

Grundstücksmarktbericht 2014



**Landkreis
Potsdam-Mittelmark**

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

Geschäftsstelle: Sitz: Landkreis Potsdam-Mittelmark
beim Fachdienst Kataster und Vermessung
Potsdamer Str. 18 A
14513 Teltow

Postanschrift: Postfach 1138
14801 Bad Belzig

E-Mail: GAA@potsdam-mittelmark.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.potsdam-mittelmark.de

Auskünfte: Telefon: 03328 318-311, -312, -313,
03328 318-314, -323

Fax: 03328 318-315

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

Berichtszeitraum: 01.01.2014 bis 31.12.2014

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge
ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen
sind.

Datum der
Veröffentlichung: Mai 2015

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

Gebühr: 30,-€¹

Titelfoto: Schleuse Kleinmachnow

Weitere Informationen finden Sie hier:
http://www.wsa-b.de/wasserstrassen/schleusen/schl_kleinmachnow/



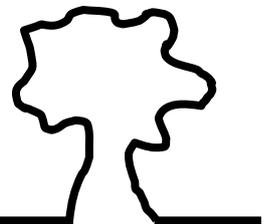
Urheberrechts-
schutz: Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit
der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung
ist mit einer Quellenangabe gestattet.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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

Grundstücksmarktbericht

2014



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark hat entsprechend § 14 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27) den vorliegenden Grundstücksmarktbericht am 22. April 2015 erstellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

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

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	6
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Geografische Gegebenheiten des Landkreises	7
3.1.2	Zusammenstellung statistischer Grunddaten.....	8
3.1.3	Bereichsaufteilung des Landkreises.....	9
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.2.1	Übersicht der Flächennutzung.....	11
3.2.2	Bevölkerungsstand.....	11
3.2.3	Statistische Daten nach Regionen	12
4	Übersicht über die Umsätze.....	13
4.1	Vertragsvorgänge	13
4.1.1	Gliederung nach Grundstücksarten	14
4.1.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	15
4.2	Geldumsatz.....	15
4.2.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	16
4.2.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	17
4.3	Flächenumsatz	18
4.3.1	Gliederung nach Grundstücksarten.....	18
4.3.2	Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen	20
5	Bauland.....	20
5.1	Allgemeines.....	21
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau.....	21
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	21
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	22
5.2.2.1	Indexreihen, Ortslagen.....	23
5.2.2.2	Indexreihen, Wohnparks	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	25
5.3	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)	28
5.4	Bauland für Gewerbe	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.4.2	Indexreihen, Gewerbegebiete	29
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	30
5.6	Sonstiges Bauland.....	30
5.6.1	Erholungsflächen im Außenbereich.....	30
5.6.2	Landwirtschaftliche Betriebsflächen	30
5.7	Erbbaurechte.....	31
5.8	Sonderauswertungen.....	31
5.8.1	Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe	31
5.8.2	Arrondierungsflächen	32
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	32
6.1	Allgemeines.....	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	32

6.2.1	Preisniveau	32
6.2.1.1	Acker- und Grünland	33
6.2.1.2	Ortsnahe Agrarflächen	34
6.2.1.3	Obstanbauflächen	34
6.2.1.4	Spargelanbauflächen	35
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	36
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	37
6.3.1	Preisniveau	37
6.3.2	Preisentwicklung	37
6.3.3	Ortsnahe Waldflächen	38
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	38
7.1	Gartenflächen	38
7.2	Private Wegflächen	39
7.3	Wasserflächen	39
7.4	Abbauflächen	39
7.5	Golfplätze	39
7.6	Pferdekoppel	39
7.7	Energieanlagen	40
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	42
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	43
8.2.2.1	Berliner Umland	43
8.2.2.1.1	Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf	44
8.2.2.1.2	Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)	45
8.2.2.2	Weiterer Metropolitanraum	46
8.2.3	Vergleichsfaktoren	47
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	50
8.3	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	52
8.3.2.1	Berliner Umland	53
8.3.2.2	Weiterer Metropolitanraum	54
8.3.3	Vergleichsfaktoren	55
8.3.3.1	Reihenhäuser	55
8.3.3.2	Doppelhaushälften	56
8.4	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- bzw. Vierseitenhöfe	66
8.6.3	Gebäude für Beherbergungen.....	66
8.6.4	Wochenendhäuser	67
9	Wohnungs- und Teileigentum.....	67
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
9.1.1	Wohnungseigentum	67
9.1.2	Teileigentum	69
9.2	Vergleichsfaktoren.....	70
9.2.1	Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern.....	70
9.2.2	Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums	71
9.2.3	Teileigentum	72
10	Bodenrichtwerte.....	72
10.1	Gesetzlicher Auftrag	72
10.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	73
10.2.1	Bodenrichtwerte in Ortslagen	74
10.2.2	Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete	74
10.2.3	Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung	75
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	75
10.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	76
10.5	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke.....	76
11	Pachten/Mieten.....	77
11.1	Pachten.....	77
11.1.1	Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum	77
11.1.2	Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum	78
11.1.3	Pachten für unbebaute Gartengrundstücke	78
11.1.4	Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports	79
11.1.5	Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	80
11.1.6	Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen	80
11.1.7	Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung	80
11.2	Mieten	81
11.2.1	Mieten für Garagen	81
11.2.2	Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte	82
12	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	82
12.1	Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben.....	83
12.2	Die Kaufpreissammlung	83

Anlagen

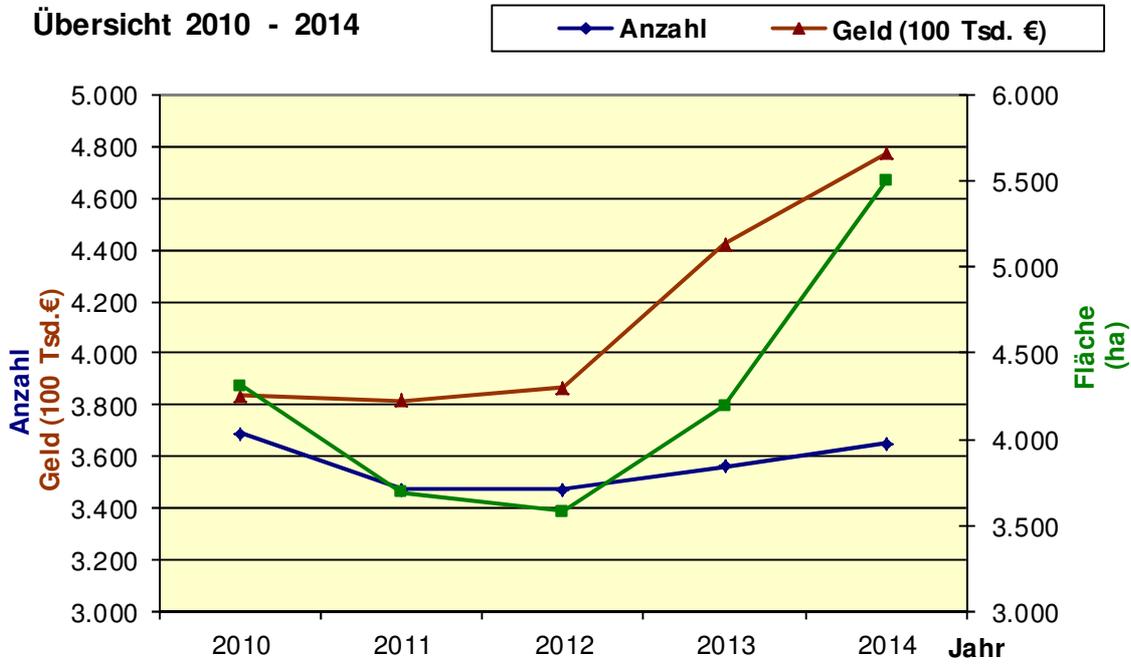
1	Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2014)	84
2	Anschriften der Amts-, Gemeinde- und Stadtverwaltungen	85
3	Abkürzungen.....	92
4	Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren.....	93

5	Hinweise und Berechnungsansatz von Liegenschaftszinssätzen	94
6	Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften	96
7	Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	99
8	Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts.....	100
9	Anschriften der Verbände	101

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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

Übersicht 2010 - 2014



Preisentwicklung zum Vorjahr

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

↗ Tendenz steigend über +2,5 %

→ Tendenz unverändert bis +/- 2,5 %

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Marktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 2014 auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung. Er soll Käufer und Verkäufer in die Lage versetzen, den Grundstücksmarkt besser beurteilen zu können.

Die vorliegenden Daten veranschaulichen die Entwicklung der verschiedenen Teilmärkte, sie bieten eine Übersicht über den Grundstücksmarkt und dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Die hier vorgelegten Daten stellen keine Bewertung von Einzelgrundstücken dar, sie kennzeichnen nur durchschnittliche Tendenzen. Für konkrete Wertermittlungen von Einzelgrundstücken sollten Sachverständige in Anspruch genommen werden.

Der Bericht liefert zum einen die Gesamtumsatzzahlen, zum anderen werden unter dem jeweiligen Gliederungspunkt (siehe S. 13ff) das Preisniveau und die Preisentwicklungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt. Darunter ist ein wirtschaftlich vernünftiges und marktgerechtes Handeln nach den Regeln von Angebot und Nachfrage (freier Grundstücksmarkt) zu verstehen. Liebhaberpreise, Notverkäufe, Zwangsversteigerungen oder beispielsweise Veräußerungen unter Verwandten bleiben unberücksichtigt.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

3.1.1 Geografische Gegebenheiten des Landkreises

Administrativ gehört der Landkreis zum Land Brandenburg und ist in fünf Ämter, 14 amtsfreie Gemeinden bzw. Städte und 24 amtsangehörige Gemeinden gegliedert. Der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist die Stadt Bad Belzig.

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

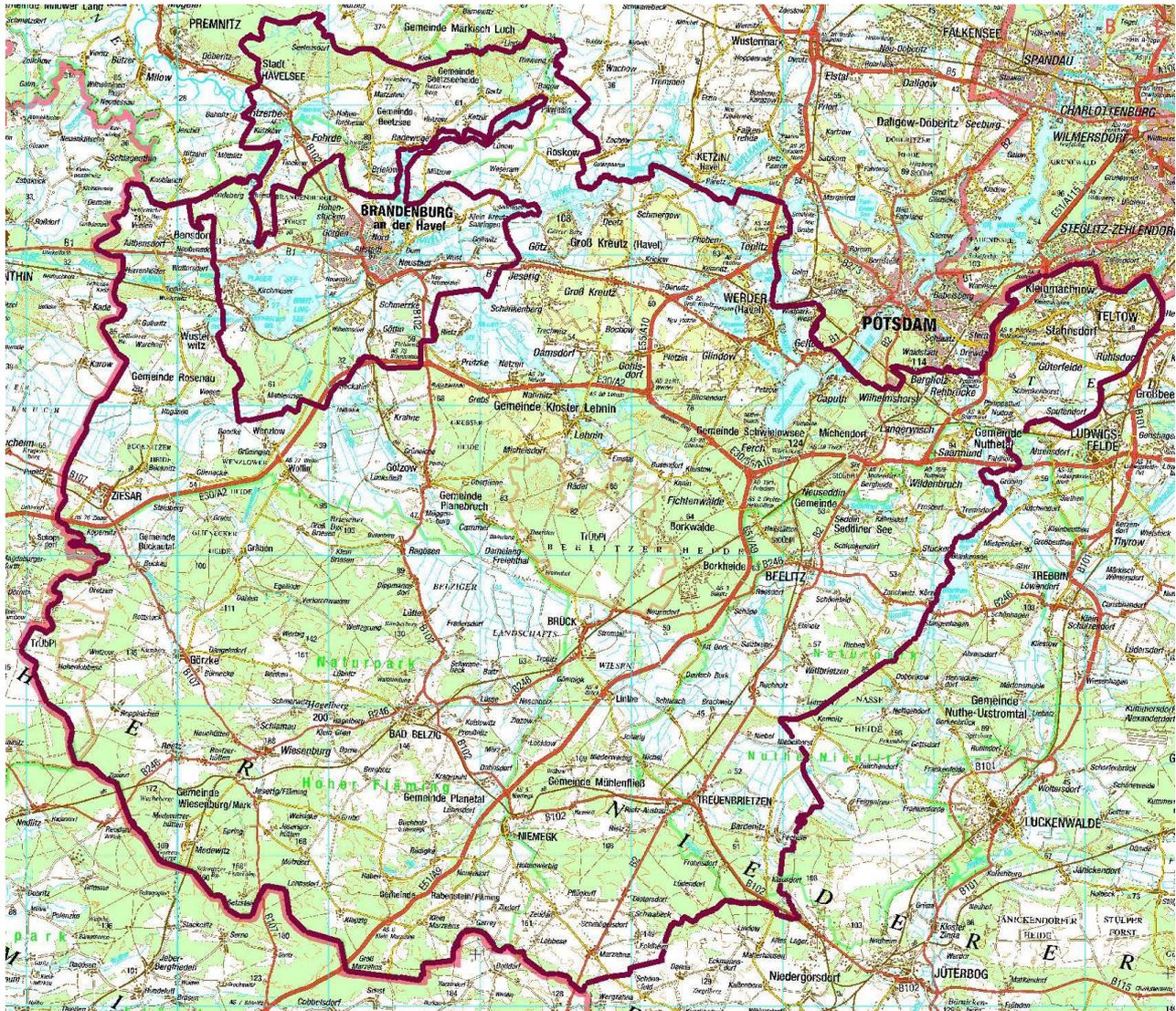
Im nördlichen Teil ist die Landschaft durch die Havel mit ihren vielen Nebenarmen und seenartigen Erweiterungen, Havelniederungen sowie ausgedehnten forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der südliche Teil des Landkreises wird durch die Waldbestände des „Hohen Fläming“ und der „Zauche“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

Mit seiner Fläche von 2.576 km² ist er der zweitgrößte Landkreis im Land Brandenburg und mit seinen ca. 206.200 Einwohnern der bevölkerungsreichste. In der Nähe des Ballungsraumes Berlin/Potsdam leben wesentlich mehr Menschen als im restlichen Teil des Kreises, der sehr dünn besiedelt ist.

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

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

Topografische Karte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



Nutzung mit Genehmigung vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Kartengrundlage LK250f-N – Landkarte 1:250 000 (Stand der Karte 01.01.2012, Auszug unmaßstäblich, verkleinert)

3.1.2 Zusammenstellung statistischer Grunddaten

Anzahl der Ämter	5
Anzahl der amtsfreien Gemeinden/Städte	14
Anzahl der amtsangehörigen Gemeinden	24
Fläche des Landkreises (in ha)	257.594
Anzahl der Flurstücke	323.154
Anzahl der Grundakten	124.647

3.1.3 Bereichsaufteilung des Landkreises

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

Damit wurden

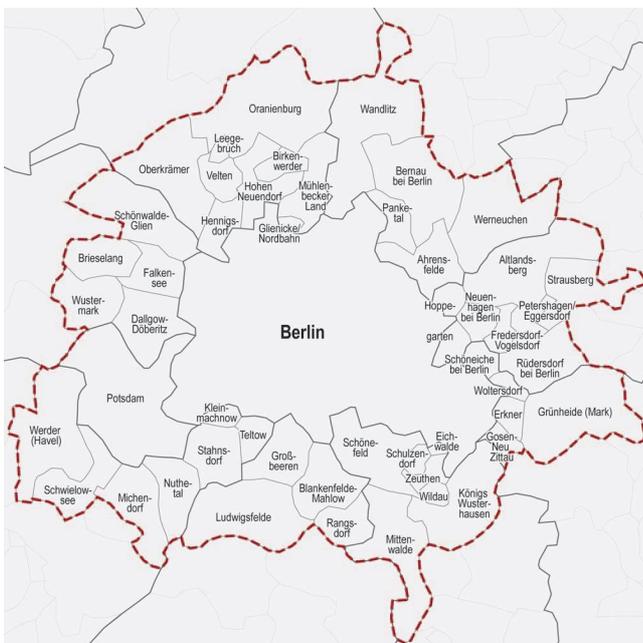
- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung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

abgelöst.

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

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

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



Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam

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

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

- Berliner Umland
- Weiterer Metropolitanraum

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

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

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

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

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

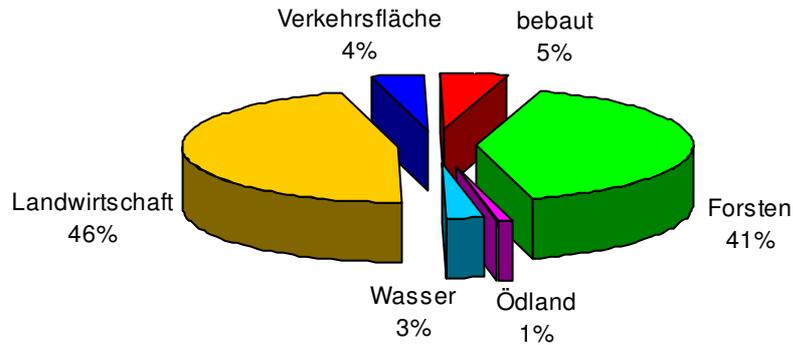
Der Grundstücksmarktbericht bezieht sich auf die räumliche Struktur der beiden Bereiche nach LEP B-B, auch nach rechtskräftiger Nichtzulassungsklage durch das BVerwG vom 17.03.2015, wonach der LEP B-B aus dem Jahr 2009 für das Land Brandenburg für ungültig erklärt wurde.

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



3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

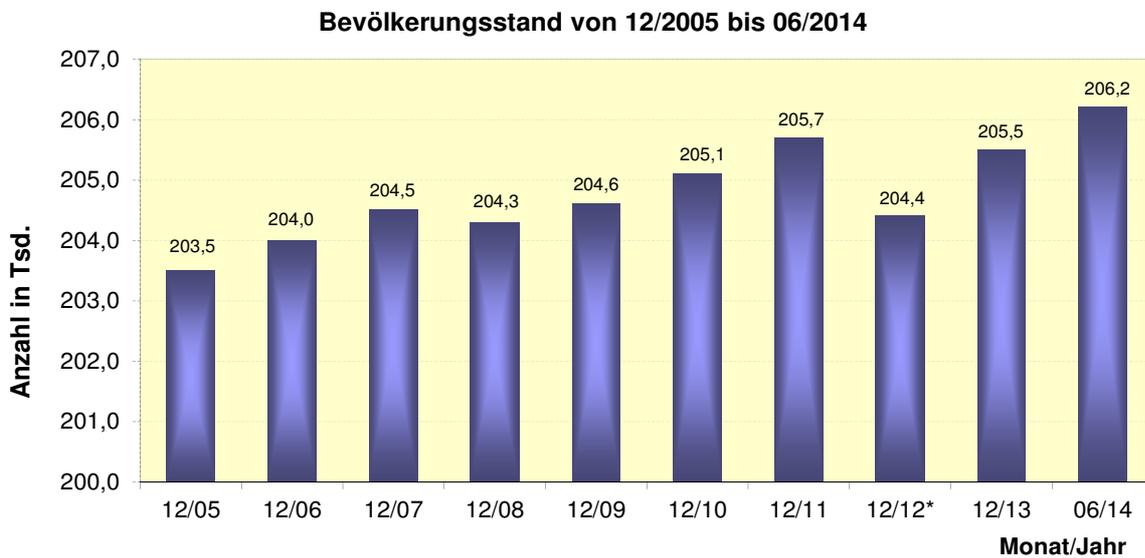
3.2.1 Übersicht der Flächennutzung



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

3.2.2 Bevölkerungsstand

Die untenstehende Grafik stellt die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises dar.



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

3.2.3 Statistische Daten nach Regionen

Stadt/Gemeinde/Amt	Wohnbevölkerung EW	Veränderungen zum Vorjahr in %	Fläche insgesamt in km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW
Stadt Bad Belzig	11.004	- 0,65	234,84	47	15
Stadt Beelitz	11.921	+ 0,32	180,11	66	17
Stadt Teltow	24.086	+ 0,50	21,54	1.118	9
Stadt Treuenbrietzen	7.410	- 0,26	211,35	35	20
Stadt Werder (Havel)	24.018	+ 0,99	116,15	207	25
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	8.025	- 0,27	99,19	81	21
Gemeinde Kleinmachnow	20.521	+ 0,62	11,94	1.719	10
Gemeinde Kloster Lehnin	10.700	+ 0,42	199,30	54	24
Gemeinde Michendorf	12.032	+ 0,83	68,51	176	18
Gemeinde Nuthetal	8.734	- 0,08	47,56	184	16
Gemeinde Schwielowsee	10.156	+ 0,97	58,16	175	19
Gemeinde Seddiner See	4.043	+ 1,15	24,03	168	28
Gemeinde Stahnsdorf	14.580	+ 1,24	49,10	297	13
Gemeinde Wiesenburg/Mark	4.420	- 0,74	218,21	20	22
Amt Beetzsee	8.146	- 0,05	201,95	40	23
Amt Brück	10.337	+ 0,20	232,14	45	21
Amt Niemegek	4.705	+ 0,26	224,45	21	26
Amt Wusterwitz	5.223	- 0,61	107,27	49	17
Amt Ziesar	6.144	- 0,81	270,14	23	18
Potsdam-Mittelmark	206.205	+ 0,38	2.575,94	80	18

Quellen:

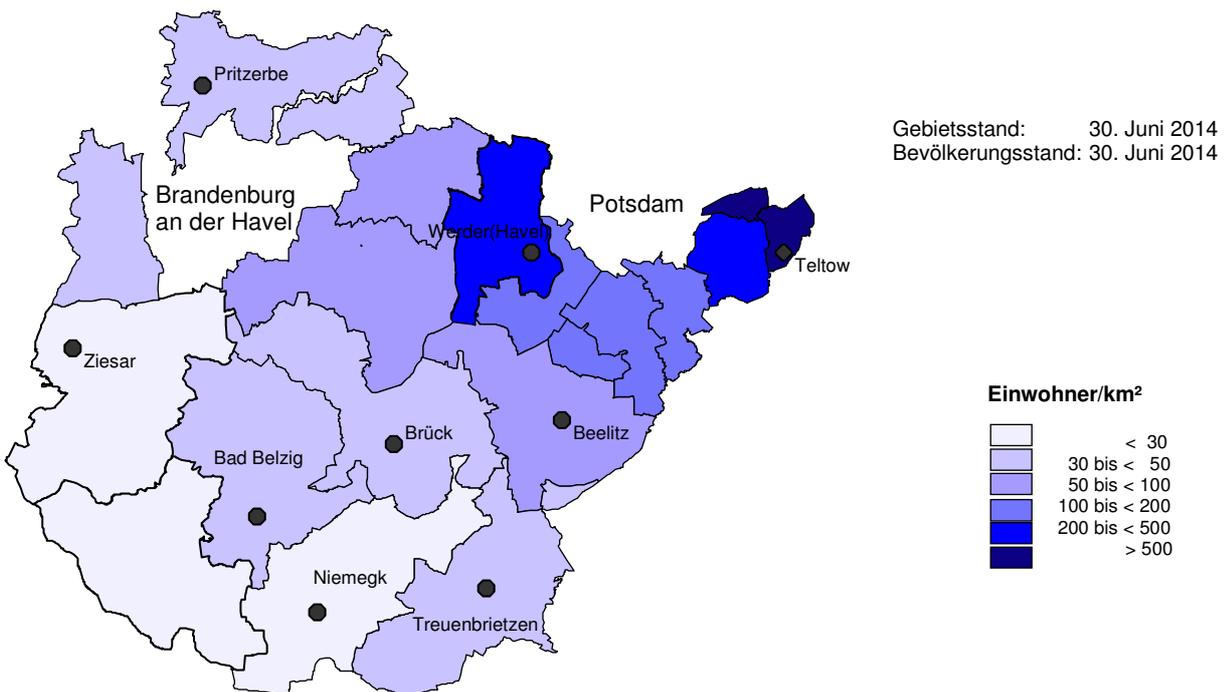
Einwohner

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: 30. Juni 2014 (Gebietsstand vom 30. Juni 2014)

Fläche

- Jahresbericht 2014, Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Stand: 31. Dezember 2014

Bevölkerungsdichte des Landkreises Potsdam-Mittelmark



4 Übersicht über die Umsätze

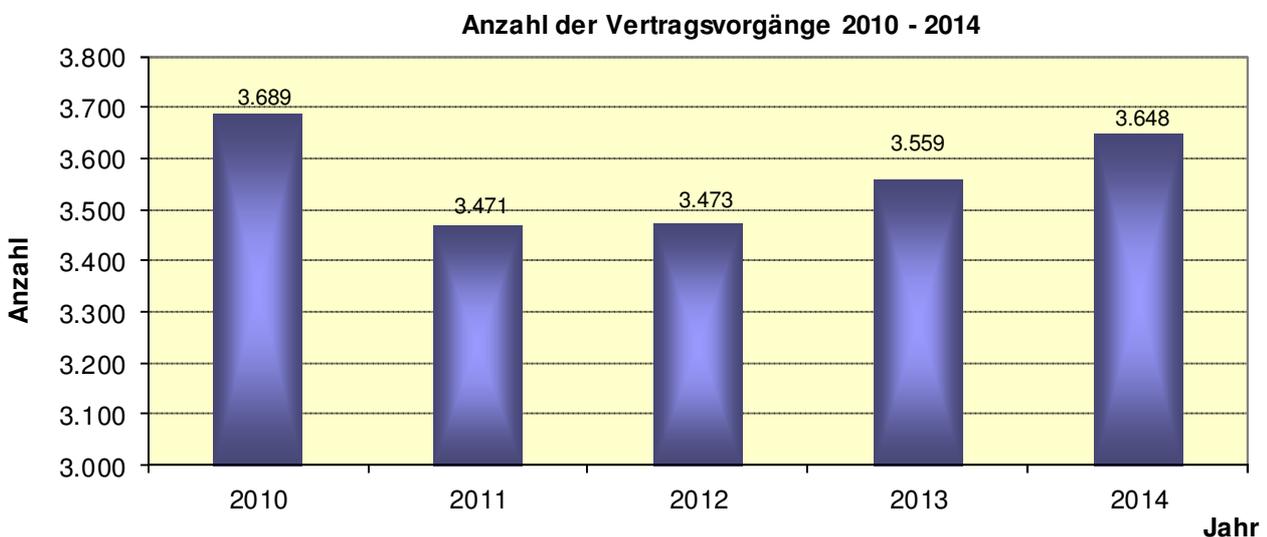
In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen sind Daten nach **Grundstücksarten** zusammengefasst, die hier kurz erläutert werden:

- **unbebaute Baufläche (ub)** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland und baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist (gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV),
- **bebaute Grundstücke (bb)** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet werden können,
- **Wohnungs-/Teileigentum (ei)** sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Das Eigentum bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen...),
- **landwirtschaftliche Flächen (lf)** sind Grundstücke, die nachhaltig land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind (weitere Ausführungen siehe S. 31),
- **Gemeinbedarfsflächen (gf)** sind Grundstücke, die bereits für öffentliche Zwecke genutzt werden und auch künftig der Nutzung für öffentliche Zwecke vorbehalten bleiben,
- **sonstige Flächen (sf)** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

4.1 Vertragsvorgänge

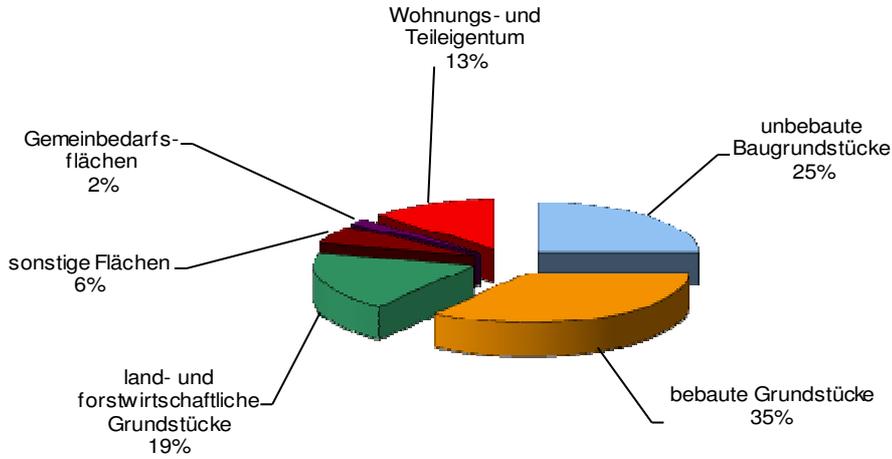
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2014 insgesamt **3.724 Urkunden** eingegangen. Darunter befinden sich 76 Schenkungs- und Überlassungsverträge, die im Weiteren nicht ausgewertet wurden.

Die Anzahl der Kaufverträge hat sich gegenüber dem Vorjahr in der Gesamtheit nicht wesentlich verändert. Es wurden ca. 2,5 % mehr Verträge registriert (89 Verträge).

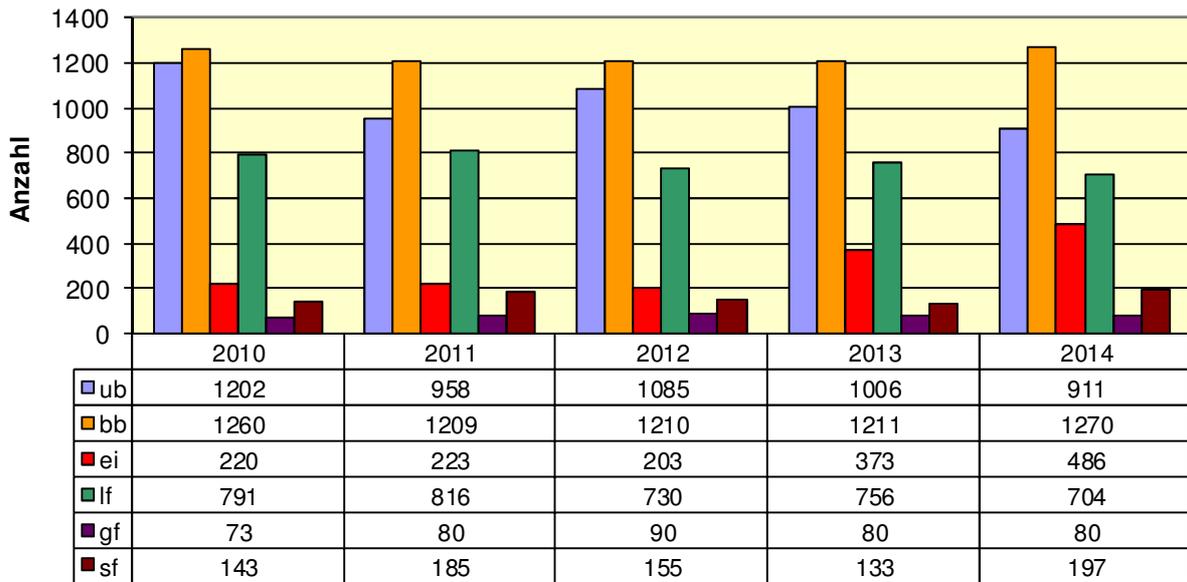


4.1.1 Gliederung nach Grundstücksarten

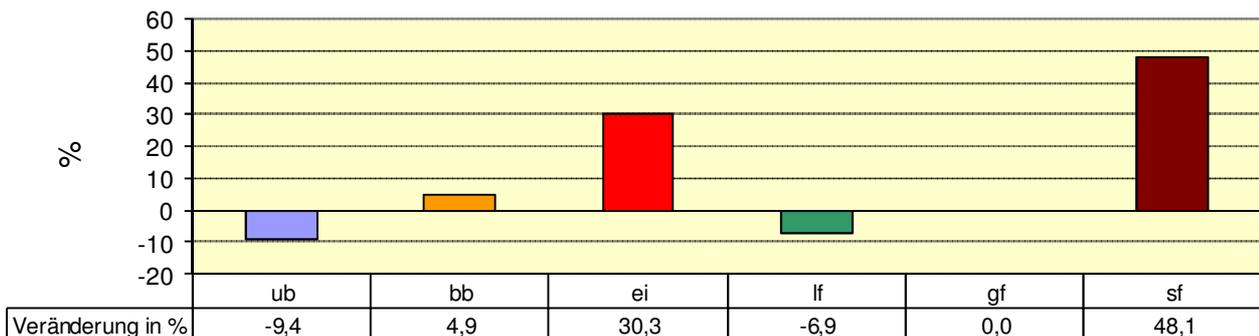
Verteilung der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2014



Anzahl der Vertragsvorgänge nach Grundstücksarten 2010 - 2014



Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %



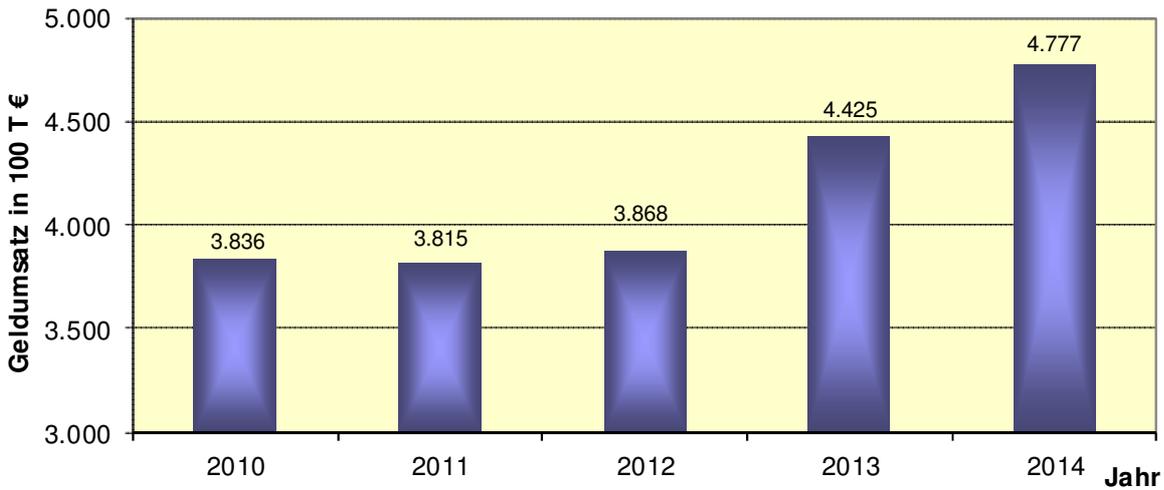
4.1.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Anzahl der Verträge							
Berliner Umland							
Kleinmachnow	36	114	46	2	2	2	202
Michendorf	86	67	22	15	15	6	211
Nuthetal	26	34	37	34	3	3	137
Schwielowsee	66	67	11	23	10	17	194
Stahnsdorf	65	89	17	8	4	12	195
Teltow	87	97	20	3	8	10	225
Werder (Havel)	111	130	271	56	8	34	610
Gesamtsumme	477	598	424	141	50	84	1.774
Anteil in %	26,9	33,8	23,9	7,9	2,8	4,7	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-21,6	-1,4	35,4	16,5	31,5	110,0	3,2
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	58	76	8	48	5	10	205
Groß Kreutz (Havel)	62	56	4	39	1	8	170
Seddiner See	66	23	14	8	0	3	114
Beetzsee	38	77	0	54	4	11	184
Kloster Lehnin	36	87	5	116	3	11	258
Wusterwitz	22	36	0	24	3	6	91
Ziesar	12	36	1	46	3	10	108
Bad Belzig	35	53	3	57	3	10	161
Brück	67	84	10	35	2	19	217
Niemegk	11	38	6	54	2	11	122
Treuenbrietzen	15	62	8	51	3	8	147
Wiesenburg/Mark	12	44	3	31	1	6	97
Gesamtsumme	434	672	62	563	30	113	1.874
Anteil in %	23,2	35,9	3,3	30,0	1,6	6,0	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	7,1	11,0	3,3	-11,0	-28,6	21,5	1,8

4.2 Geldumsatz

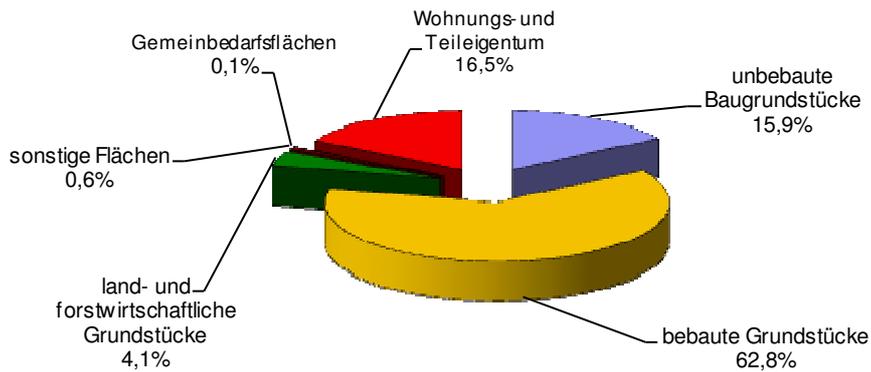
Im Jahr 2014 wurde im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt **477,7 Mio. €** umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 8,0% gestiegen.

Gesamtgeldumsätze 2010 - 2014

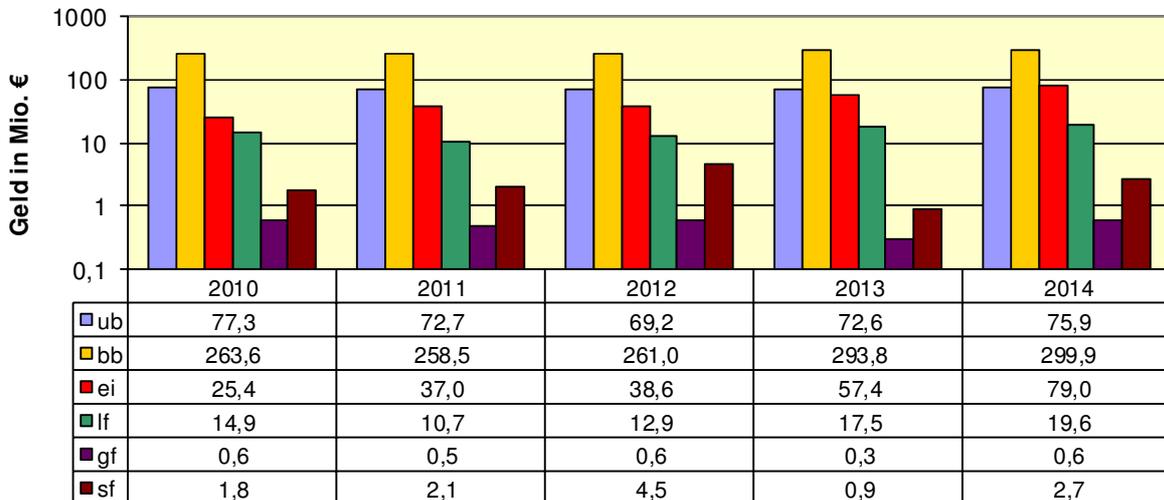


4.2.1 Gliederung nach Grundstücksarten

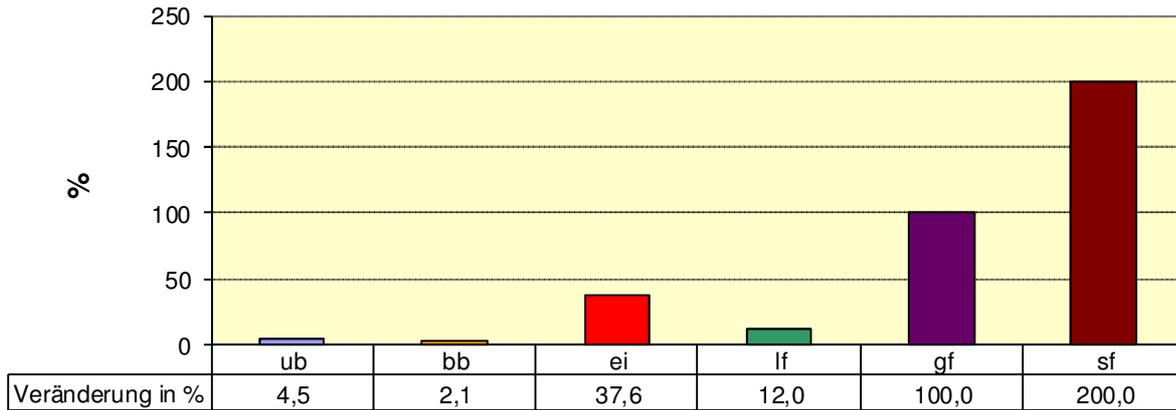
Geldumsatz nach Grundstücksarten 2014



Geldumsätze nach Grundstücksarten 2010 - 2014



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



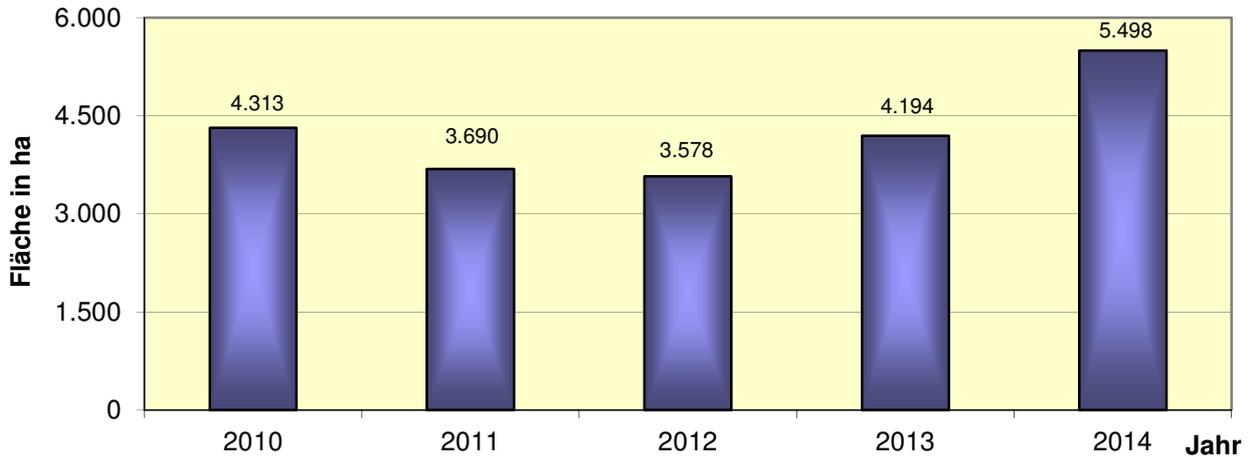
4.2.2 Gliederung der Grundstücksverkäufe nach Bereichen

Umsatzzahlen der Grundstücksarten							
Bereiche	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
Berliner Umland							
Kleinmachnow	17,2	68,2	10,0	0,0	0,0	0,1	95,5
Michendorf	6,1	14,5	2,7	0,1	0,0	0,1	23,5
Nuthetal	1,8	7,3	3,2	0,3	0,0	0,0	12,6
Schwielowsee	7,7	22,2	2,1	1,0	0,0	0,2	33,2
Stahnsdorf	7,9	27,7	2,1	0,1	0,0	0,9	38,7
Teltow	11,1	45,8	4,2	0,1	0,1	0,2	61,5
Werder (Havel)	10,4	36,6	49,7	0,6	0,4	0,5	98,2
Gesamtsumme	62,2	222,3	74,0	2,2	0,5	2,0	363,2
Anteil in %	17,1	61,3	20,4	0,6	0,1	0,5	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	3,1	-4,3	42,6	29,4	150,0	400	4,8
Weiterer Metropolitanraum							
Beelitz	2,2	8,4	0,8	2,2	0,0	0,3	13,9
Groß Kreutz (Havel)	1,4	9,6	0,5	0,5	0,0	0,1	12,1
Seddiner See	4,1	3,8	1,2	0,1	0,0	0,0	9,2
Beetzsee	0,9	6,8	0,0	1,4	0,0	0,0	9,1
Kloster Lehnin	0,8	10,2	0,6	2,3	0,0	0,1	14,0
Wusterwitz	0,6	3,8	0,0	1,0	0,0	0,0	5,4
Ziesar	0,1	2,9	0,1	0,9	0,0	0,0	4,0
Bad Belzig	0,7	5,6	0,1	0,6	0,0	0,1	7,1
Brück	23	14,6	0,6	1,4	0,0	0,0	18,9
Niemegk	0,2	1,7	0,2	0,7	0,1	0,1	3,0
Treuenbrietzen	0,3	8,3	0,3	1,0	0,0	0,0	9,9
Wiesenburg/Mark	0,1	1,9	0,6	5,3	0,0	0,1	7,9
Gesamtsumme	13,7	77,6	5,0	17,4	0,1	0,7	114,5
Anteil in %	12,0	67,8	4,4	15,2	0,08	0,6	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	11,0	26,0	-9,0	10,1	0	40,0	19,4

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2014 wurden im Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark insgesamt 5.498,3 ha Grundstücksfläche verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ca. 31% mehr Fläche umgesetzt. Weitere Auswertungen zu den Teilmarktberreichen ub und bb ab den Seiten 20 und 39.

Flächenumsätze 2010 - 2014

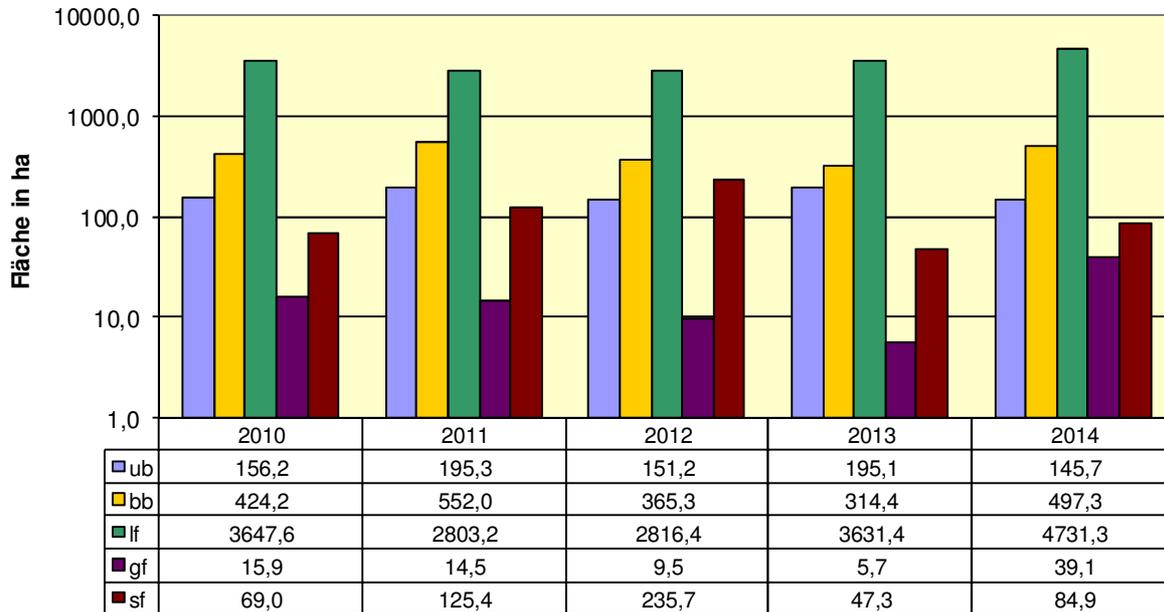


4.3.1 Gliederung nach Grundstücksarten

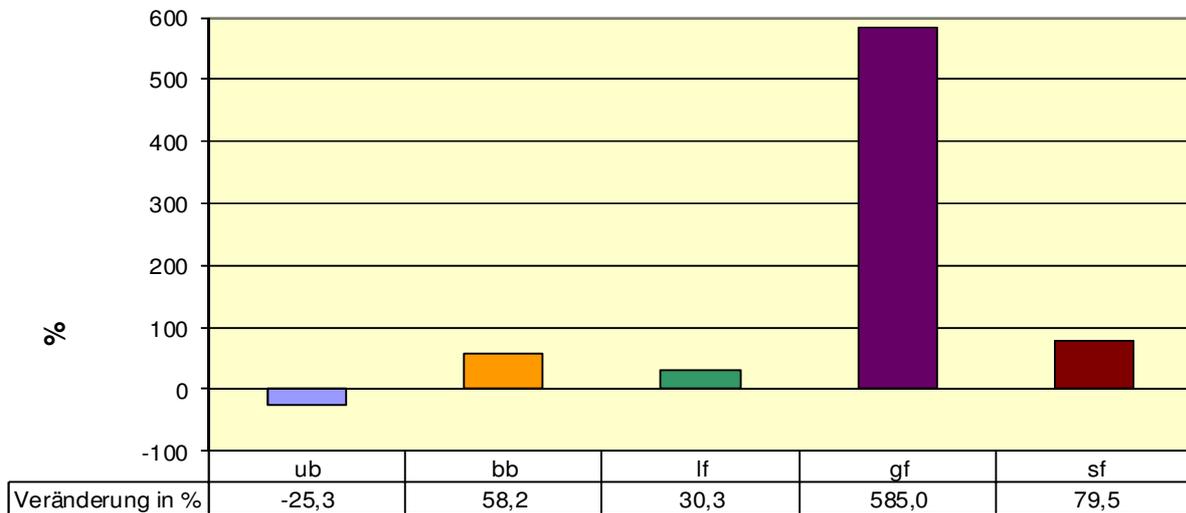
Flächenumsatz nach Grundstücksarten 2014



Flächenumsätze nach Grundstücksarten 2010 - 2014



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	73	96	30	0,2	6	206
Michendorf	113	97	222	17	19	468
Nuthetal	27	35	465	0,9	2	531
Schwielowsee	79	166	1.742	3,9	8	1.997
Stahnsdorf	58	90	80	2	7	237
Teltow	73	96	80	3	8	260
Werder (Havel)	163	593	1.402	11	106	2.275
Gesamtsumme	586	1.173	4.021	38	156	5.974
Anteil in %	9,8	19,6	67,4	0,6	2,6	100,00
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-30,0	30,0	73,9	111,1	107,9	34,0
Weiterer Metropolitanraum						
Beelitz	96	184	11.325	0,5	154	11.760
Groß Kreutz (Havel)	109	301	1.351	1	38	1.800
Seddiner See	56	89	77	0	5	227
Beetzsee	68	93	2.891	12,8	13	3.219
Kloster Lehnin	73	269	3.835	2	107	4.286
Wusterwitz	22	66	803	0,5	16	908
Ziesar	6	822	1890	18	24	2.759
Bad Belzig	67	316	1.989	0,8	44	2.417
Brück	144	428	1.590	5	238	2.406
Niemegk	196	76	1.564	310	31	2.175
Treuenbrietzen	17	968	2.033	2	9	3.028
Wiesenburg/Mark	16	186	13.805	0	16	14.023
Gesamtsumme	870	3.798	43.292	353	695	49.008
Anteil in %	1,8	7,8	88,3	0,7	1,4	100,0
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr	-22	69,4	28,4	805,1	74,6	30,1

5 Bauland

Erfasst werden unbebaute Grundstücke mit den Entwicklungszuständen Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (ImmoWertV). Ebenso werden hier Kaufpreise von bereits bebauten Grundstücken erfasst, bei denen, bedingt durch das Überleitungsrecht (Zusammenführung von Grund und Boden und Gebäudeeigentum) in den neuen Bundesländern, nur der Preis für den Grund und Boden vereinbart wurde.

5.1 Allgemeines

Grundstücks-/Nutzungsarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Individueller Wohnungsbau	768	84,3 -11,6	934	64,1 -3,3	592	78,3 -2,9
Geschosswohnungsbau (gemischt genutzte Grundstücke)	16	1,8 -27,3	49	3,4 -37,1	44	5,9 -19,6
Geschäftliche Nutzung	2	0,2 -33,3	0,70	0,0 -51,7	1	0,1 65,5
Gewerbliche Nutzung	42	4,6 13,5	262	18,0 -48,4	93	12,3 75,0
Betriebsgrundstücke Land- und Forstwirtschaft	8	0,9 -38,5	72	4,9 -61,7	1	0,2 -40,1
Sonstige Nutzung	75	8,2 10,3	140	9,6 -22,9	24	3,2 170,5
Gesamtsumme	911	100,0 -10,0	1.457	100,0 -24,2	757	100,0 3,5

Die Tabelle beinhaltet den gesamten Geschäftsverkehr für Bauland.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG in €/m ²		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Berliner Umland					
Gemeinde Kleinmachnow	13	150	430	290	330
Gemeinde Michendorf	22	40	110	80	100
Gemeinde Nuthetal	9	35	150	130	135
Gemeinde Schwielowsee	8	20	130	-	
Gemeinde Stahnsdorf	15	90	210	220	230
Stadt Teltow	16	95	220	150	270
Stadt Werder (Havel)	19	10	110	105	150

Stadt/Gemeinde/Amt	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabepflichtig nach KAG in €/m ²		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²	
		von	bis	von	bis
Weiterer Metropolitanraum					
Stadt Beelitz	24	12	50	55	70
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	13	20	50	-	
Gemeinde Seddiner See	6	60	80	85	95
Amt Beetzsee	27	15	50	40	65
Gemeinde Kloster Lehnin	19	5	44	30	60
Amt Wusterwitz	10	5	44	-	
Amt Ziesar	20	5	25	30	
Stadt Bad Belzig	33	5	46	40	60
Amt Brück	24	5	30	35	75
Amt Niemegk	24	5	26	-	
Stadt Treuenbrietzen	25	5	30	-	
Gemeinde Wiesenburg/Mark	28	5	20	-	

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Die vorliegenden Indizes erfassen die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bei unbebauten Bauflächen im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Bezogen auf das Basisjahr 2000 wird das Marktverhalten für den individuellen Wohnungsbau anhand von vergleichbaren Kauffällen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, oder anhand von Bodenrichtwerten, ausgewertet.

Entsprechend der im Punkt 3.1.3 (Seite 9 und 10) des Grundstücksmarktberichtes beschriebenen räumlichen Struktur des Landkreises erfolgt die Untersuchung getrennt für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum. Ebenso wurde nach den dörflichen und städtischen Wohnlagen (typische Ortslage) und nach den Wohnparks unterschieden.

Insgesamt standen aus der Kaufpreissammlung seit 2000 rund 8.300 auswertbare Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich durchgehend um selbständig nutzbare Grundstücke. Als Spannweite bei der Grundstücksgröße wurden Flächen mit einer Größe von 150 m² bis 2.500 m² gewählt.

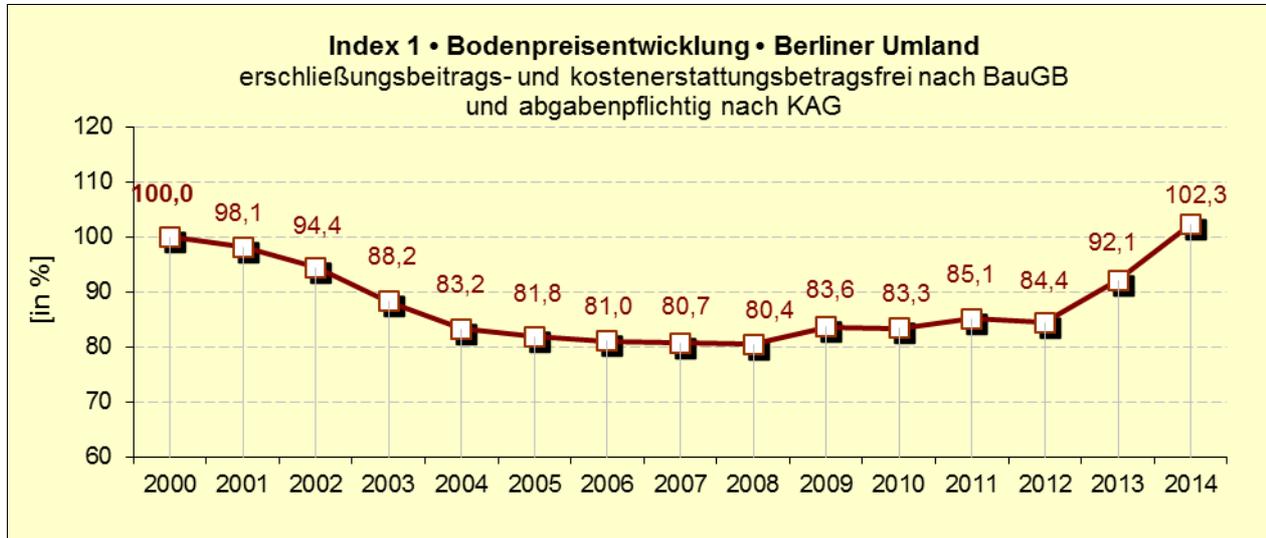
Neben den Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau wird für das Umland Berlin und den Weiteren Metropolitanraum jeweils eine Indexreihe für Gewerbegebiete (über Bodenrichtwerte abgeleitet) dargestellt.

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

Bei ausreichenden Kauffallanzahlen erfolgte die Ermittlung der Indizes mit Jahresmittelwerten des Bereiches bzw. mit Jahresmittelwerten der einzelnen Ämter und Gemeinden (Umland Berlin), bei denen das Marktgeschehen im Verhältnis der Kauffälle für einen Mittelwert gewichtet wurde. Bei den Wohnparks wurden die Indizes auch wegen der örtlichen Konzentration der Standorte über Bodenrichtwerte abgeleitet. Bei dieser Ableitung wurde mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung die Entwicklung einzelner Bodenrichtwertzonen bezogen auf die Gesamtheit geprüft.

5.2.2.1 Indexreihen, Ortslagen

Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau in dörflichen und städtischen Wohnlagen (Ortslagen) sind meist dem nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die vorhandene Altersschließung ist erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB, jedoch sind überwiegend noch Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) zu entrichten.



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

Wohngebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwertlagen:	80	Ämter/Gemeinden:.....	7
Kauffälle:	4.489	Ø Preis:.....	98.923 €
Spanne der Bodenpreise:.....	9 bis 544 €/m ²	Ø Fläche:	815 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.440 m ²		



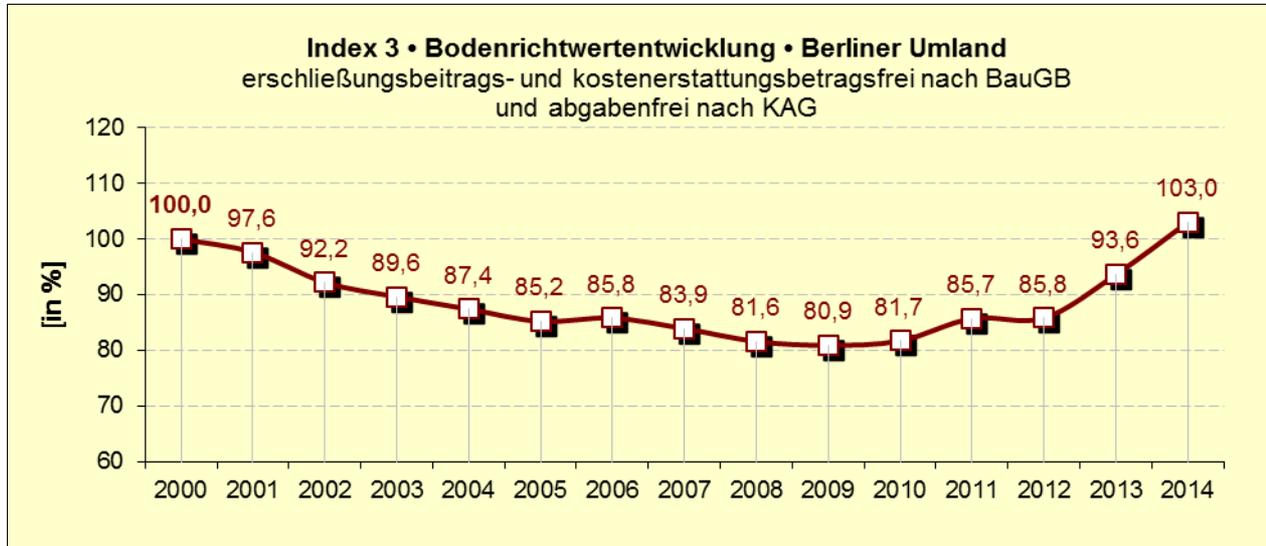
- Datengrundlage wegen neuer Raumaufteilung gegenüber der Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2009 geändert
- Datenreihe geglättet, gleitender Durchschnitt in 3 Perioden

Wohngebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwertlagen:	231	Ämter/Gemeinden:.....	12
Kauffälle:.....	1.501	Ø Preis:.....	26.587 €
Spanne der Bodenpreise:.....	3 bis 150 €/m ²	Ø Fläche:	998 m ²
Spanne der Flächen:....	190 m ² bis 2.500 m ²		

5.2.2.2 Indexreihen, Wohnparks

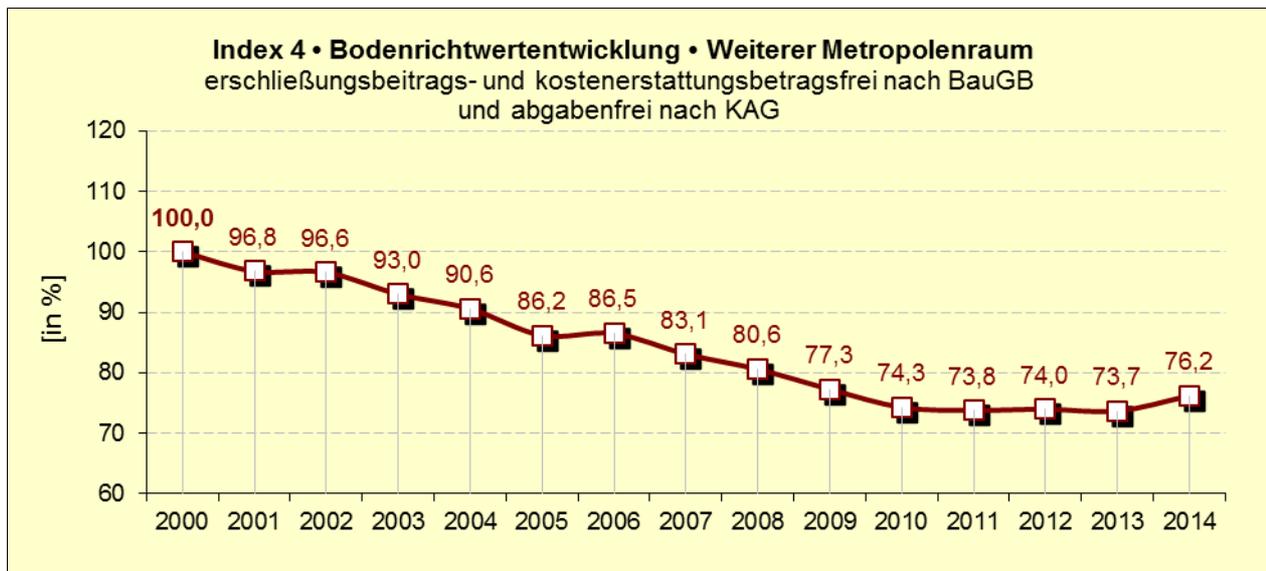
Bauflächen in Wohnparks (WP) sind unbebaute Grundstücke, die erst nach 1990 auf der bau-rechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet. Bedingt durch die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



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

Wohnparks • Berliner Umland

Bodenrichtwerte:22
Spanne der Bodenrichtwerte:80 €/m² bis 330 €/m² (Stichtag 31.12.2014)
Ämter/Gemeinden:7



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

Wohnparks • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte:23
Spanne der Bodenrichtwerte:30 €/m² bis 95 €/m² (Stichtag 31.12.2014)
Ämter/Gemeinden:12

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert bei kleiner werdenden Grundstücken steigt. Im Regelfall gilt die Faustformel: „Je kleiner – desto teurer“.

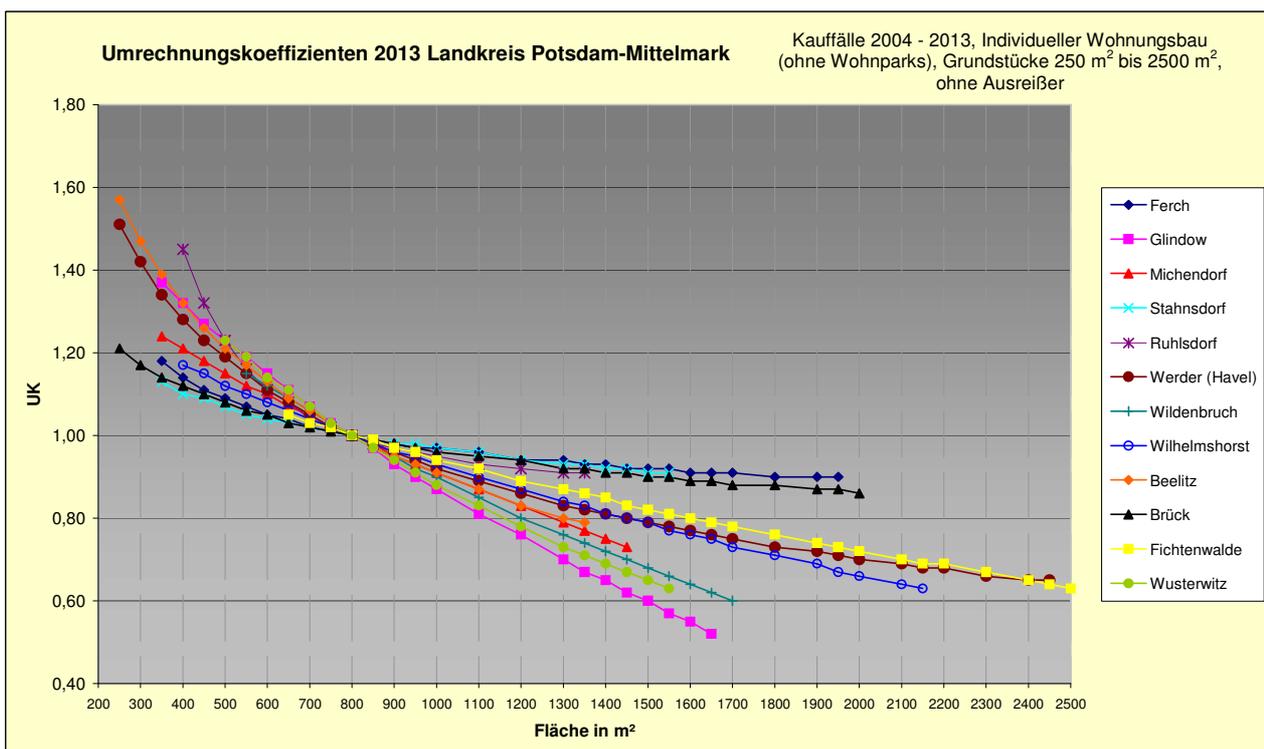
Die in der Fachliteratur dazu veröffentlichten Daten sind kritisch auf deren Anwendbarkeit auf den örtlichen Grundstücksmärkten zu prüfen. Sie werden in besonderer Weise stark durch den regionalen Immobilienmarkt geprägt und können durchaus zu erheblichen Wertdifferenzen gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen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

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

Dabei wurden Kauffälle unbebauter oder nahezu unbebauter Wohngrundstücke aus dem gesamten Landkreis für den Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2013 herangezogen. Für die Untersuchung kamen nur Ortslagen mit mindestens 30 Kauffällen in Betracht. Als Untersuchungsrahmen dienten Grundstücke mit einer Größe von 200 m² bis 2.500 m². Die Grundstücke liegen in den historisch gewachsenen Gemeindelagen mit Alterschließung. Wassergrundstücke bzw. Grundstücke in Wassernähe wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Für Grundstücke in Wohnparks wird eine gesonderte Untersuchung erforderlich.

Die Umrechnungskoeffizienten sind aus dem Verhältnis von Kaufpreis und Bodenrichtwert ermittelt worden. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wurde dann das mathematische Modell zur Bestimmung dieser Koeffizienten abgeleitet, wobei dort als unabhängige Variable die Fläche und als abhängige Variable der Umrechnungskoeffizient eingegangen sind. Die Regressionen wurden für unterschiedliche Bereiche vorgenommen. Bei dem Modell handelt es sich um eine durch Ausgleichung berechnete lineare Funktion zwischen der Zielgröße (Preis in €/m²) und der Einflussgröße (Fläche in m²).

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



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

Allerdings ist die statistisch nachweisbare Abhängigkeit bei den untersuchten Bereichen/Gemeinden sehr differenziert zu werten. Während in einigen Gemeinden eine sehr deutliche Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße nachweisbar ist, zeichnet sich für andere Gemeinden ein eher diffuses Bild. Zur Wertung der Analyse werden aus diesem Grund der Korrelationskoeffizient und die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle mit aufgeführt.

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

Die folgende Tabelle auf Seite 27 zeigt die Umrechnungskoeffizienten für einzelne Bereiche/Gemeinden, wobei zur Verdeutlichung der regionalen Unterschiede alle Umrechnungskoeffizienten auf die mittlere Fläche aller Kauffälle von ca. 800 m² umgerechnet wurden.

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

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurden die Koeffizienten von Seite 27 zu Grunde gelegt.

Umrechnungsbeispiel:

Stahnsdorf, Bereich Blumensiedlung

- Bodenrichtwert (BRW) = 170 €/m² bei einer typischen Grundstücksgröße von 700 m²
- gesucht wird der Bodenwert (BW) des Bewertungsobjektes mit 900 m²

$$\text{BW} = 170 \text{ €/m}^2 \times 0,98 / 1,02 = 163,33 \text{ €/m}^2 \text{ (rund 4\% unter BRW)}$$

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

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

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

gelb 0,3 < R < 0,5
 grün R > 0,5

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

5.3 Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausgrundstücke)

In den Geschäftsjahren von 2010 bis 2014 wurden 14 Kauffälle registriert. Diese Kauffälle waren größtenteils mit Besonderheiten behaftet, wie z. B. Erwerb nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Erwerb als Zukauf zum Bestandsobjekt oder im Entwicklungszustand Rohbauland.

In den Jahren von 2012 bis 2014 sind für Mehrfamilienhausgrundstücke in Kleinmachnow, Teltow und Werder (Havel) vier Kauffälle registriert. Die Grundstückgrößen reichen von ca. 2.300 m² bis 7.500 m², im Mittel ca. 3.700 m². Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für individuelles Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 0,9 (Spanne von 0,7 bis 1,1).

5.4 Bauland für Gewerbe

5.4.1 Preisniveau

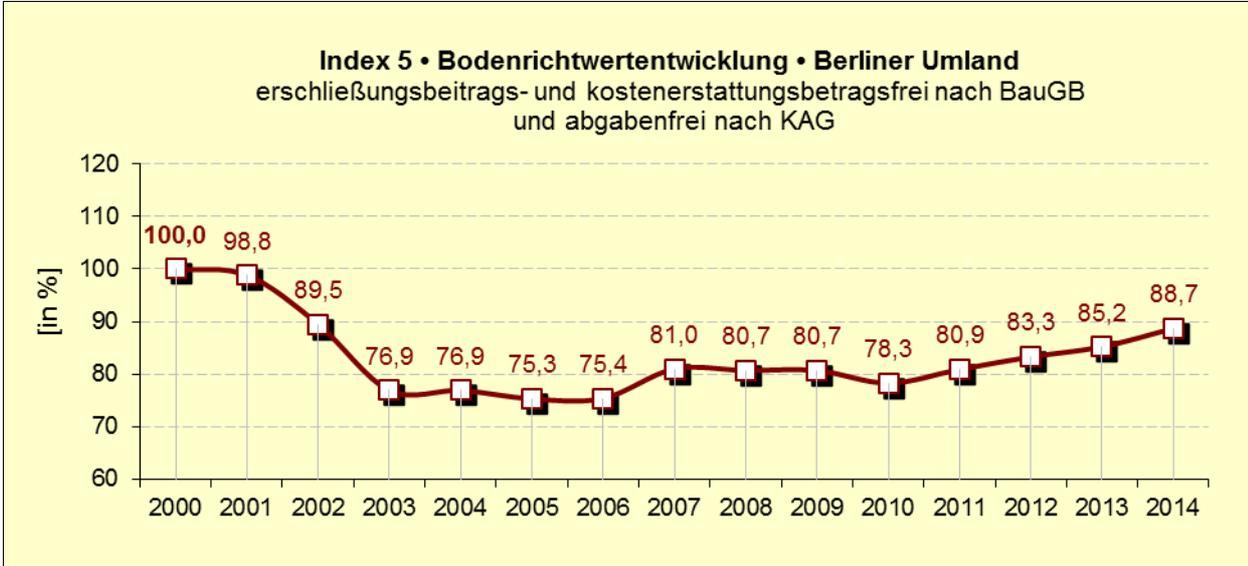
Von den insgesamt 44 Kauffällen für gewerblich und geschäftlich genutzte Flächen, wurden 16 Kauffälle den Gewerbegebieten (GE) zugeordnet. Bei den übrigen Kauffällen waren die Grundstücke mit Besonderheiten behaftet wie z.B. nicht selbstständig nutzbare Flächen (Zukäufe), aufstehende Abrissgebäude, Altlasten, Flächen mit gemischter Nutzung, abweichende Erschließungszustände, Außenbereichslagen etc.

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

Gemarkung	Anzahl der Bodenrichtwerte	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB in €/m ²	
		von	bis
Berliner Umland			
Kleinmachnow, Teltow	3	125	180
Werder (Havel), Stahnsdorf, Caputh	3	50	75
Weiterer Metropolitanraum			
Belzig, Borkheide, Brück, Linthe, Rietz, Wiesenburg, Ziesar	7	10	17
Beelitz, Brielow, Groß Kreutz, Neuseddin	4	20	50

5.4.2 Indexreihen, Gewerbegebiete

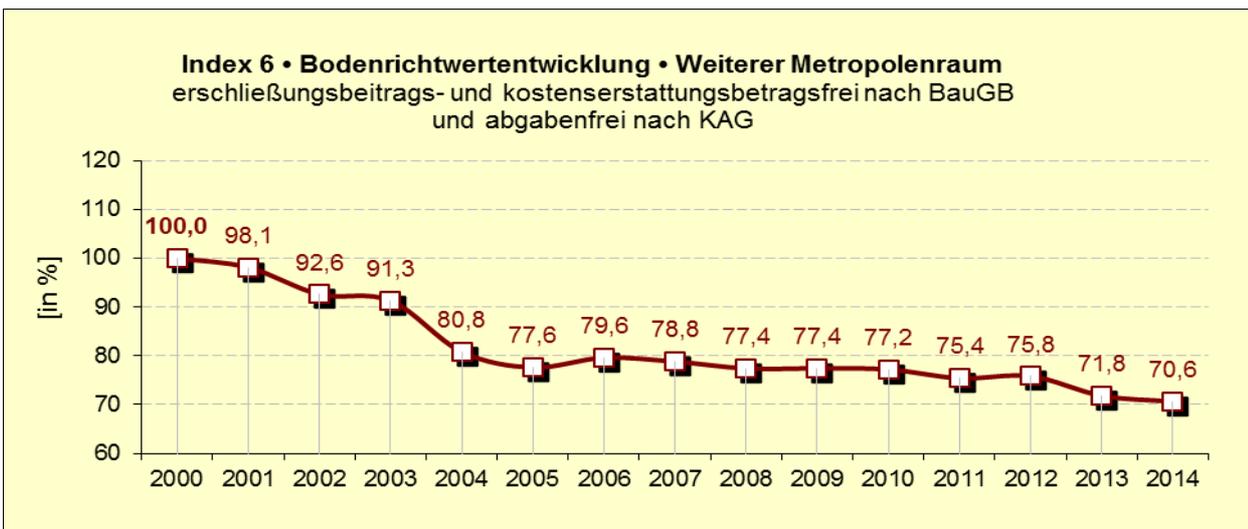
Bauflächen in GE sind unbebaute Grundstücke, die meist erst nach 1990 auf der baurechtlichen Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind. Der Erschließungszustand wird als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG bezeichnet.



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

Gewerbegebiete • Berliner Umland

Bodenrichtwerte: 6
 Spanne der Bodenrichtwerte: 50 €/m² bis 180 €/m² (Stichtag 31.12.2014)
 Ämter/Gemeinden: 5



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

Gewerbegebiete • Weiterer Metropolitanraum

Bodenrichtwerte: 11
 Spanne der Bodenrichtwerte: 10 €/m² bis 50 €/m² (Stichtag 31.12.2014)
 Ämter/Gemeinden: 11

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nachstehende Preise sind bereits in der Tabelle unter 5.1 Seite 21 enthalten. Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen sind größtenteils für wohnwirtschaftliche Zwecke, teilweise jedoch auch für gewerbliche Zwecke erworben worden. Im Geschäftsjahr 2014 lagen 29 Kaufverträge vor, von denen 22 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet wurden.

Grundstücksgrößen	Anzahl der Verträge	Preise in €/m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %	
		Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
bis 2.500 m ²	10	5 - 130	70	19 - 108	59
über 2.500 m ²	12	1 - 100	30	2 - 81	37

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

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Erholungsflächen im Außenbereich

Gemarkung	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²	BRW für Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in %
Borkheide, Borkwalde	8	750 - 2.500 1.400	5 - 12 8	17; 15	51
Fichtenwalde	4	1.500 - 3.800 2.500	5 - 20 11	22	50
Alltöplitz, Glindow, Petzow	3	1.000 - 2.300 1.500	8 - 18 12	60; 75	17

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

(Bodenrichtwerte für Sondergebiet Erholung siehe Seite 76)

5.6.2 Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Weiterer Metropolitanraum	4	1.200 - 5.600 3.200	0,50 - 2,50 1,40

Hier handelt es sich um Zukäufe zu bestehenden Betrieben der Käufer. Alle Flächen liegen im Außenbereich.

5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Mit ihm wird ein Grundstück mit einem vererbaren und veräußerlich zeitlich begrenzten Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben (Rechtsgrundlage: Bürgerliches Gesetzbuch - BGB und Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz) belastet.

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

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinschaften und Gebietskörperschaften auf.

Art der Nutzung	Anzahl der Verträge	Flächenspanne in m ²	Laufzeit in Jahren	Erbbauzins in % des Bodenwertes
2010				
individuelle Wohnnutzung	5 [3*]	400 - 1.400	75 - 99	2,0 - 4,5
Erholung Caputh, Wentorfsiedlung	4	300 - 2.100	66	1,4 - 4,5
2011				
individuelle Wohnnutzung	4 [2*]	700 - 1.500	90; 99	2,0 - 4,5
2012				
individuelle Wohnnutzung	3	800 - 1.300	30; 99	2,0 - 5,0
2013				
individuelle Wohnnutzung	5	400 - 1.600	98; 99	4,0; 4,5
2014				
individuelle Wohnnutzung	4	500 - 1.600	98; 99	4,5

* Abschluss nach Bestimmungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG)

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

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Grundstücke in direkter Wasserlage und in Wassernähe

In den Jahren 2013 und 2014 sind für Wohnbaugrundstücke in direkter Wasserlage bzw. Grundstücke am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) im Landkreis Potsdam-Mittelmark acht Kauffälle registriert worden. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland besteht ein mittlerer Wertfaktor von 2,6 (Spanne von 1,3 bis 4,9).

Für den gleichen Zeitraum wurden 17 Kaufpreise für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser ≤ 300 m) ausgewertet. Bei diesen Kauffällen ergibt sich bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert für Wohnbauland ein mittlerer Wertfaktor von 1,3 (Spanne von 0,5 bis 2,1).

5.8.2 Arrondierungsflächen

Für das Jahr 2014 wurden insgesamt 46 Kaufverträge als Zukäufe zu bereits vorhandenen Bau- landgrundstücken ausgewertet.

Zukäufe bzw. Arrondierungsflächen können der Verbesserung des Grenzverlaufes, einer höheren baulichen Auslastung bzw. zur Herbeiführung eines besseren Grundstückszuschnittes dienen.

Zukäufe	Anzahl der Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
vorn	8	5	110	42	102	84
seitlich	26	20	590	19	154	80
hinten	12	40	610	20	117	66

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen gehören laut § 5 Absatz 1 ImmoWertV in Verbindung mit § 201 BauGB Acker- und Grünland sowie Obst-, Garten- und Waldflächen.

Die Nähe und Anbindung einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche zur Ortschaft hat der Gutachterausschuss als wertrelevantes Grundstücksmerkmal (Lagekriterium) gesondert betrachtet. Die Untersuchungsergebnisse der gezahlten Kaufpreise von Grundstücken mit einer geringen Entfernung zur nahegelegenen Ortschaft werden unter Punkt 6.2.1.2 veröffentlicht.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	103	+ 37	137,6	- 2	1,0	0
Weiterer Metropolitanraum	416	- 6	2.855,3	+ 39	13,3	+ 16
Landkreis	519	+ 0	2.992,9	+ 30	14,3	+ 15

Vier Kauffälle wurden nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 173 ha und der Geldumsatz 211.325 €.

► Anzahl nach Nutzungsarten

Bereich	Anzahl der Verträge				
	Gesamt	Nutzungsart			
		Ackerland	Grünland	Mischflächen	Obstanbauflächen*)
Berliner Umland	103	49	27	8	19
Weiterer Metropolitanraum	416	228	107	69	12
Landkreis	519	277	134	77	31

*) Dauer- und Sonderkulturen

Die Gesamtanzahl ist verglichen mit dem Vorjahr gleichbleibend. Die Anzahl der Ackerland- (-7%) und Mischflächenkauffälle (-6%) ging zurück. Bei Grünland (+18%) und Obstanbauflächen (+24%) stieg die Anzahl.

Die obigen Tabellen beinhalten 37 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsfläche.

Hinweis: Für die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte unter dem Punkt von 6.2.1 bis 6.2.2 wurden Kaufverträge für landwirtschaftliche Flächen für den Um- und Ausbau von BAB (A 2, A 9, A 10, A 115), Bundesstraßen und Radwegen sowie sonstigen mit diesen Arbeiten zusammenhängenden Zwecke nicht herangezogen.

6.2.1.1 Acker- und Grünland

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 wurden Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ermittelt. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich auf ein Grundstück in freier Feldlage mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und Bodenqualität.

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

Als repräsentativ werden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dargestellt, für die Acker- und Grünlandzahlen vorlagen und die nicht durch eine ortsnahe Lage gekennzeichnet waren. Es wurden Flächen ab 2.000 m² Größe einbezogen und nachfolgend dargestellt.

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

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	11	0,25 - 1,04	0,51
21 - 30	49	0,24 - 1,09	0,55
31 - 40	36	0,21 - 1,00	0,61

Ackerland			
Ackerzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
41 - 60	6	0,08 - 1,60	0,91
61 - 80	-	-	-

Grünland			
Grünlandzahl	Anzahl der Verträge	Kaufpreisspanne in €/m ²	Kaufpreismittel in €/m ²
bis 20	4	0,22 - 0,55	0,36
21 - 30	13	0,26 - 0,75	0,43
31 - 40	47	0,24 - 1,24	0,48
41 - 60	3	0,08 - 0,40	0,22
61 - 80	-	-	-

6.2.1.2 Ortsnahe Agrarflächen

Für **ortsnahe Agrarflächen** (ca. 1.000 m von der Bebauung im Ort entfernt) wurden 97 Kauffälle in die Untersuchung einbezogen. Diese wurden nicht bei der Bodenrichtwertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen. Bei der Ableitung der nachfolgenden Werte wurden die Kaufpreise mit dem 2,5-fachen der Standardabweichung bezogen auf die Gesamtheit geprüft. Nach Grenzwertbereinigung verbleiben für die weitere Auswertung 94 Kauffälle.

Die Preise lagen im Untersuchungsbereich zwischen 0,10 €/m² und 1,50 €/m², im Mittel bei 0,66 €/m². Bezogen auf das Verhältnis zum jeweils ermittelten Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen (Grünland 0,39 €/m² und Ackerland 0,51 €/m²) ergeben sich Faktoren von 0,2 bis 2,9 im Mittel 1,4.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	22	2.100 - 52.900 11.700	0,22 - 1,50 0,89
Weiterer Metropolitanraum	72	2.300 - 356.600 21.600	0,10 - 1,42 0,60

6.2.1.3 Obstanbauflächen

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Werder (Havel), Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin	17	2.600 - 49.400 14.700	0,39 - 1,01 0,64

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

6.2.1.4 Spargelanbauflächen

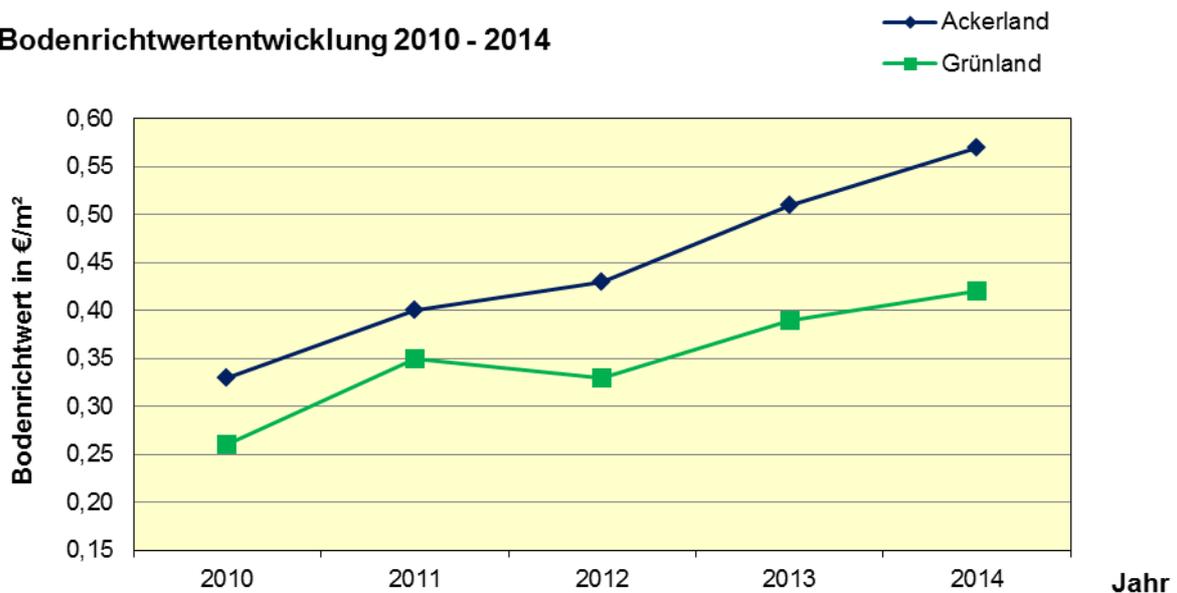
In den Geschäftsjahren von 2013 bis 2014 sind neun Kauffälle von Spargelanbauflächen registriert. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle liegt im Bereich der Stadt Beelitz.

Stadt/Gemeinde	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Beelitz, Michendorf, Schwielowsee	9	1.200 - 94.800 18.900	0,70 - 6,01 2,29

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

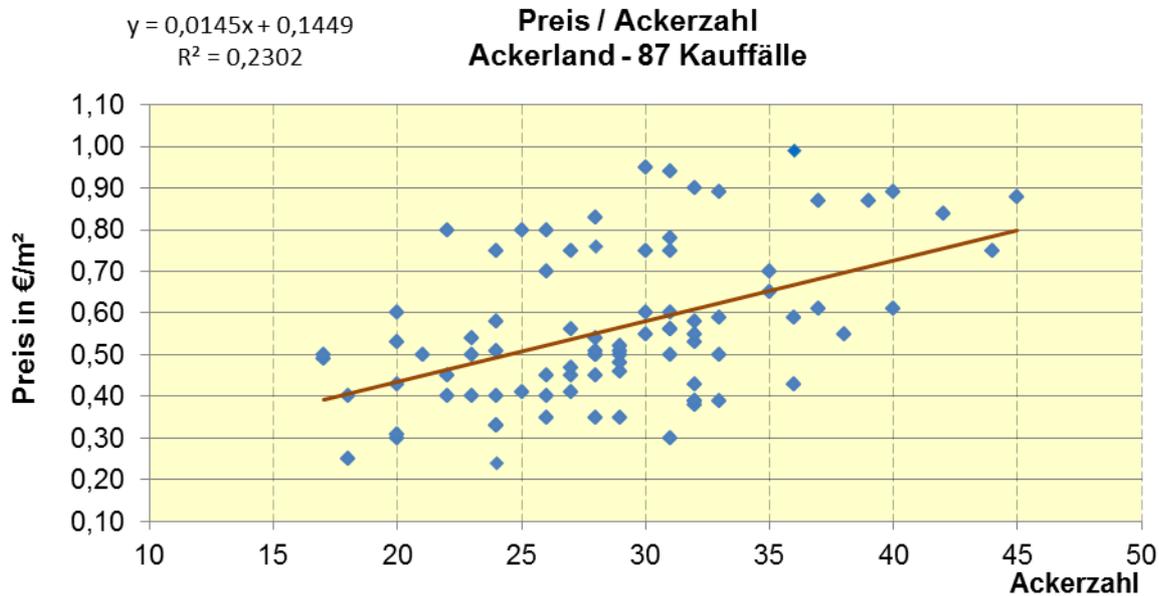
An Stelle einer Indexreihe ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte der Grafik zu entnehmen.

Bodenrichtwertentwicklung 2010 - 2014



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Bei den Kauffällen von Ackerland im Jahr 2014 wurde eine Abhängigkeit von der Bodenqualität (Ackerzahl) festgestellt, belegt durch das Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,230$.



Zur Anpassung an die Marktsituation wird der Bodenrichtwert für Ackerland in Höhe von 0,57 €/m² mit einer Ackerzahl von 29 zu Grunde gelegt. Je nach abweichendem Bodenpunkt kann der Bodenwert nun entsprechend berechnet werden. Eine Auswahl von Berechnungen wird in einer Tabelle dargestellt:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Wert in €/m²
15	0,64	0,36
16	0,66	0,38
17	0,69	0,39
18	0,71	0,41
19	0,74	0,42
20	0,76	0,43
21	0,79	0,45
22	0,81	0,46
23	0,84	0,48
24	0,86	0,49
25	0,89	0,51
26	0,92	0,51
27	0,94	0,54
28	0,97	0,55
29	1,00	0,57
30	1,02	0,58
35	1,14	0,65
40	1,27	0,72
45	1,40	0,80
50	1,53	0,87

Für Grünland ist eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bodenqualität nicht festgestellt worden.

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

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau

► Umsatzzahlen

Bereich	Anzahl der Verträge	Veränderung zum Vorjahr in %	Flächenumsatz in ha	Veränderung zum Vorjahr in %	Geldumsatz in Mio. €	Veränderung zum Vorjahr in %
Berliner Umland	38	- 17	264,3	+ 119	1,2	+ 71
Weiterer Metropolitanraum	147	- 23	1.473,9	+ 22	3,4	- 24
Landkreis	185	- 22	1.738,2	+ 31	4,6	- 12

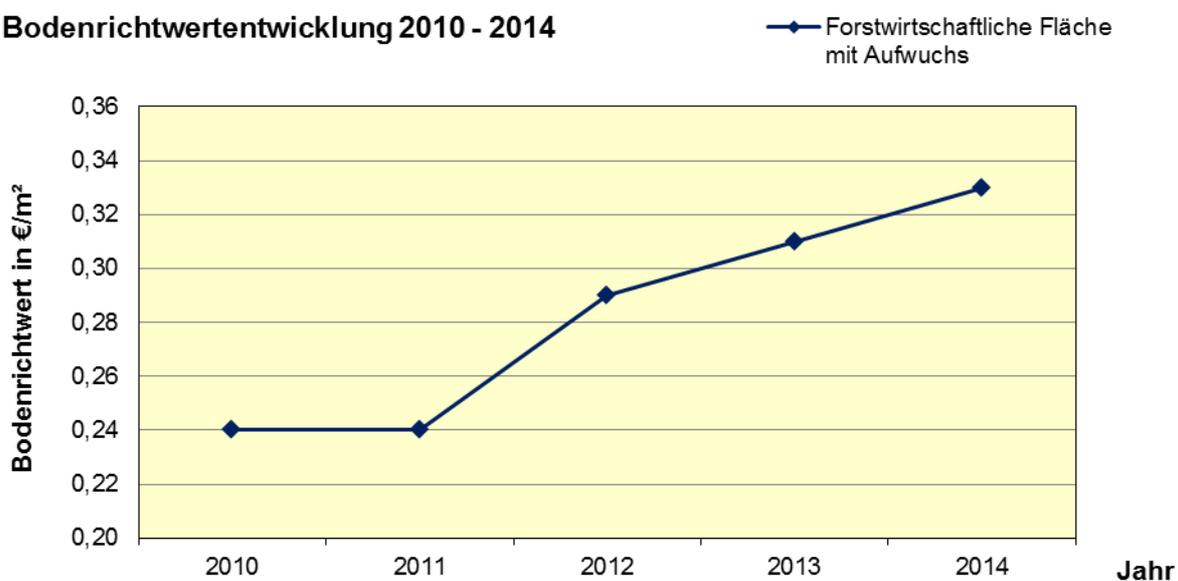
Die Gesamtanzahl beinhaltet 30 Kaufverträge über Flächen für eine zukünftige Nutzung als Verkehrsflächen.

14 Kauffälle wurden nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG registriert, der Flächenumsatz beträgt 207 ha und der Geldumsatz 203.261,94 €.

6.3.2 Preisentwicklung

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

Bodenrichtwertentwicklung 2010 - 2014



6.3.3 Ortsnahe Waldflächen

Die Auswertung der **ortsnahen Waldflächen** (ca. 1.000 m von der Bebauung im Ort entfernt) bezieht sich auf 41 Kauffälle mit Flächen ab 2.000 m². Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden diese ortsnahen Flächen nicht berücksichtigt.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Waldflächen von 2.000 m² bis 10.000 m²			
Berliner Umland	4	3.600 - 9.500 6.000	1,00 - 1,43 1,16
Weiterer Metropolraum	12	2.400 - 9.700 5.000	0,25 - 2,09 0,83
Waldflächen über 10.000 m²			
Berliner Umland	7	18.600 - 762.000 234.900	0,06 - 1,34 0,64
Weiterer Metropolraum	14	11.600 - 57.100 28.500	0,24 - 1,29 0,60

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Gartenflächen

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Bodenrichtwertniveau Wohnbauland in €/m ²	Ø Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland
		von - bis	in %
Landkreis	11	5 - 20	28
	16	21 - 50	14
	4	51 - 90	11
	8	über 90	14

► Haus- bzw. wohnungsferne Gärten

Haus- bzw. wohnungsferne Gärten werden vorrangig zum Obst- und Gemüseanbau genutzt. Sie liegen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Haus bzw. der Wohnung des Käufers.

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Landkreis	8	360 - 1.100 730	0,45 - 4,70 2,70

7.2 Private Wegflächen

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

Bereich	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
Berliner Umland	7	150 - 870 410	6 - 69 30
Weiterer Metropolitanraum	7	110 - 1.000 370	1 - 12 7

7.3 Wasserflächen

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
2013 - 2014	5	250 - 57.800 13.700	0,50 - 1,90 0,98

Es handelt sich hierbei um Flächen u.a. für die Fischerei, Gräben und ein Badesee.

7.4 Abbauflächen

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
2012 - 2014	5	2.500 - 1.627.800 368.400	0,50 - 1,05 0,83

Bei diesen Kauffällen handelt es sich teilweise um Zukäufe zur Erweiterung von vorhandenen Abbaugebieten (Kies und Sand).

7.5 Golfplätze

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
2012 - 2014	3	6.200 - 269.300 95.200	0,98 - 2,50 1,87

7.6 Pferdekoppel

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
2014	3	10.000 - 20.400 13.900	1,00 - 5,00 2,80

Die Flächen liegen im Umland von Berlin.

7.7 Energieanlagen

Bei drei Kauffällen handelt es sich um Flächen für Windkraftanlagen, bei dem vierten Verkauf um die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Vertraglich geht nicht hervor, inwieweit eine standortbezogene Entschädigung im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Ebenso ist eine Unterteilung von kern- und windhöffigen Flächen nicht möglich.

Zeitraum	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Fläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ²
2012 - 2014	4	1.200 - 144.700 44.100	1,80 - 5,20 3,00

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

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

Nunmehr ist eine einheitliche Erfassung der zu belegenden Elemente in der AKS geregelt, sodass die Ermittlung der Sachwerte und daraus abgeleiteter Sachwertfaktoren für ab 2014 abgeschlossene Kaufverträge erfolgen konnte. Die ersten Ergebnisse liegen vor und sind ab Seite 44 veröffentlicht.

Gebäudearten	Anzahl der Verträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Fläche 1.000 m ²	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld 100.000 €	Anteil am Gesamtumsatz %
		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %		Veränderung zum Vorjahr %
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	740	58,1 8,5	1.672	33,6 32,1	1.667	55,6 16,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	190	15,0 5,0	129	2,6 -13,5	305	10,2 -45,4
Mehrfamilienhäuser	29	2,3 -32,6	118	2,4 -22,9	169	5,7 25,5
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verkaufshalle	48	3,8 -14,3	164	3,3 -35,7	375	12,6 -19,7
Wochenendhäuser	132	10,4 4,8	175	3,5 -38,9	88	3,0 56,4
Bauernhäuser	44	3,5 12,8	968	19,5 268,8	48	1,6 59,4
Sonstige Gebäude	87	6,9 -5,4	1.747	35,1 114,2	337	11,3 17,2
Gesamtsumme	1.270	100,0 4,2	4.973	100,0 56,0	2.989	100,0 0,8

Von den insgesamt 1.270 Kauffällen wurden 830 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert.

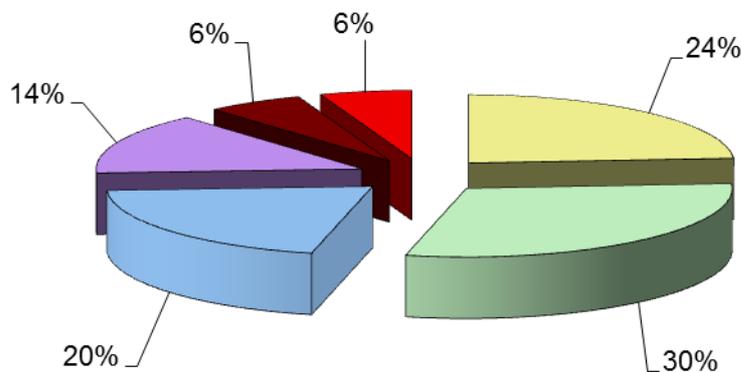
Die Kaufverträge verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 50%, Weiterer Metropolitanraum 50%.

Nachfolgend wird auf einzelne Gebäudearten näher eingegangen. Das Baujahr ist bei 527 Verträgen und die Wohnfläche bei 389 Verträgen bekannt.

Von den insgesamt 930 Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterliegen 628 Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Diese 628 Kauffälle verteilen sich auf die Bereiche: Berliner Umland 57%, Weiterer Metropolitanraum 43%.

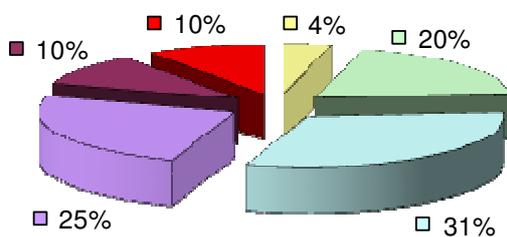
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Landkreis von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften



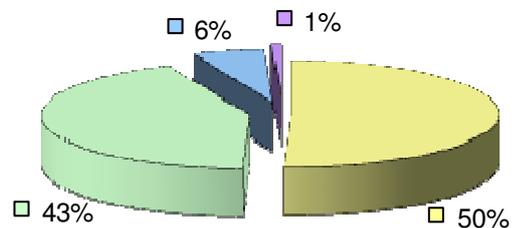
■ bis 100 T€ ■ bis 200 T€ ■ bis 300 T€ ■ bis 400 T€ ■ bis 500 T€ ■ über 500 T€

Die Verteilung der 628 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 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.

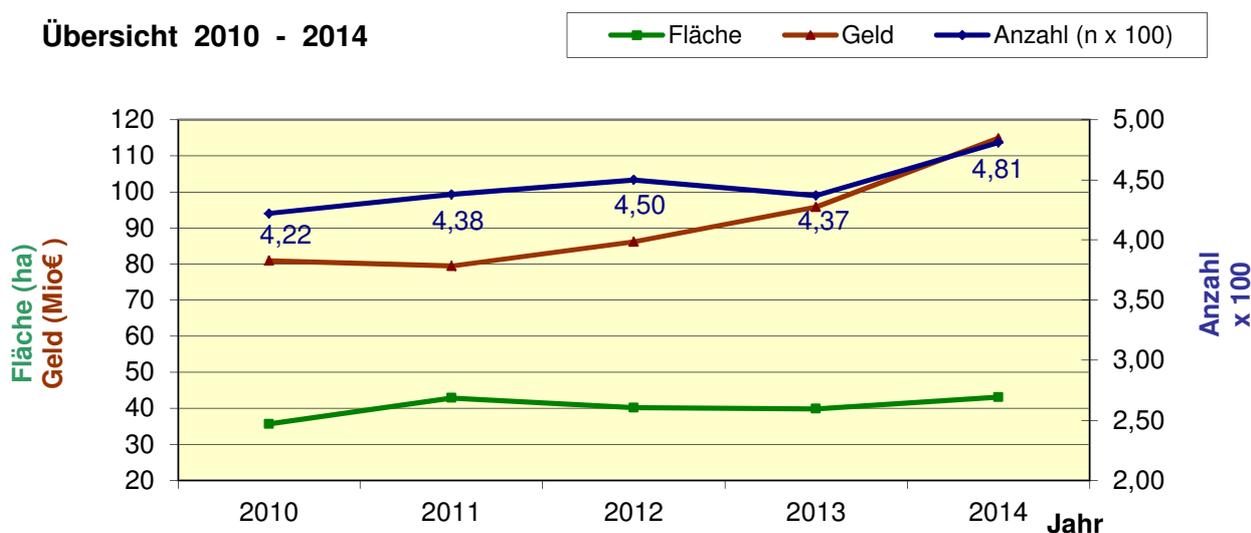
8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung wird getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2013 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	275	57,2	333.600	2.470
Weiterer Metropolitanraum	206	14,1	8,2	7,6
		48,8	112.200	960
		5,6	2,1	2,8
Gesamtsumme	481	100,0	238.800	1.900
		10,3	8,7	7,5

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

Übersicht 2010 - 2014



8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

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

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

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

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind in der Verwaltungsvorschrift (RL SW-BB) zu finden unter: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Eine Zusammenfassung der Berechnungsgrundlagen ist der Anlage 4 zu entnehmen.

8.2.2.1 Berliner Umland

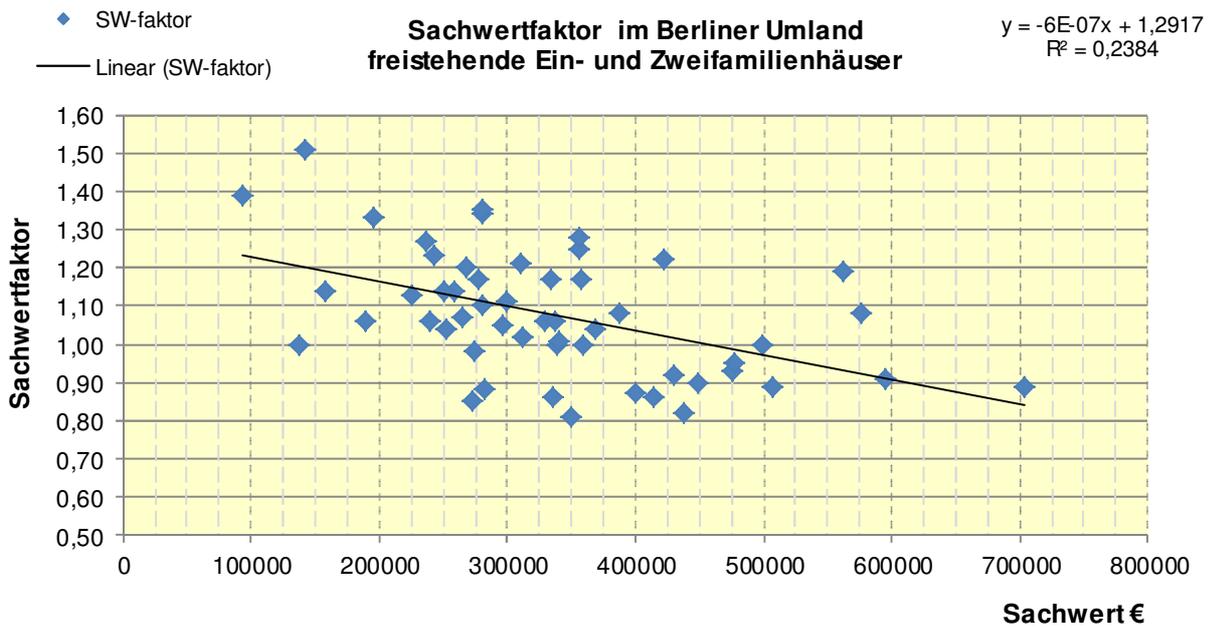
Die Stichprobe umfasst 59 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 53 Kauffälle zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	50 €/m ² - 380 €/m ²	178 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	286 m ² - 1.441 m ²	756 m ²
Baujahre	1896 - 2013	1988
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 72 Jahre	52 Jahre
BGF	134 m ² - 612 m ²	272 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 269 m ²	141 m ²
Standardstufe	1 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,23
150.000	1,20
200.000	1,17
250.000	1,14
300.000	1,11
350.000	1,08
480.000	1,00
550.000	0,96
600.000	0,93
700.000	0,87



8.2.2.1.1 Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf

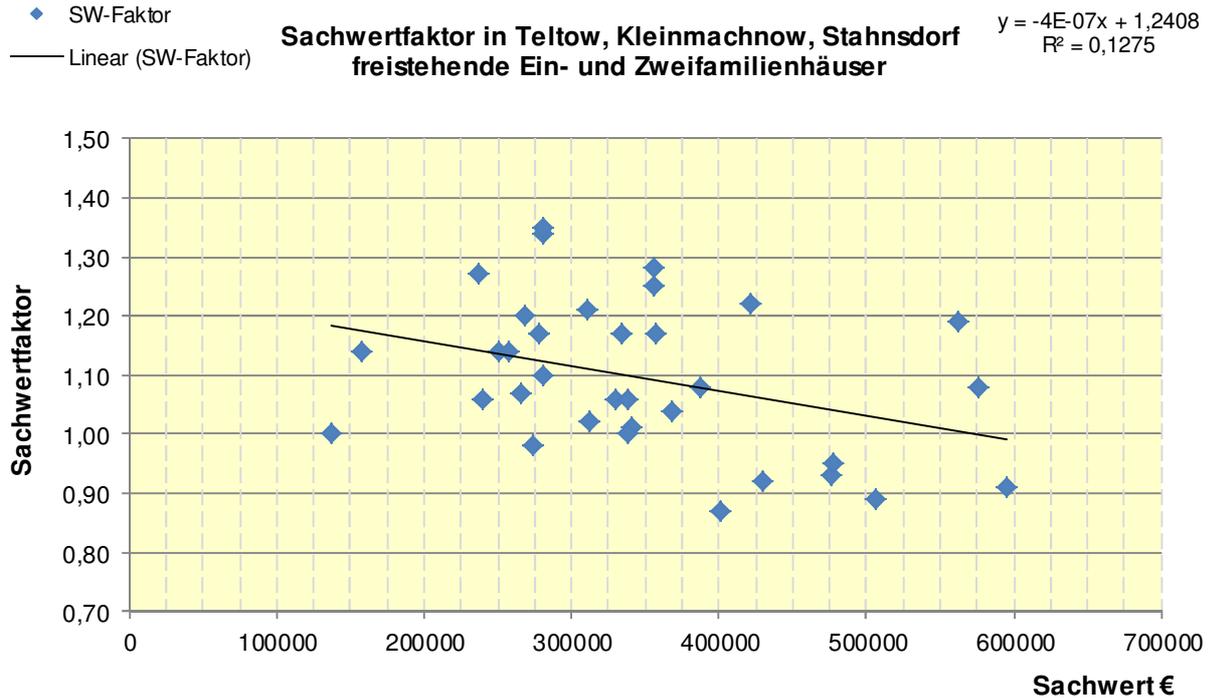
Von den unter 8.2.2.1 genannten Kauffällen fallen 41 in den Bereich der Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf. Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 34 Kauffälle zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	90 €/m ² - 380 €/m ²	220 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	286 m ² - 1.336 m ²	698 m ²
Baujahre	1930 - 2013	1986
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 72 Jahre	51 Jahre
BGF	144 m ² - 516 m ²	258 m ²
Wohnfläche	90 m ² - 245 m ²	138 m ²
Standardstufe	1 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor
150.000	1,18
200.000	1,16
250.000	1,14
300.000	1,12
350.000	1,10
400.000	1,08
450.000	1,06
500.000	1,04
550.000	1,02
600.000	1,00



8.2.2.1.2 Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Werder (Havel)

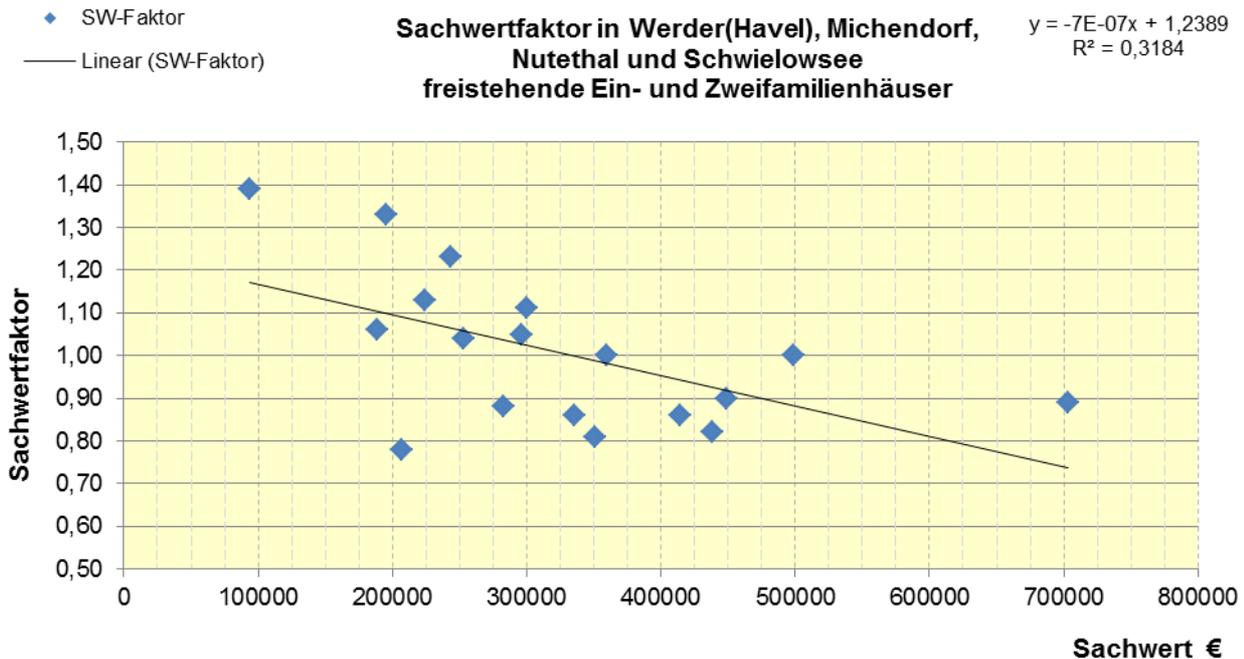
Von den unter 8.2.2.1 genannten Kauffällen fallen 18 in den Bereich Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee und Werder (Havel). Diese werden hier separat analysiert.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 18 Kauffälle zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	50 €/m ² - 150 €/m ²	94 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	524 m ² - 1.441 m ²	883 m ²
Baujahre	1896 - 2012	1992
Restnutzungsdauer	11 Jahre - 72 Jahre	54 Jahre
BGF	150 m ² - 612 m ²	312 m ²
Wohnfläche	95 m ² - 269 m ²	148 m ²
Standardstufe	1 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
100.000	1,17	400.000	0,96
150.000	1,13	450.000	0,92
200.000	1,10	500.000	0,89
250.000	1,06	550.000	0,85
300.000	1,03	600.000	0,82
335.000	1,00	650.000	0,78
350.000	0,99	700.000	0,75



8.2.2.2 Weiterer Metropolenraum

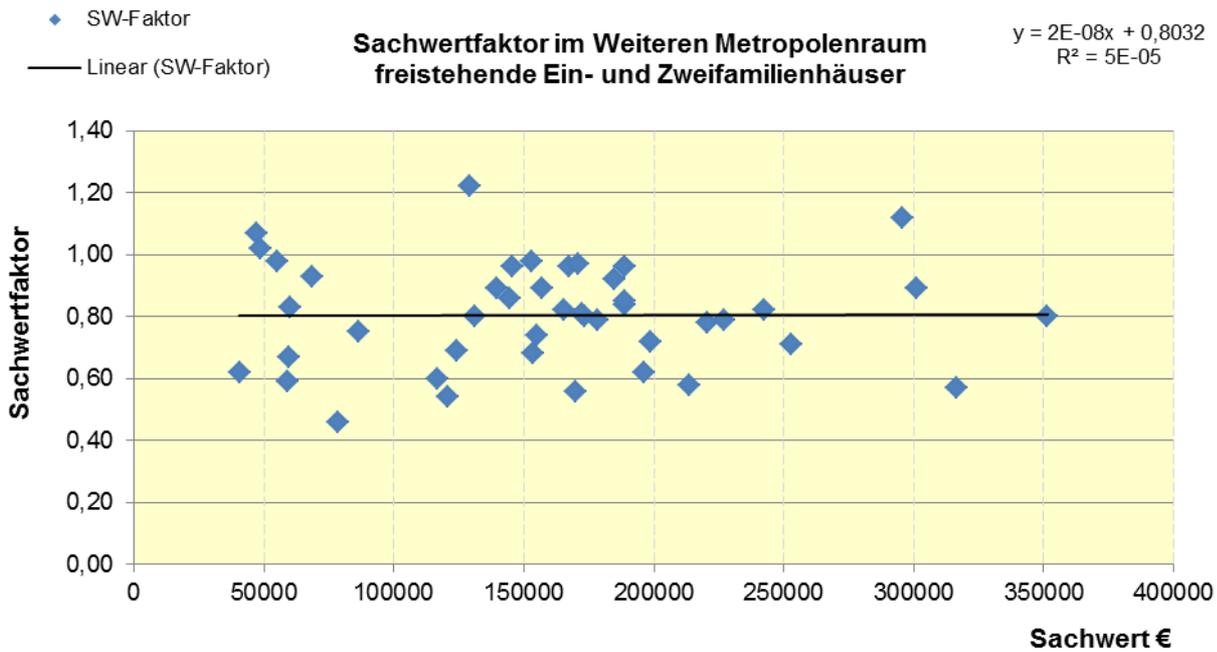
Für den weiteren Metropolenraum wurden Untersuchungen vorgenommen. Der Gutachterausschuss stellt keine signifikante Korrelation fest. Dennoch wird das Ergebnis grafisch dargestellt. Die Stichprobe umfasst 44 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben 44 Kauffälle von gebrauchten Immobilien zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	5 €/m ² - 70 €/m ²	32 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	301 m ² - 2.434 m ²	869 m ²
Baujahre	1860 - 2012	1968
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 73 Jahre	41 Jahre
Sachwertfaktoren	0,46 - 1,22	0,81
BGF	73 m ² - 450 m ²	239 m ²
Wohnfläche	60 m ² - 180 m ²	117 m ²
Standardstufe	1 - 4	2,5

Darüber hinaus wurde eine Untersuchung in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau vorgenommen. Mit zunehmendem Bodenrichtwertniveau steigt der Sachwert.

Bei einem Korrelationskoeffizienten von 0,4686 ($R^2 = 0,2196$) steigt der Sachwertfaktor von 0,70 (Bodenrichtwertniveau 10 €/m²) auf 0,99 (Bodenrichtwertniveau 70 €/m²).



8.2.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Kauffällen untersucht bei denen das Baujahr bekannt ist. Der Bodenwertanteil wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet. In den Kaufverträgen von bebauten Grundstücken werden in der Regel Bodenwertanteile nicht separat ausgewiesen. Siehe dazu Modell Anlage 4 zum Bodenwertanteil.

Unter Vergleichsfaktoren werden verstanden der durchschnittliche Gebäudewert und der Gebäudewert pro m² Wohnfläche.

► mit Grundstücksgrößen bis 2.000 m² in Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	45	130.000 - 1.145.000 348.900	125 [34]	168.700	380 - 2.300 1.110
von 1949 bis 1977	7	67.500 - 285.000 180.200	110 [5]	68.700	100 - 1.100 520
von 1978 bis 1990	6	125.000 - 325.000 219.500	106 [6]	127.600	180 - 1.950 1.160
von 1991 bis 2000	35	140.000 - 965.000 397.200	149 [24]	268.900	910 - 2.660 1.650
von 2001 bis 2010	54	169.200 - 1.000.000 457.200	160 [40]	314.700	910 - 4.030 1.950
ab 2011	35	230.000 - 850.000 364.700	148 [35]	272.300	1.190 - 3.050 1.810

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	26	25.000 - 175.000 83.600	115 [19]	63.000	150 - 1.030 510
von 1949 bis 1977	8	54.000 - 150.000 83.600	94 [6]	49.900	140 - 660 410
von 1978 bis 1990	9	35.000 - 280.000 129.400	118 [7]	94.500	520 - 1.210 810
von 1991 bis 2000	18	113.000 - 360.000 185.800	127 [13]	159.900	830 - 1.880 1.210
von 2001 bis 2010	7	125.000 - 273.000 171.500	120 [7]	151.200	920 - 2.110 1.290
ab 2011	2	190.000 - 200.000 195.000	122 [2]	176.600	1.390 - 1.420 1.410
Landkreis (gesamt)	252	25.000 - 1.145.000 313.200	136 [198]	206.200	100 - 4.030 1.380

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

Die Verteilung aller Kauffälle stellt sich wie folgt dar: 182 Kauffälle (72%) im Berliner Umland und 70 Kauffälle (28%) im Weiteren Metropolitanraum.

► mit Grundstücksgrößen über 2.000 m²

Im Landkreis sind 60 Kauffälle mit einer Gesamtfläche von 27 ha veräußert worden, die sich wie folgt unterteilen: 27% (7,3 ha) im Berliner Umland und 73% (19,7 ha) im Weiteren Metropolitanraum.

Neben dem bebauten Grundstücksteil (Wohnhaus und Nebengebäude) gehören zur Kauffläche Garten- und Ackerland.

► Einfamilienhäuser in Wohnparksiedlungen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1996 bis 2014	34	169.200 - 635.000 351.000	136 [30]	251.600	1.240 - 3.550 1.870
Weiterer Metropolitanraum					
von 1995 bis 2000	6	170.000 - 260.300 217.600	131 [3]	177.500	1.040 - 1.300 1.140

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

► Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
Alt-Töplitz					
von 1991 - 2010	4	140.000 - 256.000 216.000	124 [2]	169.200	1.450 - 1.640 1.550
Bergholz-Rehbrücke					
bis 1948	3	160.000 - 418.000 292.000	141 [3]	160.600	570 - 1.360 1.050
Caputh					
bis 1948	3	185.000 - 400.000 262.000	140 [3]	150.800	790 - 1.430 1.100
ab 2011	3	325.000 - 485.000 393.000	141 [3]	299.800	1.820 - 2.650 2.120
Geltow					
von 1991 - 2010	5	189.000 - 360.000 274.000	121 [4]	199.500	910 - 2.740 1.730
Glindow					
von 1991 bis 2010	3	247.000 - 315.000 273.000	165 [1]	207.100	k.A.
Güterfelde					
ab 2011	3	245.000 - 277.000 256.000	120 [3]	191.200	1.280 - 1.840 1.480
Kleinmachnow					
bis 1948	19	190.000 - 1.145.000 461.200	127 [14]	199.100	380 - 2.300 1.240
von 1991 bis 2000	10	415.000 - 965.000 624.000	157 [6]	385.300	910 - 2.660 1.820
von 2001 bis 2010	11	386.000 - 1.000.000 757.000	186 [7]	443.700	1.140 - 4.030 2.250
Ruhlsdorf					
von 1991 bis 2010	3	217.000 - 645.000 417.000	167 [3]	330.000	1.290 - 2.550 1.860
Sputendorf					
von 1991 bis 2010	3	163.000 - 299.000 229.000	110 [2]	180.900	1.130 - 2.130 1.630
Stahnsdorf					
bis 1948	6	215.000 - 390.000 325.000	123 [3]	195.700	1.260 - 1.980 1.600
von 1991 bis 2010	6	323.000 - 700.000 496.000	219 [4]	368.700	210 - 3.200 1.690

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Teltow					
bis 1948	10	175.000 - 346.000 222.000	115 [8]	104.100	430 - 1.410 910
von 1949 bis 1977	3	68.000 - 250.000 152.000	105 [2]	38.000	110 - 340 220
von 1991 bis 2000	4	285.000 - 485.000 399.000	174 [3]	266.800	1.110 - 1.750 1.530
von 2001 bis 2010	8	300.000 - 479.000 374.000	147 [7]	260.900	1.320 - 1.960 1.710
Wilhelmshorst					
von 1991 bis 2010	5	243.000 - 669.000 451.000	188 [5]	340.200	940 - 2.500 1.780
Weiterer Metropolitanraum					
Belzig					
bis 1948	5	68.000 - 140.000 104.000	131 [4]	81.400	460 - 880 690
Radewege					
von 1991 bis 2010	3	123.000 - 198.000 160.000	105 [2]	138.400	1.260 - 1.320 1.290
Wusterwitz					
bis 1948	9	72.000 - 180.000 118.000	130 [7]	72.500	280 - 770 500

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von LSZ für Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 31 Kauffälle im Zeitraum von 2012 bis 2014 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2012 bis 2014** des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen (Anlage 5) sowie bis zwei Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 2.000 m² vorgenommen.

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

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

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	31		
Bodenwert	22 €/m ² - 350 €/m ²	150 €/m ²	1,3 - 7,1 4,2
Wohnfläche	85 m ² - 240 m ²	150 m ²	
Baujahr	1931 - 2013		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 31,6	19,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 12,45 €/m ²	7,40 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	730 €/m ² - 4.500 €/m ²	1.760 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	19		
Bodenwert	120 €/m ² - 350 €/m ²	210 €/m ²	1,3 - 6,4 3,6
Wohnfläche	85 m ² - 240 m ²	150 m ²	
Baujahr	1931 - 2013		
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 80 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,8 - 31,6	22,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,35 €/m ² - 12,40 €/m ²	8,35 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	1.180 €/m ² - 4.500 €/m ²	2.190 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	22 €/m ² - 95 €/m ²	55 €/m ²	3,2 - 7,1 5,2
Wohnfläche	115 m ² - 240 m ²	150 m ²	
Baujahr	1935 - 2005		
Restnutzungsdauer	37 Jahre - 74 Jahre	60 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 21,7	15,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,15 €/m ² - 7,50 €/m ²	5,90 €/m ²	
KP/ Wohnfläche (je m ² Wohnfläche)	730 €/m ² - 1.535 €/m ²	1.090 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	8	
RND	41 - 80	23	

Es liegt ein Liegenschaftszinssatz für Villen im oben aufgeführten Basiszeitraum vor. Diese haben ein Bodenrichtwertniveau von über 100 €/m² und der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt hier 3,5%.

8.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

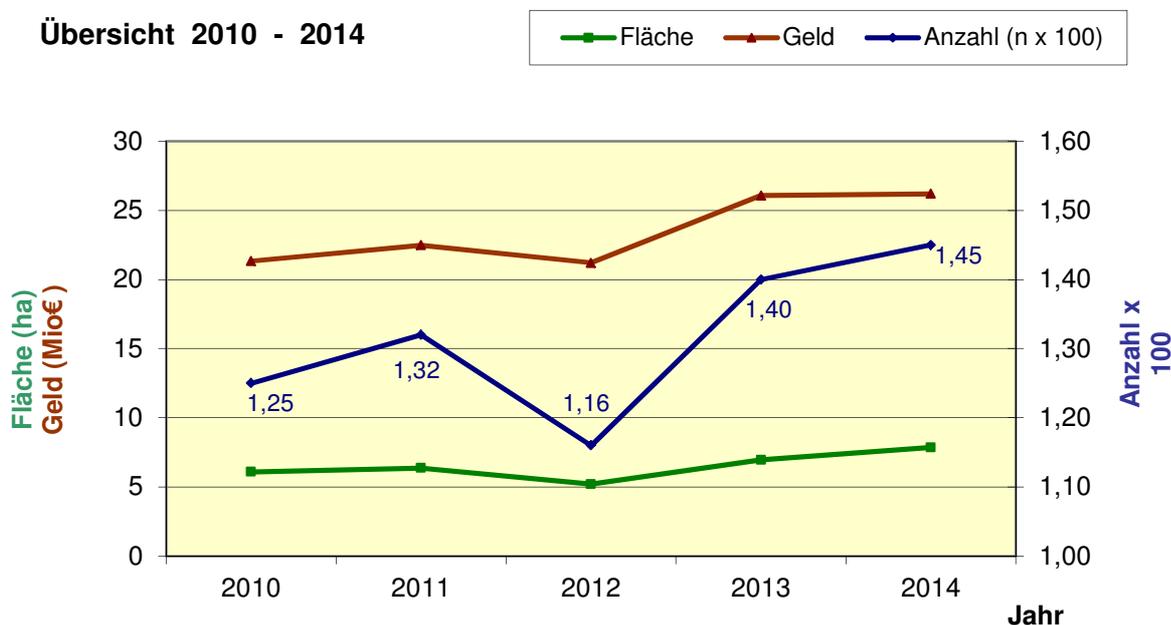
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für selbständig nutzbare Grundstücke (bis 2.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2013 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	80	55,2 -8,0	258.200 5,7	2.300 15,6
Weiterer Metropolitanraum	65	44,8 22,6	85.300 -6,0	790 -4,1
Gesamtsumme	145	100,0 3,6	180.700 -3,0	1.730 11,2

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

Übersicht 2010 - 2014



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

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

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

Modellansätze und Parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg sind in der Verwaltungsvorschrift (RL SW-BB) zu finden unter: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

Eine Zusammenfassung der Berechnungsgrundlagen ist der Anlage 4 zu entnehmen.

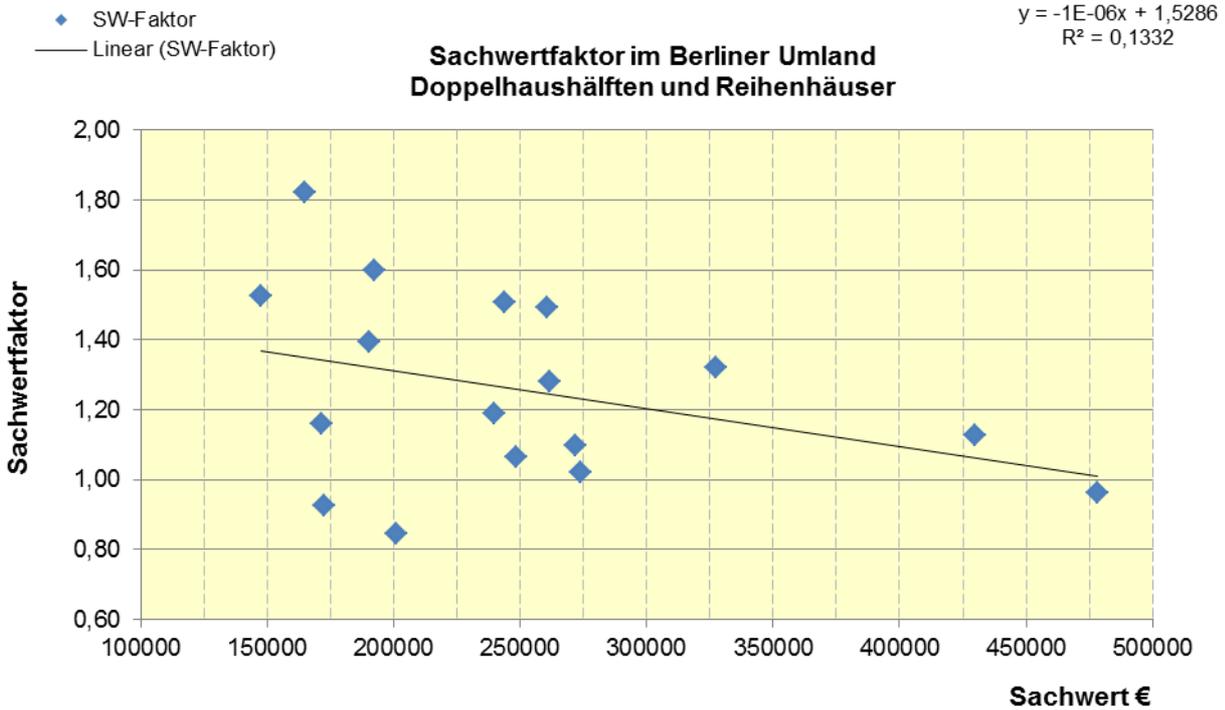
8.3.2.1 Berliner Umland

Die Stichprobe umfasst 17 Kauffälle von gebrauchten Immobilien. Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben alle Kauffälle zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	105 €/m ² - 380 €/m ²	261 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	162 m ² - 929 m ²	407 m ²
Baujahre	1898 - 2013	1979
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	48 Jahre
BGF	171 m ² - 340 m ²	229 m ²
Wohnfläche	92 m ² - 168 m ²	123 m ²
Standardstufe	2 - 4	3

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor
150.000	1,38
200.000	1,33
250.000	1,28
300.000	1,23
350.000	1,18
400.000	1,13
450.000	1,08
475.000	1,05



8.3.2.2 Weiterer Metropolitanraum

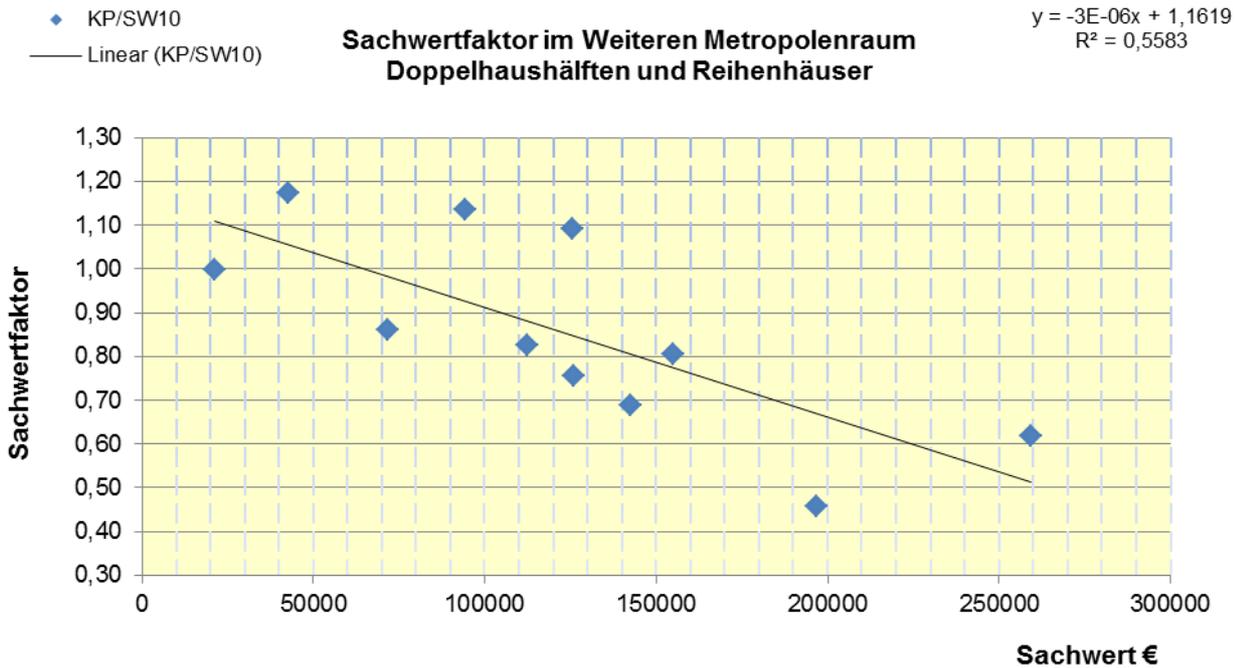
Die Stichprobe umfasst 11 Kauffälle von gebrauchten Immobilien.

Nach einem Ausreißertest (2,5-fache Standardabweichung) verbleiben alle Kauffälle zur Darstellung der Sachwertfaktoren.

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Zeitraum	2014	
Bodenrichtwertbereich	15 €/m ² - 45 €/m ²	34 €/m ² (Stichtag 31.12.2013)
Grundstücksgrößen	200 m ² - 1.459 m ²	645 m ²
Baujahre	1900 - 1998	1952
Restnutzungsdauer	9 Jahre - 54 Jahre	4 Jahre
BGF	110 m ² - 345 m ²	208 m ²
Wohnfläche	45 m ² - 130 m ²	104 m ²
Standardstufe	1 - 3	2,5

Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

Sachwert in €	Sachwertfaktor	Sachwert in €	Sachwertfaktor
25.000	1,09	175.000	0,64
50.000	1,01	200.000	0,56
75.000	0,94	225.000	0,49
100.000	0,86	250.000	0,41
150.000	0,71	275.000	0,34



8.3.3 Vergleichsfaktoren

In den nachfolgenden Tabellen werden nur Kaufpreise von Kauffällen untersucht bei denen das Baujahr bekannt ist. Der Bodenwertanteil wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses errechnet. In den Kaufverträgen von bebauten Grundstücken werden in der Regel Bodenwertanteile nicht separat ausgewiesen, siehe dazu Modell Anlage 4 zum Bodenwertanteil.

Unter Vergleichsfaktoren werden der durchschnittliche Gebäudewert und der Gebäudewert pro m² Wohnfläche verstanden.

8.3.3.1 Reihenhäuser

Für den Landkreis sind 39 Kauffälle von Reihenhaushausgrundstücken registriert. Davon liegen insgesamt 82% im Berliner Umland. Die Mehrheit aller Grundstücke (67%) sind den Wohnparksiedlungen zuzuordnen.

► Reihenhäuser in der Ortslage

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1949 bis 1977	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1978 bis 1990	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	8	188.000 - 368.000 239.000	128 [5]	200.900	1.370 - 1.990 1.790
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
1900 und 1988	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)	13	85.000 - 368.000 214.000	117 [9]	175.000	970 - 3.370 1.950

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe der Wohnfläche

► Reihenhäuser in Wohnparksiedlungen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1995 bis 2014	21	140.000 - 319.000 250.000	112 [17]	196.700	1.200 - 2.370 1.860
Weiterer Metropolitanraum					
1995 und 1996	5	100.000 - 140.000 116.000	119 [2]	102.500	730 - 980 860
Landkreis (gesamt)	26	100.000 - 319.000 224.000	113 [19]	178.600	730 - 2.370 1.760

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.3.3.2 Doppelhaushälften

Im Jahr 2014 sind für den Landkreis 62 verkaufte Doppelhaushälften registriert. Davon befinden sich 60 % im Berliner Umland. Die Mehrzahl (43) aller Grundstücke sind den Ortslagen zuzuordnen.

► Doppelhaushälften in der Ortslage

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
bis 1948	10	102.000 - 395.000 240.000	121 [8]	101.800	310 - 1.770 820
von 1949 bis 1977	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1978 bis 1990	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	15	110.000 - 575.000 341.000	140 [11]	244.600	930 - 2.440 1.740
ab 2011	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	12	21.000 - 140.000 75.000	98 [10]	54.400	100 - 950 560
von 1949 bis 1977	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1978 bis 1990	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	3	100.000 - 125.000 117.000	110 [2]	102.300	1.040 - 1.250 1.150
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	43	21.000 - 575.000 221.000	119 [34]	231.100	100 - 2.560 1.100

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

* incl. Anzahl der Kauffälle ohne Angabe zum Baujahr

» Doppelhaushälften in ausgewählten Ortslagen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Kleinmachnow					
bis 1948	4	280.000 - 395.000 320.000	112 [4]	119.600	780 - 1.770 1.040
von 1991 bis 2010	8	340.000 - 575.000 442.000	143 [6]	306.500	1.590 - 2.440 2.030
Teltow					
2000 bis 2013	3	291.300 - 380.000 335.400	130 [3]	269.200	1.670 - 3.130 2.420
Werder					
1934 bis 1996	4	102.000 - 200.000 158.000	112 [3]	90.696	1.070 - 1.430 1.270

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

» Doppelhaushälften in Wohnparksiedlungen

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschnittl. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschnittl. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland					
von 1994 bis 2014	10	209.000 - 480.000 296.000	124 [8]	262.700	1.170 - 2.440 1.830

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	durchschn. Gebäudewert in €	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
Weiterer Metropolitanraum					
von 1994 bis 1999	9	80.000 - 160.000 120.000	126 [8]	104.700	600 - 1.110 840
Landkreis (gesamt)*	19	80.000 - 480.000 213.000	125 [16]	187.800	600 - 2.440 1.330

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Teilmarkt mit 29 Kaufverträgen stagniert um 32,6 % zum Vorjahr bei der Anzahl der Kaufverträge. Der Geldumsatz liegt bei 16,9 Mio. € und der Flächenumsatz bei 11,8 ha - siehe Punkt 8.1 (Seite 40).

Das Preisniveau und die Preisentwicklung werden getrennt nach dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolitanraum für Grundstücke (bis 7.500 m²) des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Umsatzzahlen des Jahres 2013 verglichen.

Bereich	Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	7	29,2	1.094.700	1.220
		-58,8	2,3	2,8
Weiterer Metropolitanraum	17	70,8	219.100	350
		30,8	-10,0	61,1
Gesamtsumme	24	100,0 20,0	474470 27,4	800 8,2

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Mehrfamilienhäuser wurden 41 Kauffälle im Zeitraum von 2012 bis 2014 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2012 bis 2014** des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen (Anlage 5) sowie bis 35 Wohneinheiten, Grundstücksflächen bis 5.000 m² und einem Gesamtkaufpreis ab 50.000 € vorgenommen. Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%.

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

Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	41		
Bodenwert	8 €/m ² - 350 €/m ²	110 €/m ²	2,1 - 12,4 5,2
Wohnfläche	145 m ² - 1.960 m ²	440 m ²	
Baujahr	1890 - 2013		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 25,3	13,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	6,15 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	305 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.075 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	15		
Bodenwert	105 €/m ² - 350 €/m ²	185 €/m ²	2,8 - 7,0 4,7
Wohnfläche	220 m ² - 1960 m ²	560 m ²	
Baujahr	1900 - 2013		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,1 - 25,3	16,5	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 11,80 €/m ²	7,30 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	610 €/m ² - 3.080 €/m ²	1.490 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	26		
Bodenwert	8 €/m ² - 95 €/m ²	61 €/m ²	2,1 - 12,4 5,5
Wohn- und Nutzfläche	145 m ² - 960 m ²	375 m ²	
Baujahr	1890 - 1997		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 67 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 20,5	12,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	4,00 €/m ² - 10,00 €/m ²	5,50 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	305 €/m ² - 2.230 €/m ²	835 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	22	5,3
RND	41 - 80	19	5,1

8.4.3 Vergleichsfaktoren

Für Grundstücke, bebaut mit Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten), wurden insgesamt 29 Verträge 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 Kauffällen handelt es sich bei 99% der Kauffälle um reine Wohnhäuser ohne gewerblichen Mietanteil.

Hierunter fallen 27 Verkäufe, bei denen das Baujahr bekannt ist. Diese Mehrfamilienhäuser mit Baujahren von 1844 bis 2000 haben eine Wohn- und Nutzfläche von 150 m² bis 2.000 m² und bis zu 34 Wohneinheiten.

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

Baujahr	Wohnungseinheiten (WE)	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Gebäudewert in €/m ² Wohnfläche
	Anzahl der Verträge				
Berliner Umland					
bis 1948	3 - 34	1.050 - 2.340	240.000 - 3.150.000	265 - 1.960	910 - 1.610
	3	1.640	1.240.000	840 [3]	1.190
von 1949 bis 1990	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	3 - 24	540 - 6.540	47.000 - 240.000	150 - 1.400	90 - 910
	13	2.810	130.000	460 [9]	460
von 1949 bis 1990	6 - 24	4.660 - 5.560	345.000 - 625.000	330 - 1.460	385 - 1.045
	3	5.110	510.000	1.070 [3]	625
von 1991 bis 2010	1	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis					
von 1991 bis 2010	4 - 7	910 - 7.230	501.000 - 960.000	400 - 650	770 - 2.330
	3	3.030	680.000	485 [3]	1.520
Landkreis (gesamt)*	3 - 34	540 - 7.230	47.000 - 3.150.000	150 - 1.960	90 - 2.330
	24	3.070	474.500	720	780

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 sind 48 Kaufverträge für den Teilbereich Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verkaufseinrichtungen eingegangen. Somit ist ein Rückgang von 6 Kaufverträgen zum Vorjahr zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahr um 19,7% und der Flächenumsatz um 35,7% rückläufig (siehe Punkt 8.1, Seite 40).

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 2013 verglichen.

Bereich	Anzahl der Verträge		durchschnittlicher Kaufpreis in €	durchschnittlicher Kaufpreis in €/m² Nutzfläche
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %		
		Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %	Veränderung zum Vorjahr %
Büro- und Verwaltungsgebäude				
Berliner Umland	5	71,4 0,0	2.231.000 -1,0	1.090 132,4
Weiterer Metropolitanraum	2	28,6 -33,3	k.A.	k.A.
Gesamtsumme	7	100,0 -14,3	1.632.800 6,1	885 155,8
Wohn- und Geschäftshäuser				
Berliner Umland	12	42,8 20,0	725.800 4,6	890 -15,9
Weiterer Metropolitanraum	16	57,2 33,3	127.100 11,4	380 11,3
Gesamtsumme	28	100,0 27,3	370.500 -1,9	600 -18,6
Verkaufseinrichtungen				
Berliner Umland	3	60,0 -40,0	4.057.100 7,2	1.240 26,5
Weiterer Metropolitanraum	2	40,0 -33,3	k.A.	k.A.
Gesamtsumme	5	100,0 -37,5	2.727.200 0,8	1.020 2,7

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

8.5.2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Für die Ableitung von LSZ für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden drei Kauffälle im Zeitraum von 2012 bis 2014 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2012 bis 2014** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (siehe Anlage 5) vorgenommen.

Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	30 €/m² - 140 €/m²	100 €/m²	4,0 - 8,4 6,6
Nutzfläche	160 m² - 1.375 m²	470 m²	
Baujahr	1935 - 1993		
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 59 Jahre	44 Jahre	

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Rohetragsfaktor	8,5 - 17,7	12,0	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	6,90 €/m ² - 10,00 €/m ²	8,45 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	710 €/m ² - 2.125 €/m ²	1.280 €/m ²	

8.5.2.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Ableitung von LSZ für Wohn- und Geschäftshäusern wurden 15 Kauffälle im Zeitraum von 2012 bis 2014 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2012 bis 2014** des gesamten Landkreises unter den Rahmenbedingungen (siehe Anlage 5) sowie bis 10 Wohneinheiten und Grundstücksflächen bis 5.000 m² vorgenommen.

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

Der Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis liegt unter 80%, der Anteil der gewerblichen Miete beträgt zur Gesamtjahresnettokaltmiete über 20%. Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	15		3,2 - 8,8 4,9
Bodenwert	30 €/m ² - 270 €/m ²	110 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	200 m ² - 1.200 m ²	440 m ²	
Baujahr	1884 - 2007		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,4 - 21,1	13,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 8,60 €/m ²	5,70 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 2.180 €/m ²	970 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	4		3,2 - 5,2 4,2
Bodenwert	120 €/m ² - 270 €/m ²	200 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche	330 m ² - 985 m ²	525 m ²	
Baujahr	1932 - 1993		
Restnutzungsdauer	34 Jahre - 60 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,4 - 21,1	16,2	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	5,35 €/m ² - 8,60 €/m ²	7,00 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	855 €/m ² - 2.180 €/m ²	1.400 €/m ²	

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	11		
Bodenwert	30 €/m ² - 85 €/m ²	65 €/m ²	3,4 - 8,8 5,2
Wohn- und Nutzfläche	200 m ² - 1.195 m ²	410 m ²	
Baujahr	1884 - 2007		
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 - 18,7	12,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	4,25 €/m ² - 6,60 €/m ²	5,25 €/m ²	
KP/ Wohn- und Nutzfläche (je m ² Wohn- bzw. Nutzfläche)	385 €/m ² - 1.490 €/m ²	810 €/m ²	
Einzelauswertung – Restnutzungsdauer (RND)			
	Jahre	Anzahl der Kauffälle	
RND	20 - 40	7	5,5
RND	41 - 80	8	4,4

8.5.2.3 Verkaufseinrichtungen

Für die Ableitung von LSZ für **SB-Märkte** (Selbstbedienungsmärkte) wurden 12 Kauffälle im Zeitraum von 2012 bis 2014 untersucht und ausgewertet. Die Ausreißer werden durch das 2,5-fache der Standardabweichungen geprüft. Es werden die Spannen und die Mittelwerte der einzelnen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Liegenschaftszinses für den **Zeitraum von 2012 bis 2014** des gesamten Landkreises unter den genannten Rahmenbedingungen (siehe Anlage 5) vorgenommen.

Die Grundlage bilden die tatsächlich gezahlten Mieten, die der Geschäftsstelle auf Anfrage von den Erwerbern mitgeteilt wurden.

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz %
Gesamtauswertung – Landkreis			
Anzahl der Kauffälle	12		
Bodenwert	15 €/m ² - 170 €/m ²	70 €/m ²	5,1 - 9,6 6,8
Nutzfläche	840 m ² - 2.145 m ²	1.330 m ²	
Baujahr	1999 - 2014		
Restnutzungsdauer	37 Jahre - 50 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,6 - 13,7	11,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,45 €/m ² - 12,80 €/m ²	9,80 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	800 €/m ² - 1.830 €/m ²	1.320 €/m ²	

Zeitraum 2012 - 2014			
Merkmale	Spanne	Mittelwert	Spanne und durchschn. Liegenschaftszinssatz
			%
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte über 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	3		
Bodenwert	120 €/m ² - 170 €/m ²	140 €/m ²	5,1 - 7,3 6,0
Nutzfläche	1.850 m ² - 2.145 m ²	2.000 m ²	
Baujahr	2012 - 2014		
Restnutzungsdauer	50 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,0 - 13,7	12,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	11,00 €/m ² - 11,60 €/m ²	11,30 €/m ²	
KP/ Nutzfläche (je m ² Nutzfläche)	1.530 €/m ² - 1.810 €/m ²	1.700 €/m ²	
Einzelauswertung – Bodenrichtwerte bis 100 €/m²			
Anzahl der Kauffälle	9		
Bodenwert	15 €/m ² - 75 €/m ²	40 €/m ²	5,7 - 9,6 7,1
Nutzfläche	840 m ² - 1.830 m ²	1.110 m ²	
Baujahr	1999 - 2013		
Restnutzungsdauer	37 Jahre - 50 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,6 - 12,1	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	7,45 €/m ² - 12,80 €/m ²	9,30 €/m ²	
KP Nutzfläche (je m Nutzfläche)	800 €/m ² - 1.830 €/m ²	1.190 €/m ²	

8.5.3 Vergleichsfaktoren

8.5.3.1 Büro- und Verwaltungsgebäude

Insgesamt wurden neun Kauffälle zu Büro- und Verwaltungsgebäuden im Jahr 2014 registriert. Davon sind sieben Kauffälle in die Auswertung eingegangen. Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Landkreis durchgeführt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
bis 1948	4	480 - 1.130 800	125.000 - 340.000 213.700	160 - 330 240 [3]	430 - 2.120 1.180
von 1949 bis 1990	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
von 1991 bis 2010	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2011	0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis (gesamt)	7	480 - 8.600 1.900	25.000 - 9.750.000 1.633.000	150 - 13.740 2.930 [5]	160 - 2.120 880

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

8.5.3.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Von den unter Punkt 8.1 (Seite 40) genannten 48 Kauffällen können 28 Kauffälle dem Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
Berliner Umland					
bis 1948	10	340 - 4.040 1.500	125.000 - 4.000.000 723.500	210 - 4.210 890 [10]	230 - 1.450 795
von 1949 bis 1990	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Weiterer Metropolitanraum					
bis 1948	16	370 - 10.350 2.600	40.000 - 370.000 127.100	150 - 700 360 [13]	200 - 640 380
von 1949 bis 1990	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
von 1991 bis 2010	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
ab 2011	0	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis (gesamt)*	28	340 - 10.350 2.300	40.000 - 4.000.000 383.500	150 - 4.210 620 [25]	80 - 2.120 625

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

8.5.3.3 Verkaufseinrichtungen

Im Jahr 2014 wurden fünf Verkäufe von **SB-Märkten** (Selbstbedienungsmärkte) mit Nutzflächen ab 970 m² registriert.

Die Untersuchungen wurden nach Baujahresklassen im Landkreis durchgeführt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Nutzfläche
von 1991 bis 2010	4	3.900 - 16.700 9.400	260.000 - 5.571.000 2.439.000	970 - 7.070 2.890 [3]	270 - 1.110 820
ab 2011	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Landkreis (gesamt)	5	3.900 - 16.700 9.100	260.000 - 5.571.000 2.727.000	970 - 7.070 2.740 [5]	270 - 1.810 1.020

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe Nutzfläche

8.6 Sonstige

8.6.1 Villen

Für das Auswertejahr 2014 ist eine räumliche Aufteilung auf Grund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle nicht möglich.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
1900 - 2009	7	700 - 5.100 2.200	430.000 - 1.380.000 889.700	185 - 540 329 [5]	1.920 - 2.620 2.310

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.6.2 Drei- bzw. Vierseitenhöfe

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 13 Verkäufe von Drei- bzw. Vierseitenhöfe registriert. Alle Kauffälle befinden sich im weiteren Metropolenraum. Die Höfe mit niedrigeren Kaufpreisen wurden laut Kaufvertrag im unsanierten Zustand verkauft. Die teilweise sanierten Höfe wurden mit höheren Kaufpreisen gehandelt.

Baujahr	Anzahl der Verträge	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Dreiseitenhof					
1855 - 1930 unsaniert bzw. teilsaniert	8	1.200 - 5.300 2.900	45.000 - 250.000 120.500	148 - 250 200 [5]	300 - 1.250 640
Vierseitenhof					
1870 - 1934 unsaniert bzw. teilsaniert	5	1.320 - 16.000 5.800	70.000 - 278.000 167.400	120 - 260 172 [3]	580 - 1.110 820

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.6.3 Gebäude für Beherbergungen

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

Baujahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	Spanne und durchschn. Wohn- und Nutzfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohn- und Nutzfläche
1800 - 2001	5	1.380	40.000 - 4.586.000 1.019.000	40 - 1.910 590 [5]	200 - 2.400 970

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

8.6.4 Wochenendhäuser

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit einem Wochenendhaus, Ferienhaus, Bungalow oder einer Laube, sind 87 Kaufverträge eingegangen. Für eine Auswertung waren 84% dieser Kaufverträge geeignet, davon weisen 31% eine direkte Wasserlage auf.

Bereich	Anzahl der Verträge	Lage	Spanne und durchschn. Grundstücksgröße in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €
Berliner Umland	9	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	280 - 930 580	5.500 - 160.000 53.400
	9	keine Wasserlage/ -nähe	360 - 1.460 730	12.500 - 47.000 33.300
Weiterer Metropolitanraum	18	Wasserlage/ -nähe (< 300 m)	300 - 1.660 820	4.500 - 90.000 31.700
	37	keine Wasserlage/ -nähe	290 - 2.500 1.160	5.400 - 75.000 24.000
Landkreis	73	alle Lagen	280 - 2.500 950	4.500 - 160.000 30.900

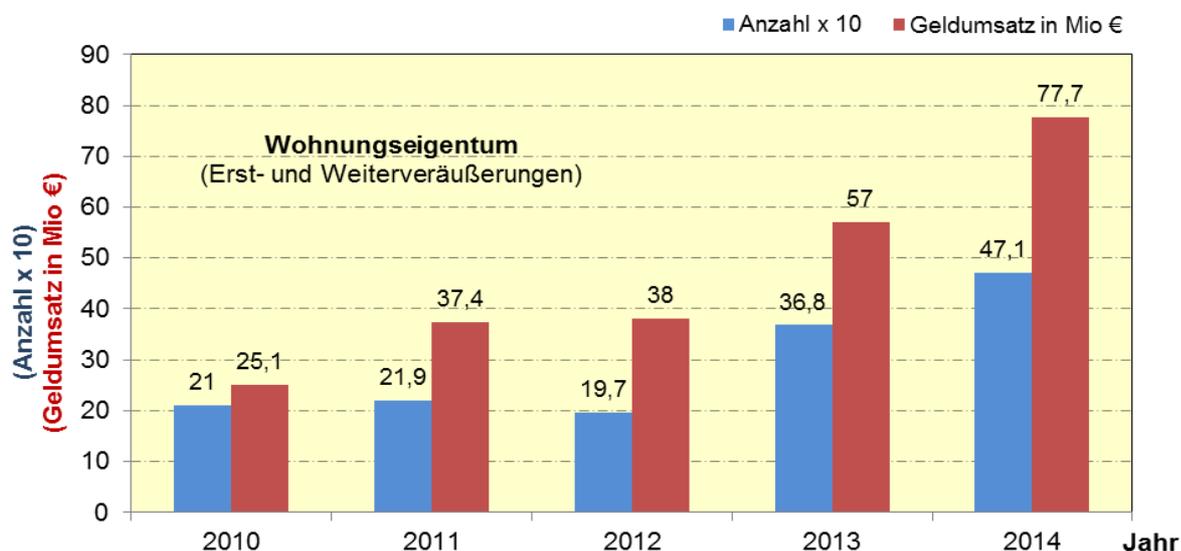
9 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2014 sind 471 Kauffälle von Wohnungseigentum erfasst worden, die sich in 185 Erstveräußerungen und 286 Weiterveräußerungen unterteilen und überwiegend im Bereich um die Landeshauptstadt Potsdam liegen. Für Teileigentum sind insgesamt 15 Kauffälle registriert.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

9.1.1 Wohnungseigentum

Anzahl und Geldumsatz von 2010 bis 2014



Die nachstehende Tabelle beinhaltet alle Kauffälle des Wohnungseigentums von 2014.

Anzahl und Geldumsatz Wohnungseigentum

Gemeinden	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Beelitz	7	1,5	8	1,0
Bad Belzig	3	0,6	0,84	0,1
Borkheide	2	0,4	2	0,2
Borkwalde	8	1,7	4	0,6
Gräben	1	0,2	1	0,2
Groß Kreutz (Havel)	4	0,8	5	0,7
Kleinmachnow	45	9,6	100	12,9
Kloster Lehnin	5	1,1	6	0,8
Michendorf	22	4,7	27	3,5
Niemegk	6	1,3	2	0,2
Nuthetal	33	7,0	31	4,0
Schwielowsee	11	2,3	21	2,7
Seddiner See	14	3,0	12	1,6
Stahnsdorf	17	3,6	21	2,7
Teltow	18	3,8	36	4,6
Treuenbrietzen	8	1,7	3	0,4
Werder (Havel)	264	56,1	490	63,1
Wiesenburg/Mark	3	0,6	6	0,8
Gesamtsumme	471	100,0	777	100,0

In der überwiegenden Anzahl aller Kauffälle für Wohnungseigentum (ca. 82%) liegen die Gesamtkaufpreise in einer Spanne von 50.000 € bis 300.000 €, wobei der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für eine Wohnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei 180.900 € liegt.

**Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise in ausgewählten Orten
der Jahre 2010 – 2014**

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Gesamtkaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Stadt Werder (Havel)			
2010	22	126.400	1.450 [17]
2011	19	113.900	1.340 [14]
2012	22	159.500	2.060 [16]
2013	124	171.400	2.100 [91]
2014	246	188.150	2.260 [197]

Geschäftsjahr	Anzahl der Verträge	durchschn. Gesamtkaufpreis in €	durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Stadt Teltow			
2010	22	115.500	1.290 [15]
2011	35	131.500	1.810 [26]
2012	21	126.100	1.380 [11]
2013	22	147.300	1.540 [13]
2014	15	190.000	1.760 [10]
Gemeinde Kleinmachnow			
2010	31	190.900	1.600 [27]
2011	19	199.700	1.700 [15]
2012	37	224.200	2.350 [32]
2013	48	248.700	2.360 [42]
2014	41	219.500	2.240 [34]

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

9.1.2 Teileigentum

Mit einem Geldumsatz von ca. 1,5 Mio. € bzw. ca. 1,8% vom gesamten Geldumsatz des Wohnungs- und Teileigentums nimmt dieser Teilmarkt eine unbedeutende Stelle im Marktgeschehen ein. Preisspannen für Tiefgaragen und Stellplätze sind der Seite 57 zu entnehmen.

Anzahl und Geldumsatz Teileigentum

Gemeinden	Anzahl der Verträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz %
Beelitz	1	6,7	0,07	0,5
Kleinmachnow	1	6,7	0,02	0,2
Nuthetal	4	26,7	1	6,7
Teltow	2	13,3	7	46,4
Werder (Havel)	7	46,7	7	46,2
Gesamtsumme	15	100,0	1,5	100,0

9.2 Vergleichsfaktoren

9.2.1 Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

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

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern

Baujahr	Anzahl* der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Berliner Umland				
Erstveräußerung				
1936	112**	66.900 - 327.000 193.400	89	1.120 - 2.510 2.150
ab 2010	11	114.400 - 244.300 184.600	80	1.990 - 2.790 2.280
	47***	104.500 - 476.000 292.100	91	2.180 - 3.390 3.070
Weiterveräußerung				
1978 - 1989	12	34.000 - 119.500 87.940	61	1.060 - 1.740 1.350
1990 - 2003	78	47.000 - 360.000 130.100	70	1.150 - 2.830 1.750
Weiterer Metropolitanraum				
Weiterveräußerung				
von 1994 bis 1997	20	20.000 - 125.500 60.300	65	340 - 1.800 950

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

** ehemalige Kasernengebäude, 2014 vollsaniert und modernisiert

*** Wasserlage

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern liegt im Landkreis bei 76 m² (175 auswertbare Kaufverträge).

Gesamtkaufpreise und Quadratmeterpreise nach Gemeinden Baujahre ab 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl* der Verträge	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Umland Berlin					
Kleinmachnow	1995 - 2003	28	57.500 - 360.000 178.700	78	1.320 - 2.830 2.170
Michendorf	1994 - 2001	7	75.000 - 153.000 108.100	71	1.070 - 2.010 1.530
Nuthetal	1993 - 2000	14	47.000 - 219.000 88.000	64	1.150 - 1.830 1.330
Stahnsdorf	1993 - 1998	5	61.000 - 105.000 91.200	60	1.110 - 1.700 1.500
Stahnsdorf, Teltow	2014	3	165.000 - 244.300 202.600	78	2.300 - 2.800 2.600
Teltow	1994 - 1999	8	63.000 - 195.000 120.200	72	1.290 - 2.120 1.610
Werder (Havel)	1990 - 1998	16	55.000 - 190.000 108.900	64	1.080 - 2.490 1.650
	2012 - 2014	51	104.500 - 476.000 271.600	88	1.990 - 3.390 2.940
Weiterer Metropolitanraum					
Brück	1994	5	35.000 - 49.000 41.200	71	440 - 710 580
Groß Kreutz(Havel)	1996	3	89.000 - 125.500 102.900	72	1.310 - 1.330 1.320
Treuenbrietzen	1994 - 1996	4	25.000 - 42.000 32.500	67	340 - 720 480

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

9.2.2 Wohnhäuser in der Rechtsform des Wohnungseigentums

Zu dem Teilmarkt Wohnungseigentum gehören auch Wohnhäuser, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden. Diese Wohnungen (Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche) wurden als Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder freistehendes Einfamilienhaus errichtet.

Im Berichtsjahr 2014 liegt der Anteil dieser Kauffälle bei ca. 10% von der Gesamtanzahl. Überwiegend wurden Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland verkauft.

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums Baujahre nach 1990

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Baujahr	Anzahl der Verträge*	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €	durchschn. Wohnfläche in m ²	Spanne und durchschn. Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche
Reihenhäuser					
Nuthetal, Schwielowsee, Werder(Havel), Michendorf, Teltow	1992 - 2002	17	99.000 - 250.000 154.990	107 [17]	680 - 1.920 1.440
Doppelhaushälften					
Kleinmachnow	1998 - 2003	4	320.500 - 495.000 412.400	168 [4]	2.300 - 2.600 2.400
Werder (Havel)	1996 - 2000	6	131.100 - 225.000 197.500	109 [5]	1.350 - 1.980 1.750

[] Anzahl der Kauffälle mit Angabe zur Wohnfläche

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

9.2.3 Teileigentum

Die vier vergleichbaren Kaufverträge für Tiefgaragen wurden in der Gemeinde Nuthetal, den Städten Teltow und Beelitz registriert. Die Kaufpreisspanne bewegt sich zwischen 5.000 € und 7.000 €, im Mittel 6.500 €.

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

- Stellplätze von 2.500 € bis 9.500 €,
- Tiefgaragen von 3.500 € bis 10.000 €,
- Boots Liegeplätze bzw. Bootsstege von 5.000 € bis 12.000 €.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich zum 31. Dezember gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und der Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) in der jeweils gültigen Fassung auf der Grundlage der ausgewerteten Kauffälle des Vorjahres die Bodenrichtwerte.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem KAG in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind auf Antrag der Gemeinde die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- und Endqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Gemeinden, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte auf Antrag ermittelt hat, werden auf der Seite 75 benannt.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

10.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Am 09. Februar 2015 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 382 zonale Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt.

Davon fallen auf:

– Ortslagen	310 Bodenrichtwerte,
– Wohnparksiedlungen	45 Bodenrichtwerte,
– Gewerbegebiete	17 Bodenrichtwerte,
– Sondernutzung Erholung	10 Bodenrichtwerte.

Von den insgesamt 382 Bodenrichtwerten haben sich 107 in ihrem Wert geändert. 22 Bodenrichtwerte sind um 1 €/m² bis 20 €/m² gesunken, hingegen wurden 85 Bodenrichtwerte um 1 €/m² bis 60 €/m² angehoben.

60 % der geänderten Bodenrichtwerte (64) fallen in das Berliner Umland. Hier wurden vier Bodenrichtwerte gesenkt und 60 Bodenrichtwerte angehoben.

Dagegen sind im übrigen Bereich des Landkreises 25 Bodenrichtwerte angehoben und 18 Bodenrichtwerte gesenkt worden.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2014 werden sämtliche Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg auf einer Bodenrichtwert-DVD veröffentlicht. Diese ist ausschließlich bei der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Vertrieb, Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam (Telefon: 0331 8844-123, Telefax: 0331 884416-123) für eine Gebühr von 290 € erhältlich.

10.2.1 Bodenrichtwerte in Ortslagen

Die höchsten Bodenrichtwerte sind wie in den letzten Jahren in der Region um die Landeshauptstadt Potsdam und angrenzend an die Bundeshauptstadt Berlin zu finden.

Hier bewegen sich die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, z.B. in Kleinmachnow zwischen 150 €/m² und 430 €/m², in Teltow von 95 €/m² bis 220 €/m², in Stahnsdorf von 90 €/m² bis 210 €/m² und in Bergholz-Rehbrücke zwischen 90 €/m² und 150 €/m².

Für Erholungsgebiete wurden bislang zehn Bodenrichtwerte zwischen 5 €/m² und 31 €/m² beschlossen.

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

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

Für 27 Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2014 wurde die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks definiert. Die in den übrigen Gemeinden vorherrschenden Grundstücksqualitäten sind darüber hinaus in der Tabelle im Grundstücksmarktbericht 2005 auf den Seiten von 65 bis 70 unter Punkt 9.2.1 beschrieben.

10.2.2 Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete

Für 3 von 17 Gewerbegebieten hat sich das Bodenrichtwertniveau geändert. In zwei Gewerbegebieten wurde der Bodenrichtwert angehoben. In Kleinmachnow um 20 €/m² und in Werder (Havel) um 5 €/m². In einem Gewerbegebiet wurde der Bodenrichtwert um 5 €/m² (Beelitz „Süd“) gesenkt.

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

10.2.3 Bodenrichtwerte für Sondergebiete Erholung

Gemarkung, Lagebezeichnung	Bodenrichtwert in €/m ²
Berliner Umland	
Wildenbruch, Lehnmarke	25
Weiterer Metropolitanraum	
Bagow, Bagower Ziegelei	20
Götz, Havelufer	20
Götz, Götzer Berge	20
Jeserigerhütten, Setzsteig	5
Ketzür, Bungalowsiedlung	15
Neuehütten, Teerofen	8
Netzen, Am See	20
Trechwitz, Am Trechwitz Berg	8
Wusterwitz, Eggertsberg	31

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

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

Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungstichtag
Ortsteil Langerwisch	31.12.1997, 31.12.1998, 01.07.2003, 01.04.2006, 01.11.2007, 30.05.2008, 22.10.2012
Ortsteil Michendorf	01.01.2002, 24.03.2009
Stadt Beelitz	15.12.2010, 01.02.2013, 01.04.2014, 09.02.2015
Stadt Niemeck	16.10.2000, 01.01.2003, 01.01.2009

Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag
Stadt Treuenbrietzen	01.11.1999, 01.07.2003, 01.02.2010, 01.04.2014, 09.02.2015
Stadt Ziesar	23.04.2001, 18.12.2009, 16.12.2013
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Stadt/Gemeinde/Ortsteil	Endwerte zum Wertermittlungsstichtag
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (Ost)	01.11.2007
Ortsteil Langerwisch Teilbereich Alt Langerwisch (West)	01.04.2006, 30.05.2008
Ortsteil Michendorf	24.03.2009
Ortsteil Pritzerbe	18.07.2007
Stadt Ziesar	18.12.2009, 16.12.2013

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

10.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Neben den Bodenrichtwerten für Bauland hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland und Grünland) ermittelt. Eine Unterteilung in verschiedene Wertzonen wurde nicht vorgenommen. Die Werte gelten für das Gebiet des gesamten Landkreises.

Der Bodenrichtwert für Ackerland ist von 0,51 €/m² auf 0,57 €/m² und für Grünland von 0,39 €/m² auf 0,42 €/m² angehoben worden. Das entspricht einer Steigerung von jeweils 11%.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²	
	Ackerland	Grünland
Landkreis	0,57	0,42

10.5 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

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

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen wurde von 0,31 €/m² auf 0,33 €/m² angehoben. Das entspricht einer Steigerung von 8%.

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

Bereich	Bodenrichtwert in €/m ²
	Forsten
Landkreis	0,33

11 Pachten/Mieten

11.1 Pachten

11.1.1 Pachten für baulich genutzte Erholungsgrundstücke mit getrenntem Eigentum

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

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

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

Eine Abhängigkeit zwischen der Flächengröße und der gezahlten Pacht ist nicht feststellbar. Die höheren Pachten innerhalb der Tabelle gelten in der Regel für Grundstücke in direkter Wasserlage oder in Wassernähe.

Bei übergroßen Grundstücken kann in bebaute und unbebaute Teilflächen unterteilt werden.

Baulich genutzte Erholungsgrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2014 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Werder (Havel)	OT Töplitz WP Alt-Töplitz OT Kemnitz	Außenbereich	2010 - 2011 135 - 750 480	1,02 - 2,30 1,49 (6)	
	OT Leest, OT Phöben	Außenbereich	2010 115 - 570 340	1,02 - 1,79 1,34 (4)	
	Stadt Werder (Havel)	Außenbereich	2010 - 2012 100 - 835 435	2,24 - 12,00 5,76 (32)	
Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	OT Deetz, OT Götz	Außenbereich	2010 - 2013 15 - 320 165	2,00 (8)	
	OT Schmergow	Außenbereich	2012 - 2013 75 - 450 335	3,50 (4)	
Amt Beetzsee	Gem. Beetzseeheide, OT Gortz, OT Ketzür	Außenbereich	2010 - 2014 230 - 1.250 485	1,50 (7)	
	Gem. Stadt Havelsee, OT Stadt Pritzerbe, GT Kützkow	Außenbereich	2011 - 2014 440 - 920 615	0,90 (3)	

11.1.2 Pachten für Garagenstandflächen mit getrenntem Eigentum

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

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

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

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

Die Verpachtungen von Garagenstandflächen wurden durch die Gemeinde abgeschlossen.

Garagenstandflächen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil(GT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2014 Durchschnitt in €/ Garagenstand- fläche im Jahr (Anzahl)
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Prützke	Außenbereich	2011 - 2014	18	50,02 (27)

11.1.3 Pachten für unbebaute Gartengrundstücke

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

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

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

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

Eine Abhängigkeit zwischen Größe der Fläche und dem gezahlten Entgelt ist nur vereinzelt festzustellen.

Unbebaute Gartengrundstücke					
Stadt/ Gemeinde (Gem.) Ortsteil (OT) Gemeindeteil (GT) Wohnplatz (WP)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2014 Durchschnitt in €/m ² und Jahr (Anzahl)	
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innen-/ Außenbereich	2010 - 2013 145 - 385 210	0,10 - 0,30 0,26 (6)	
	OT Hagelberg, OT Lütte	Außenbereich	2010 - 2014 5 - 445 150	0,18 - 0,50 0,29 (6)	
	Ortsteile	Außenbereich	2010 - 2014 25 - 3560 965	0,14 - 0,30 0,21 (4)	
Gemeinde Kloster Lehnin	OT Nahmitz OT Trechwitz	Innen-/ Außenbereich	2010 - 2012 130 - 1.070 395	0,05 - 0,51 0,28 (5)	
Amt Beetzsee	Ortsteile	Innen-/ Außenbereich	2010 - 2014 395 - 2.505 1.245	0,03 - 0,30 0,19 (4)	

11.1.4 Pachten für offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports

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

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

Es handelt sich hier um offene Stellplatzflächen, Tiefgaragenstellplätze und Carports in größeren Anlagen, die regelmäßig im räumlichen Zusammenhang mit mehrgeschossigen Miets- und Geschäftshäusern stehen.

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

Stadt/ Ortsteil (OT)	Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2014 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Offene Stellplatzflächen				
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	- 180 (15)
Stadt Teltow	Stadt Teltow	Innen-/ Außenbereich	2010 - 2014	13 144 - 360 302 (74)
Tiefgaragenstellplatz				
Gem. Klein- machnow Stadt Teltow	Gem. Kleinmachnow Stadt Teltow OT Ruhlsdorf	Innenbereich	2010 - 2014	12 - 15 13 432 - 660 531 (113)

Stadt/ Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Pachten 2014 Durchschnitt in €/je Nutzung im Jahr (Anzahl)
Carport					
Stadt Beelitz	Stadt Beelitz	Innenbereich	2012	18	360 (6)

11.1.5 Pachten für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in den Jahren von 1997 bis 1999 und 2005 eine Reihe von Gutachten über die ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 1 BKleingG erstattet. Im Einzelnen können die bislang ermittelten Pachten in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt bzw. den Vorjahresberichten entnommen werden.

Die Pachtpreissammlung wird für diese vergleichbar genutzten Grundstücke nur im Bedarfsfall fortgeführt und ausgewertet.

11.1.6 Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen

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

11.1.7 Hinweise zur Anwendung der Nutzungsentgeltverordnung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993, geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 und der Neufassung vom 24. Juni 2002 auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17. Mai 2002 dürfen die Nutzungsentgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden. Hierunter fallen die Grundstücke, die auf Grund von Nutzungsverträgen nach den §§ 312 und 314 Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) zu Zwecken der Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden dürfen. Pacht- und Nutzungsverträge, die vor dem Inkrafttreten des ZGB zu diesen Zwecken abgeschlossen worden sind, fallen ebenfalls darunter. Voraussetzung ist immer ein wirksamer Pacht- und Nutzungsvertrag vor dem 02. Oktober 1990.

Nach der NutzEV ist die Obergrenze für die Erhöhungen das ortsübliche Entgelt. Im Streitfall kann jede Partei, jeder Nutzer oder Eigentümer beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss (§ 192 BauGB) ein Gutachten über die Höhe des ortsüblichen Entgelts für vergleichbar genutzte unbebaute oder bebaute Grundstücke beantragen (§ 7 NutzEV).

Gutachten über die ortsüblich gezahlten Nutzungsentgelte können von den Gutachterausschüssen der jeweiligen Landkreise und von öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt werden (Adressen der Verbände – siehe Anlagen 8 und 9).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Datensammlung von Pachten für die vorstehend aufgeführten Nutzungen. Da keine gesetzliche Informations- und Abgabepflicht von

privaten Pachtverträgen natürlicher Personen an den Gutachterausschuss besteht, verfügt die Geschäftsstelle nicht über ausreichendes Datenmaterial für jede Gemeinde. Daher ist der Gutachterausschuss auf die Mithilfe von außen angewiesen.

Gemäß § 7 Abs. 2 NutzEV haben die Gemeinden auf Verlangen dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Entgelte in anonymisierter Form zu erteilen.

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

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

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

Die Bodenwerte für Gartengrundstücke werden unter Punkt 7.1 des Grundstücksmarktberichtes auf der Seite 38 und für bebaute Erholungsgrundstücke unter Punkt 5.6.1 des Grundstücksmarktberichtes ab Seite 30 aufgeführt.

11.2 Mieten

11.2.1 Mieten für Garagen

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

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

Die Mietverträge von Garagen wurden durch die Stadt abgeschlossen.

Garagen					
Stadt/ Gemeinde(Gem.) Ortsteil (OT)		Lage	Vertrags- abschluss Jahr	Größenspanne Durchschnitt in m ²	Spanne der Mieten 2013 Durchschnitt in €/Garage im Jahr (Anzahl)
Stadt Bad Belzig	Stadt Bad Belzig	Innenbereich	2010 - 2014	13 - 43 15	180 - 600 280 (259)
Gem. Kleinmachnow	Gem. Kleinmachnow	Innenbereich	2014	15	276 - 583 327 (7)
Amt Ziesar	Gem. Wollin	Außenbereich	2010 - 2013	15	180 (7)

11.2.2 Mieten für Wohn- und Gewerbeobjekte

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

12 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

12.1 Die Geschäftsstelle und ihre Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Diese führt nach Weisung des Gutachterausschusses oder des Vorsitzenden folgende Arbeiten aus:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung von Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

12.2 Die Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses. Dazu werden die aus den Kaufverträgen gewonnenen Angaben erfasst und um notwendige beschreibende und wertbeeinflussende Daten für die Kaufpreissammlung ergänzt. Für die Bearbeitung eines Kauffalles werden planungsrechtliche Unterlagen sowie ergänzende Daten nach Objektbeachtigungen herangezogen.

Die Daten aller Kauffälle werden in einer Datenbank gespeichert und dazu teilweise verschlüsselt. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse zu erteilen. Dieses ist in schriftlicher Form darzulegen und es muss sichergestellt sein, dass die Auskunft keine auf natürliche Personen beziehbaren Angaben enthält und eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet erscheint. Nach der Auswertung und der Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung werden die Kaufverträge und andere Urkunden vernichtet. Alle gespeicherten Angaben eines Kaufvertrages werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

Verwaltungsgliederung (Gebietsstand 31.12.2014)

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: 11.004
 Bürgermeisterin
 Frau Hannelore Klabunde-Quast
 Wiesenburger Straße 6
 14806 Bad Belzig

Tel. 033841 94-0
 Fax 033841 94-131
 E-Mail info@bad-belzig.de
 Internet www.bad-belzig.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Bad Belzig		Weitzgrund	Kleesenmühle/Obermühle, Neue Mühle, Ölschlägers Mühle, Röderhof, Springbachmühle, Waldsiedlung, Wenddoche
	Bergholz		
	Borne		
	Dippmannsdorf		
	Fredersdorf		
	Groß Briesen	Klein Briesen	
	Hagelberg	Klein Glien	Grützdorf
	Kuhlowitz	Preußnitz	
	Lübnitz		
	Lüsse		
	Lütte		Forsthaus Rothebach
	Ragösen		Bullenberg
	Neschholz		Wühlmühle
	Schwanebeck		
Werbig	Egelinde, Hohenspringe, Verlorenwasser		

Stadt Beelitz

Einwohner: 11.921
 Bürgermeister
 Herr Bernhard Knuth
 Berliner Straße 202
 14547 Beelitz

Tel. 033204 391-0
 Fax 033204 391-35
 E-Mail info@beelitz.de
 Internet www.beelitz.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Stadt Beelitz	Beelitz	Beelitz-Heilstätten, Beelitz-Schönefeld	
	Buchholz		Buchholzer Mühle
	Busendorf	Kanin, Klaistow	
	Elsholz		
	Fichtenwalde		
	Reesdorf		Elstal
	Rieben		
	Salzbrunn	Birkhorst	
	Schäpe		
	Schlunkendorf		Kietz, Siedlung
	Wittbrietzen		
	Zauchwitz	Körzin	

Stadt Teltow

Einwohner: 24.086
 Bürgermeister
 Herr Thomas Schmidt
 Marktplatz 1-3
 14513 Teltow

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

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

Stadt Treuenbrietzen

Einwohner: 7.410
 Bürgermeister
 Herr Michael Knappe
 Großstraße 105
 14929 Treuenbrietzen

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

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

Stadt Werder (Havel)

Einwohner: 24.018
 Bürgermeisterin
 Frau Manuela Saß
 Eisenbahnstraße 13-14
 14542 Werder (Havel)

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

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

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Einwohner: 8.025
 Bürgermeister
 Herr Reth Kalsow
 Jeserig
 Potsdamer Landstraße 49b
 14550 Groß Kreutz (Havel)

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

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

Gemeinde Kleinmachnow

Einwohner: 20.521
 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: 10.700
 Bürgermeister
 Herr Bernd Kreykenbohm
 Lehnin
 Friedensstraße 3
 14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 7307-0
 Fax 03382 7307-62
 E-Mail kontakt@lehnin.de
 Internet www.lehnin.de

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

Gemeinde Michendorf

Einwohner: 12.032
 Bürgermeister
 Herr Reinhard Mirbach
 Potsdamer Straße 33
 14552 Michendorf

Tel. 033205 598-0
 Fax 033205 598-50
 E-Mail post@michendorf.de
 Internet www.michendorf.de

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

Gemeinde Nuthetal

Einwohner: 8.734
 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: 10.056
 Bürgermeisterin
 Frau Kerstin Hoppe
 Ferch
 Potsdamer Platz 9
 14548 Schwielowsee

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

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

Gemeinde Seddiner See

Einwohner: 4.043
 Bürgermeister
 Herr Axel Zinke
 Neuseddin
 Kiefernweg 5
 14554 Seddiner See

Tel. 033205 536-0
 Fax 033205 53627
 E-Mail info@seddiner-see.de
 Internet www.seddiner-see.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile	Wohnplätze
Seddiner See	Kähnsdorf		
	Neuseddin		Kunersdorf Försterei
	Seddin		Schuppesiedlung

Gemeinde Stahnsdorf

Einwohner: 14.580
 Bürgermeister
 Herr Bernd Albers
 Annastraße 3
 14532 Stahnsdorf

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

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

Gemeinde Wiesenburg/Mark

Einwohner: 4.420
 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: 8.146
 Amtsdirektorin
 Frau Simone Hein
 Brielow
 Chausseestraße 33 b
 14778 Beetzsee

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

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

Amt Brück

Einwohner: 10.337
 Amtsdirektor
 Herr Christian Großmann
 Ernst-Thälmann-Straße 59
 14822 Brück

Tel. 033844 62-0
 Fax 033844 62-119
 E-Mail info@amt-brueck.de
 Internet www.amt-brueck.de

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

Amt Niemeck

Einwohner: 4.705
 Amtsdirektor
 Herr Thomas Hemmerling
 Großstraße 6
 14823 Niemeck

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

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

Amt Wusterwitz

Einwohner: 5.223
 Amtsdirektorin
 Frau Gudrun Liebener
 August-Bebel-Straße 10
 14789 Wusterwitz

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

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

Amt Ziesar

Einwohner: 6.144
 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, Struvenberg
Wenzlow		Grüningen	
	Boecke		
Wollin			Brückermark, Friesdorf, Grüne Aue, Puffs Mühle, Ziegelei Friesdorf
Stadt Ziesar			Kobser Mühle
	Bücknitz	Herrenmühle	Eulenmühle
	Glienecke	Grebs	
	Köpernitz		

Gebietsstand: 30. Juni 2014

Quelle: Einwohner – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Juni 2014
 Anschriften – www.potsdam-mittelmark.de

Abkürzungen

A	Autobahn
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
Banz.	Bundesanzeiger
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
Gem.	Gemeinde
gf	Gemeinbedarfsflächen
GMB	Grundstücksmarktbericht
GT	Gemeindeteil
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
incl.	Inklusive
KP	Kaufpreis
k. A.	keine Angaben
km²	Quadratkilometer
KP/SW	Kaufpreis/Sachwert
lf	Landwirtschaftliche Flächen
LSZ	Liegenschaftszins
m²	Quadratmeter
Mio. €	Millionen Euro
Ø	Durchschnitt
OT	Ortsteil
PM	Potsdam-Mittelmark
%	Prozent
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sf	Sonstige Flächen
Str.	Straße
SW	Sachwert
Tsd.	Tausend
Tsd. €	Tausend Euro
ub	unbebaute Grundstücke
WE	Wohneinheiten
u.	und
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnlichen
umfass.	umfassend
VO	Verordnung
weit.	weiterer
z. B.	zum Beispiel
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
<	kleiner
>	größer

Abkürzungen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in der Anlage 6 erläutert.

Berechnungsansatz von Sachwertfaktoren	
Die Ermittlung der Sachwertfaktoren (SW-Faktor) wird nach folgender Formel vorgenommen:	
SW-Faktor	= normierter KP ± boG / vorläufiger SW
 normierter KP	= normierter Kaufpreis
boG	= besondere objektspezifische Gegebenheiten
vorläufiger SW	= vorläufiger Sachwert
Zusammenfassung der Modellansätze zur Ermittlung von vorläufigen Sachwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Normierter KP	- ohne Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - bereinigt (normiert) um werterhöhende Eigenschaften wie z.B. der Wert der Einbauküche und/oder bewegliches Inventar
Größe der Grundstücke	- bis 2.500 m ²
Bodenwertanteil	- nach Inaugenscheinnahme des Luftbildes und der verbindlichen Bauleitplanung - Fläche in m ² x Bodenrichtwert in €/m ² (31.12.2013) - bei Bezugsmerkmal „Fläche“ erfolgte Umrechnung mittels Umrechnungskoeffizient nach Tabelle, siehe GMB PM 2013 S. 27 - bei Wassergrundstücken Zuschlag des mittleren Faktors auf den Bodenwert nach Ansatz GMB PM 2013 S. 28 - ggf. zzgl. Anteil des Hinterlandes (Gartenland) nach Ansatz GMB PM 2013 S. 37
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
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 Außentreppe
Zu- und Abschläge zu den NHK 2010	- nach Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie fehlenden bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB**
* Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)	
** Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 - 584-85	

Hinweise und Berechnungsansatz von 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).

Es wird eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist ein Modell (Rahmenbedingungen) zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge im Land Brandenburg. Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ¹											
Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze (p) wird mit folgender Formel iterativ durchgeführt:											
$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$ <p style="text-align: center;"><small>Korrekturglied</small></p>											
	<p>p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$</p> <p>RE = Reinertrag des Grundstücks</p> <p>KP = Kaufpreis</p> <p>q = 1 + 0,01 x p</p> <p>n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen</p> <p>BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstücks</p>										
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur marktüblich vermietete Objekte, Miete ≥ 4,00 €/m² monatlich - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich 										
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 										
Gesamtnutzungsdauer	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">- Mehrfamilienhäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Wohn- und Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right;">80 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Reine Geschäftshäuser</td> <td style="text-align: right;">60 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- SB-Märkte</td> <td style="text-align: right;">50 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- bei Einfamilienhäusern: (nach Anlage 3 der SW-RL)</td> <td style="text-align: right;">je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre</td> </tr> </table>	- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre	- Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre	- Reine Geschäftshäuser	60 Jahre	- SB-Märkte	50 Jahre	- bei Einfamilienhäusern: (nach Anlage 3 der SW-RL)	je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre										
- Wohn- und Geschäftshäuser	80 Jahre										
- Reine Geschäftshäuser	60 Jahre										
- SB-Märkte	50 Jahre										
- bei Einfamilienhäusern: (nach Anlage 3 der SW-RL)	je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre										
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet) 										

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl in den einzelnen Teilbereichen konnte er die Ableitung der ermittelten Liegenschaftszinssätze nicht über Regressionsanalysen vornehmen. Damit kann von keiner statistisch ausreichend gesicherten Abhängigkeit bei den Einflussgrößen ausgegangen werden. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des 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 (2012 – 2014) zusammengefasst. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2013 enthalten.

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

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

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

Zusammenstellung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Gesetze

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2014 (BGBl. I, S. 1718)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG)

in der Fassung vom 15. Mai 2008 (GVBl. I S. 114), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (GVBl. I/10/ Nr. 21)

Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg)

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

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

Vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72, ber. S. 122) BGBl. III/FNA 403-6, zuletzt geändert durch Art. 4 vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719),

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S.546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S.2794)

Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg)

vom 7. Juli 2009 (GVBl. I S.246), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz (JVEG)

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

Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S.2146)

Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetzes (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 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S.1580)

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

Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)
Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3170, 3176)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33] S. 175, 184)

Verordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18. Februar 2013, (GVBl. II Nr. 21)

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

Hoheitszeichenverordnung Land-Verordnung über die Hoheitszeichen des Landes Brandenburg
(Hoheitszeichenverordnung- HzV)
vom 20. April 2007 (GVBl. II/07, Nr. 9, S. 106), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. August 2013 (GVBl. II/13, Nr. 62)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
vom 31. März 2009 für Berlin - GVBl. S. 182 und am 15. Mai 2009 für Brandenburg - GVBl. II. S. 186 (Rechtsverordnung der Landesregierung); *wurde nach rechtskräftiger Nichtzulassungsklage durch das BVerwG vom 17.03.2015 für das Land Brandenburg für ungültig erklärt*

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, 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 21. Februar 2013 (Verwaltungsvorschrift des Ministerium des Innern, MI III/4 Az. 584-33)

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

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

Bekanntmachung Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz: AT 11. 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 (Aktenzeichen: 13 - 584-30 vom 18. Dezember 2012), geändert durch Erlass vom 28. Februar 2014 – Az.: 13-584-30

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

Flurbereinigungszusammenarbeitserlass (FlurbZusErl)
Gemeinsamer Erlass des Ministeriums des Innern und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. August 1994 (Abl. 65/94, S.1372) außer Kraft ab 23. Juli 2003,
Ersatz durch Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und des Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Verwaltungsvorschrift zur Zusammenarbeit in der Bodenordnung –VVBo) (Aktenzeichen: MI III/4 - 583-11 vom 28. Juni 2011)

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

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr.108a) (Berichtigung vom 1. Juli 2006, BAnz. Nr. 121, S.4798), geändert durch VergleichswertRL vom 20. März 2014 (Banz. AT 11. April 2014 B3)

Adressen der benachbarten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	Tel.: 030 90139-5239 nur schriftliche Auskünfte Fax: 030 90139-5231	gaa@senstadtum.berlin.de	www.gutachterausschuss-berlin.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Stendal im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	Tel.: 03931 252-106 Fax: 03931 252-499	gaa.altmark@vermgeo.sachsen-anhalt.de , poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Geoleistungsbereich Dessau-Roßlau im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Elisabethstr. 15 06847 Dessau-Roßlau	Tel.: 0340 6503-1258 oder 6503-1365 Fax: 0340 6503-1001	gaa.anhalt@vermgeo.sachsen-anhalt.de , poststelle.dessau-rosslau@lvermgeo.sachsen-anhalt.de	www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg a.d. Havel Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel im Kataster- und Vermessungsamt Klosterstr. 14 14770 Brandenburg a.d. Havel	Tel.: 03381 586-203 Fax: 03381 586-204	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam 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 6084-201 Fax: 03371 6089-221	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	www.gutachterausschuss-bb.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Waldemardamm 3 14641 Nauen	Tel.: 03321 4036-181 Fax: 03321 4033-6181	gaa@havelland.de	www.gutachterausschuss-bb.de

Anschriften der Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts

Bei den nachfolgend aufgeführten Adressen sind Anfragen zu Anschriften von Sachverständigen für die Grundstücksbewertung, für die Ermittlung von Mieten und Pachten u. ä. möglich.

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
Brandenburgische Architektenkammer Kurfürstenstraße 52 14467 Potsdam	Tel.: 0331 2759-10, -30 Fax: 0331 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 S3 - Recht und Sachverständigenwesen Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	Tel.: 0335 5602-402 Fax: 0335 5602-404 Tel. 033207 53-023 Fax:033207 53-021	poststelle@lelf.brandenburg.de, kathleen.muench@lelf.brandenburg.de	www.lelf.brandenburg.de

Anschriften der Verbände

Bei den nachfolgend aufgeführten Adressen sind Anfragen zu Anschriften von Sachverständigen für die Grundstücksbewertung, für die Ermittlung von Mieten und Pachten u. ä. möglich.

Anschrift	Telefon/Fax	E-Mail	Internet
IVD – Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Region Berlin-Brandenburg Knesebeckstraße 59/61 10719 Berlin	Tel.: 030 8973-5364 Fax: 030 8973-5368	info@ivd-berlin-brandenburg.de	www.ivd-berlin-brandenburg.de
LSW - Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V. Nauener Str. 70 14612 Falkensee	Tel.: 03322 / 4226441 Fax: 03322 / 4226442	vorstand@lsw-brandenburg.de	www.lsw-brandenburg.de
RDM – Ring Deutscher Makler Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. Potsdamer Str. 143 10783 Berlin	Tel.: 030 2132-089 Fax: 030 2163-629	info@rdm-berlin-brandenburg.de	www.rdm-berlin-brandenburg.de
VVS – Verband der Vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg Ahornallee 30 14050 Berlin	Tel.: 030 53650-950 Fax: 030 53650-951	mail@vvs-ev.de	www.vvs-ev.de