

Grundstücksmarktbericht 2011

Landkreis Havelland



Impressum

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Landkreis Havelland
Kataster- und Vermessungsamt
Waldemardamm 3
14641 Nauen

Telefon: 03321 / 403 6181
Telefax: 03321 / 403 36181
eMail: gaa@havelland.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 30,00 €

Vervielfältigung und Verbreitung: Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Titelfoto: Windkraftanlagen in der Nähe von Nauen
Quelle: Diana Bresch, Nauen

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	3
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.3	Zwangsversteigerungen	8
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	14
4.3	Flächenumsatz	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	18
5.3	Geschosswohnungsbau – Preisniveau	19
5.4	Gewerbliche Bauflächen	19
5.4.1	Preisniveau	19
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6	Sonstiges Bauland	21
5.7	Erbbaurechte	22
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.1	Allgemeines	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	23
6.2.1	Preisniveau	23
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	25
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
7.1	Erholungsgrundstücke	26
7.2	Gartenlandgrundstücke	26
7.3	Verkehrsflächen	27
7.4	Flächen für Windenergieanlagen	27
8	Bebaute Grundstücke	28
8.1	Allgemeines	28
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	28
8.2.1	Preisniveau	28

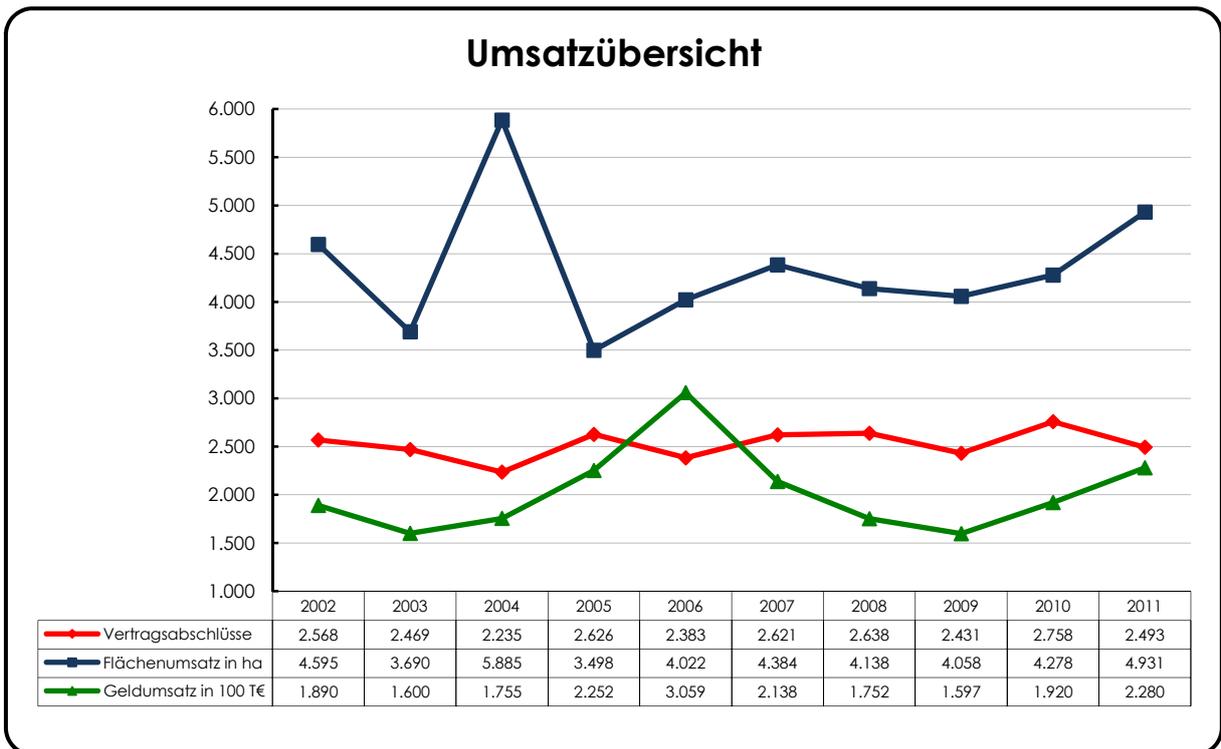
8.2.2	Preisentwicklung	31
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	31
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	33
8.3.1	Preisniveau	33
8.3.2	Preisentwicklung	34
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	35
8.4	Wohnungseigentum	37
8.4.1	Preisniveau	37
8.4.2	Preisentwicklung	37
8.5	Teileigentum	38
8.6	Mehrfamilienhäuser	38
8.6.1	Preisniveau	38
8.6.2	Preisentwicklung	38
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	38
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
8.7.1	Preisniveau	41
8.7.2	Preisentwicklung	41
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	41
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	42
8.9	Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze	42
9	Bodenrichtwerte	43
9.1	Gesetzlicher Auftrag	43
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	43
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	46
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	48
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	50
10	Nutzungsentgelte, Mieten	51
10.1	Nutzungsentgelte	51
10.2	Mieten	52
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	53
11.1	Der Gutachterausschuss	53
11.2	Gesetzliche Grundlagen	53
11.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	54
11.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	54
Anhang		55

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

- die Anzahl der Vertragsvorgänge,
- der Flächenumsatz,
- der Geldumsatz und
- die Preisentwicklung.

In den nachfolgenden Grafiken werden die Umsatzdaten und die Preisentwicklung zusammenfassend dargestellt:



Preisentwicklung zum Vorjahr

	berlinnaher Raum	übriger Landkreis
Wohnbauland	ca. 10 % Steigerung	unverändert
Gewerbebauland	unverändert	unverändert
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 20 % Steigerung	ca. 20 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 5 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2011 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland auf der Grundlage der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) herausgegeben. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB). Aus ihr werden Umsatzzahlen und Indexreihen sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abgeleitet.

Dieser Bericht richtet sich an die interessierte Öffentlichkeit, an Verkäufer und Käufer von Grundstücken, an Wirtschaft und Verwaltung. Er soll den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall nicht ersetzen.

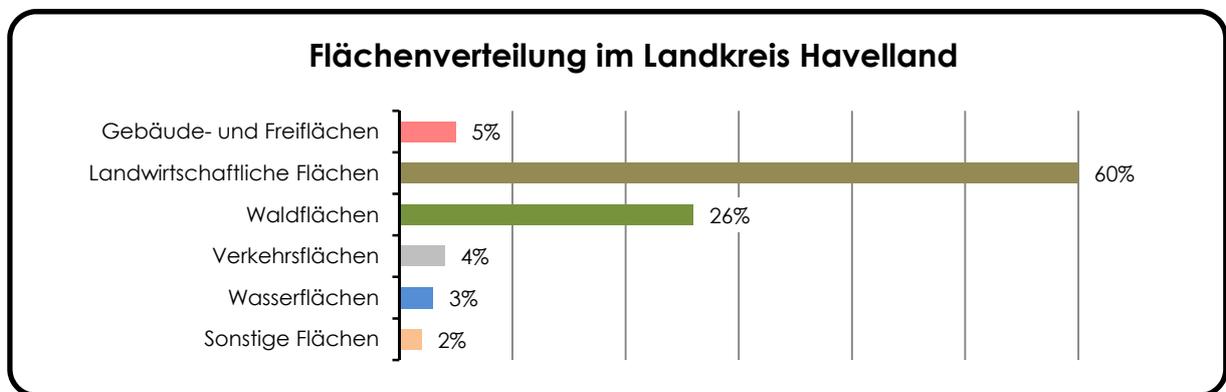
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 25.04.2012 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

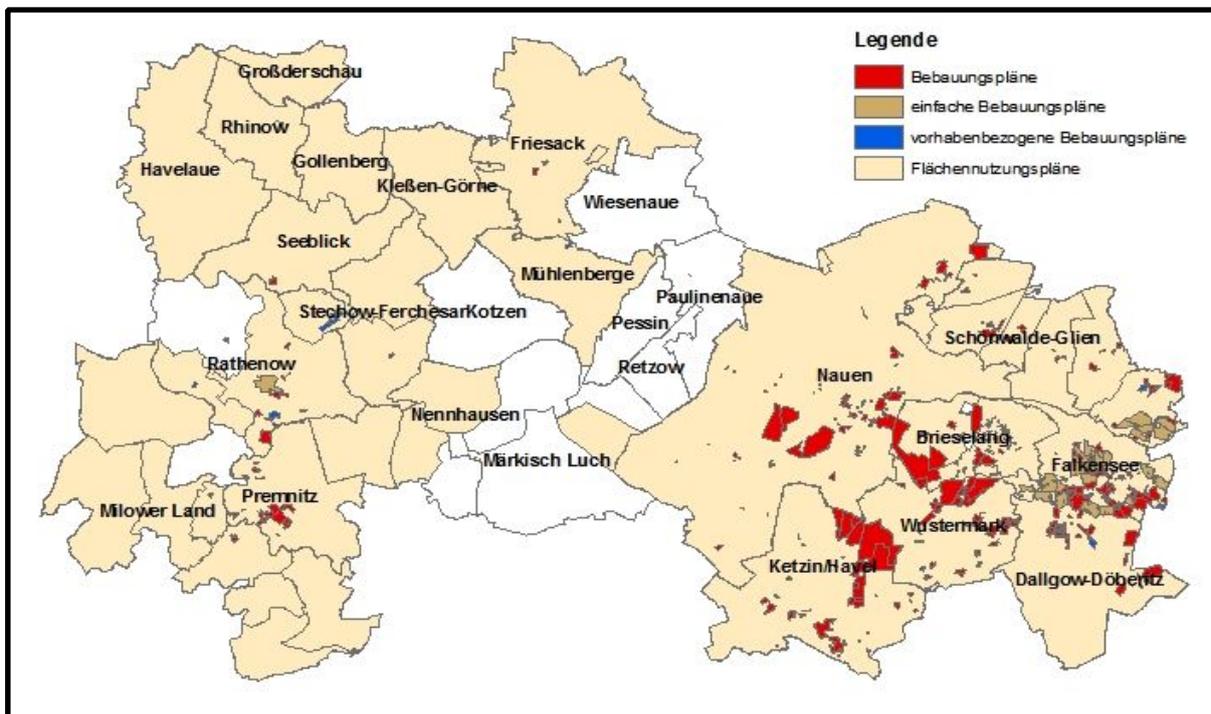
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Verkehrserschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

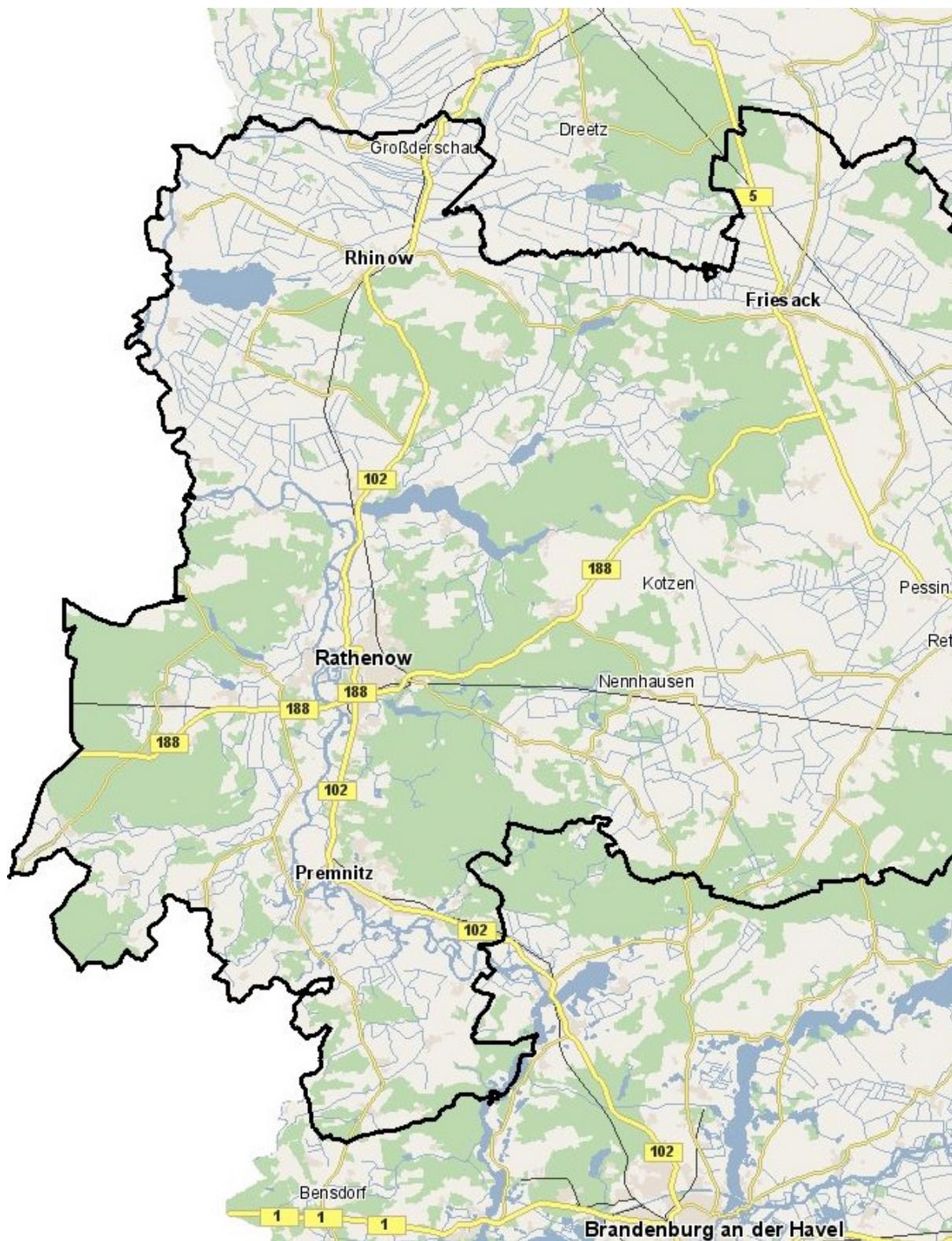
Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Land Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration in den Achsen (Berlin-Spandau) – Falkensee – Nauen sowie (Brandenburg an der Havel) – Premnitz – Rathenow, und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum (siehe Diagramm Flächenverteilung) charakterisiert. Verkehrstechnisch ist der Landkreis durch die Bundesautobahn 10 sowie durch die Bundesstraßen 5, 102, 188 und 273 erschlossen. Wichtigste Schienenwege sind die Strecken Berlin-Hamburg und Berlin-Hannover. Den Landkreis Havelland durchquert die Untere-Havel-Wasserstraße und der Havelkanal.



Quelle: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2011

Die folgende Übersicht zeigt die Abdeckung der Städte und Gemeinden mit Bauleitplänen.





Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Havelland in fünf Städte, fünf Gemeinden und drei Ämter mit ihren jeweiligen amtsangehörigen Gemeinden.

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km ²	je km ²
Stadt Falkensee	40.874	43	951
Stadt Ketzin/Havel	6.435	93	69
Stadt Nauen	16.822	267	63
Stadt Premnitz	8.721	45	194
Stadt Rathenow	25.082	112	224
Gemeinde Brieselang	10.942	44	249
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.751	66	133
Gemeinde Milower Land	4.506	160	28
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.079	97	94
Gemeinde Wustermark	7.905	53	149
Amt Friesack	6.482	237	27
Amt Nennhausen	4.747	254	19
Amt Rhinow	4.886	246	20
Landkreis Havelland	155.232	1.717	90

Quellen: - Einwohner per 30.11.2011 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2011 – Landkreis Havelland (ALB)



Übersicht: Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände

Sofern als Lagemerkmale in diesem Grundstücksmarktbericht nicht die einzelnen Gebietskörperschaften oder Gemeindeverbände gewählt sind, werden sie unter den Begriffen „berlinnaher Raum“ und „übriger Landkreis“ (entsprechen den landesplanerischen Räumen „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolenraum“) zusammengefasst. Gegebenenfalls werden einzelne Gebietskörperschaften in diesen Zusammenfassungen herausgehoben.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen:

2010: 36.793; 2011: 37.882

Arbeitslose Personen:

Dez. 2010: 7.787; Dez. 2011: 7.175; (Entwicklung: -7,9%)

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2009 (letztmalige Veröffentlichung): 16.530 €

Anzahl der ansässigen Unternehmen: 2009 (Stand: Unternehmensregister 30.04.2011): 5.984

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

- **Bautätigkeit**

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug im berlinnahen Raum und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2009	4.255	389
	2010	4.361	426
	2011	5.303	548
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2009	4.131	382
	2010	4.220	415
	2011	5.103	535
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2009	741	51
	2010	747	44
	2011	783	55

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
(Stand: 31.12.2011)

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in sieben Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß §142 BauGB festgelegt. In der Stadt Ketzin wurde ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt. In der Gemeinde Wustermark wurde ein städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß §165 BauGB förmlich festgelegt.

- Sanierungsgebiete für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“
 - „Altstadt Friesack“
 - „Ortskern Elstal“
 - „Zentrum Falkensee“

- Sonstige Sanierungsgebiete:
 - „Altstadt Rathenow“
 - „Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“
 - „Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg die Praxishilfe „Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ herausgegeben.
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/210708.htm>

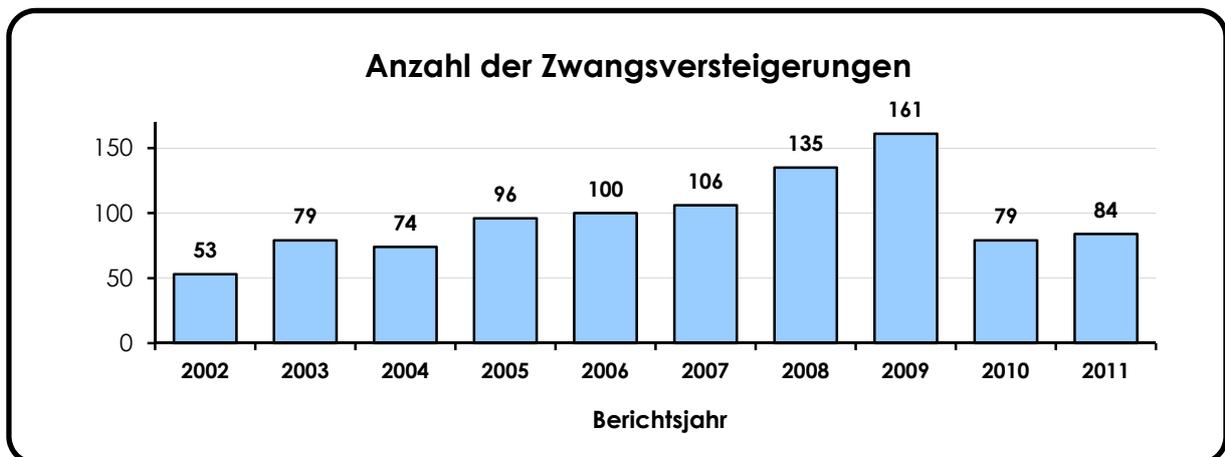
- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es in den Städten Rathenow und Premnitz Stadtumbaumaßnahmen. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit der Stadt Rathenow und des Gutachterausschusses haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/230306.htm>

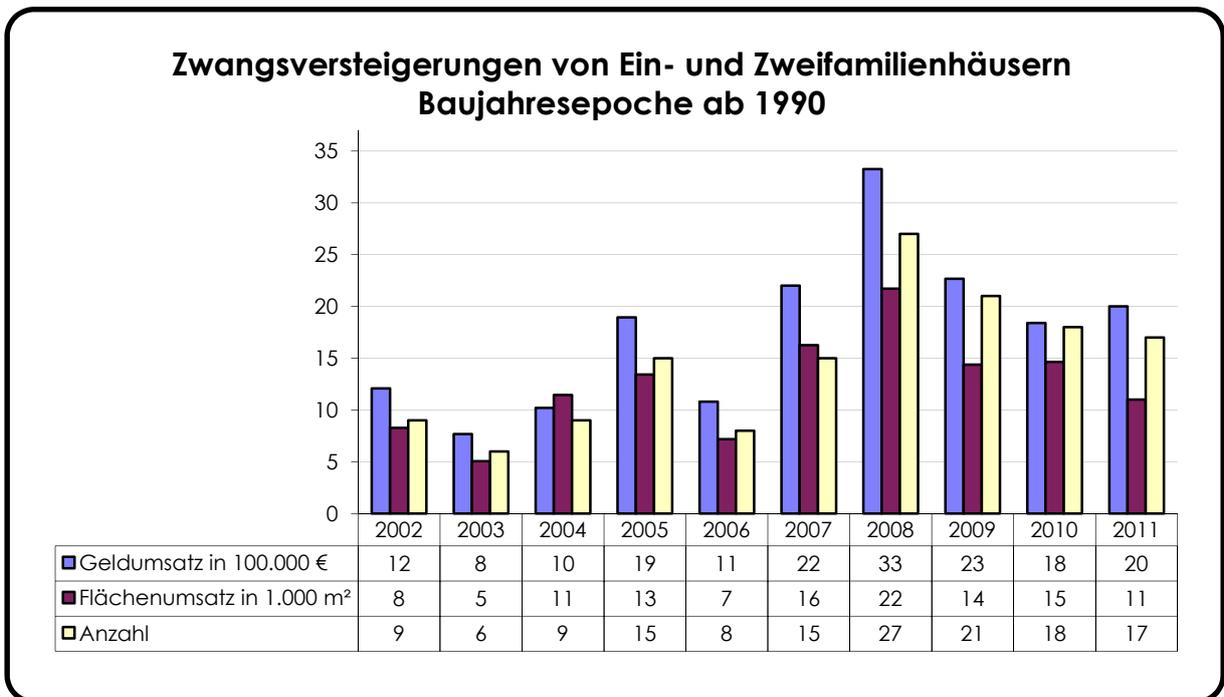
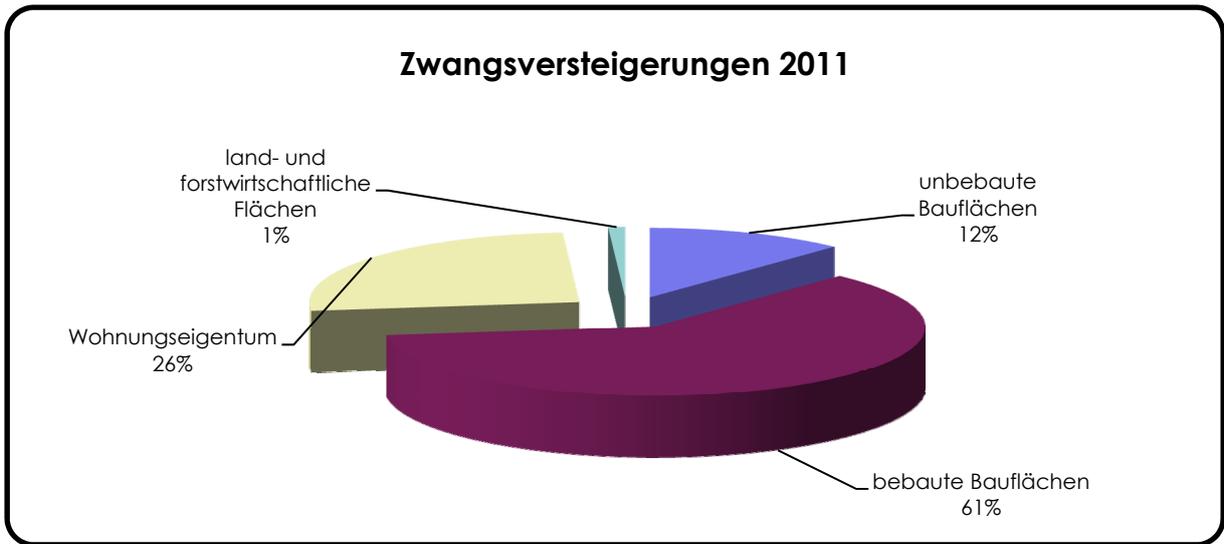
Weitere Angaben befinden sich in „Landkreis – Überblick, Daten und Fakten, Stand 2010“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.14.0.html.

3.3 Zwangsversteigerungen

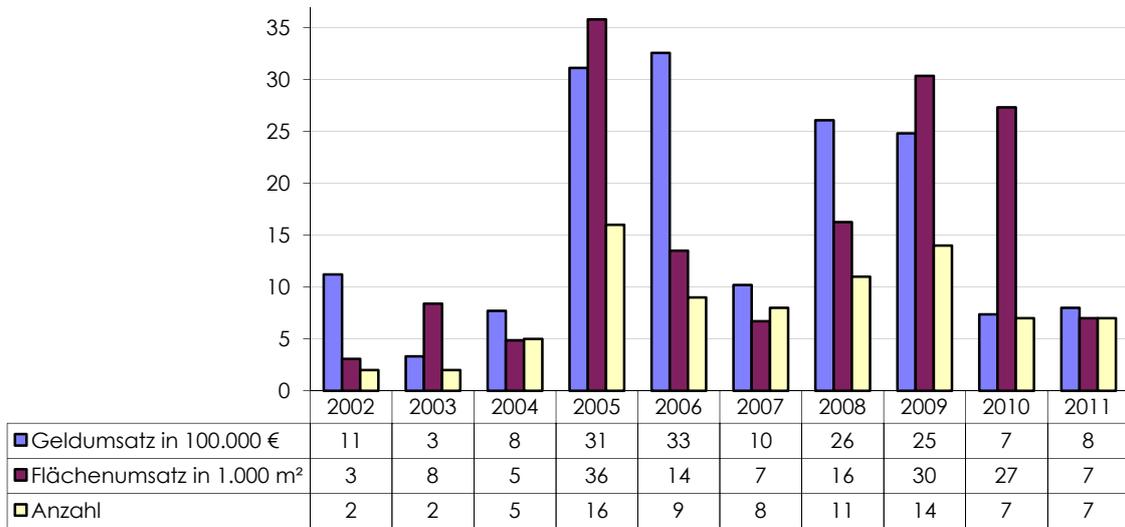
Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 84 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 6 % gestiegen. Hier setzt sich der Trend fort, schon vor der Versteigerung vermehrt eine Entschuldung durch Abschluss eines Kaufvertrages zu erreichen.



Es folgen mehrere Übersichten zur Verteilung der Fälle auf verschiedene Objektarten:



Zwangsversteigerungen von Mehrfamilienhäusern



Für durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhäuser liegen die Zuschlagswerte bei 50 bis 80 % des vom Versteigerungsgericht festgesetzten Verkehrswertes. **Diese Verkehrswerte sind nicht vom Gutachterausschuss überprüft worden.**

4 Übersicht über die Umsätze

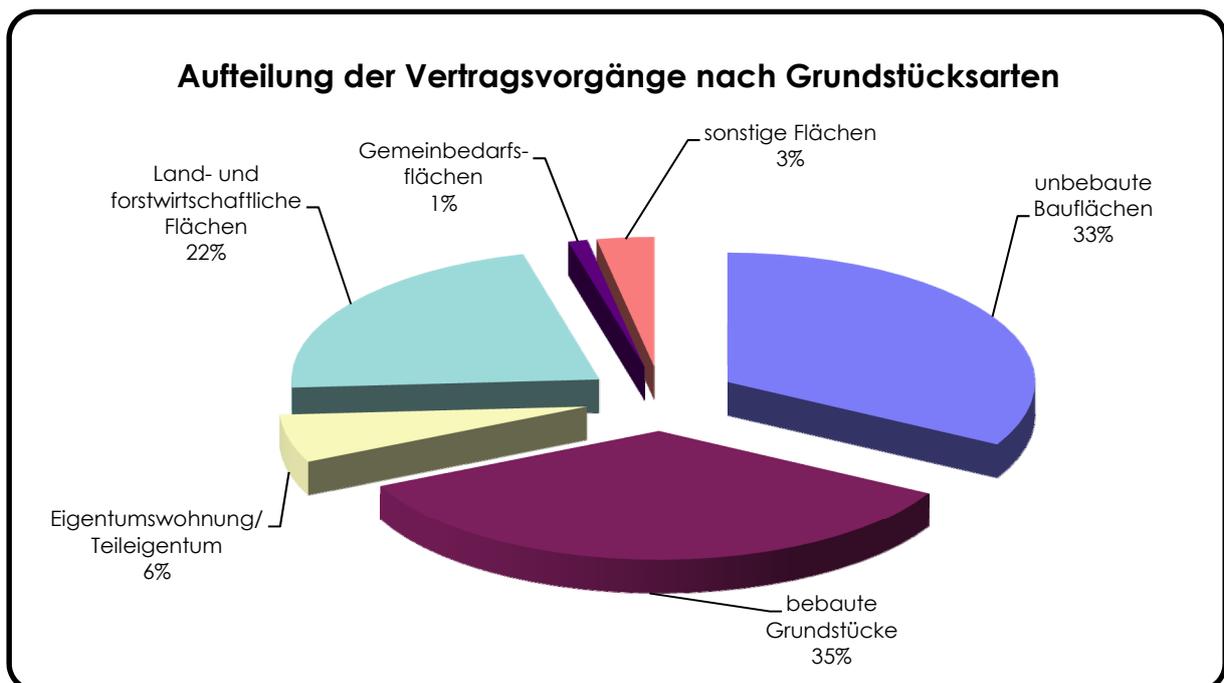
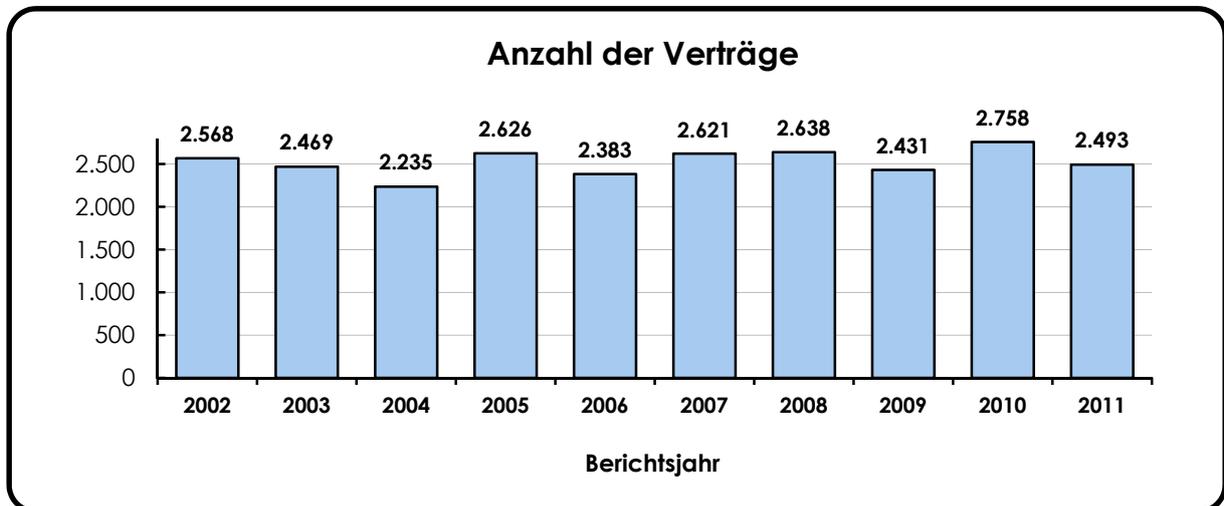
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- ub** = **unbebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist,
- bb** = **bebaute Grundstücke** sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zuzuordnen,
- ei** = **Eigentumswohnungen/Teileigentum**, die/das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind/ist. Der Eigentumsübergang 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, u.ä.),
- lf** = **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nur land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind,
- gf** = **Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen u.ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen,
- sf** = **sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

gf/sf werden ggf. zusammengefasst ausgewiesen.

4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

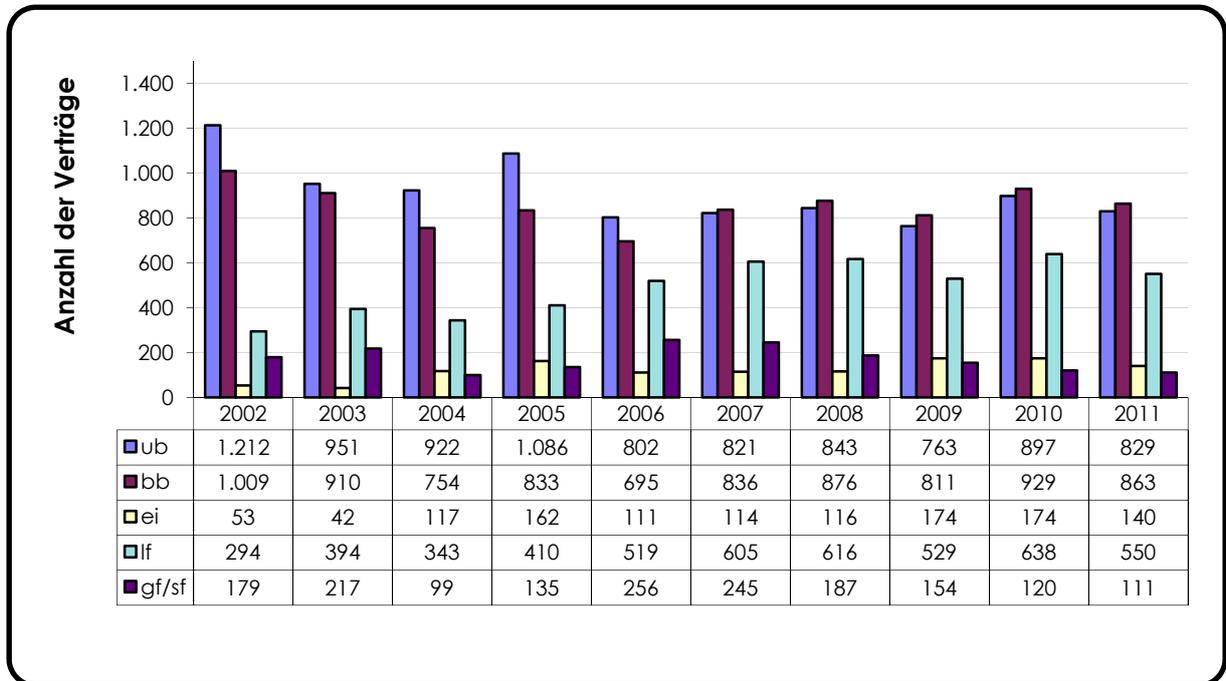


- Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2010	2011	2010	2011
natürliche Personen	70	69	79	83
öffentliche Hand	14	15	5	2
sonstige juristische Personen	16	16	16	15

• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten**

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der letzten Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten.

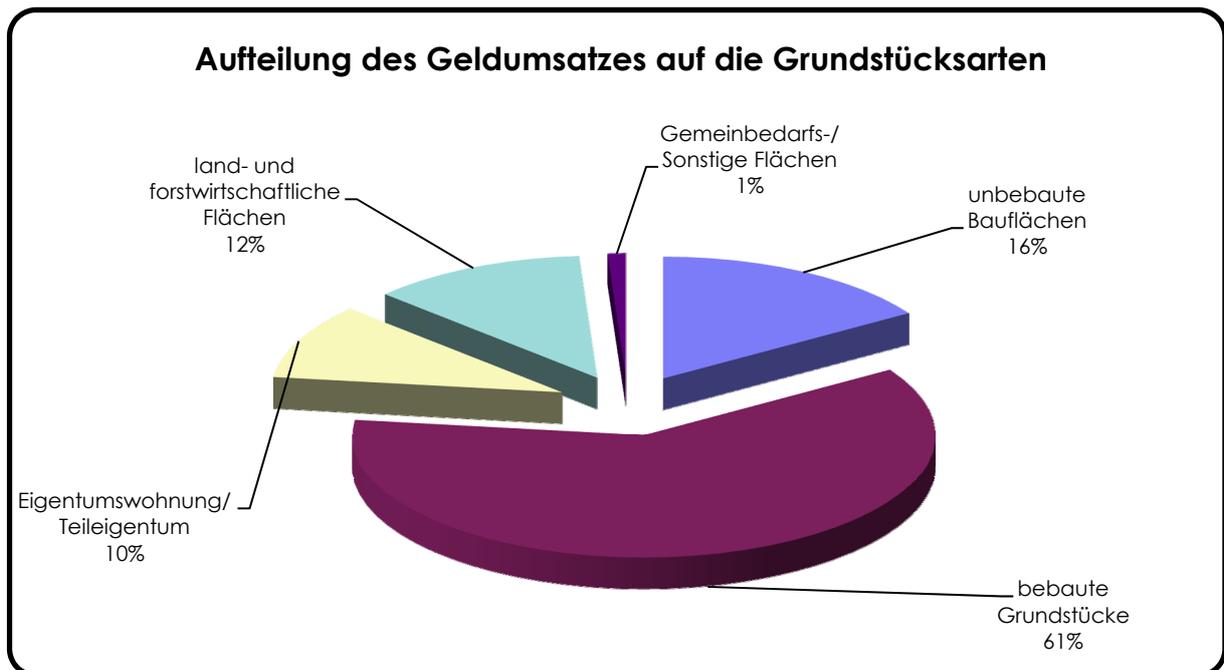
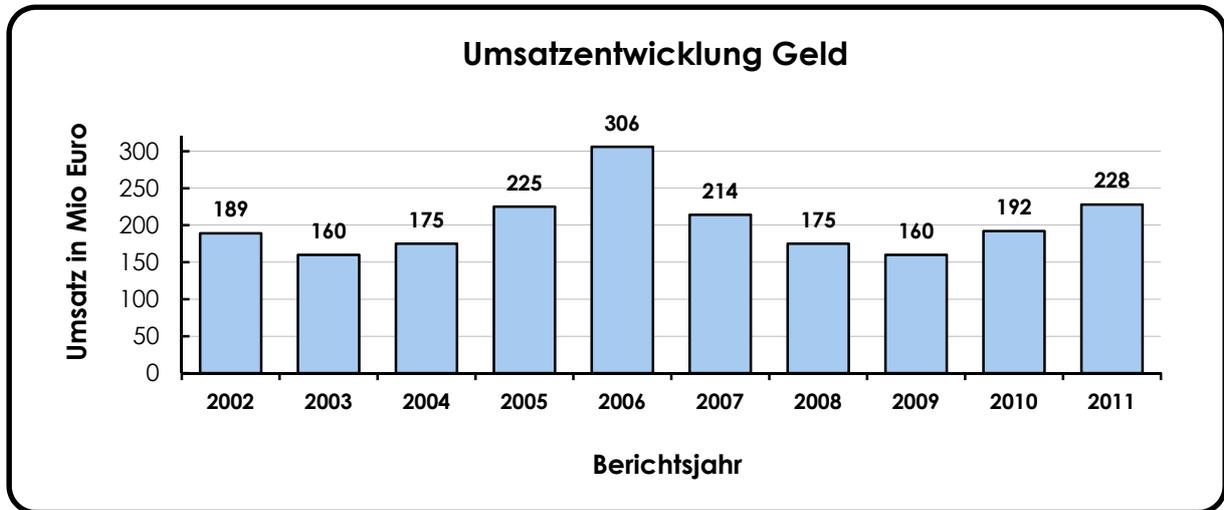


• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	ub	bb	ei	lf	gf	sf
Falkensee	194	241	69	13	2	2
Ketzin/Havel	116	37	3	25	1	8
Nauen	53	90	5	86	2	18
Premnitz	21	32	1	20	0	1
Rathenow	70	108	16	33	1	15
Brieselang	104	62	9	5	3	7
Dallgow-Döberitz	76	50	16	5	3	3
Milower Land	10	38	1	76	5	11
Schönwalde-Glien	74	55	6	21	1	0
Wustermark	57	45	13	12	3	2
Friesack	17	44	0	80	0	6
Nennhausen	28	33	1	61	1	6
Rhinow	9	28	0	113	1	9
Landkreis Havelland	829	863	140	550	23	88

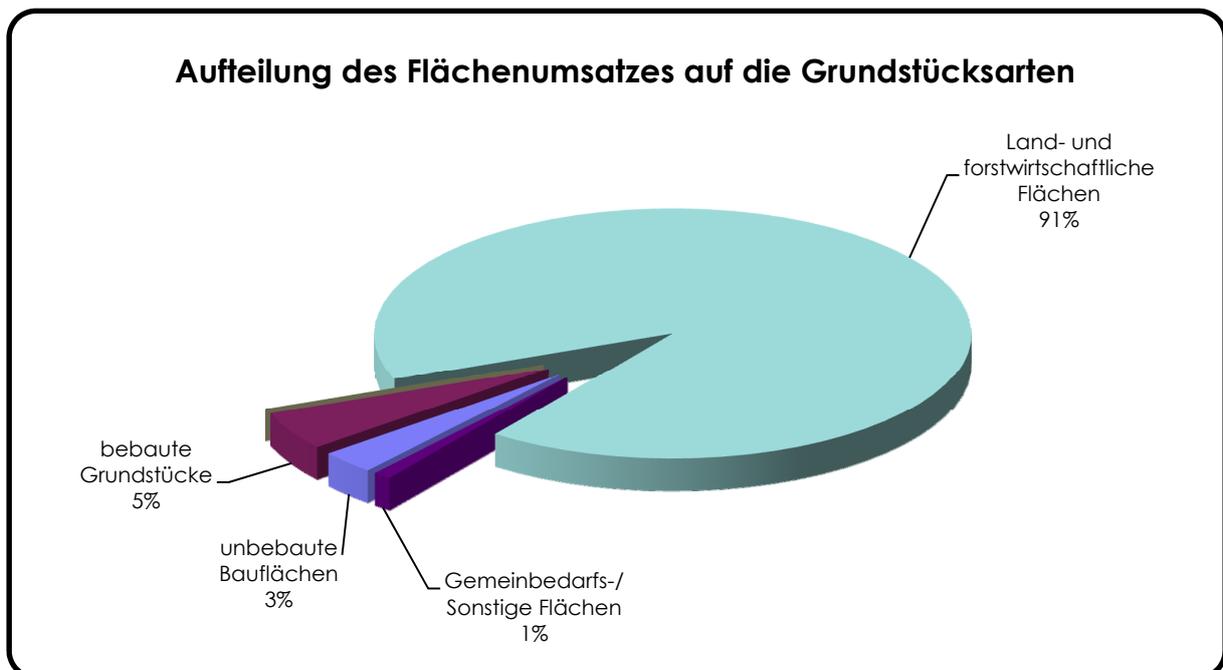
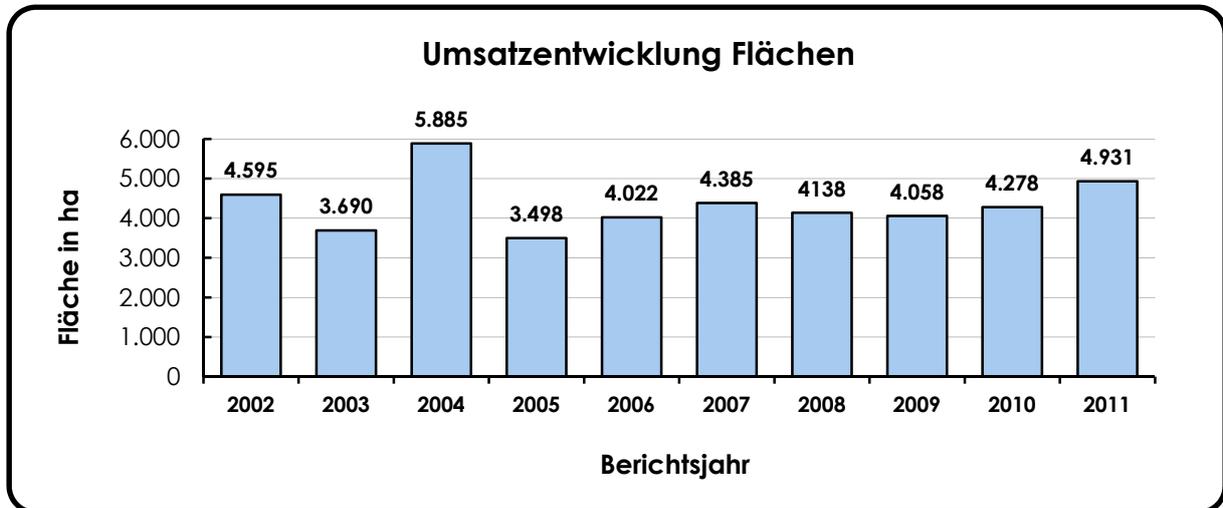
4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



5 Bauland

5.1 Allgemeines

Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen. Bei allen eingegangenen Urkunden ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufvertrages übergegangen. Für den Teilmarkt der unbebauten Bauflächen ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes (FU/GU) für den gesamten Landkreis nach der zulässigen Nutzung:

Stadt Gemeinde Amt	individuelles Wohnbauland			gewerbliche Bauflächen			weitere Bauflächen		
	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €
Falkensee	177	163	10.479	2	1	113	1	1	10
Ketzin/Havel	17	15	396	2	24	50	8	5	190
Nauen	43	41	715	4	27	392	0	0	0
Premnitz	17	14	240	3	10	91	0	0	0
Rathenow	46	45	1.241	4	19	269	5	8	123
Brieselang	85	66	2.863	5	37	1040	0	0	0
Dallgow-Döberitz	72	45	4.481	1	1	78	1	1	14
Milower Land	7	6	22	0	0	0	1	1	3
Schönwalde-Glien	62	55	2.594	1	2	22	1	1	17
Wustermark	49	34	1.487	3	83	3.391	0	0	0
Friesack	14	17	176	1	1	2	0	0	0
Nennhausen	16	17	130	0	0	0	0	0	0
Rhinow	6	6	40	0	0	0	1	1	2
Landkreis Havelland	611	524	24.864	26	205	5.448	18	18	359

5.2 Individueller Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Aufstellung sind die Spannen der Bodenrichtwerte (Erläuterungen siehe Abschnitt 9: Bodenrichtwerte) der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2012 aufgeführt. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land ermittelt worden. Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 127 BauGB sowie nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

Stadt Gemeinde Amt	frei nach BauGB in € je m ²		frei nach BauGB und KAG in € je m ²	
	von	bis	von	bis
Falkensee	65	80	75*	150*
Ketzin/Havel	12	45	45*	55*
Nauen	5	30	20*	55*
Premnitz	8	20	25*	25*
Rathenow	30	35	25*	40*
Brieselang	25	45	45*	55*
Dallgow-Döberitz	50	60	70*	125*
Milower Land	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	30	50	30*	55*
Wustermark	35	45	22*	105*
Friesack	5	20	25*	25*
Nennhausen	5	15	30*	30*
Rhinow	5	18	-	-

Ausgehend von der bestehenden Bauleitplanung in der Gemeinde Milower Land wurden für individuelles Wohnbauland keine Bodenrichtwerte ausgewiesen.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

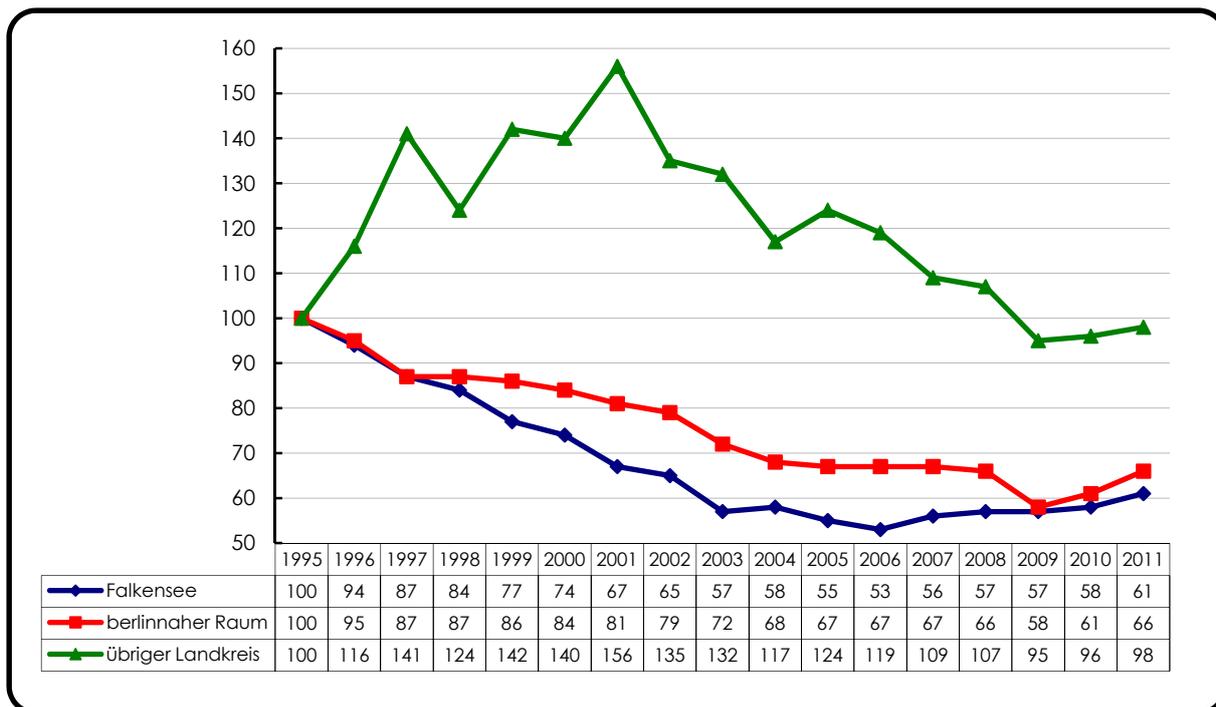
Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für individuelle Wohnbauflächen im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.07. des Jahres für

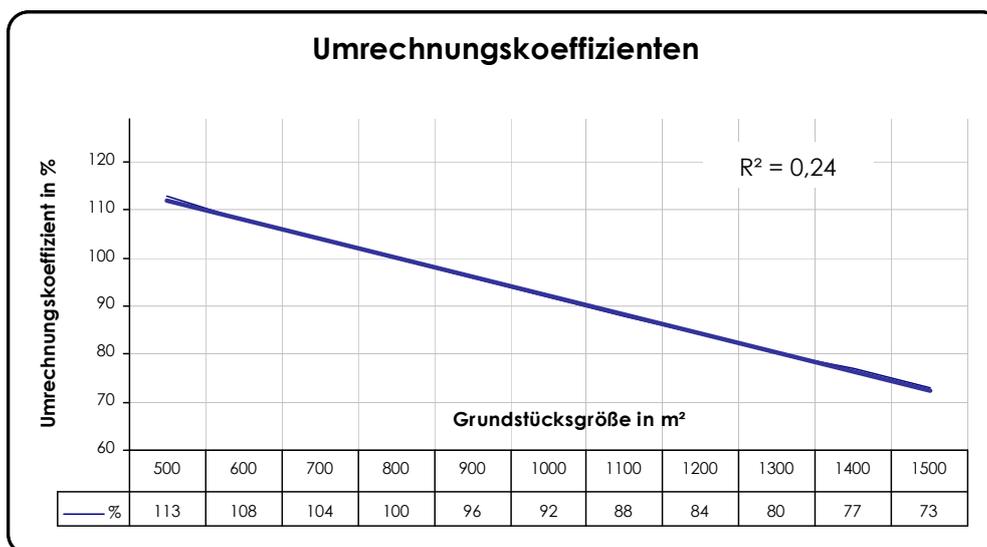
- die Stadt Falkensee (Stichprobe: 2.927 Kauffälle)
- den berlinnahen Raum (Stichprobe: 3.690 Kauffälle)
- den übrigen Landkreis (Stichprobe: 1.324 Kauffälle)

abgeleitet worden.



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren ausschließlich nach BauGB erschließungsbeitragsfreie unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 bis 1.500 m² (Zeitraum 2005 – 2010). Es wurden keine Grundstücke aus voll erschlossenen Wohnanlagen herangezogen. Die Analysen ergaben, dass **für die Stadt Falkensee sowie für die Gemeinden Brieselang und Dallgow-Döberitz** eine statistisch äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises sind im Berichtszeitraum keine Abhängigkeiten nachzuweisen.



R² = Bestimmtheitsmaß

5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Wie bereits in der Baustatistik in Abschnitt 3.2 aufgezeigt, ist der Geschosswohnungsbau im Landkreis Havelland von geringer Bedeutung. Daher liegen über diesen Teilmarkt für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Obwohl im Landkreis Havelland eine große Auswahl an neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden ist, wurden auf diesem Teilmarkt für selbstständig nutzbare, baureife Grundstücke sehr wenige Erwerbsvorgänge registriert (siehe Punkt 5.1).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungs- und ausbaubeitragsfreie gewerbliche Bauflächen:

Stadt/ Gemeinde	Gewerbegebiet	BRW 01.01.2012 in €/m²
Brieselang	GVZ Berlin-West, Teilfläche Brieselang	25
	Gewerbegebiet Zeestow an der B5	15
Dallgow-Döberitz	Artilleriepark	45
Falkensee	Gewerbegebiet Nord	30
	Gewerbegebiet Süd	35
Nauen	Industrie- und Gewerbegebiet Ost (GI/GE)	20/20
Prennitz	Industrie- und Gewerbepark (GI)	10
Rathenow	Gewerbegebiet Grünauer Fenn	8
	Gewerbegebiet Heidefeld	8
Schönwalde-Glien	Gewerbegebiet Erlenbruch	15
Wustermark	GVZ Berlin-West, Teilfläche Wustermark (GI)	A4*
	Gewerbegebiet Dyrotz/Elstal	45

* A - sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

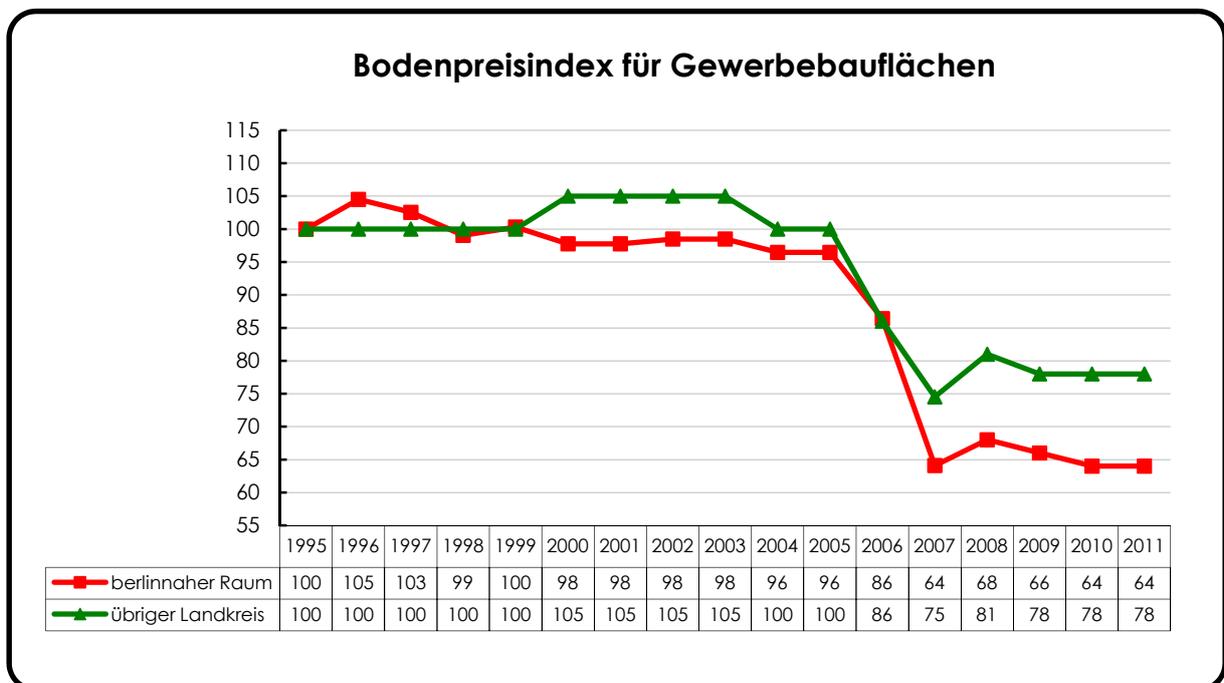
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für Gewerbebauflächen im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** für

- den berlinnahen Raum und
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden.

Die Indexreihen basieren auf dem **arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte** zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte unbebauter Gewerbeflächen mit vergleichbaren Lagen und Nutzungsverhältnissen.



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegen aus dem Berichtsjahr nur wenige Kauffälle vor.

- **Übersicht über Rohbau- und Bauerwartungslandverkäufe von 2009 - 2011**

Rohbauland	Berichts- zeitraum	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²			Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenwert*		
			von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
individueller Wohnungsbau	2011	9	569	27.052	6.097	11	56	31
Gewerbe- und Industriebauland	2009 - 2011	4	4.770	51.935	16.685	8	52	38

Bauerwartungsland	Berichts- zeitraum	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²			Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenwert*		
			von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
individueller Woh- nungsbau	2011	5	1.800	11.213	4.814	7	40	16
Gewerbe- und Industriebauland	2009 - 2011	8	11.206	149.768	48.768	3	28	16

*baureifes Land – aus der Umgebung abgeleitet

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		
		von	bis	von	bis	Mittel
seitlich	29	22	1.174	18	136	73
vorn	12	8	1.000	16	100	63
hinten	18	18	1.164	6	160	54

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007 - 2011 lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor. Überwiegend wurden die Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Bei Erbbaurechtsverträgen für Erholungsgrundstücke wurden Laufzeiten von 50 Jahren vereinbart. Als Erbbaurechtsgeber treten hauptsächlich die Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	anfänglicher Zinssatz		Grundstücksgröße
Wohnen	4,5 %	bei	600 m ² - 1.000 m ²
	4,0 %	bei	400 m ² - 800 m ²
Mischgebiet	2,0 %	bei	8.750 m ²
Gewerbe	6,5 %	bei	9.500 m ²
Erholung	4,0 %	bei	300 m ² - 750 m ²

Es lagen im Berichtszeitraum keine auswertbaren Kaufverträge über bestehende Erbbaurechte oder mit Erbbaurechten belastete Grundstücke vor.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Anzahl der nicht gesetzlich reglementierten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG), beträgt im Berichtsjahr etwa 16 % der Gesamtzahl und 41 % der Gesamtverkaufsfläche. Bei etwa 6 % aller Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen sind die Erwerber die derzeitigen Pächter.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 444 Kauffälle von Acker- und Grünlandflächen zugegangen, wovon 367 Kauffälle keinen ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen unterlagen und zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland bei 0,40 €/m² lag, ist er im Jahr 2011 auf 0,56 €/m² gestiegen. Für Grünland lag er im Vorjahr bei 0,31 €/m² und ist im Jahr 2011 auf 0,37 €/m² gestiegen.

Die Kaufpreismittel lassen keine Abhängigkeit des Preises von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte erkennen. Veräußerungen von Grundstücken durch die BVVG, die im Rahmen des begünstigten Erwerbs nach Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) geschlossen wurden, sind in den nachfolgenden Auswertungen nicht berücksichtigt.

- **Ackerland**

Stadt/Gemeinde/Amt	Ackerzahl	Kauffälle 2011	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	20 - 30	2	0,38	0,64	0,51	3,66	7,75	5,71
Ketzin/Havel	30 - 55	13	0,27	1,21	0,57	1,92	56,62	8,40
Nauen	15 - 50	31	0,29	1,22	0,57	0,03	142,11	15,15
Premnitz	15 - 30	7	0,04	0,80	0,40	0,24	9,42	2,12
Rathenow	15 - 30	10	0,22	1,00	0,45	0,41	16,34	3,48
Brieselang	20 - 40	3	0,71	1,00	0,87	3,90	11,43	6,59
Dallgow-Döberitz	25 - 35	1	0,81	0,81	0,81	6,31	6,31	6,31
Milower Land	25 - 50	24	0,09	1,61	0,50	0,31	21,06	4,86
Schönwalde-Glien	15 - 35	3	0,37	0,51	0,43	0,82	3,43	2,39
Wustermark	25 - 50	4	0,23	1,02	0,65	0,45	7,41	4,04
Friesack	20 - 45	39	0,30	1,24	0,60	0,11	126,33	8,48
Nennhausen	20 - 40	25	0,27	1,19	0,58	0,46	153,33	13,05
Rhinow	15 - 45	34	0,10	0,76	0,37	0,26	36,60	6,09

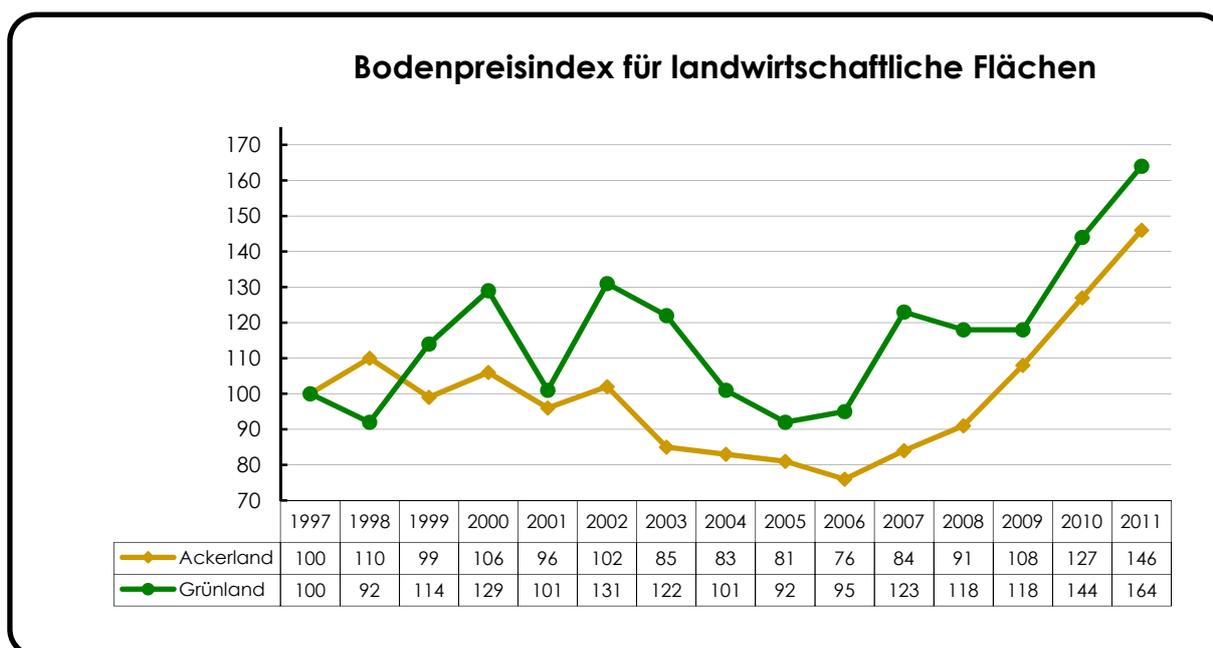
• Grünland

Stadt/Gemeinde/Amt	Grünland-zahl	Kauffälle 2011	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	25 - 35	7	0,23	0,76	0,36	0,28	4,51	2,33
Ketzin/Havel	25 - 45	10	0,07	0,45	0,32	0,33	39,87	5,65
Nauen	20 - 45	27	0,07	0,70	0,43	0,11	202,72	13,74
Prennitz	25 - 45	8	0,15	0,48	0,27	0,25	4,11	1,76
Rathenow	25 - 30	10	0,18	0,55	0,26	0,13	7,88	2,57
Brieselang	20 - 35	2	0,40	0,45	0,43	0,66	6,26	3,46
Dallgow-Döberitz	25 - 35	1	0,60	0,60	0,60	7,40	7,40	7,40
Milower Land	30 - 42	21	0,11	0,74	0,36	0,09	18,08	3,90
Schönwalde-Glien	25 - 35	6	0,25	0,41	0,35	0,01	2,31	1,06
Wustermark	25 - 45	3	0,15	0,56	0,34	1,58	3,05	2,20
Friesack	30 - 40	28	0,14	0,92	0,40	0,24	149,33	13,97
Nennhausen	25 - 40	19	0,21	0,71	0,42	0,15	88,15	8,03
Rhinow	20 - 45	29	0,04	0,53	0,25	0,15	16,71	3,60

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe der Indexreihen wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt dargestellt. Sie ermöglichen auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1997 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.01. eines jeweiligen Jahres ermittelt worden und basieren auf dem **arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte**.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 106 Kauffälle von Waldflächen zugegangen, wovon 75 Kauffälle keinen ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen unterlagen und zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,24 €/m² lag, ist er im Jahr 2011 auf 0,35 €/m² gestiegen. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel weisen die Kaufpreise keinen gesonderten Wertanteil für den Boden und den Holzbestand aus. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Bestockungsgrad, Stärke und Qualität des Holzes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen.

Stadt/Gemeinde/Amt	Kauffälle 2011	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	2	0,18	0,20	0,19	0,15	2,39	1,27
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-
Nauen	22	0,10	1,14	0,29	0,09	10,00	2,67
Premnitz	2	0,23	0,60	0,42	3,98	12,26	8,12
Rathenow	10	0,08	1,48	0,55	0,02	18,77	5,59
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	2	0,10	1,00	0,55	0,07	3,79	1,93
Milower Land	10	0,09	0,83	0,31	0,50	99,78	9,36
Schönwalde-Glien	2	0,10	0,62	0,35	0,35	5,10	1,85
Wustermark	0	-	-	-	-	-	-
Friesack	6	0,10	0,39	0,23	0,46	6,73	2,91
Nennhausen	10	0,20	0,94	0,40	0,10	67,19	9,71
Rhinow	9	0,10	0,76	0,23	0,56	7,19	2,86

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Erholungsgrundstücke

Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich in geringem Maße um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

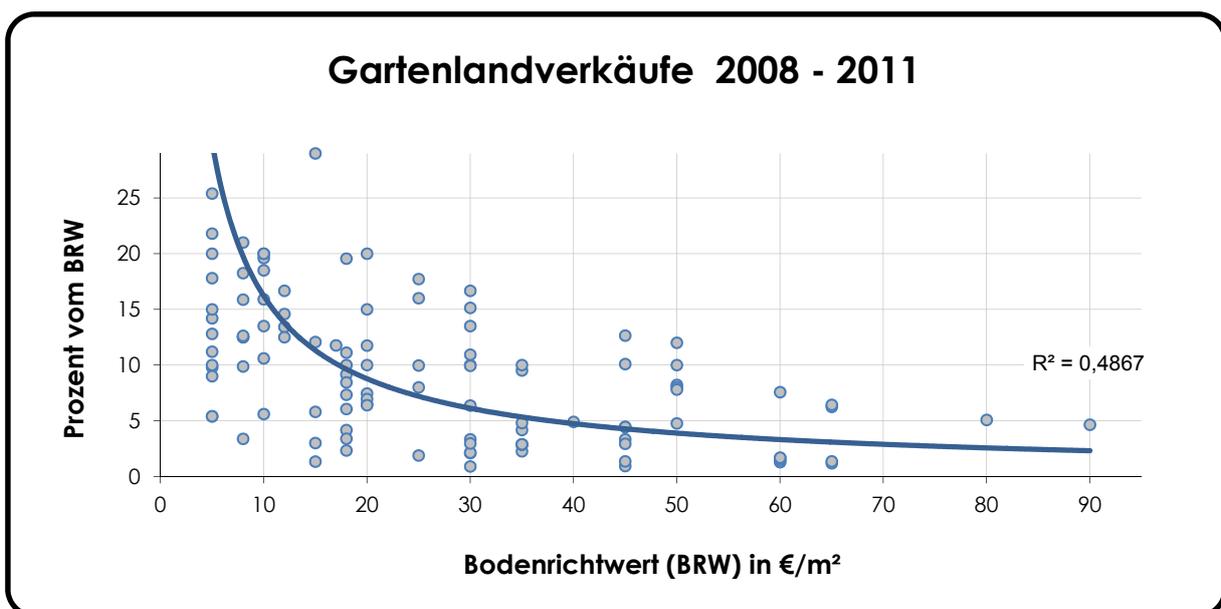
In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen folgende Kaufpreise registriert:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m ²			Grundstücksgröße in m ²		
	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Ketzin/Havel	26	45	40	420	1.114	649
Ferchesar	13	23	20	330	528	410
Semlin	20	30	24	554	1.023	788
Übriger Landkreis	8	23	17	272	1.010	495

7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbstständige Gartengrundstücke zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Der Geschäftsstelle gingen im Berichtszeitraum 30 Kaufverträge zu.

Die auf diesem Teilmarkt ausgewerteten Kauffälle sind aus den Jahren 2008 bis 2011. Die Auswertung, in die 140 Kauffälle eingeflossen sind, hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW) für benachbartes Bauland zu ermitteln. Dabei wurden Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.



R^2 = Bestimmtheitsmaß

7.3 Verkehrsflächen

Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle 7 durch die Kommunen abgeschlossene Verträge über bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke zugegangen, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,34 €/m² und 0,89 €/m²** liegen. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte nicht abgeleitet werden.

Weiterhin wurden 2 Verträge registriert, die im Jahr 2011 auf der Basis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes abgeschlossen wurden. Diese gehen in die Kaufpreissammlung nur statistisch ein.

7.4 Flächen für Windenergieanlagen

Der Geschäftsstelle sind im Berichtsjahr keine auswertbaren Kauffälle zugegangen. Zur Information empfiehlt der Gutachterausschuss die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke ergeben sich folgende regionale Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes (FU/GU) für den gesamten Landkreis nach der Gebäudenutzung. In der nachstehenden Tabelle sind alle zugegangenen Urkunden des Berichtsjahres einschließlich Zwangsversteigerungen sowie Urkunden mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und besonderen rechtlichen Gegebenheiten enthalten.

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/ Verwal- tungsgebäude		
	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 100 T€
Falkensee	202	207	382	15	18	50	10	24	225
Ketzin/Havel	17	26	17	3	5	3	0	0	0
Nauen	60	64	49	12	11	43	6	9	20
Premnitz	24	23	25	1	1	<1	0	0	0
Rathenow	56	47	48	23	17	22	4	4	3
Brieselang	56	54	82	2	5	1	1	6	2
Dallgow-Döberitz	42	34	77	1	1	2	0	0	0
Milower Land	27	43	17	0	0	0	0	0	0
Schönwalde-Glien	41	37	64	0	0	0	3	7	4
Wustermark	37	26	40	1	<1	<1	0	0	0
Friesack	30	44	15	1	3	<1	0	0	0
Nennhausen	19	38	14	2	6	2	0	0	0
Rhinow	13	16	6	2	3	2	1	1	<1

Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohnflächen sind nicht durch örtliches Aufmaß ermittelt, sondern lediglich vorhandenen Unterlagen entnommen worden.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind im Berichtsjahr in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

- Spannen und mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche für alle Bauzustandsstufen

Baujahresepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	50	1.035	133	1.253	483	1.600	44	250	576	2.532
Ketzin/Havel	2	996	95	365	794	1.189	90	100	278	452
Nauen	12	949	102	686	274	1.860	82	120	250	1.524
Premnitz	4	1.259	120	503	953	1.476	90	190	433	579
Rathenow	11	905	125	614	515	1.447	59	200	300	1.000
Brieselang	7	1.302	119	1.024	870	2.550	75	220	625	1.500
Dallgow-Döberitz	7	844	85	1.055	548	1.233	55	122	656	1.509
Milower Land	9	1.064	102	479	290	1.947	70	140	79	1.000
Schönwalde-Glien	10	987	107	1.124	626	1.640	70	155	300	1.786
Wustermark	5	939	98	900	693	1.300	65	117	550	1.150
Friesack	9	566	98	293	200	1.446	80	120	133	550
Nennhausen	5	1.161	147	372	380	1.846	100	200	150	597
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	1	826	90	956	826	826	90	90	956	956
Ketzin/Havel	2	728	110	1.068	580	876	100	120	967	1.170
Nauen	10	952	118	1.013	466	1.603	90	167	238	1.500
Premnitz	2	626	88	674	515	738	80	97	598	750
Rathenow	9	891	102	980	595	1.234	78	155	577	1.333
Brieselang	1	602	199	663	602	602	199	199	663	663
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	3	1.180	129	770	968	1.556	100	157	670	877
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesack	5	1.505	88	833	767	2.735	60	100	480	1.296
Nennhausen	3	1.153	103	540	351	1.562	90	120	222	792
Rhinow	3	1.589	97	481	1.222	2.099	90	100	200	889

Baujahresepoche von 1990 bis 2000

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	12	968	156	1.883	520	1.813	97	202	1.257	2.414
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	2	1.080	144	1.133	996	1.163	127	160	1.125	1.142
Premnitz	5	654	143	923	469	800	93	176	665	1.199
Rathenow	5	934	108	1.308	476	2.025	85	140	929	1.647
Brieselang	6	644	122	1.264	476	815	79	144	1.139	1.375
Dallgow-Döberitz	3	938	154	2.257	864	998	146	167	2.036	2.534
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	678	253	1.218	510	846	130	376	840	1.596
Wustermark	4	728	141	1.444	554	917	107	213	1.103	1.691
Friesack	1	510	85	1.412	510	510	85	85	1.412	1.412
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoche von 2001 bis 2011

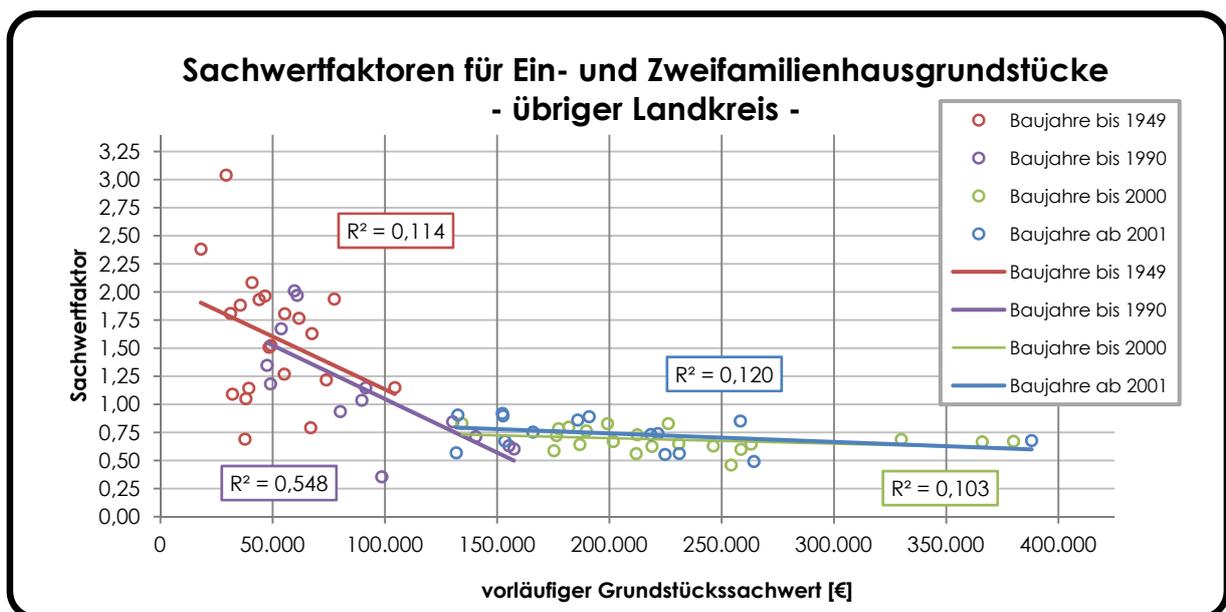
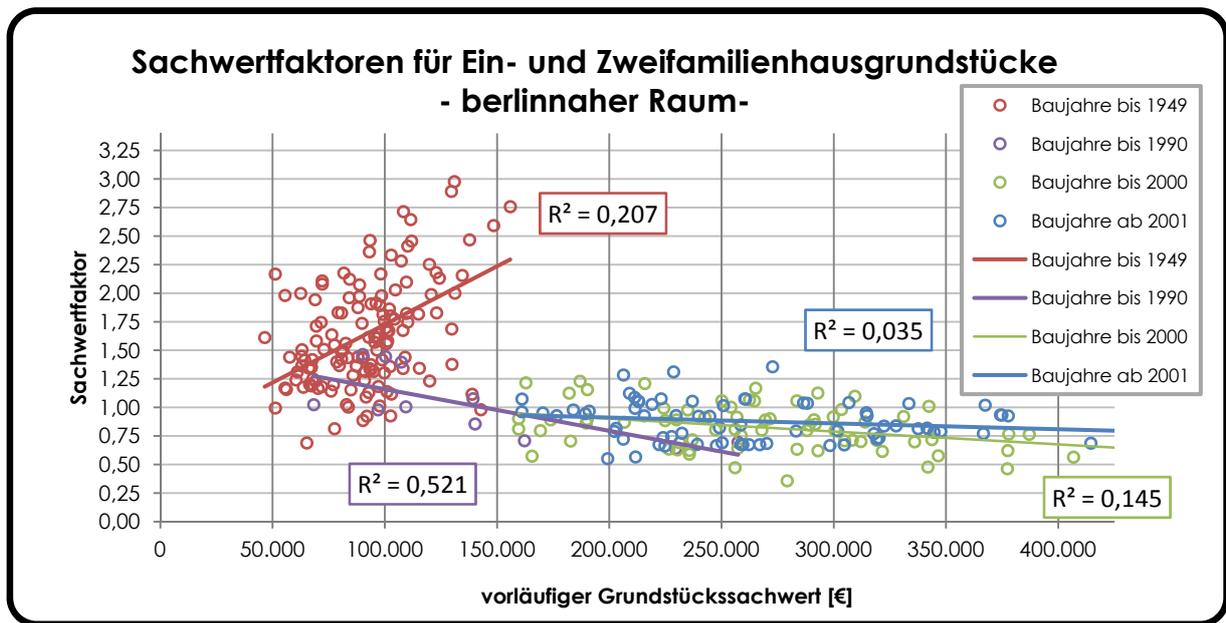
Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	16	750	126	1.970	462	1.278	69	187	1.257	2.842
Ketzin/Havel	2	894	160	1.311	560	1.228	135	184	1.296	1.326
Nauen	2	1.262	160	1.364	546	1.977	115	204	1.250	1.478
Premnitz	3	1.115	114	1.360	806	1.574	102	120	1.083	1.576
Rathenow	2	482	82	1.518	427	536	80	83	1.500	1.536
Brieselang	5	645	106	1.635	453	980	97	126	1.310	2.050
Dallgow-Döberitz	5	633	118	1.685	427	919	80	178	983	2.105
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	9	809	130	1.677	447	1.109	71	226	1.018	2.535
Wustermark	1	1.442	160	2.156	1.442	1.442	160	160	2.156	2.156
Friesack	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8.2.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in rd. 360 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells**.



Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Grundstückssachwert nicht zu erkennen. Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahre-epochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertanpassungsfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5% und 95% Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche soll dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Baujahre	berlinnaher Raum				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,64	1,03	0,82	0,88	1,60	1,11	0,68	0,74
Standardabweichung (±)	0,04	0,09	0,02	0,02	0,12	0,14	0,02	0,04
Minimum	0,55	0,64	0,36	0,55	0,69	0,36	0,46	0,49
Maximum	3,86	1,46	1,23	1,36	3,04	2,01	0,83	0,92
5-% Quantil	0,991	0,668	0,498	0,667	0,792	0,504	0,562	0,535
95-% Quantil	2,506	1,455	1,162	1,107	2,381	1,986	0,829	0,910
Grundstücksfläche [m²]	1.009	943	775	714	1.130	1.230	727	1.034
Minimum	436	555	222	119	569	628	395	546
Maximum	1.750	1.423	1.813	1.843	1.846	1.580	1.257	1.977
5-% Quantil	610	579	418	246	750	694	469	584
95-% Quantil	1.413	1.325	1.243	1.284	1.746	1.569	1.200	1.835
Brutto-Grundfläche [m²]	271	219	253	201	244	283	211	212
Minimum	62	63	141	97	82	114	119	118
Maximum	514	298	565	361	549	409	323	327
5-% Quantil	128	96	160	113	103	152	120	129
95-% Quantil	422	289	377	305	473	404	281	317
Bodenrichtwert [€/m²]	63	56	60	61	23	14	26	27
Minimum	40	40	40	40	8	5	6	8
Maximum	85	85	90	110	40	30	35	35
5-% Quantil	45	43	40	45	10	7	15	9
95-% Quantil	80	83	90	83	35	24	35	35
NHK 2010 [€/m²]	696	840	929	1.201	737	790	977	1.248
Minimum	545	725	685	830	585	725	745	900
Maximum	920	1.025	1.215	1.420	920	1.025	1.180	1.420
5-% Quantil	655	725	685	905	655	725	835	974
95-% Quantil	790	1.025	1.005	1.420	920	935	1.180	1.420
vorläufiger Grundstückssachwert [€]	92.313	136.461	272.521	265.160	50.127	93.393	229.561	204.778
Minimum	46.510	68.312	159.592	161.048	18.057	47.499	134.260	131.765
Maximum	155.900	257.348	453.455	445.131	104.412	157.494	379.966	388.011
5-% Quantil	59.444	79.230	167.627	180.246	29.276	48.428	175.265	132.264
95-% Quantil	132.344	243.487	382.043	374.556	77.427	156.133	366.000	301.427
Umfang der Stichprobe	134	11	72	71	21	13	21	15

Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall auch Vergleichswerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliche Baujahre) im Berichtsjahr in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

- Spannen und mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhäuser mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche für alle Bauzustandstufen

Baujahresepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	4	893	120	1.108	527	1.194	103	149	872	1.273
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	5	852	90	533	465	1.030	70	100	157	1.100
Premnitz	2	1.041	124	759	924	1.158	98	150	600	918
Rathenow	9	841	90	719	256	1.280	60	118	444	1.150
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	1	403	100	1.650	403	403	100	100	1.650	1.650
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	422	90	333	422	422	90	90	333	333
Wustermark	4	634	90	518	533	681	88	90	285	944
Friesack	5	1.227	96	393	990	1.635	90	100	200	533
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	1	543	90	722	543	543	90	90	722	722

Baujahresepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	3	672	93	928	442	795	65	130	624	1.236
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	1	263	100	300	263	263	100	100	300	300
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	1	335	101	594	335	335	101	101	594	594
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesack	2	1.234	105	720	935	1.532	100	110	600	840
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	1	1.000	100	620	1.000	1.000	100	100	620	620

Baujahresepoche von 1990 bis 2000

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	16	258	120	1.461	166	521	92	140	942	2.227
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	2	365	114	916	300	430	107	120	748	1.083
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	1	494	102	816	494	494	102	102	816	816
Brieselang	3	317	107	1.526	233	361	100	120	917	2.000
Dallgow-Döberitz	5	293	114	1.639	156	428	95	135	1.298	2.316
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	520	104	1.419	426	615	97	110	1.136	1.701
Wustermark	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesack	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoche von 2001 bis 2011

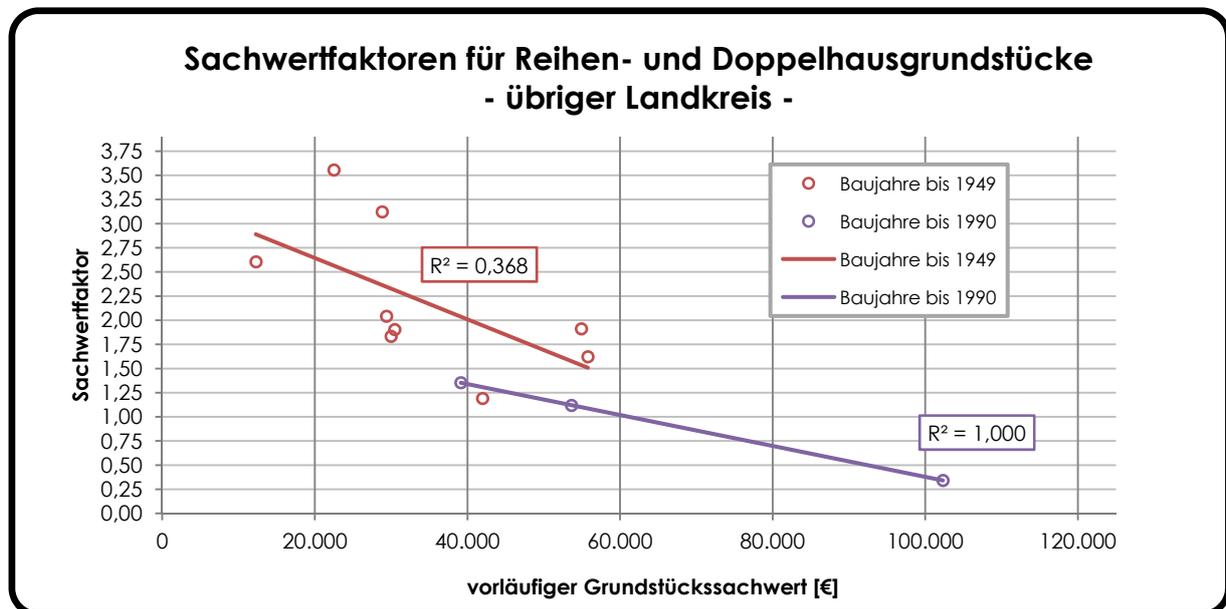
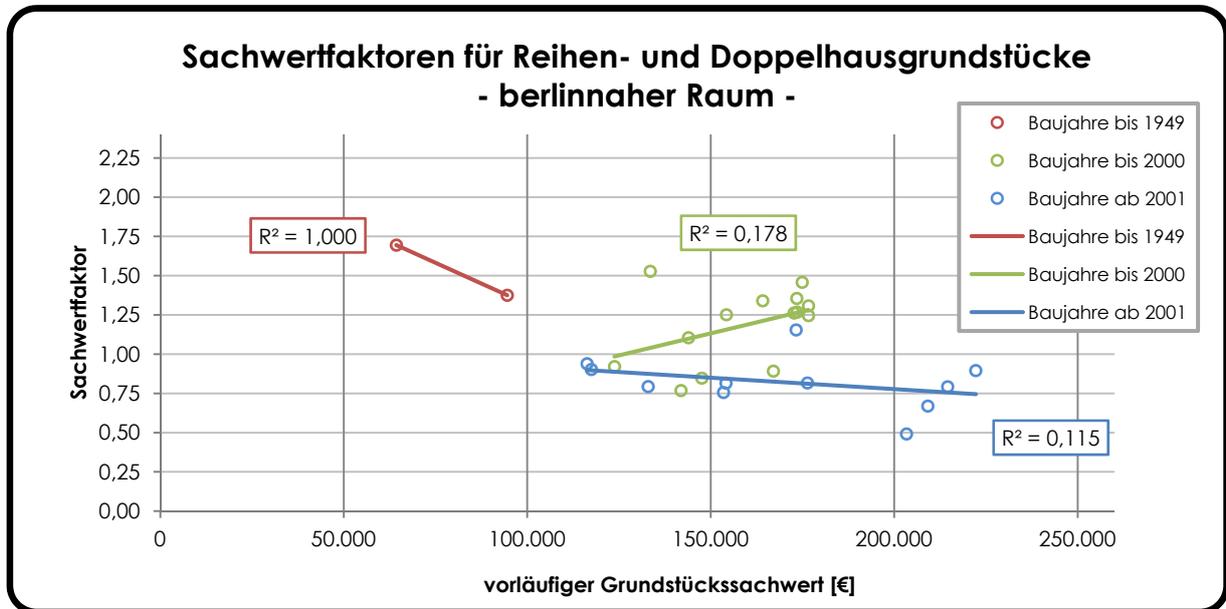
Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	14	232	142	1.462	166	435	115	178	1.180	1.758
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brieselang	1	484	100	1.400	484	484	100	100	1.400	1.400
Dallgow-Döberitz	1	239	104	1.846	239	239	104	104	1.846	1.846
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	485	129	1.085	485	485	129	129	1.085	1.085
Wustermark	5	294	115	1.132	119	900	96	170	990	1.335
Friesack	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

8.3.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in rd. 40 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells**.



Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Grundstückssachwert nicht zu erkennen.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahrsepochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertanpassungsfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5% und 95% Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche soll dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Baujahre	berlinnaher Raum				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,53	-	1,18	0,82	2,20	0,94	-	-
Standardabweichung (±)	0,16	-	0,06	0,05	0,25	0,31	-	-
Minimum	1,38	-	0,77	0,49	1,19	0,34	-	-
Maximum	1,69	-	1,53	1,15	3,56	1,35	-	-
5-% Quantil	-	-	0,819	0,581	1,36	0,420	-	-
95-% Quantil	-	-	1,482	1,047	3,38	1,331	-	-
Grundstücksfläche [m²]	714	-	415	318	778	570	-	-
Minimum	527	-	222	119	332	442	-	-
Maximum	901	-	784	660	1.066	779	-	-
5-% Quantil	-	-	231	123	453	447	-	-
95-% Quantil	-	-	613	573	1.020	750	-	-
Brutto-Grundfläche [m²]	275	-	205	172	172	185	-	-
Minimum	238	-	151	144	112	104	-	-
Maximum	312	-	231	207	271	254	-	-
5-% Quantil	-	-	152	144	123	113	-	-
95-% Quantil	-	-	231	207	239	248	-	-
Bodenrichtwert [€/m²]	70	-	73	68	18	12	-	-
Minimum	65	-	45	45	5	5	-	-
Maximum	75	-	95	100	35	15	-	-
5-% Quantil	-	-	48	50	6	6	-	-
95-% Quantil	-	-	92	98	35	15	-	-
NHK 2010 [€/m²]	523	-	716	940	596	635	-	-
Minimum	510	-	685	830	535	590	-	-
Maximum	535	-	825	995	645	720	-	-
5-% Quantil	-	-	685	830	535	591	-	-
95-% Quantil	-	-	825	995	645	708	-	-
vorläufiger Grundstückssachwert [€]	79.425	-	158.857	170.285	34.010	65.022	-	-
Minimum	64.318	-	123.768	116.869	12.281	39.133	-	-
Maximum	94.532	-	176.636	222.218	55.772	102.305	-	-
5-% Quantil	-	-	130.102	116.869	16.367	40.582	-	-
95-% Quantil	-	-	176.636	218.385	55.431	97.437	-	-
Umfang der Stichprobe	2	0	14	11	9	3	0	0

Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall auch Vergleichswerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Preisniveau

Beim Wohnungseigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen verteilen sich auf verschiedene Standorte, entweder auf große Wohnanlagen mit mehreren Wohnhäusern oder nur auf kleine Anlagen mit ein oder zwei Wohnhäusern, beziehungsweise in der Form von Reihenhäusern. Insbesondere sind es im Berichtszeitraum nur noch Verkäufe von einzelnen Wohnungen in den vorhandenen Wohnanlagen. Im Jahr 2011 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 140 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) stand im Berichtsjahr kein Verkauf zur Verfügung. Insgesamt entfielen 22 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurden Zuschläge von **286 €/m² bis 1369 €/m² Wohnfläche** erteilt. Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen.

Erstverkäufe (Neubau)

Für das Jahr 2011 liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich keine Kaufverträge vor.

Folgeverkäufe

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²			Wohnflächenpreis in €/m ²		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Brieselang	9	69	125	96	667	1.350	992
Dallgow-Döberitz	12	36	98	56	526	1.633	902
Falkensee	63	35	129	80	323	2.073	1.048
Rathenow	13	65	98	78	413	1.071	658
Wustermark	5	31	120	68	929	1.290	1.069

Bei den aufgeführten Kauffällen handelt es sich sowohl um vermietete als auch eigengenutzte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie einigen Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Vorhandene Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

8.4.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zu detaillierteren Informationen bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Grundstücksmarktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

8.5 Teileigentum

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.6 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten haben und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 34 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 7,1 Millionen €.

Eine weitere Aufgliederung lassen die Verkaufsobjekte nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind.

8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **441 €/m²** Wohnfläche im Berichtsjahr, bei einer Kaufpreisspanne von 49 €/m² bis 1.409 €/m².

8.6.2 Preisentwicklung

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2011**:

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln. Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegen-

schaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzung hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der Tabelle wiedergegeben.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - 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 \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter³ - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

¹ Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

² Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

³ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

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

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2009 bis 2011** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 und 2010 enthalten. Auch die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen aller Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis 2009 – 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (69 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 220 €/m ²	81 €/m ²	6,1 %
Nutzfläche	153 m ² - 4.192 m ²	669 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 73 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,8 – 19,2	12,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m ² - 9,60 €/m ²	6,00 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 100 €/m ²	31 €/m ²	6,5 %
Nutzfläche	125 m ² - 2.679 m ²	562 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 – 22,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 7,50 €/m ²	4,40 €/m ²	

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Unter der Rubrik Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser werden Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil >20% ist. Hierfür standen 14 Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von rd. 6,8 Millionen €. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1850 bis 2008. Eine weitere Aufgliederung lassen auch hier die Verkaufsobjekte nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art und Größe sind.

8.7.2 Preisentwicklung

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2011**. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben:

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2009 – 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (24 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 206 €/m ²	89 €/m ²	6,7 %
Nutzfläche	210 m ² - 1.099 m ²	467 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 19,4	11,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,50 €/m ² - 9,40 €/m ²	5,70 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (32 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 80 €/m ²	45 €/m ²	7,9 %
Nutzfläche	80 m ² - 2.201 m ²	503 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,10 €/m ² - 8,80 €/m ²	5,00 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Datenbasis 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (10 Kauffälle)			
Bodenwert	34 €/m ² - 260 €/m ²	131 €/m ²	8,6 %
Nutzfläche	550 m ² - 9.704 m ²	4.520 m ²	
Restnutzungsdauer	42 Jahre - 52 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 - 14,1	10,7	
monatliche Nettokaltmiete	4,00 €/m ² - 13,30 €/m ²	8,60 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	42 €/m ²	8,1 %
Nutzfläche	136 m ² - 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 55 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 - 11,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,10 €/m ² - 10,40 €/m ²	6,80 €/m ²	

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.9 Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze

Es folgt eine **auszugsweise Übernahme** der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem vom **Oberem Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2011**. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Datenbasis 2009 - 2011			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (500 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² - 230 €/m ²	83 €/m ²	3,9 %
Wohnfläche	60 m ² - 250 m ²	118 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	57 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,0 - 24,0	19,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m ² - 9,90 €/m ²	6,00 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (201 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² - 90 €/m ²	30 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	47 m ² - 225 m ²	119 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 - 29,0	16,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 7,30 €/m ²	4,70 €/m ²	

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelter durchschnittlicher Lagewert für eine Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, in EURO je Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm für jedermann kostenfrei einsehbar**. Darüber hinaus erteilen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland. Weiterhin sind Ausdrucke der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

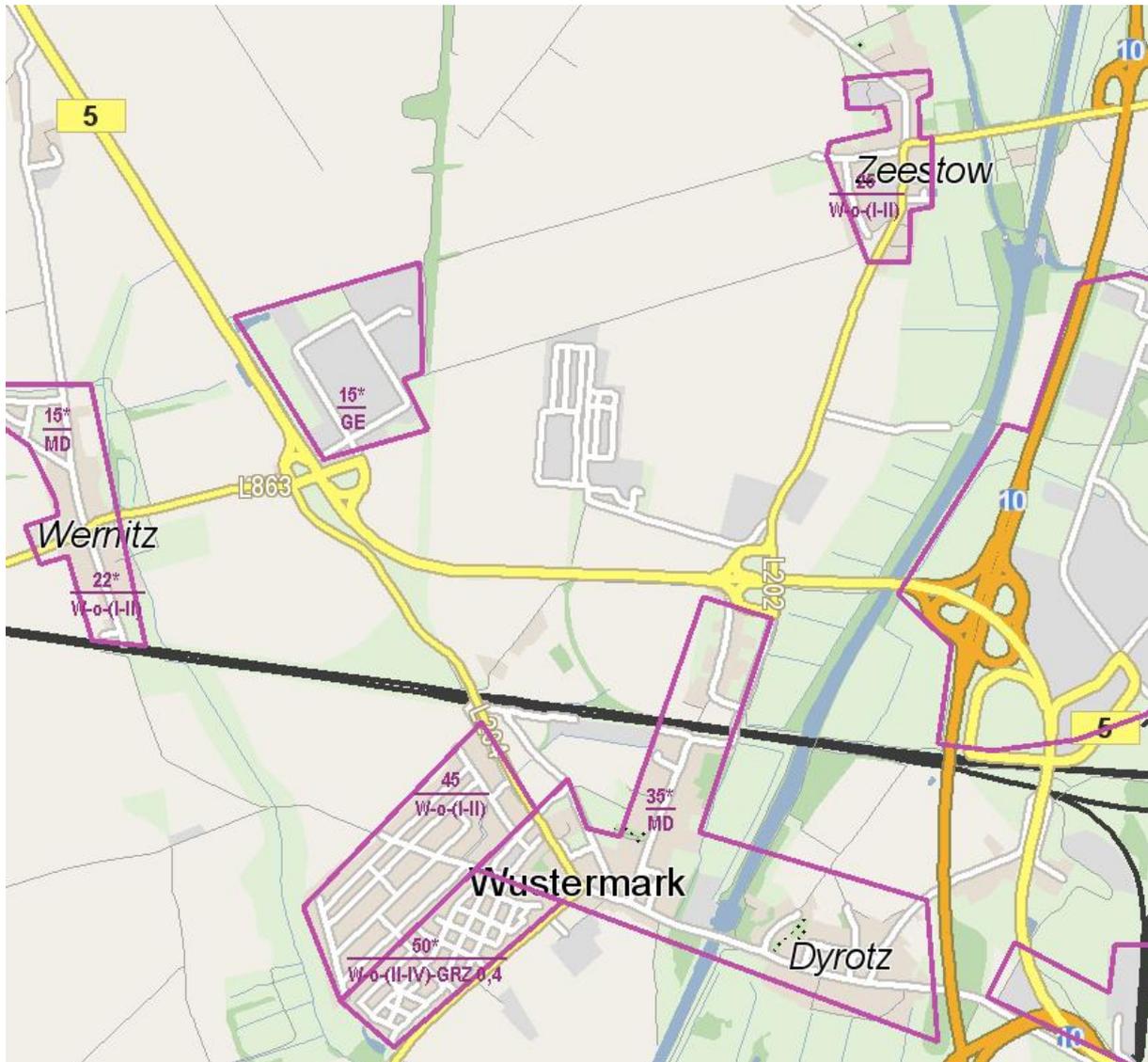
Der Bodenrichtwert berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für eine deutliche Abweichung in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungszustand und dem Grundstückszuschnitt.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Ansprüche gegenüber der Baugenehmigungsbehörde können aus der Bodenrichtwertdarstellung nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine ortsübliche durchschnittliche Grundstücksfläche.

In Gebieten mit wenigen bzw. gar keinen Kauffällen im Berichtszeitraum erfolgte die Bodenrichtwertermittlung durch eine formalisierte intersubjektive Marktsimulation (Preis- und Lagevergleich, indexbezogene Fortschreibung) und in geringem Umfang durch Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke, wie z.B. Abbruchobjekten.

• **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2012)**



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art und Maß der baulichen Nutzung}}$ z.B. $\frac{50^*}{\text{W-o-II-GRZ 0,4}}$

- W = Wohnbauflächen
- GE = Gewerbegebiet
- o = offene Bauweise
- II = Geschosszahl (zwei Vollgeschosse)
- GRZ = Grundflächenzahl (0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40 %)
- * = erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

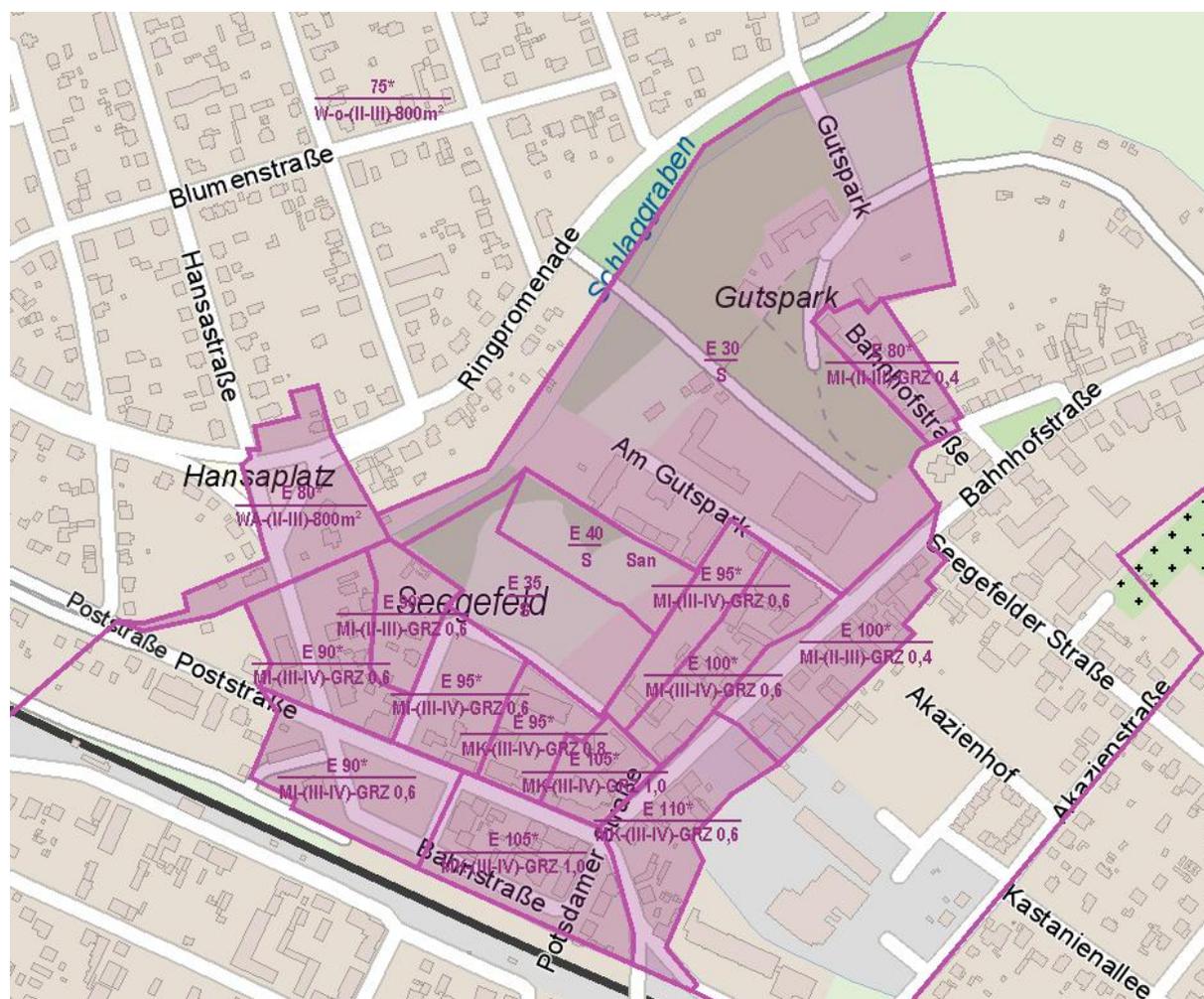
9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 BauGB) unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt (Anfangswert – sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand; Endwert – Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung).

In der Bodenrichtwertdarstellung sind die Sanierungsgebiete mit dem Zusatz „San“ und der Entwicklungsbereich mit dem Zusatz „Entw“ gekennzeichnet.

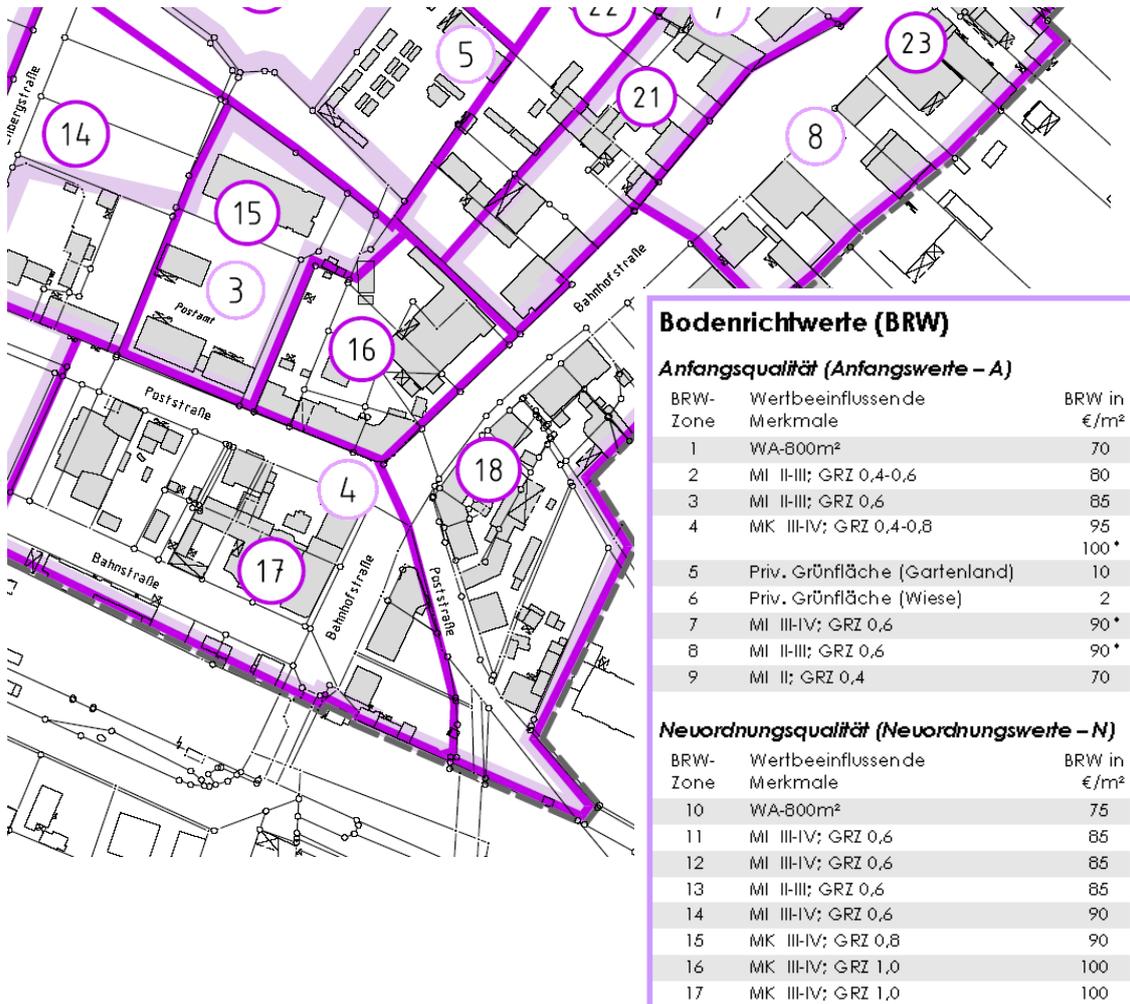
Der Gutachterausschuss hat für die Sanierungsgebiete „Altstadt Friesack“, „Ortskern Elstal“, „Stadt Rhinow“ sowie „Zentrum Falkensee“ besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) ermittelt. Diese sind in speziellen Bodenrichtwertkarten nachgewiesen. Auskünfte hierzu erteilen die jeweiligen Gemeinden bzw. Städte oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2012)**



San = Sanierungsgebiet
 E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

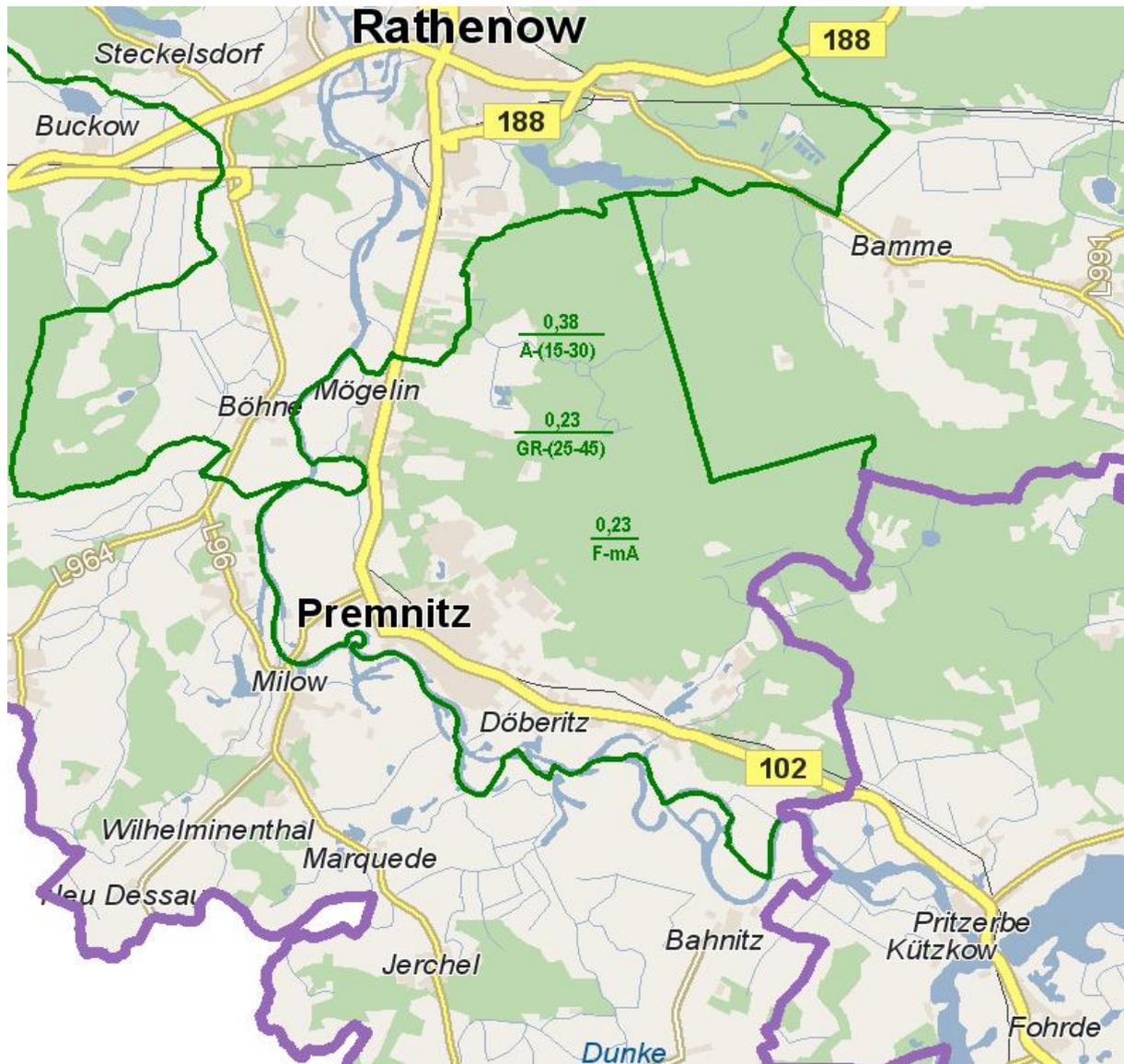
- Auszug aus der Karte für besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet "Zentrum" in Falkensee vom 01.08.2008



9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen für alle Ämter und Gemeinden ermittelt und beschlossen. Diese sind in der Bodenrichtwertdarstellung in grüner Farbe dargestellt.

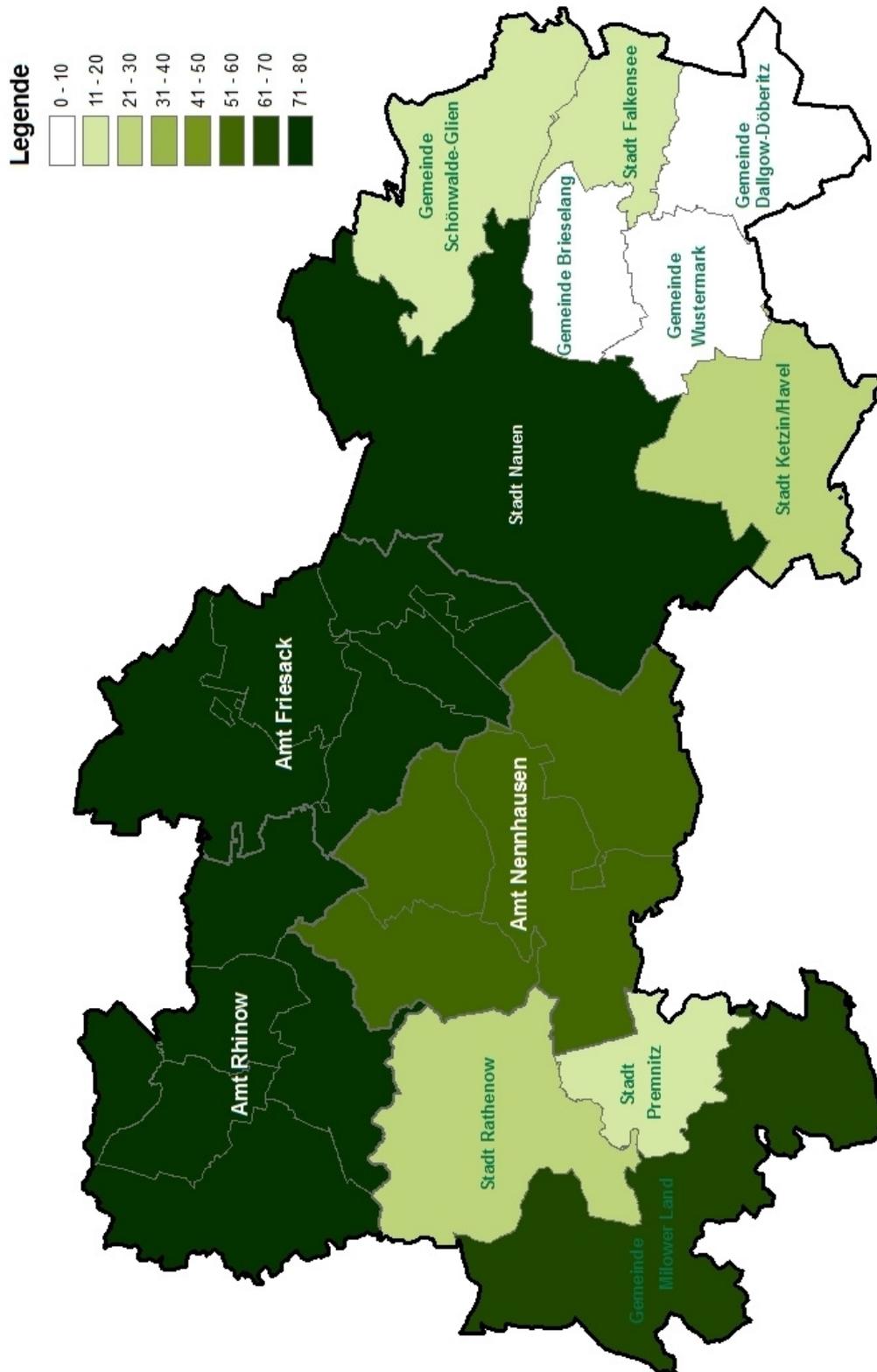
- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2012)**



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Nutzungsart-(Acker- oder Grünlandzahl)}}$ z.B. $\frac{0,35}{A-(20-40)}$

A = Ackerland
 GR = Grünland
 F = Forsten
 (20-40) = Acker- bzw. Grünlandzahl
 mA = mit Aufwuchs

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Häufigkeit der Kauffälle für Flächen der Landwirtschaft im Berichtsjahr.



9.5 Bodenrichtwerte für Erholungsflächen

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ermittelt und beschlossen.

- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2012)**



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der baulichen Nutzung}}$ z.B. $\frac{20}{\text{SOE}}$

SOE = Sonderbaufäche Erholungsgebiet

10 Nutzungsentgelte, Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse legitimiert, Auskunft in anonymisierter Form über frei vereinbarte Nutzungsentgelte zu geben. Ferner hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Die nachfolgend auszugsweise aufgeführten Entgelte stellen nur eine Auflistung und keine Wertung dar. Sie sollen den Vertragsparteien einen Anhaltspunkt geben, die mögliche Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes zu finden.

Gezahlte Nutzungsentgelte für **unbebaute** Erholungsgrundstücke:

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m ²		in € je m ² und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2008	200	1.700	0,46	0,76	--
Brieselang	2001	2011	400	1.200	0,46	0,70	--
Dallgow-Döberitz	1998	2008	400	1.100	0,31	0,51	--
Schönwalde	1998	2005	400	1.100	0,46	0,77	--

Gezahlte Nutzungsentgelte für **bebaute** Erholungsgrundstücke (bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und an den Baulichkeiten (BL)):

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m ²		in € je m ² und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	2000	2010	500	1.150	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2011	370	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	2000	2005	325	500	2,05		Wasserlage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2004	2010	450	1.100	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2011	400	1.400	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
Dallgow-Döberitz	2001	2004	380	1.400	1,02	2,05	BL Pächtereigentum
	2003	2004	740	1.200	1,10	1,20	BL unentgeltlich mitverpachtet
Havelaue							
(Parey)	2001	2008	500	700	0,64		BL Pächtereigentum
Schönwalde-Glien	2000	2005	800	1.250	1,02	1,50	BL Pächtereigentum
	2000	2011	400	1.840	0,65	1,70	BL unentgeltlich mitverpachtet
Wustermark							
(Priort)	1998	2008	500	1.170	1,23	1,30	BL Pächtereigentum
(Buchow-Karpzow)	1999	2002	400	1.100	0,82	0,98	BL Pächtereigentum

10.2 Mieten

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) hat der Gutachterausschuss auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen, bisher verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf Mieter- bzw. auf die Haus- und Grundeigentümergevereine sowie Vermietervereine verwiesen.

Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee und Umgebung e.V.
Kochstraße 11
14612 Falkensee
Tel. 03322/3734
www.hausundgrundbrbg.de

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 27
14712 Rathenow
Tel. 03385/54230
www.hausundgrundbrbg.de

Deutscher Mieterbund - Vereinigung der Mieter Brieselang e.V.
Am Markt 1
14656 Brieselang
Tel. 033232/39182
www.mieterbund.de

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V. – Bereich Osthavelland
Bahnhofstraße 66
14612 Falkensee
Tel. 03322/206771
www.mietervereinigung-osthavelland.de

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/563815
www.mieterverein-brandenburg.de

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030/89781-0
www.bbu.de

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2010). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam
Breite Straße 2 a – c
14467 Potsdam
Tel. 0331/2786-0
www.potsdam.ihk24.de

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2009 nach Anhörung der Gebietskörperschaft - für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist - den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland gehören zurzeit folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Axel Grzesik Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Bernhard Bischoff Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Matthias Kuhnke Leiter des Sachgebiets Vermessung und Geoinformation im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Fourmont Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Reinhard Frotscher Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Steffen Gries Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dirk Jöhling Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Nadine Metlitzky Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Thomas Rohrlack Immobilienmakler und Hausverwalter

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Arnim Bandur Finanzamt Nauen
Jürgen Kurpjuweit Finanzamt Nauen

11.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),

- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung – BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186).

11.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Führung der Kaufpreissammlung,
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke mit Erholungsnutzung (NutzEV),
- Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ermittlung der zur Wertermittlung sonstigen erforderlichen Daten,
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt.

11.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Zu seinen Aufgaben zählen im Wesentlichen die:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,
- Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg.

Anhang

Anschriften

Anschriften der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62492 033971/71047 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@o-p-r.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen werden Gebühren nach der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben.

Gebührenbeispiele und Antragsformulare für die nachfolgend aufgeführten Produkte sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de abrufbar.

- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Antrag auf Bodenrichtwertauskunft
- Antrag auf Grundstücksmarktbericht
- Antrag auf Erstattung eines Gutachtens
- Antrag auf Auskunft über vereinbarte Nutzungsentgelte

Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Motivation

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Ableitungsmethode sowie Art und Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Anleitungsmethode zu berücksichtigen (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile (z.B. Gebäudewert und Bodenwert) angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum Januar 2009 bis Dezember 2011 in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Weitere Grundlagen

- Sachwertrichtlinie (SW-RL – Entwurf vom 25.10.2011)

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es werden nur tatsächliche Baujahre angesetzt.
- Es erfolgt keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten und Daten des Liegenschaftskatasters, sind für die Kaufvertragsauswertung heranzuziehen.
- Die Anlagen 2 bis 6 der Sachwertrichtlinie (SW-RL – Entwurf vom 25.10.2011) bleiben aufgrund ihrer nur bedingten Praxistauglichkeit unberücksichtigt.

Ermittlung der Herstellungskosten (ohne Außenanlagen)

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Allgemeines

Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 1 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL – Entwurf vom 25.10.2011). Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und beinhalten neben den Baunebenkosten auch die Umsatzsteuer.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten sind die NHK 2010 desjenigen Objekts zu Grunde zu legen, das dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart (NHK 2000: „Gebäudetyp“) und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Bei mehreren anrechenbaren Grundrissebenen im Dach des jeweiligen Gebäudes ist die Gebäudeart zu wählen, welche dem Ausbaucharakter (voll ausgebaut, nicht ausgebaut) der größten Grundrissebene entspricht.

Gebäudestandard

Die Einordnung des Kauffallobjekts in einen Gebäudestandard erfolgt baujahrsabhängig nach folgenden Stufen gemäß NHK 2010:

Baujahr	Stufe (NHK 2010)
bis 1949	1
bis 1989	2
bis 2000	3
ab 2001	4 oder 5

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Nach DIN 277-1:2005-02 ist die BGF die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) entsprechend DIN 277-1:2005-02 zu Grunde zu legen (siehe dazu auch Nr. 4.1.1.4 der SW-RL).

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. für Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Gebäudemaße sind den Nachweisen des Liegenschaftskatasters zu entnehmen.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- und Abstellraum, möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar werden solche Flächen angerechnet, deren lichte Höhe größer als 1,25 m ist und die begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Da im Rahmen der Kauffallauswertung die Gebäude in der Regel nicht betreten werden können, ist für die Einschätzung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses auf alle verfügbaren Datenquellen, insbesondere auf die Fotos des jeweiligen Kauffallobjekts, zurückzugreifen. Auf eine diesbezügliche Befragung der Marktteilnehmer muss aus Gründen der Vereinfachung verzichtet werden.

Baupreisindex

Die aus den NHK ermittelten Herstellungskosten sind auf den Zeitpunkt des Kauffalls zu beziehen. Zur Anpassung der preislichen Entwicklung der Baupreise ist der für den Zeitpunkt des Kauffalls und die jeweilige Gebäudeart zutreffende letzte Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Eine Änderung des Basisjahres des Baupreisindex ist zu berücksichtigen.

The screenshot shows the website of the Statistisches Bundesamt Deutschland. The main content area displays the 'Baupreisindizes' (Construction Price Indices) for 'Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer' (New construction of residential and non-residential buildings including VAT). The base year is 2005 = 100. The table is filtered for 'Werte' (Values) and shows data for the years 2010 and 2011, broken down by quarter (I, II, III, IV) and building type (Wohngebäude and Nichtwohngebäude). The 'Insgesamt' (Overall) column is highlighted with a red box.

Jahr, Quartal	Insgesamt	Wohngebäude		Nichtwohngebäude		
		Ein-familien-gebäude	Mehr-familien-gebäude	Büro-gebäude	Gewerbliche Betriebs-gebäude	
2011	IV	117,9	117,6	119,0	119,0	120,5
	III	117,5	117,2	118,6	118,6	120,2
	II	116,8	116,5	117,9	117,9	119,4
	I	115,9	115,6	117,0	117,1	118,4
2010	IV	114,6	114,4	115,5	115,7	116,9
	III	114,2	114,0	115,0	115,3	116,4
	II	113,7	113,5	114,6	114,8	115,7
	I	113,0	112,8	113,7	114,1	114,8

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Kauffallzeitpunkt bezogenen Herstellungskosten der baulichen Anlagen entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen die Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung und Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer entspricht der üblichen Restnutzungsdauer eines entsprechenden Neubaus und beurteilt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser legt der Gutachterschuss pauschal eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren fest.

Restnutzungsdauer, wirtschaftliche (RND)

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt des Kauffalls ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann grundsätzlich von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Anwendung in der Praxis, erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht nach dem in Anlage 6 zur SW-RL beschriebenen Modell. Stattdessen wird festgelegt, dass bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser, deren Gebäudealter < 60 Jahre ist, keine Modifizierung der Restnutzungsdauer erfolgt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser, deren Gebäudealter ≥ 60 Jahre ist, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:

Bauzustand	RND
gut	30
normal	20
schlecht	10

Nachfolgend werden die Kriterien für die Einschätzung des jeweiligen Bauzustandes erläutert:

Bauzustand	Erläuterung
gut	= deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.
normal	= im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).
schlecht	= weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Sofern das Gebäudealter ≥ 60 Jahre ist, errechnet sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Summe des Gebäudealters und der Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen nach ImmoWertV z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Schuppen, Abstellgebäude (z.B. Einzelgaragen und Carports) oder Ställe auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Da für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen in der Regel keine Kostenkennwerte vorliegen und diese bei den allermeisten Kauffällen als ortsüblich einzuschätzen sind, bleiben die entsprechenden Herstellungskosten bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unberücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Dieser ist ggf. noch mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksgröße anzupassen.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Anhand der zuvor ermittelten Parameter kann nun der vorläufige Sachwert für das Kauffallobjekt bestimmt werden.

Ermittlung des normierten Kaufpreises

Zur Wahrung der Modellkonformität erfolgt nun eine Anpassung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie bisher noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie als Zu- oder Abschläge an den Kaufpreis anzubringen (Normierter Kaufpreis).

Im vorliegenden Modell werden insbesondere Mehrfachgaragen und besondere Außenanlagen mit einem Abschlag auf den Kaufpreis bewertet, während erkennbare Baumängel/-schäden oder Bodenverunreinigungen – entsprechend des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Beseitigung – nach folgenden Kriterien berücksichtigt werden:

Baumängel/ -schäden	Zuschlag zum Kaufpreis
gering	0 €/ m ² -Geschossfläche
erheblich	- 100 €/ m ² -Geschossfläche
sehr erheblich	- 200 €/ m ² -Geschossfläche

Zu beachten ist, dass Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie Sie von außen erkennbar waren (kein Hausschwamm, keine defekten Leitungen usw.).

Ermittlung des Sachwertfaktors

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Bau-
preisverhältnisse ist der bislang im Wesentlichen nur kostenorientierte und alterswertgeminder-
te vorläufige Sachwert regelmäßig mit Hilfe des Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertver-
hältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Der entsprechende Sachwertfaktor für das Kauffallobjekt kann nun aus dem Verhältnis des
normierten Kaufpreises zum vorläufigen Sachwert ermittelt werden.

Notizen

