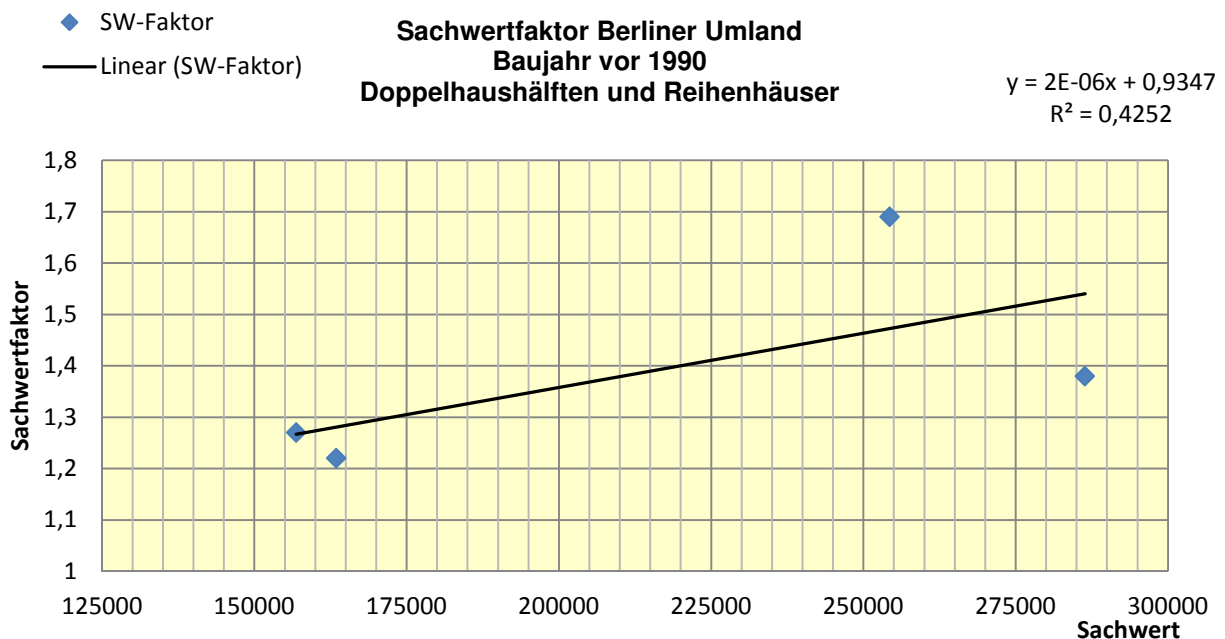
8.3.2.1 Berliner Umland

Die Stichprobe umfasst 12 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 12 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 vier und acht Sachwertobjekten.

► Baujahr bis 1990

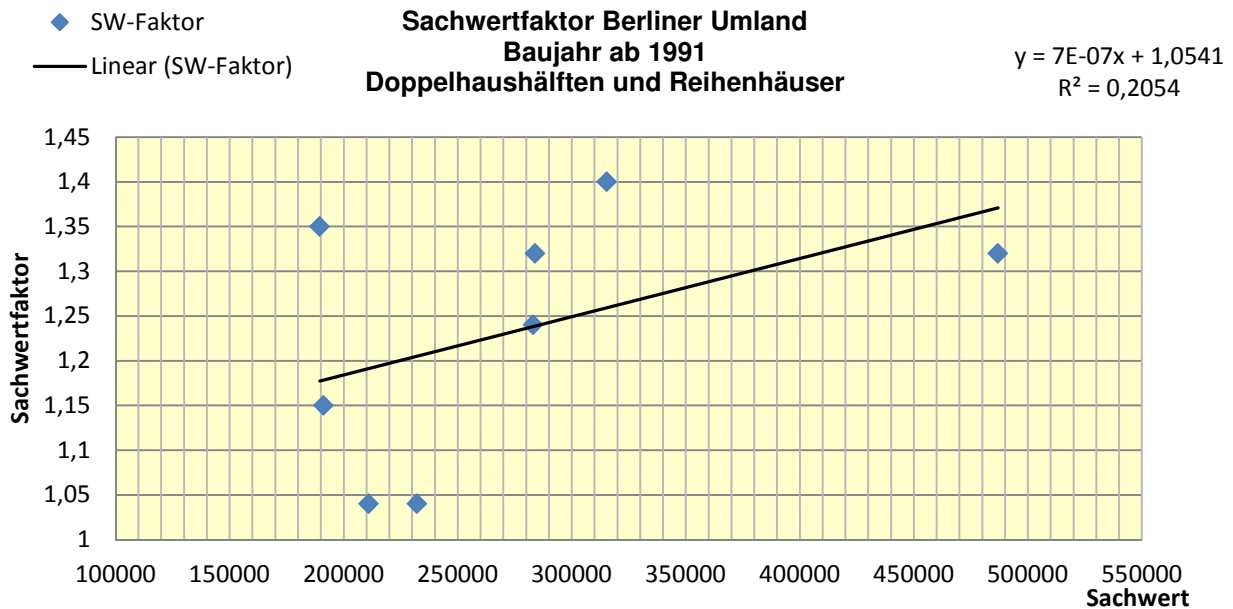
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	4	
Kaufpreise	199.000 € - 430.000 €	306.000 €
Bodenrichtwertbereich	125 €/m ² - 540 €/m ²	265 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	215 m ² - 790 m ²	460 m ²
Baujahre	1922- 1948	1934
Restnutzungsdauer	26 Jahre - 45 Jahre	39 Jahre
Sachwertfaktor	1,22 - 1,69	1,39
BGF	155 m ² - 250 m ²	220 m ²
Wohnfläche	115 m ² - 125 m ²	120 m ²
Standardstufe	2 - 4	2,9



► **Baujahr ab 1991**

Die Stichprobe umfasst acht Kaufverträge von gebrauchten Immobilien.

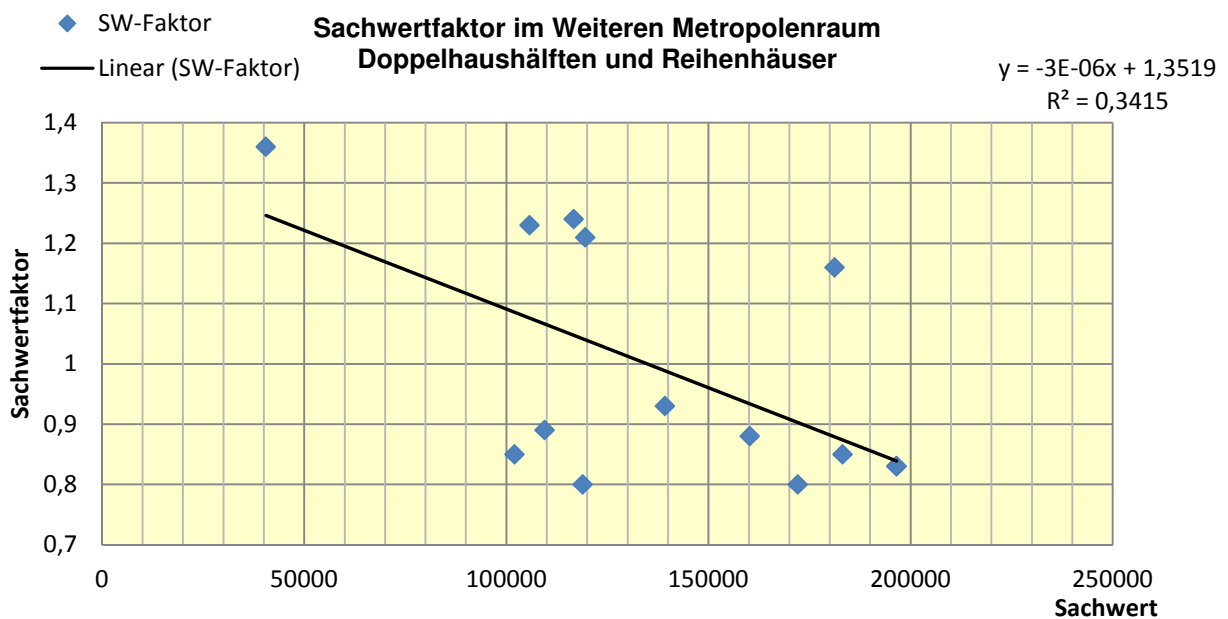
Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	8	
Kaufpreise	220.000 € - 657.000 €	347.000 €
Bodenrichtwertbereich	100 €/m ² - 460 €/m ²	310 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	245 m ² - 525 m ²	345 m ²
Baujahre	1995 - 2006	2001
Restnutzungsdauer	68 Jahre - 64 Jahre	56 Jahre
Sachwertfaktor	1,04- 1,40	1,23
BGF	125 m ² - 300m ²	215 m ²
Wohnfläche	97 m ² - 180 m ²	130 m ²
Standardstufe	3 - 4	3,5



8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

Die Stichprobe umfasst 13 Kaufverträge von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 13 Kauffälle (Kaufpreis ab 50.000 € und Bodenrichtwert über 25 €/m²) zur Berechnung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum (Jahr)	2017	
Anzahl	13	
Kaufpreise	55.000 € - 210.000 €	121.000 €
Bodenrichtwertbereich	29 €/m ² - 60 €/m ²	36 €/m ² (Stichtag 31.12.2016)
Grundstücksgrößen	210 m ² - 1.300 m ²	600 m ²
Baujahre	1910 - 1996	1955
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 50 Jahre	35 Jahre
Sachwertfaktor	0,80 - 1,36	0,96
BGF	80 m ² - 280 m ²	215 m ²
Wohnfläche	95 m ² - 125 m ²	110 m ²
Standardstufe	2 - 3	2,3



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 m² Wohnfläche verstanden. Grundlage und Modell für die Ableitung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

8.3.3.1 Reihenhäuser

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum von 2015 bis 2017.

Die Verteilung der 72 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland 65 Kaufverträge (90 %),
Weiteren Metropolitanraum 7 Kaufverträge (10 %).

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in €/m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	3	120	250.000 - 430.000 359.300	123	2.080 - 3.440 2.900
von 1949 bis 1977	2	330	250.000; 391.000 320.500	160	2.380; 3.560 2.970
von 1978 bis 1990	1	620	450.000	226	1.990
von 1991 bis 2000	28	210	175.000 - 388.000 251.700	116	1.440 - 3.150 2.190
von 2001 bis 2010	4	216	220.000 - 440.000 304.000	126	2.020 - 2.720 2.380

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
ab 2011	27	280	234.000 - 385.000 295.200	113	2.160 - 3.330 2.630
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	1	340	228.000	80	290
von 1978 bis 1990	2	345	87.000; 117.000 102.500	102	830; 1.770 1.300
von 1991 bis 2000	4	240	60.000 - 153.000 102.500	120	480 - 1.180 850

► Reihenhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Kleinmachnow					
von 1991 bis 2000	5	210	235.000 - 440.000 293.000	99	2.620 - 3.670 2.910
Bergholz-Rehbrücke					
von 1991 bis 2000	3	230	230.000 - 275.000 248.300	128	1.770 - 2.120 1.940
Michendorf					
ab 2011	11	200	273.900 - 319.900 289.000	126	2.160 - 2.440 2.290
Stahnsdorf					
von 1991 bis 2000	8	220	186.100 - 388.000 293.400	134	1.440 - 2.940 2.170
Teltow					
ab 2011	6	240	234.000 - 319.000 280.200	94	2.750 - 3.320 2.980
Werder					
von 1991 bis 2000	11	220	175.000 - 299.000 214.400	105	1.670 - 2.740 2.040
ab 2011	10	400	253.000 - 385.000 311.000	111	2.460 - 3.330 2.790

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Die Verteilung der 41 aufgeführten Kaufverträge stellt sich wie folgt dar:

Berliner Umland - 18 Kaufverträge (44 %),
 Weiteren Metropolitanraum - 23 Kaufverträge (56 %).

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
bis 1948	6	980	199.000 - 425.000 285.700	116	1.670 - 3.530 2.560
von 1991 bis 2000	6	320	205.000 - 375.000 260.800	126	1.690 - 2.570 2.040
von 2001 bis 2010	4	470	250.000 - 657.000 408.000	150	1.940 - 4.000 2.690
ab 2011	2	270	299.500; 341.500 320.500	120	2.910; 2.480 2.695
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	15	850	25.000 - 153.000 83.900	102	310 - 1.390 800
von 1949 bis 1977	1	490	145.000	95	1.530
von 1978 bis 1990	1	510	73.000	107	680
von 1991 bis 2000	6	460	75.000 - 210.000 147.200	108	1.150 - 1.900 1.340

► **Doppelhaushälften in ausgewählten Orten**

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne normierter Kaufpreis/Wohnfläche in €/m ²
Berliner Umland					
Ruhlsdorf					
von 1991 bis 2000	3	290	205.000 - 255.000 235.000	121	1.690 - 2.110 1.940
Weiterer Metropolitanraum					
Belzig					
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung					
bis 1948	3	470	35.000 - 45.000 40.000	95	345 - 525 435

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 25 Kaufverträge im Zeitraum von 2015 bis 2017 (davon sechs KF im Jahr 2017) 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 zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² 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 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und bis 50 €/m² sowie bei der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
Zeitraum 2015 – 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	25		
Bodenwert	12 €/m ² - 640 €/m ²	187 €/m ²	1,2 - 5,9 3,3
Wohnfläche	75 m ² - 270 m ²	155 m ²	
Baujahr	1890 - 2007		
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 67 Jahre	51 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,4 - 37,4	21,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,60 €/m ² - 13,00 €/m ²	8,10 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	930 €/m ² - 4.030 €/m ²	2.145 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	17		
Bodenwert	105 €/m ² - 640 €/m ²	255 €/m ²	1,2 - 4,3 3,2
Wohnfläche	75 m ² - 270 m ²	165 m ²	
Baujahr	1935 - 2007		
Restnutzungsdauer	30 Jahre - 67 Jahre	54 Jahre	
Rohetragsfaktor	17,4 - 37,4	23,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	6,50 €/m ² - 13,00 €/m ²	9,10 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.455 €/m ² - 4.030 €/m ²	2.595 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2		
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	12 €/m ² - 44 €/m ²	30 €/m ²	2,7 - 5,9 3,8
Wohnfläche	120 m ² - 185 m ²	150 m ²	
Baujahr	1890 - 1998		
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 59 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,4 - 18,6	16,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,00 €/m ² - 7,35 €/m ²	5,90 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	930 €/m ² - 1.300 €/m ²	1.120 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	5	2,8
RND	41 - 79	20	3,5

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 2016 verglichen.

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €, bis 35 Wohneinheiten, Baujahre vor 2017

Bereich	Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
		Veränderung zum Vorjahr %		
Berliner Umland	12	37,5 -28,7	1.033.000 53,0	2.360 59,9
Weiterer Metropolitanraum	20	62,5 31,9	451.000 -37,6	880 55,8
Gesamtsumme	32	100,0 68,4	691.000 32,8	1.410 38,2

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 34 Kaufverträge (davon 13 im Jahr 2017) im Zeitraum von 2015 bis 2017 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, Grundstücksflächen bis 5.000 m² 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 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und bis 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	34		
Bodenwert	5 €/m ² - 540 €/m ²	91 €/m ²	1,2 - 12,7 5,1
Wohnfläche	135 m ² - 6.870 m ²	775 m ²	
Baujahr	1850 - 2012		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 75 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 35,5	14,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 9,00 €/m ²	6,00 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 3.500 €/m ²	1.120 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	88 €/m ² - 540 €/m ²	206 €/m ²	1,2 - 7,0 3,9
Wohnfläche	135 m ² - 2.135 m ²	575 m ²	
Baujahr	1850 - 1996		
Restnutzungsdauer	27 Jahre - 64 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 - 35,5	20,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,00 €/m ² - 9,00 €/m ²	7,60 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	600 €/m ² - 3.495 €/m ²	1.865 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	7		
Bodenwert	35 €/m ² - 90 €/m ²	58 €/m ²	3,4 - 8,4 5,5
Wohnfläche	350 m ² - 6.870 m ²	1.825 m ²	
Baujahr	1910 - 2012		
Restnutzungsdauer	40 Jahre - 75 Jahre	55 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,7 - 18,9	13,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,20 €/m ² - 6,90 €/m ²	5,55 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	390 €/m ² - 1.560 €/m ²	920 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	16		
Bodenwert	5 €/m ² - 45 €/m ²	27 €/m ²	2,3 - 12,7 5,8
Wohn- und Nutzfläche	160 m ² - 1.385 m ²	460 m ²	
Baujahr	1900 - 1996		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 59 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 15,8	11,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 6,00 €/m ²	5,00 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 1.015 €/m ²	695 €/m ²	
Einzelauswertung - Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	12	
RND	41 - 79	22	
			5,3
			5,0

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 32 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 100 % der Kaufverträge um Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

In der nachfolgenden Tabelle werden 32 Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Berliner Umland, im Weiteren Metropolenraum und im Landkreis durchgeführt.

Auswahlkriterien: Kaufpreise ab 50.000 €, bis 35 Wohneinheiten, Baujahre vor 2017

Baujahr	Wohnungs- einheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücks- fläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
Berliner Umland					
bis 1948	3	830 - 2.300	375.000 - 665.000	135 - 280	1.660 - 4.320
	4	1.400	518.000	200	2.880
von 1949 bis 1977	3 - 9	3.100 - 5.500	100.000 - 3.900.000	170 - 2.800	150 - 3.470
	3	3.900	1.530.000	1.200	1.660
von 1991 bis 2010	3 - 20	510 - 2.200	370.000 - 3.500.000	290 - 1.500	1.280 - 3.060
	5	1.100	1.354.000	640	2.100
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3 - 7	95 - 5.800	75.000 - 557.000	160 - 490	300 - 1.550
	15	1.500	227.000	270	900
von 1949 bis 1977	-	1.500	125.000	480	230
	1				
Weiterer Metropolitanraum					
von 1978 bis 1990	-	5.400	850.000	1.010	840-
	1				
von 1991 bis 2000	3 - 9	1.000; 1.100	280.000; 672.000	600	845
	2	1.050	476.000		
ab 2011	27	2.800	3.350.000	2.150	1.560
	1				

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 2016 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	10	44,4 -47,4	1.982.100 22,1	2.460 84,3
Weiterer Metropolitanraum	32	55,5 52,4	690.050 40,1	830 102,9
Gesamtsumme	42	100,0 5,0	1.827.430 39,1	1.430 23,5

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden neun Kaufverträge (davon zwei im Jahr 2017) im Zeitraum von 2015 bis 2017 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 m² 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 über 100 €/m² (Berliner Umland), bis 100 €/m² (Weiterer Metropolitanraum), über 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 59 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze für Büro- und Verwaltungsgebäude			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	9		4,8 - 9,5 6,5
Bodenwert	120 €/m ² - 335 €/m ²	145 €/m ²	
Nutzfläche	390 m ² - 1.540 m ²	410 m ²	
Baujahr	1887 - 2012		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 56 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,4 - 16,0	11,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	5,20 €/m ² - 10,40 €/m ²	7,80 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	460 €/m ² - 1.750 €/m ²	1.140 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		4,8 - 6,8 5,9
Bodenwert	120 €/m ² - 335 €/m ²	200 €/m ²	
Nutzfläche	480 m ² - 1.540 m ²	490 m ²	
Baujahr	1887 - 2012		
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 56 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,6 - 16,0	13,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,10 €/m ² - 10,40 €/m ²	9,00 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	1.100 €/m ² - 1.750 €/m ²	1.400 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	1		
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	2		
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
	RND 20 - 40	3	7,4
	RND 41 - 59	6	6,1

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 15 Kaufverträge (davon acht im Jahr 2017) im Zeitraum von 2015 bis 2017 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 Liegenschaftszinsses des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen der Anlage 6 sowie bis 19 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m² 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 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² sowie der Unterteilung der Restnutzungsdauer von 20 bis 40 Jahre und von 41 bis 79 Jahre vorgenommen.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle		15	
Bodenwert	28 €/m ² - 280 €/m ²	87 €/m ²	3,2 - 8,2 5,8
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 2.635 m ²	725 m ²	
Baujahr	1690 - 1997		
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 62 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,5 - 20,8	13,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,10 €/m ² - 8,95 €/m ²	6,45 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	450 €/m ² - 2.110 €/m ²	1.040 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		4	
Bodenwert	85 €/m ² - 280 €/m ²	180 €/m ²	3,2 - 4,9 4,1
Wohn- und Nutzfläche	245 m ² - 780 m ²	495 m ²	
Baujahr	1690 - 1997		
Restnutzungsdauer	49 Jahre - 62 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,1 - 20,2	18,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	6,10 €/m ² - 8,60 €/m ²	7,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.425 €/m ² - 2.110 €/m ²	1.630 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle		7	
Bodenwert	36 €/m ² - 85 €/m ²	64 €/m ²	4,1 - 8,2 6,5
Wohn- und Nutzfläche	140 m ² - 2.135 m ²	775 m ²	
Baujahr	1884 - 1996		
Restnutzungsdauer	31 Jahre - 61 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,5 - 14,0	11,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,15 €/m ² - 8,00 €/m ²	5,95 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	525 €/m ² - 1.175 €/m ²	800 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	28 €/m ² - 40 €/m ²	33 €/m ²	4,4 - 7,9 6,2
Wohn- und Nutzfläche	180 m ² - 2.635 m ²	875 m ²	
Baujahr	1859 - 1996		
Restnutzungsdauer	29 Jahre - 59 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,3 - 13,4	11,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,10 €/m ² - 8,95 €/m ²	6,25 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	450 €/m ² - 1.405 €/m ²	880 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	5	6,1
RND	41 - 79	10	5,7

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für **SB-Märkte** (Selbstbedienungsmärkte) wurden 15 Kaufverträge (davon zwei Kauffälle im Jahr 2017) im Zeitraum von 2015 bis 2017 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 100 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und unter 50 €/m² (hier nur Weiterer Metropolenraum).

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	20 €/m ² - 220 €/m ²	72 €/m ²	3,3 - 12,8 8,1
Nutzfläche	415 m ² - 2.370 m ²	1.145 m ²	
Baujahr	1984 - 2011		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 26 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 13,4	8,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,20 €/m ² - 10,10 €/m ²	8,20 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	345 €/m ² - 1.590 €/m ²	860 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Verkaufseinrichtungen			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz
			%
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		
Bodenwert	66 €/m ² - 220 €/m ²	151 €/m ²	4,8 - 9,5 7,0
Nutzfläche	415 m ² - 1.480 m ²	995 m ²	
Baujahr	1998 - 2009		
Restnutzungsdauer	12 Jahre - 24 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 12,8	9,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,50 €/m ² - 9,80 €/m ²	8,35 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	670 €/m ² - 1.500 €/m ²	1.035 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	50 €/m ² - 60 €/m ²	57 €/m ²	6,9 - 12,6 10,3
Nutzfläche	770 m ² - 940 m ²	865 m ²	
Baujahr	1984 - 2005		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 19 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 - 6,9	6,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	4,20 €/m ² - 10,10 €/m ²	7,75 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	345 €/m ² - 775 €/m ²	615 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	6		
Bodenwert	20 €/m ² - 71 €/m ²	41 €/m ²	3,3 - 10,0 6,9
Nutzfläche	660 m ² - 2.370 m ²	1.280 m ²	
Baujahr	1994 - 2011		
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 26 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 13,4	8,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,00 €/m ² - 9,85 €/m ²	8,40 €/m ²	
KP Nutzfläche (je m Nutzfläche)	490 €/m ² - 1.590 €/m ²	920 €/m ²	

8.5.3. Vergleichsfaktoren

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	1	3.000	7.350.000	4.205	1.665
von 1991 bis 2010	1	5.500	11.500.000	7.065	1.525

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Berliner Umland					
ab 2011	1	4.700	9.000.000	5.950	1.265
Weiterer Metropolitanraum					
von 1991 bis 2010	5	565 - 7.900 3.000	75.000 - 2.200.000 638.000	135 - 2.900 995	210 - 910 545

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	3	400 - 1.400 1.050	249.000 - 620.000 413.000	240 - 740 450	410 - 1.990 1.070
von 1978 bis 1990	1	1.000	340.000	350	980
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	19	170 - 2.145 1.070	75.000 - 600.000 228.000	120 - 860 390	250 - 1.180 600
von 1991 bis 2010	3	7.200 - 7.400 7.350	275.000 - 3.700.000 1.425.000	330 - 2.630 1.100	840 - 1.400 1.050

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Die folgenden Kauffälle befinden sich überwiegend im Weiteren Metropolitanraum.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
Selbstbedienungsmärkte					
von 1995 bis 2005	5	4.100 - 6.100 5.100	43.000 - 3.286.000 1.369.600	890 - 2.100 1.400	460 - 1.500 740

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 ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
von 1912 bis 2016	6	1.100 - 2.300 1.500	498.000 - 1.225.000 755.900	180 - 280 240	2.600 - 5.700 3.800

8.6.2 Drei- und Vierseitenhöfe

Im Jahr 2017 wurden 19 auswertbare Kaufverträge von Drei- und Vierseitenhöfen registriert, wovon bei 15 Kaufverträgen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt waren. Alle Kaufverträge bis auf einen liegen im weiteren Metropolitanraum.

Grundstücksfläche	Anzahl der Verträge*	Baujahr	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
<=2.500	7	von 1870 bis 1926	35.000 - 190.000 104.300	75 - 200 140	290 - 1.900 820
> 2.500	8	von 1850 bis 1934	52.000 - 265.000 132.100	120 - 310 190	320 - 1.100 690

* unsaniert bzw. teilsaniert

8.6.3 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich als Eigentumsgarten, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder einer Laube, sind 64 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 61 dieser Kaufverträge geeignet.

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Grundstücksfläche
Berliner Umland	3	direkte Wasserlage	550 - 780 650	32.500 - 60.000 49.000	76
	5	Wasserlage/ -nähe (≤ 300 m)	380 - 1.120 710	15.000 - 51.000 31.820	45
	10	keine Wasserlage/ -nähe	330 - 1.950 1.000	15.000 - 90.000 42.190	42
Weiterer Metropolitanraum	9	Wasserlage/ -nähe (≤ 300 m)	500 - 1.000 760	15.000 - 57.000 34.000	44
	34	keine Wasserlage/ -nähe	410 - 3.840 1.320	3.700 - 149.000 33.230	25

9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2017 wurden 511 Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum erfasst, unterteilt in 487 Verträge über Wohnungseigentum und 24 über Teileigentum.

Die Anzahl des Wohnungseigentums unterteilt sich in

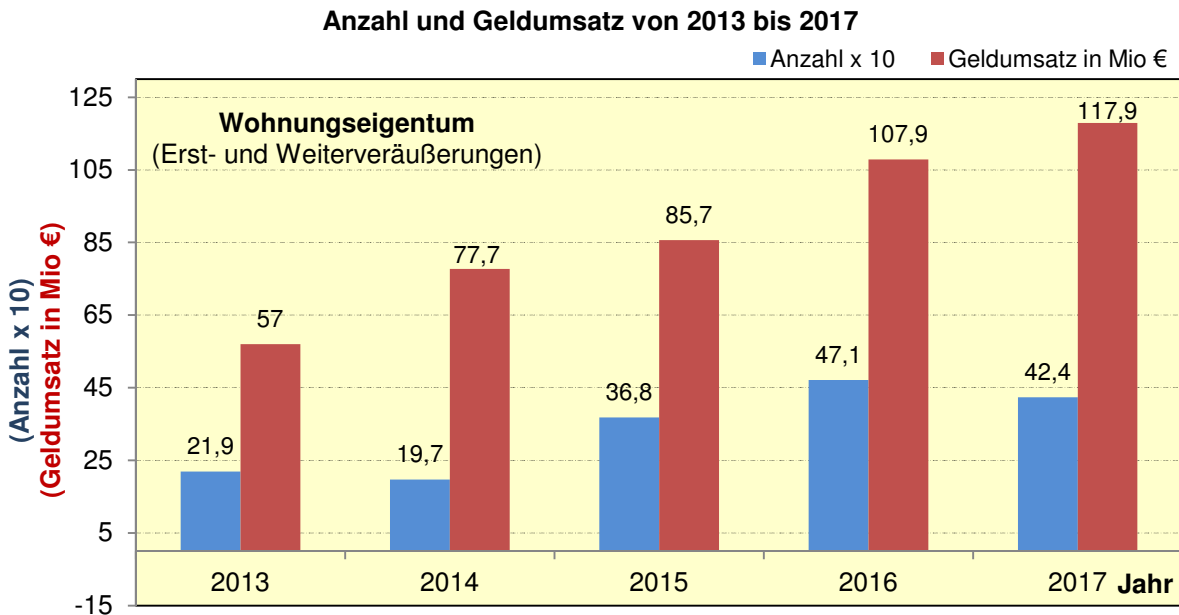
- ▶▶ 178 Erstveräußerungen und
- ▶▶ 309 Weiterveräußerungen

Hierunter befinden sich 11 Kaufverträge mit Erbbaurechten und 9 Zwangsversteigerungen. Es fanden keine Umwandlungen statt.

Für die nachfolgenden Darstellungen der Kaufpreisspannen und Durchschnittswerte wurden ausschließlich Kauffälle mit Angabe von Baujahr und Wohnfläche herangezogen. Die Wohnflächenpreise wurden mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung geprüft. Ausreißer wurden eliminiert.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum



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.

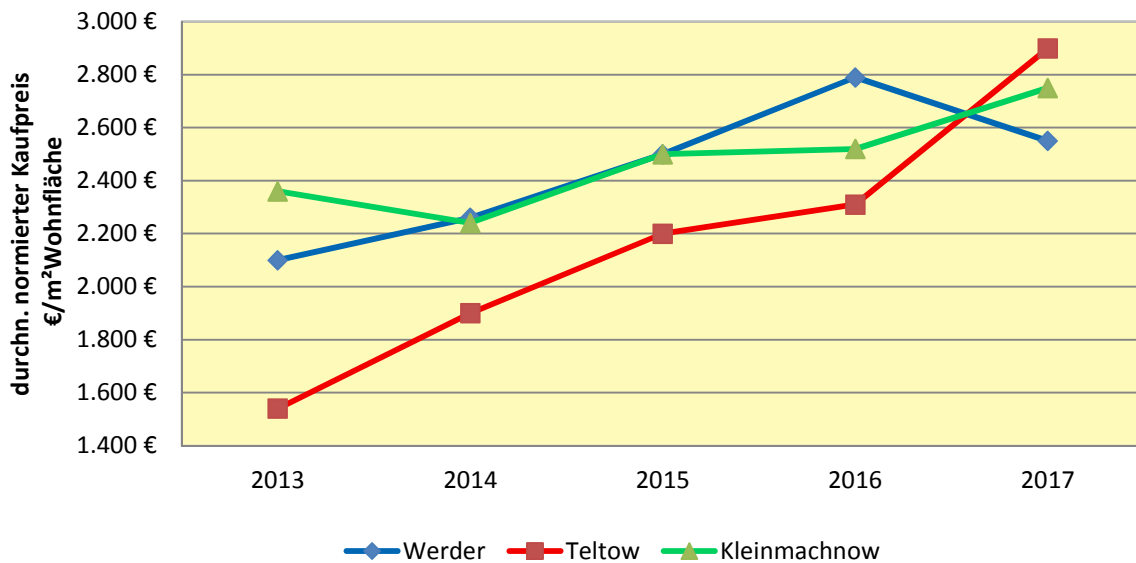
Anzahl und Geldumsatz Wohnungseigentum

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %			
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	301	95,3 4,7	213.396 -1,8	88	2.564 1,7
Weiterer Metropolitanraum	15	4,7 -47,8	90.967 -22,4	84	1.068 -22,5
Gesamtsumme	316	100,0 1,6	207.584 -0,3	86	2.493 3,9

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise in ausgewählten Orten
Erst- und Weiterveräußerungen
der Jahre 2013 - 2017**

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. normierter Gesamtkaufpreis in €	durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Werder (Havel)			
2013	91	186.000	2.100
2014	198	201.800	2.260
2015	124	209.000	2.500
2016	112	203.450	2.790
2017	73	191.240	2.550
Teltow			
2013	13	142.900	1.540
2014	12	164.300	1.900
2015	84	172.800	2.200
2016	58	218.600	2.310
2017	127	224.660	2.900
Kleinmachnow			
2013	42	250.200	2.360
2014	36	225.600	2.240
2015	20	303.300	2.500
2016	36	225.450	2.520
2017	19	222.430	2.750

Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Orten 2013 - 2017



9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 0,9 Mio. € bzw. ca. 0,8% vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine untergeordnete Stellung im Marktgeschehen ein.

Anzahl und Geldumsatz Teileigentum

Bereich	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Berliner Umland	23	95,8	0,77	98,7
Weiterer Metropolitanraum	1	4,2	0,03	1,3
Gesamtsumme	24	100,0	0,80	100,0

9.2 Vergleichsfaktoren

9.2.1 Wohnungseigentum nach Baujahren

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufpreise aus dem Jahre 2017 für Wohnungseigentum (Erst- und Weiterveräußerungen) nach Baujahren 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

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland				
Erstveräußerungen				
ab 2011	116	145.000 - 470.000 243.800	78	2.160 - 4.010 3.115
Erstveräußerungen in Wasserlage				
ab 2011	26	106.000 - 548.000 247.000	74	2.675 - 4.250 3.350
Weiterveräußerungen				
bis 1948	4	44.000 - 440.000 194.000	72	1.160 - 2.470 1.500
von 1978 bis 1990	9	71.000 - 135.000 107.000	69	970 - 1.860 1.630
von 1991 bis 2000	134	48.000 - 335.000 135.500	96	1.180 - 3.220 1.910
Weiterveräußerungen in Wasserlage				
von 1991 bis 2000	6	75.000 - 335.000 154.000	63	1.850 - 3.220 2.300
Weiterveräußerungen				
von 2001 bis 2010	4	123.500 - 255.000 184.000	76	1.500 - 3.700 2.500
Kaufverträge mit Wohnungserbbaurecht				
von 1991 bis 2000	11	30.000 - 330.000 87.200	58	830 - 2.740 1.400

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum				
Weiterveräußerungen				
von 1991 bis 2000	12	49.000 - 99.100 70.170	75	610 - 1.240 940

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. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Erstveräußerungen					
Stahnsdorf	ab 2011	5	207.300 - 303.100 265.000	75	3.290 - 3.700 3.560
Teltow	ab 2011	107	145.000 - 357.000 238.000	80	2.250 - 3.600 3.070
Werder (Havel)	ab 2011	6	208.500 - 355.400 272.300	82	2.570 - 4.130 3.600
Erstveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel)	ab 2011	26	106.000 - 434.000 234.700	72	2.680 - 4.150 3.220
Weiterveräußerungen					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	16	56.505 - 260.000 194.600	76	1.177 - 3.210 2.600
Michendorf	von 1991 bis 2000	9	70.000 - 232.000 139.000	89	1.350 - 2.100 1.600
Nuthetal	von 1991 bis 2000	12	48.000 - 229.000 114.600	69	1.240 - 2.020 1.700
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	25	64.380 - 154.090 84.600	55	1.450 - 2.480 1.550
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	17	72.500 - 228.000 123.000	71	1.340 - 2.830 1.830
Teltow	von 1991 bis 2000	17	81.000 - 310.000 152.000	85	1.510 - 3.130 2.100
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	24	69.000 - 339.280 149.100	73	1.330 - 2.690 2.030
Weiterveräußerungen in Wasserlage					
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	5	75.000 - 200.000 118.000	55	1.850 - 2.700 2.110

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Weiterveräußerungen Wohnungserbbaurecht					
Kleinmachnow	von 1991 bis 2000	6	36.840 - 230.000 109.120	63	1.180 - 2.700 1.630
Neuseddin, Saarmund	von 1991 bis 2000	4	30.000 - 80.000 60.900	53	835 - 1.360 1.140
Weiterer Metropolitanraum					
Weiterveräußerungen					
Borkwalde	von 1991 bis 2000	13	49.000 - 200.000 94.700	84	612 - 2.000 1.110
Bad Belzig	von 1991 bis 2000	8	54.000 - 61.000 57.000	66	730 - 1.100 880

9.2.3 Reihenhäuser und Doppelhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Hierbei handelt es sich um Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Im Berichtsjahr 2017 liegt der Anteil dieser Kaufverträge bei ca. 6 % von der Gesamtanzahl des Wohneigentums (487 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 (Weiterveräußerungen) - erbaut nach 1990.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Reihenhäuser					
Saarmund	ab 2011	8	274.000 - 321.000 305.000	131	2.060 - 2.640 2.340
Sputendorf	ab 2011	6	268.000 - 421.000 343.000	136	1.970 - 4.000 2.520
Doppelhaushälften					
Landkreis	von 1991 bis 2000	7	130.000 - 239.000 189.000	114	1.370 - 2.320 1.690

9.3 Teileigentum

►► Das auswertbare Teileigentum wird gegliedert in Gewerbe sowie Stellplätze und Garagen.

Das Teileigentum Gewerbe umfasst ausschließlich Erstveräußerungen in Stahnsdorf. Es handelt sich hierbei um insgesamt 12 Kauffälle mit sonstigen Gewerberäumen (in GE-

Gebieten, z.B. Lagerhallen) und gewerblichen Räumen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern.

Die durchschnittlichen Preise unterscheiden sich nicht.

Teileigentum	Anzahl	durchschnittliche Nutzfläche in m ²	durchschnittlicher normierter Kaufpreis in €
Gewerbe	12	71	66.900

► Das Teileigentum Stellplätze und Garagen umfasst drei Tiefgaragenstellplätze in Teltow und Werder (Havel) in Erstveräußerung zu einem mittleren Kaufpreis von 17.500 €.

Im Weiterverkauf konnten 8 Stellplätze und Garagen im Berliner Umland in Werder (Havel), Caputh und Michendorf ausgewertet werden.

Sie erzielten folgende mittlere Kaufpreise

- Stellplätze von 5.000 €,
- Einzelgaragen von 6.000 € und
- Tiefgaragenstellplätze von 3.700 €.

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

- Stellplätze von 3.000 € bis 10.000 €,
- Tiefgaragen von 2.000 € bis 20.000 €,
- Bootsliegende bzw. Bootsstege von 13.000 € bis 25.000 €.

9.4 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Für die Ausweisung von Rohertragsfaktoren standen 58 Kaufverträge des Jahres 2017 zur Verfügung.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohertragsfaktor
Berliner Umland					
Michendorf	von 1991 bis 2000	3	153.000 - 254.800 213.270	127	17,8 - 27,5 24,0
Nuthetal	von 1991 bis 2000	5	48.000 - 129.000 88.100	50	13,0 - 21,3 17,1
Schwielowsee	von 1991 bis 2000	22	64.400 - 656.600 167.500	55	11,7 - 24,1 17,8
Stahnsdorf	von 1991 bis 2000	3	95.000 - 221.500 148.800	67	21,0 - 35,3 26,0
Teltow	von 1991 bis 2000	5	81.000 - 165.900 135.000	80	12,4 - 25,7 19,6
Werder (Havel)	von 1978 bis 1990	4	109.000 - 136.000 119.500	76	14,6 - 21,2 19,4

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. normierter Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Rohtragsfaktor
Berliner Umland					
Werder (Havel)	von 1991 bis 2000	9	69.000 - 203.000 141.000	74	14,2 - 52,3 23,0
Weiterer Metropolitanraum					
insgesamt	von 1991 bis 2000	7	54.000 - 200.000 89.700	77	10,9 - 15,4 13,2

9.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wird erstmals im Grundstücksmarktbericht aufgeführt.

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäuser sind Weiterveräußerungen mit 91 Kaufverträgen (davon 21 im Jahr 2017) und Umwandlungen mit 27 Kaufverträgen im Zeitraum von 2015 bis 2017 untersucht und ausgewertet worden. 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 7 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 250 €/m², über 100 €/m², über 50 €/m² bis 99 €/m² und bis 50 €/m² (hier: nur weiterer Metropolitanraum) vorgenommen.

9.5.1 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum in Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	91		
Bodenwert	20 €/m ² - 430 €/m ²	150 €/m ²	1,0 - 9,8 4,1
Wohnfläche	37 m ² - 154 m ²	76 m ²	
Baujahr	1992 - 2001		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 66 Jahre	60 Jahre	
Rohtragsfaktor	8,3 - 33,2	18,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,35 €/m ² - 11,70 €/m ²	7,10 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	675 €/m ² - 2.735 €/m ²	1.565 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum in Mehrfamilienhäuser			
Zeitraum 2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 250 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	8		
Bodenwert	290 €/m ² - 430 €/m ²	330 €/m ²	1,5 - 6,7 3,4
Wohnfläche	51 m ² - 146 m ²	96 m ²	
Baujahr	1994 - 1999		
Restnutzungsdauer	57 Jahre - 64 Jahre	60 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,4 - 33,2	21,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,90 €/m ² - 10,15 €/m ²	7,30 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	1.510 €/m ² - 2.490 €/m ²	1.880 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 100 €/m² bis 249 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	66		
Bodenwert	100 €/m ² - 265 €/m ²	155 €/m ²	1,0 - 9,8 3,9
Wohnfläche	37 m ² - 154 m ²	75 m ²	
Baujahr	1992 - 2001		
Restnutzungsdauer	55 Jahre - 66 Jahre	60 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,3 - 30,3	19,4	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,70 €/m ² - 11,70 €/m ²	7,45 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	690 €/m ² - 2.735 €/m ²	1.695 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte über 50 €/m² bis 99 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	5		
Bodenwert	50 €/m ² - 75 €/m ²	70 €/m ²	3,4 - 9,3 6,1
Wohnfläche	50 m ² - 107 m ²	67 m ²	
Baujahr	1997 - 1999		
Restnutzungsdauer	61 Jahre - 63 Jahre	63 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 18,1	13,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,25 €/m ² - 7,25 €/m ²	6,60 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	675 €/m ² - 1.160 €/m ²	1.010 €/m ²	
Einzelauswertung - Bodenrichtwerte unter 50 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	20 €/m ² - 44 €/m ²	35 €/m ²	3,8 - 7,5 5,0
Wohn- und Nutzfläche	55 m ² - 115 m ²	72 m ²	
Baujahr	1994 - 1996		
Restnutzungsdauer	57 Jahre - 61 Jahre	59 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,3 - 17,3	13,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,35 €/m ² - 7,35 €/m ²	5,30 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	735 €/m ² - 1.335 €/m ²	875 €/m ²	
Gesamtauswertung nach Kaufjahren			
Kaufjahr	Anzahl der Kauffälle		
2015	21		4,6
2016	62		4,0
2017	14		3,8

9.5.2 Umwandlung in Wohnungseigentum

Bei Umwandlungen von Bestandsgebäuden in Wohnungseigentum sind im Zeitraum von 2015 bis 2107 Werte nur für das Jahr 2015 in der Stadt Teltow vorhanden und diese sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum in Mehrfamilienhäuser - Umwandlung			
2015 - 2017			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung - Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	27		
Bodenwert	200 €/m ²	200 €/m ²	0,6 - 3,1 1,9
Wohnfläche	63 m ² - 90 m ²	72 m ²	
Baujahr	1997		
Restnutzungsdauer	62 Jahre	62 Jahre	
Rohertragsfaktor	22,4 - 37,4	28,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	5,05 €/m ² - 8,10 €/m ²	6,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	630 €/m ² - 900 €/m ²	720 €/m ²	

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 Grundstückes 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 kostenerstattungsbetragsfreies 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 Ausbau-

maßnahmen 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 01. Februar 2018 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 347 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	283 Bodenrichtwerte,
– Wohnparks	41 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	19 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	1 Bodenrichtwert.

Von den insgesamt 347 Bodenrichtwerten haben sich 195 in ihrem Wert geändert. 20 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 10 €/m² gesunken, hingegen wurden 175 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 140 €/m² angehoben.

Für alle Amts- und Gemeindebereiche wurden unter Punkt 0 auf der Seite 22ff 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)

10.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland 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, z.B.: in Kleinmachnow zwischen 240 €/m² und 690 €/m², in Stahnsdorf von 230 €/m² bis 380 €/m², in Teltow von 150 €/m² bis 330 €/m², in Bergholz-Rehbrücke zwischen 120 €/m² und 260 €/m² und in Werder von 130 €/m² bis 210 €/m² für Wohnbauflächen.

Die höchsten absoluten Anhebungen gab es in Stahnsdorf und Kleinmachnow. Hier wurden die Bodenrichtwerte um bis zu 140 €/m² angehoben.

10.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

In vier Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow (Fashion Park und verlängerte Oderstraße) um 10 und 15 €/m², in Stahnsdorf (Ruhlsdorfer Straße) um 15 €/m² und in Beelitz (Süd) um 3 €/m². In zwei Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert gesenkt. In Groß Kreutz (Eichenhain) um 2 €/m² und in Belzig (Seedoche) um 2 €/m².

10.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung, Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	
Netzen, Am See	22

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

Auf Antrag der Gemeinden hat der Gutachterausschuss bislang für folgende Bereiche zonale Bodenrichtwerte als besondere Bodenrichtwerte zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen ermittelt. Diese 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, 18.10.2017
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009, 18.10.2017
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, 18.10.2017,
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (West)	01.04.2006, 30.05.2008, 18.10.2017
Ortsteil Michendorf	24.03.2009, 18.10.2017
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), Pritzerbe und Teltow.

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 0,66 €/m² auf 0,72 €/m² (8 %) angehoben und für Grünland von 0,57 €/m² auf 0,52 €/m² (10 %) gesenkt worden.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe ab Seite 34.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,72	0,66

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 mit Aufwuchs wurde von 0,51 €/m² auf 0,49 €/m² gesenkt. Das entspricht einem Rückgang von ca. 4 %.

Weitere Ausführungen zum Preisniveau und zur Preisentwicklung siehe auf Seite 36.

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ² Forsten mit Aufwuchs
Landkreis	0,49

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 zurückliegender 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 Wassernähe oder in Wassernähe.

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke				
Stadt/ Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Werder (Havel) und OT Petzow	Außenbereich	2013 - 2015	535 - 1.050 710	5,20 - 11,60 7,17 (11)
Gemeinde Groß Kreutz (Havel), OT Götz, OT Schmergow	Außenbereich	2013	200 - 450 255	2,00 - 3,50 3,00 (4)

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke				
Stadt/ Gemeinde Ortsteil Gemeindeteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Außenbereich	2015 - 2017	45 - 500 340	1,22 - 1,85 1,69 (4)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide,	OT Gortz, OT Ketzür	2013 - 2017	230 - 1.250 445	1,50 (7)
	OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkw	2016 - 2017	450 - 1.000 670	0,90 (6)
Amt Beetzsee, Gemeinde Roskow	OT Roskow	2016 - 2017	365 - 470 440	0,15 (3)

11.1.2 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 zurückliegender 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.

Unbebaute Gartengrundstücke				
Stadt/ Gemeinde Ortsteil	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Flächenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)
Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzsee, Gemeinde Beetzseeheide	OT Brielow,	2014 - 2017	40 - 800 465	0,12 - 1,00 0,39 (4)
	OT Ketzür			
Kloster Lehnin	OT Prützke			
Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2013 - 2017	95 - 340 200	0,25 - 0,31 0,28 (12)
Stadt Bad Belzig, Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2013 - 2017	25 - 300 155	0,12 - 0,30 0,22 (4)

11.1.3 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 zurückliegender 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	Flächen- spanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen				
Gemeinde Kleinmachnow Gemeinde Stahnsdorf	Innenbereich	2013 - 2016	-	120 - 421 304 (83)
Gemeinde Nuthetal Gemeinde Schwielowsee Stadt Werder	Innenbereich	2013 - 2016	-	180 - 360 241 (4)
Stadt Teltow	Innenbereich	2013	-	456 - 480 468 (4)
Groß Kreuz	Innenbereich	2013 - 2016	-	240 - 420 349 (16)
Gemeinde Lehnin	Innenbereich	2013 - 2017	-	54 - 240 66 (26)
Stadt Bad Belzig und Ortsteile	Innenbereich	2013 - 2014	13 - 25 19	37 - 216 185 (17)
Stadt Treuenbrietzen	Innenbereich	2014 - 2015	-	180 (4)
Tiefgaragenstellplatz				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2013 - 2017	-	527 - 792 622 (66)
Gemeinde Nuthetal, Stadt Teltow	Innenbereich	2013 - 2017	-	300 - 600 495 (4)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2013 - 2017	-	420 - 600 356 (54)
Carport				
Gemeinde Kleinmachnow	Innenbereich	2013	-	660 (4)
Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2013 - 2014	-	40 - 300 183 (7)

11.1.4 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 erstellt. 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.

11.1.5 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

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 ²	Spanne der Mieten Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Garagen				
Gemeinde Kleinmachnow Stadt Teltow	Innenbereich	2013 - 2014	15	276 - 960 427 (9)
Gemeinde Michendorf Stadt Werder (Havel)	Innenbereich	2013 - 2015	-	184 - 300 265 (3)
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	2013 - 2014	-	180 (3)
Stadt Bad Belzig Ortsteile	Innenbereich	2013 - 2017	13 - 18 14	240 - 600 360 (166)
Stadt Treuenbrietzen	Außenbereich	2014 - 2015	-	307 - 492 391 (31)

11.3 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 Objektbesichtigungen 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 31.12.2017)

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Verwaltungsgrenzen



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

Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

Amtsfreie Städte und Gemeinden

Stadt Bad Belzig

Einwohner: 11.113
 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: 25.483
 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		Lüdenhof, Tiefbrunnen	Berliner Siedlung, Treuenbrietzen Süd,
	Bardenitz	Klausdorf, Pechüle,	
	Brachwitz		
	Dietersdorf		
	Feldheim	Schwabeck	Schwabeck Gasthof
	Frohnsdorf		
	Lobbese	Pflügkuff, Zeuden	
	Lühsdorf		
	Marzahna	Schmögelsdorf	
	Niebel		
Niebelhorst			
Rietz	Neu Rietz, Rietz-Ausbau, Rietz Bucht		

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 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 Rädell
	Michelsdorf		Akazienhof,
	Nahmitz		Doberow, Ausbau, Heidehof
	Netzen		Am See
	Prützke		
	Rädell		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: 8.930
 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			Neubauernsiedlung
	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
 Internet www.wiesenburgmark.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Wiesenburg/Mark	Benken		Wohnheim
	Grubo	Welsigke	
	Jeserig/ Fläming		
	Jeserigerhütten	Spring, Setzsteig	Glashütte, Siedlung
	Klepzig		Zehrendorf
	Lehnsdorf		
	Medewitz	Medewitzerhütten	Jagdschloss, Tanklager
	Mützdorf		
	Neuehütten		Teerofen
	Reetz		Grüne Grund, Mahlsdorf, Zipsdorf
	Reetzerhütten		Alte Hölle, Tränkeberg
	Reppinichen		
	Schlamau	Arensnest, Schmerwitz	Siedlung, Steindorf
Wiesenburg	Bahnhof,		

Amt Beetzsee

Einwohner: 8.141
 Amtsdirektorin
 Herr Guido Müller
 Brielow
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

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

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

Amt Brück

Einwohner: 10.792
 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 Johannisheide
Stadt Brück		Gömnigk, Stromtal, Trebitz, Brück-Ausbau	
	Baitz		Wiesenau
	Neuendorf		

Amt Niemegk

Einwohner: 4.706
 Amtsdirektor
 Herr Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemegk

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

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Mühlenfließ	Haseloff-Grabow	Haseloff	
		Grabow	
	Nichel		Ziegelei
	Niederwerbig Schlalach	Jeserig/Zauche	
Planetal	Dahnsdorf		Komthurmühle, Neue Mühle
	Krahnepuhl		
	Locktow	Ziezow	
	Mörz		
Rabenstein/Fläming	Buchholz b. Niemegk		
	Garrey	Zixdorf, Wüstemark	
	Groß Marzehns		
	Klein Marzehns		
	Raben		Rabenstein
Stadt Niemegk		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
 Internet www.amt-wusterwitz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Bensdorf	Altbensdorf		
	Herrenhölzer		
	Neubensdorf		
	Vehlen		Dunke
	Woltersdorf		Dorotheenhof, Neu Woltersdorf
Rosenau	Rogäsen		
	Viesen		Viesener Mühle
	Warchau	Gollwitz	
	Zitz		
Wusterwitz			Müggelbusch, 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
 Internet www.amt-ziesar.de


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

Abkürzungen


Az.	Aktenzeichen
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
bb	bebaute Grundstücke
BRW	Bodenrichtwert
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka (etwa, ungefähr)
durchschn.	durchschnittlich
ei	Wohnungs-/Teileigentum
etc.	et cetera (und so weiter)
EW	Einwohner
€/m²	Euro pro Quadratmeter
gf	Gemeinbedarfsflächen
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
KP	Kaufpreis
km²	Quadratkilometer
lf	Landwirtschaftliche Flächen
LSZ	Liegenschaftszins
m²	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
%	Prozent
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sf	Sonstige Flächen
Str.	Straße
SW	Sachwert
ub	unbebaute Grundstücke
WE	Wohneinheiten
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnlichen
VO	Verordnung
z. B.	zum Beispiel
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
<	kleiner
>	größer

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

Hinweise und Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z.B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ²
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung, - Fläche in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12.2016), - bei Bezugsmerkmal „Fläche“ erfolgte Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizient nach Tabelle, siehe GMB PM 2016 S. 24ff,
Gebäudejahresklasse	- keine Unterteilung
Gebäudestandard	- nach Anlage 2 SW-RL*
Gesamtnutzungsdauer (GND)	- nach Anlage 3 SW-RL* und Gebäudestandard
Restnutzungsdauer (RND)	- RND = GND – Gebäudealter, - bei modernisierten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL*
Bezugsmaßstab	- Brutto-Grundfläche nach SW-RL 4.1.1.4**
Kostenkennwert	- Normalherstellungskosten 2010 (NHK2010) Anlage 1 SW-RL*
Baunebenkosten	- keine
Regionale Korrekturfaktoren	- keine
Baupreisindex	- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2010=100; Fachserie 17 Reihe 4 vom Statistischen Bundesamt, Preisindex zum Zeitpunkt der Auswertung
Alterswertminderung	- linear
Außenanlagen	- pauschal 4 % des Gebäudesachwertes
Carports	- ohne Berücksichtigung
Garagen	- pauschal nach Nummer 3.4.Abs. 4 RL SW-BB** und linearer Alterswertminderung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Grundstücksverkäufe mit boG wurden nicht ausgewertet
Ohne Wertansatz	- Dachgauben bis 5 m Länge in Summe - Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche - Vordächer im üblichen Umfang - übliche Außentreppen
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drempele nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85	

Hinweise und Berechnungsansatz von Vergleichsfaktoren

Berechnungsansatz von Vergleichswertfaktoren für Einfamilienhäuser	
Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
Gebäundefaktor	= PREINO ± boG / WOFL
 PREINO	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
WOFL	= Wohnfläche
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Bezugsgröße	- €/m ² Wohnfläche, der Vergleichsfaktor bezieht sich auf das Grundstück, d.h. auf das Gebäude und den Grund und Boden
Normierter Kaufpreis	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z.B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Garagen/Carports	- Kauffälle mit und ohne Garagen/Carport
Größe der Grundstücke	- 150 m ² bis 2.500 m ²
Wohnflächenermittlung	- aus unterschiedlichen Quellen (z.B. geprüfte Angabe aus Fragebogen, aus Kaufvertrag entnommen, aus Bauakten ermittelt, überschlägig ermittelt)
Zeitraum der Stichprobe	- 1 Jahr, bei Reihenhäusern 3 Jahre
wahrscheinliche Einflussgrößen, Differenzierungen	
Baujahr	- nach Baujahresklassen
Lage	- Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum - Ortslagen und Wohnparks - ausgewählte Gemeinden
Modernisierungszustand	- gemäß Anlage 4 SW-RL* - keine Untersuchung von Kauffällen für ältere unsanierte Gebäude
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)	

Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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

Voraussetzung hierfür ist ein Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge im Land Brandenburg. Das aktuelle Modell für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Das Modell liegt auch den regionalen Ermittlungen des Gutachterausschusses Potsdam-Mittelmark zugrunde.

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

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die Geschäftsstelle der Gutachterausschusses entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung

$$p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = $1 + 0,01 \times p$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte, Miete $\geq 4,00$ €/m² monatlich - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt 																																																												
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 																																																												
Rohhertrag	<ul style="list-style-type: none"> - tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) 																																																												
Wohn- bzw. Nutzfläche	<ul style="list-style-type: none"> - auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet 																																																												
Bewirtschaftungskosten:	<p>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:</p> <p>Verwaltungskosten:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>Jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>280 €</td> <td>335 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>281 €</td> <td>336 €</td> <td>37 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Instandhaltungskosten:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>Jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>11,0 €/m²</td> <td>83 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.</th> <th>SB-Verbrauchermärkte u. ä.</th> <th>Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung</td> <td>30%</td> <td>50%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2015</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5, 5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2016</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5, 5 €/m²</td> <td>11,0 €/m²</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>3,3 €/m²</td> <td>5, 6 €/m²</td> <td>11,1 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Mietausfallwagnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % 	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	Jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	Jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5, 5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5, 5 €/m ²	11,0 €/m ²	ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5, 6 €/m ²	11,1 €/m ²
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																																									
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	Jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																																										
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																																									
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €																																																										
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €																																																										
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																																											
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	Jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																																										
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																																										
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €																																																										
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																																																										
Zeitraum	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.																																																										
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%																																																									
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5, 5 €/m ²	11,0 €/m ²																																																										
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5, 5 €/m ²	11,0 €/m ²																																																										
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5, 6 €/m ²	11,1 €/m ²																																																										

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: (nach Anlage 3 SW-RL) 60 bis 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<p>RND = GND – Gebäudealter</p> <p>oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt)</p> <p>Mindestrestnutzungsdauer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren
Bodenwert	- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

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 (2015 bis 2017) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2016 enthalten.

Neu in diesem Jahr sind die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Weiterverkauf und für Umwandlungen im Zeitraum 2015 bis 2017.

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

- | | |
|---|------------------|
| - Ein- und Zweifamilienhäuser einschl. Reihenhäuser und Doppelhaushälften | - Punkt 8.3.4, |
| - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) | - Punkt 8.4.2, |
| - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %) | - Punkt 8.5.2.1, |
| - Büro und Verwaltungshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) | - Punkt 8.5.2.2, |
| - Verkaufseinrichtungen (SB-Märkte) | - Punkt 8.5.2.3 |
| - Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Weiterveräußerung | - Punkt 9.5.1 |
| - Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern - Umwandlung | - Punkt 9.4.2 |

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

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.

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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

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.3150, 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 21. November 2017 (BGBl.I S.3786),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.Mai 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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl.II, Nr.52)

Hoheitszeichenverordnung Land-Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg (Hoheitszeichenver-
ordnung- 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 – WoFlV)
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)

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg
(Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) des Ministeriums des Innern und für Kommunales
vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

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

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

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

Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)
Erlass des Ministeriums des Innern (Az.: 13-584-30 vom 18. Dezember 2012), geändert durch Erlass vom 14. Februar 2018 – 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), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3), bzw. Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz.AT 04.12.2015, B4)
Bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien ist die Fassung der Wertermittlungsrichtlinien noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und 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-bb.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