

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel hat in seiner Sitzung am 08. Februar 2023 für den gesamten Landkreis neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beschlossen.

Die Marktentwicklung im Verlauf des Jahres 2022 zeigte im ersten Halbjahr und auch noch im dritten Quartal wie bereits in den zurückliegenden Jahren weiter Preisanstiege, besonders massiv im weiteren Metropolenraum in Lagen mit noch gemäßigerem Preisniveau. In der zweiten Jahreshälfte, insbesondere im vierten Quartal ist die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen.

Gründe dafür liegen insbesondere an den schnell gestiegenen Bauzinsen, der hohen Baukosten, der Energiepolitik sowie der Einfluss der hohen Inflation, die als Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung wahrgenommen wird und zu einer Zurückhaltung am Immobilienmarkt führt. Damit blieben auch die hohen, zuvor noch beobachteten Preissteigerungen aus. Die sich im Verlaufe des Jahres geänderten Rahmenbedingungen und der zum Ende des Jahres verhaltene Markt wurden bei den Beschlüssen der neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat bei einem Großteil der Bodenrichtwerte für baureifes Land Wohn- und Mischnutzung keine Wertveränderungen gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. Von den insgesamt 228 Bodenrichtwertzonen bleiben 72 % unverändert gegenüber dem Vorjahr. Bei 28 % der Bodenrichtwerte wurde, belegt durch eine ausreichende Anzahl abgeschlossener Kaufverträge auch in der zweiten Jahreshälfte, der Bodenrichtwert durchschnittlich um 32 Euro (maximal 200 Euro, minimal 5 Euro) nach oben angepasst. Eine Bodenrichtwertanpassung nach unten ergab sich aufgrund der vorliegenden Kauffälle nicht. In einigen Lagen wurden Bodenrichtwertzonen für bereits seit langem bestehende „neue“ Baugebiete aufgelöst. Die derzeitigen Weiterverkäufe innerhalb dieser Gebiete orientieren sich an den umgebenden Flächen, die mittlerweile eine vergleichbare Erschließungssituation aufweisen. Die Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen bleiben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Insgesamt konnten nur sehr wenige Verkäufe zu Gewerbegrundstücken registriert werden. Lediglich zwei Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen in Hennigsdorf haben eine Steigerung erfahren. Alle weiteren Bodenrichtwerte verbleiben auf dem Vorjahresniveau. In der Gemeinde Kremmen lagen Verkäufe für ein neues Gewerbegebiet vor, hier wurde ein neuer Bodenrichtwert ermittelt.

Die Bodenrichtwerte für Grundstücke mit der Sondernutzung Erholung sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wurden unter Berücksichtigung der sehr geringen Kauffallzahlen und der obigen dargestellten veränderten Rahmenbedingungen ohne Veränderung neu beschlossen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
13.02.2023 Mitteilung

Nachfolgend ein Überblick zum neuen Bodenrichtwertniveau in den einzelnen Gemeinden:

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei			
	Wohngebiete/Dorfgebiete		Gewerbe	Sondernutzung Erholung
	ohne Außenbereichslagen	im Außenbereich		
Birkenwerder	420 - 450	210	72	44
Fürstenberg	12 - 105	5 - 18	18 - 32	4 - 37
Glienicke	640			
Gransee und Gemeinden	13 - 100	5 - 24	26	4 - 63
Hennigsdorf	370 - 620	160	42 - 135	135
Hohen Neuendorf	240 - 600	86 - 145	105	120
Kremmen	14 - 190	6 - 65	26 - 59	10 - 54
Leegebruch	250		80	
Liebenwalde	17 - 135	8 - 17	10 - 19	7 - 24
Löwenberger Land	13 - 208	5 - 45	13	4 - 38
Mühlenbecker Land	84 - 460	115 - 160	83 - 86	38 - 96
Oberkrämer	54 - 310	25 - 94	14 - 92	17 - 78
Oranienburg	80 - 850	24 - 92	29 - 66	13 - 79
Velten	190 - 250	82	48 - 82	69
Zehdenick	13 - 105	5 - 26	8 - 35	4 - 21

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
13.02.2023 Mitteilung

Bei den landwirtschaftlichen Flächen wurden 27 Bodenrichtwerte beschlossen. Hier lag eine ausreichende Anzahl von Vertragsdaten vor. Auf dieser Grundlage erhöhten sich die Bodenrichtwerte für Grünlandflächen im Mittel um 12%. Lediglich für das Gemeindegebiet Oranienburg verringert sich der Bodenrichtwert.

Für Ackerflächen bis auf Flächen im Gemeindegebiet Kremmen wurden gleichbleibende bzw. höhere (im Mittel mit einer Steigerung von 10%) Bodenrichtwerte als im Vorjahr ermittelt. Zu den Bodenrichtwerten für Ackerflächen wurden Bezugsackerzahlen ausgegeben.

Der Gutachterausschuss hat erstmals zum Stichtag 01.01.2023 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne den Aufwuchs ermitteln können.

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ²		
	Acker	Grünland	Forst
Siedlungsraum Berliner Umland (Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Velten)	0,91	2,1	0,59
Fürstenberg	0,74	0,98	0,38
Gransee und Gemeinden	1,3	0,93	0,36
Kremmen	1,4	1,1	0,4
Liebenwalde	1,2	1,2	0,47
Löwenberger Land	1	1,1	0,28
Oberkrämer	1,10	0,82	0,41
Oranienburg	1,1	1,1	0,77
Zehdenick	0,93	0,88	0,32

Ab sofort erteilt die Geschäftsstelle mündliche und schriftliche Auskünfte zu den neuen Bodenrichtwerten. Auch schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten und zum Grundstücksmarkt sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.

Die jeweiligen Kontaktdaten finden Sie unter
<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.php>.

Gemäß § 12 Abs. 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Brandenburg vom 12. Mai 2010 (GVBl.II 21. Jahrgang, Nr. 27), zuletzt geändert am 21. September 2017 (GVBl.II/17, Nr. 52), sind die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Veröffentlicht werden die Bodenrichtwerte über das Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“. Dort werden die Bodenrichtwerte ab März kostenfrei für jedermann zur Verfügung stehen. Eine kostenfreie amtliche Bodenrichtwertauskunft im PDF-Form kann rückwirkend bis zum Stichtag 01.01.2010 abgerufen werden (www.boris-brandenburg.de/boris-bb/).