

Grundstücksmarktbericht 2013

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: гаа@havelland.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
Veröffentlichung:	Mai 2014
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Internetbezug:	Geobroker der LGB http://www.geobroker-bb.de
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:	Landgut A. Borsig, Stadt Nauen OT Groß Behnitz Quelle: Geschäftsstelle

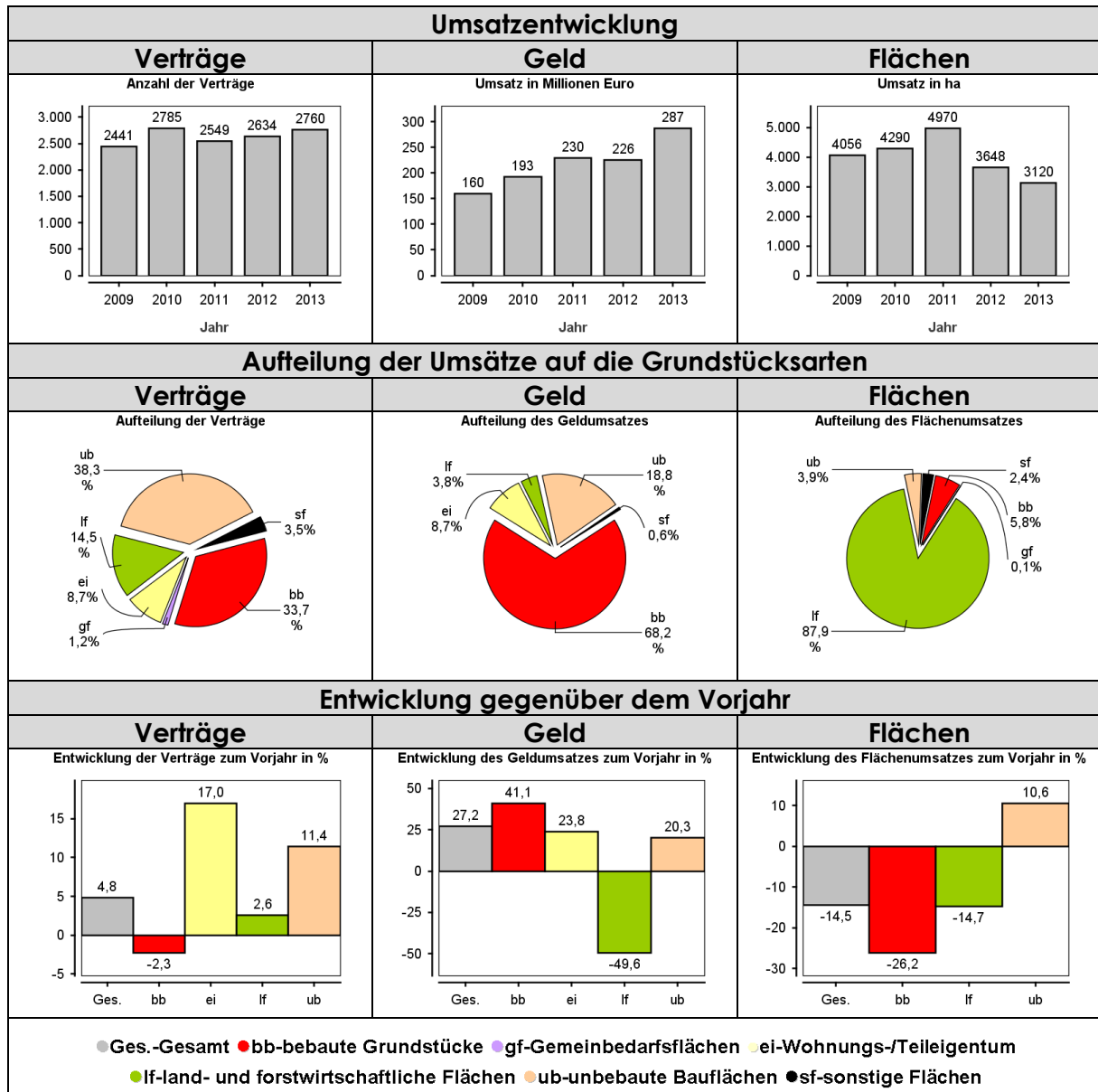
Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	12
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	16
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	22
5.2.1	Preisniveau	22
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau	31
5.4	Gewerbliche Baulandflächen	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland	32
5.7	Erbbaurechte	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34
6.1	Allgemeines	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau	35
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	38
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1	Allgemeines	42
7.2	Gartenlandgrundstücke	44
8	Bebaute Grundstücke	45
8.1	Allgemeines	45
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	48
8.2.1	Preisniveau	48
8.2.2	Preisentwicklung	49
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	50
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	52
8.3.1	Preisniveau	52
8.3.2	Preisentwicklung	53
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	54
8.4	Wohnungs- und Teileigentum	56

8.4.1	Preisniveau	58
8.4.2	Preisentwicklung	60
8.4.3	Teileigentum	61
8.5	Mehrfamilienhäuser	62
8.5.1	Preisniveau	62
8.5.2	Preisentwicklung	62
8.5.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	62
8.6	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	62
8.6.1	Preisniveau	62
8.6.2	Preisentwicklung	62
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	62
8.7	Gewerbe- und Industrieobjekte	62
8.8	Vermietete Einfamilienhäuser	62
9	Bodenrichtwerte	63
9.1	Gesetzlicher Auftrag	63
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	64
10	Nutzungsentgelte, Mieten	65
10.1	Nutzungsentgelte	65
10.2	Mieten	65
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	67
11.1	Der Gutachterausschuss	67
11.2	Gesetzliche Grundlagen	68
11.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	68
11.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	68
Anhang		69
	Abkürzungsverzeichnis	69
	Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	70
	Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses	76
	Anschriften	83
	Gebührenbeispiele und Antragsformulare	84

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind die Umsatz- und die Preisentwicklung.



Preisentwicklung zum Vorjahr		
	Berliner Umland	übriger Landkreis
Wohnbauland	ca. 15 % Steigerung	unverändert
Gewerbebauland	unverändert	unverändert
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 10 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 10 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2013 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 Umsatz- und Preisentwicklungen sowie sonstige erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abgeleitet.

Dieser Bericht soll den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Grundstücksmarktbericht kann nur Orientierung sein und vor groben Fehleinschätzungen bewahren. Er ersetzt die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall nicht.

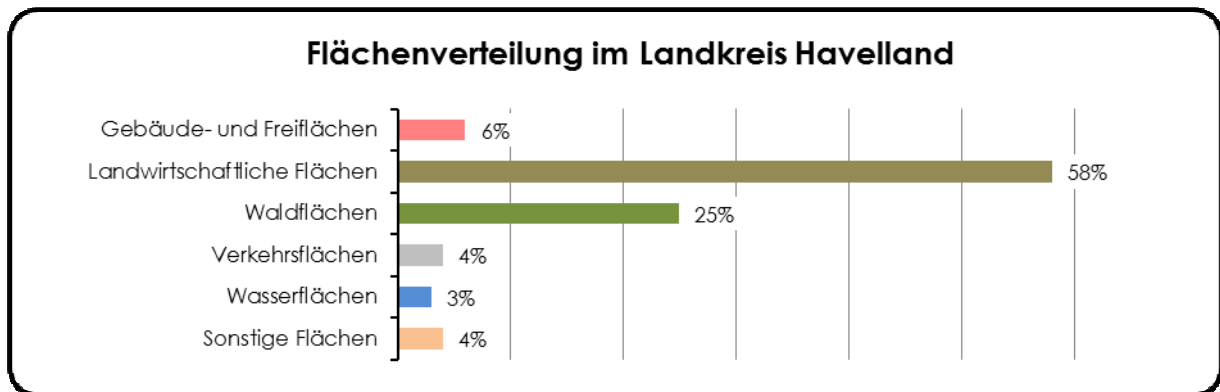
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

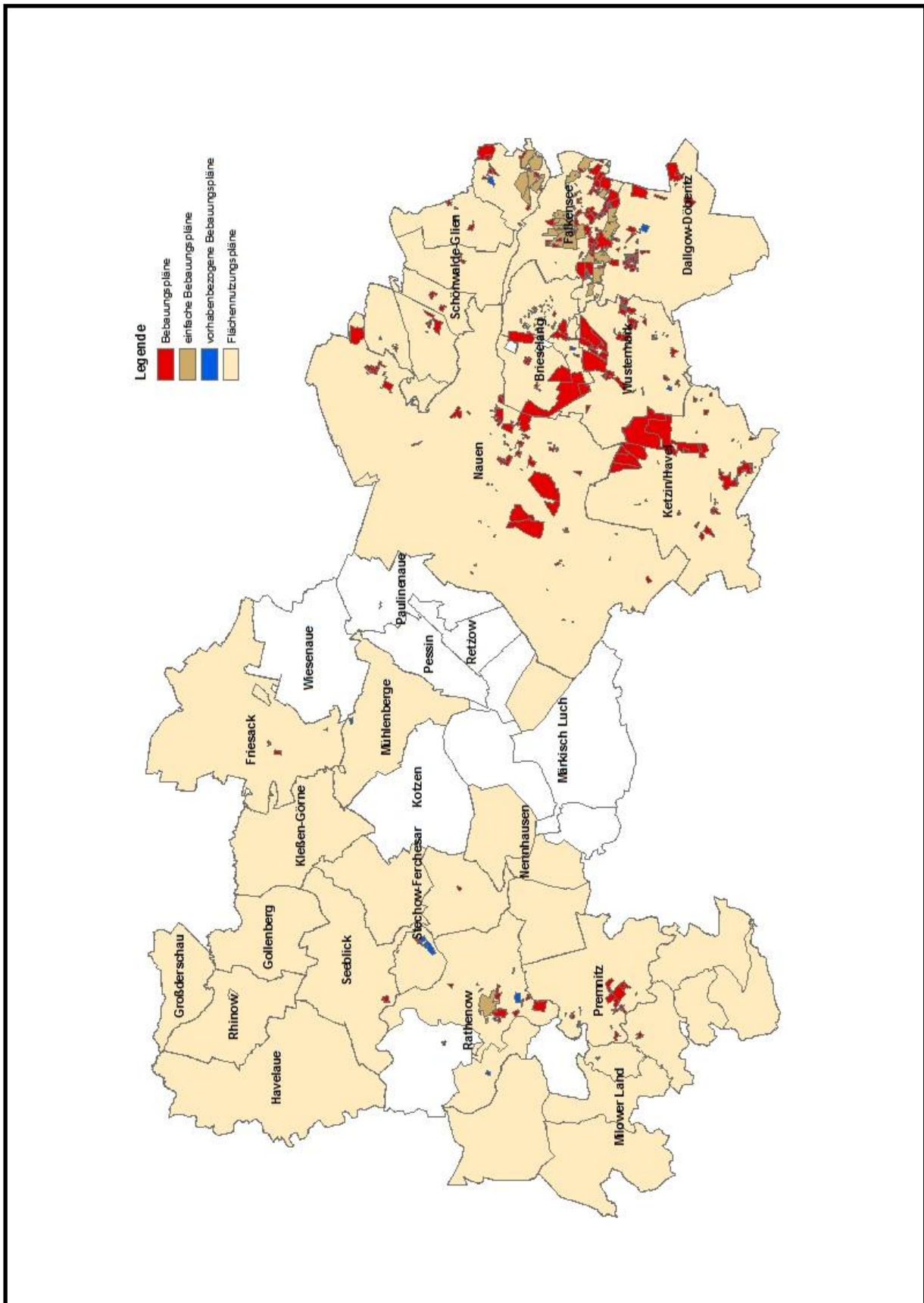
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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 (Berliner Ring) 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.

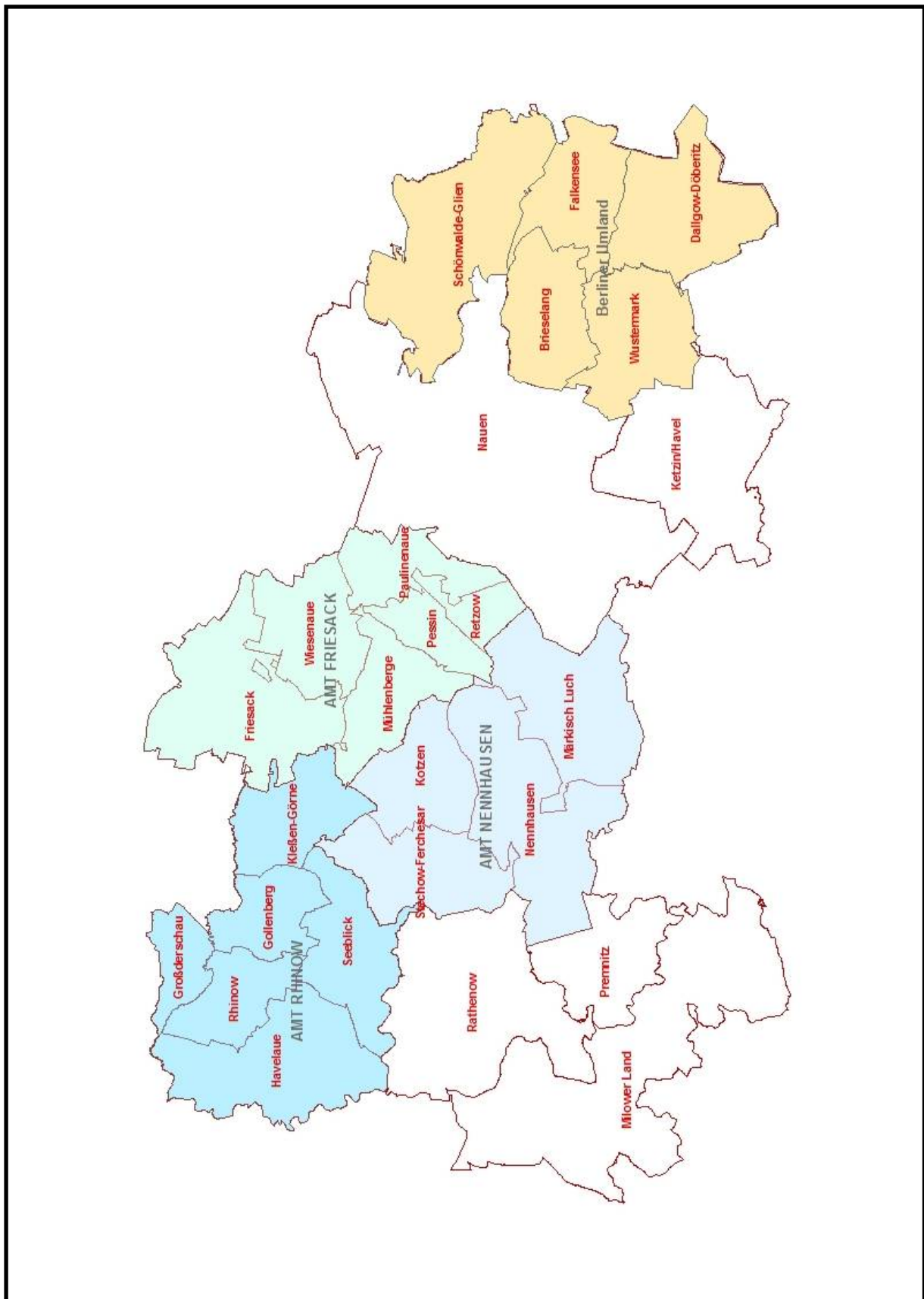


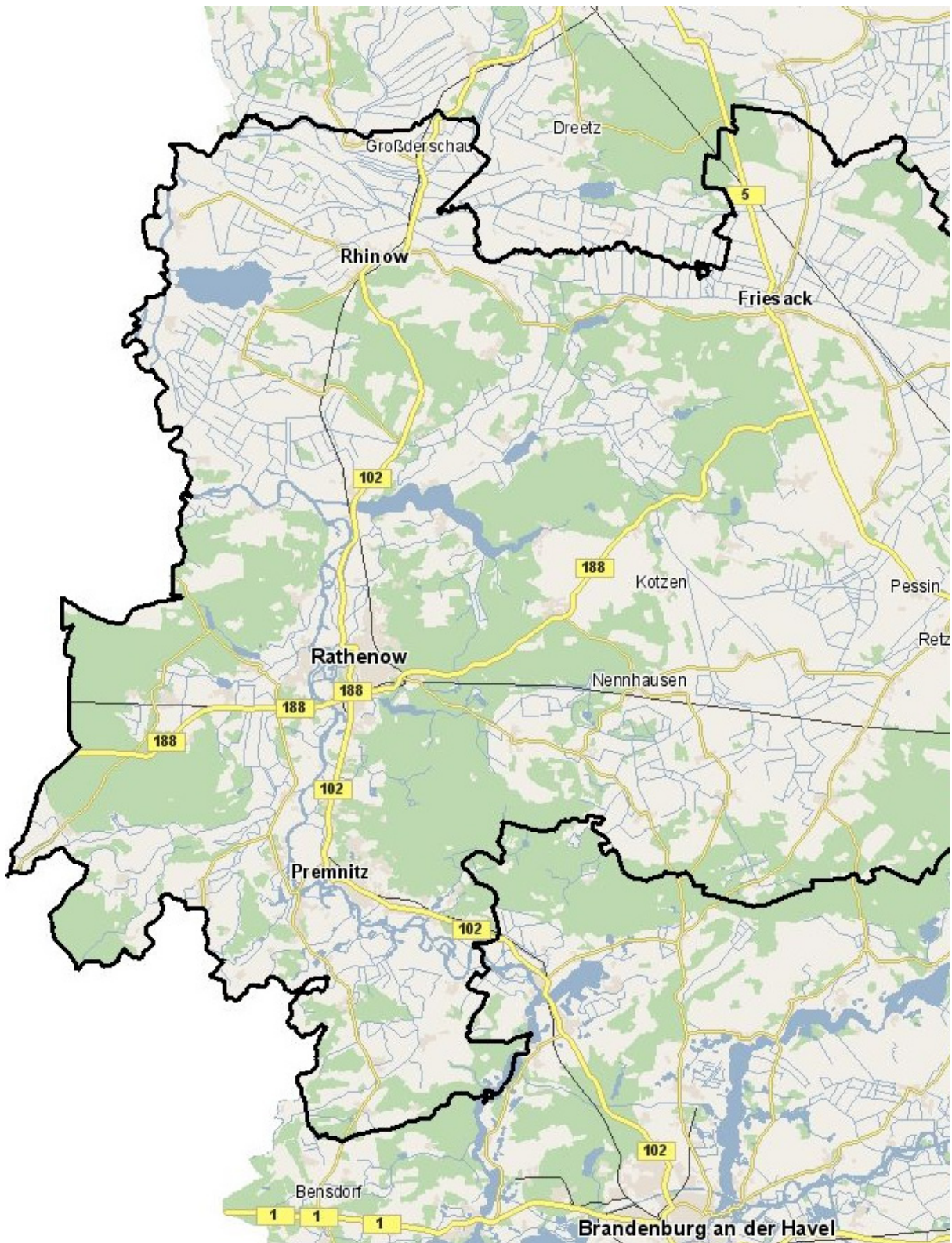
Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2013

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



Die folgende Übersicht zeigt die Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände:





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	41.192	43	958
Stadt Ketzin/Havel	6.386	93	69
Stadt Nauen	16.627	267	62
Stadt Premnitz	8.437	45	187
Stadt Rathenow	24.183	112	216
Gemeinde Brieselang	10.990	44	250
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.925	66	135
Gemeinde Milower Land	4.320	160	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.121	97	94
Gemeinde Wustermark	7.996	53	151
Amt Friesack	6.331	237	27
Amt Nennhausen	4.617	254	18
Amt Rhinow	4.678	246	19
Landkreis Havelland	153.803	1.717	89

Quellen: - Einwohner per 31.10.2013 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2013 – Landkreis Havelland (ALKIS)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland:

2011: 37.882; 2012: 39.975; 2013: 40.823

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland:

2013: 59.209

Arbeitslose Personen:

Dez. 2011: 7.175; Dez. 2012: 7.584; Dez. 2013: 7.349

Anzahl der ansässigen Unternehmen (Stand: Unternehmensregister 31.05.2013): 5.978

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

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2011 (letztmalige Veröffentlichung): 17.624 €

Quelle: <http://www.statistikportal.de>

- **Bautätigkeit**

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

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2011	5.303	548
	2012	5.055	579
	2013	5.614	678
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2011	5.103	535
	2012	4.848	556
	2013	5.327	640
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2011	783	55
	2012	646	27
	2013	811	58

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

(Stand: 31.12.2013)

- **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 nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“
 - „Altstadt Friesack“
 - „Zentrum Falkensee“
- weitere 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 Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff BauGB in den Städten Rathenow und Premnitz. 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 zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 2012“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.14.0.html.

4 Übersicht über die Umsätze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr (Vergleichszeitraum) anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Verträge ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	768	492	215	67	15	26	1.583
	72,7	52,9	89,2	16,7	45,5	26,3	57,4
	14,3	3,1	27,2	11,7	-16,7	30,0	11,8
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	123	180	20	75	5	36	439
	11,6	19,4	8,3	18,7	15,2	36,4	15,9
	-8,2	-14,3	-23,1	-17,6	-64,3	28,6	-12,7
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	165	258	6	259	13	37	738
	15,6	27,7	2,5	64,6	39,4	37,4	26,7
	14,6	-3,0	-45,5	7,9	8,3	-14,0	3,1
Landkreis Havelland	1.056	930	241	401	33	99	2.760
	38,3	33,7	8,7	14,5	1,2	3,6	100,0
	11,2	-2,4	17,0	2,6	-25,0	8,8	4,7

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €)						
	Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	49,0	146,0	22,8	1,0	0,0	0,4	219,1
	90,9	74,6	91,6	9,3	18,2	19,8	76,3
	23,8	54,7	27,1	10,3	-71,1	262,0	43,3
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	2,5	22,2	1,4	2,2	0,0	0,6	29,0
	4,7	11,4	5,8	20,1	50,4	33,3	10,1
	-16,5	-6,3	-14,1	14,5	-81,9	329,7	-5,2
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2,3	27,5	0,6	7,6	0,0	0,8	39,0
	4,4	14,1	2,6	70,7	31,4	47,0	13,6
	7,2	32,5	33,2	-59,1	-23,0	312,1	-7,9
Landkreis Havelland	53,9	195,7	24,8	10,8	0,0	1,8	287,1
	18,8	68,2	8,7	3,8	0,0	0,6	100,0
	20,3	41,0	23,8	-49,6	-73,8	306,5	27,2

4.3 Flächenumsatz

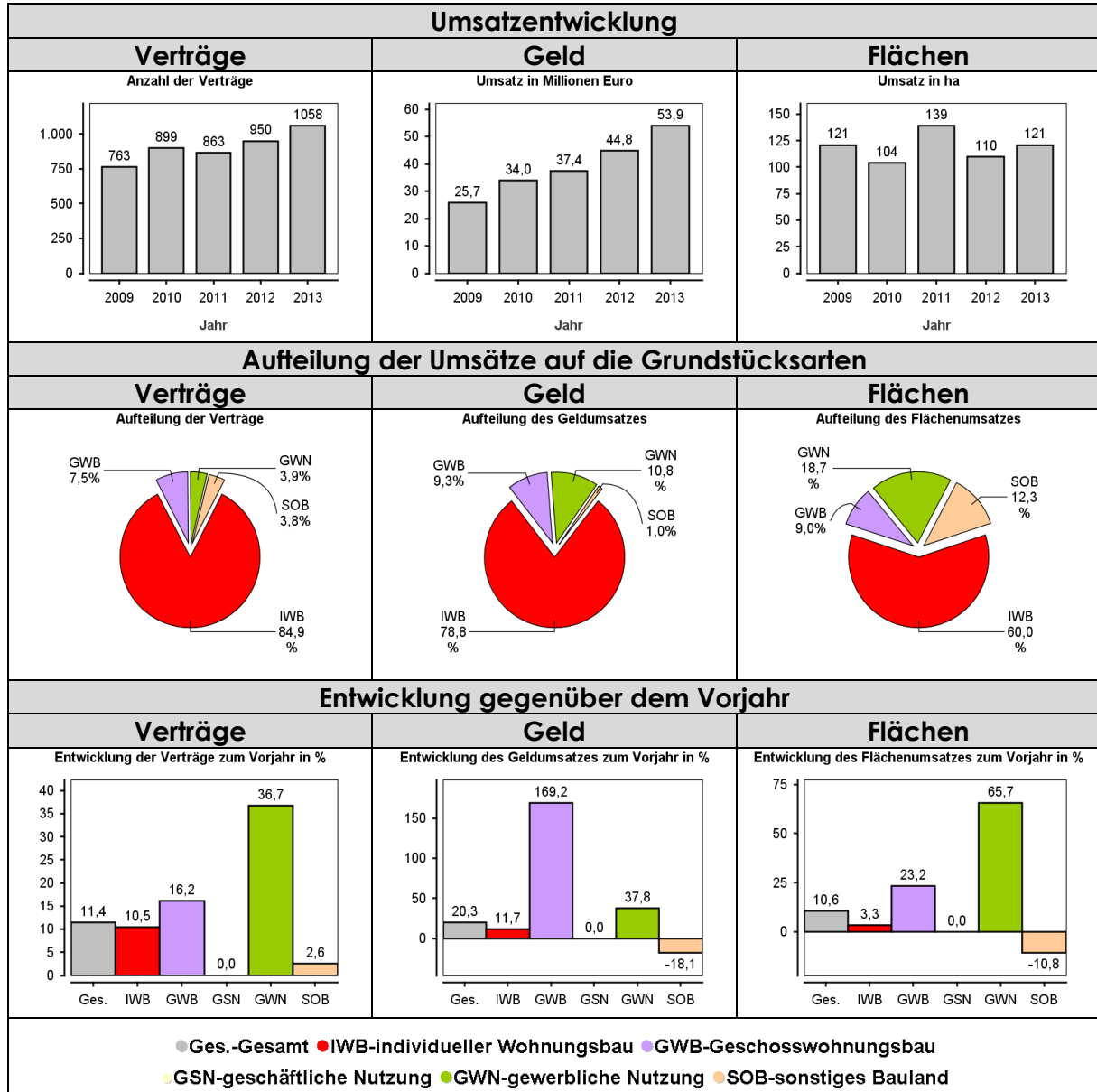
Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

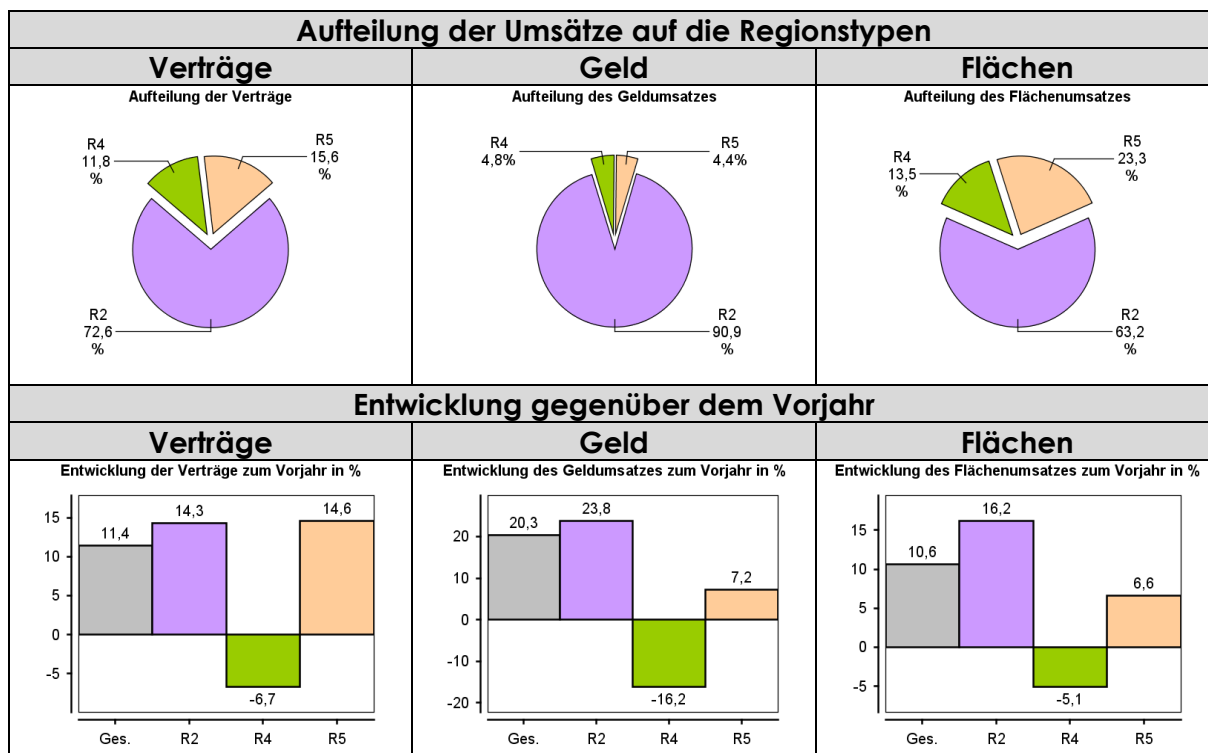
Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -						
	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1000 m ²)					
	Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum					
Berliner Umland ohne Potsdam	768	692	1.937	4	143	3.543
	63,4	38,2	7,1	24,0	19,1	11,4
	16,2	18,5	22,1	-79,9	79,4	20,9
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	161	341	6.517	4	169	7.192
	13,3	18,8	23,8	25,8	22,5	23,1
	-6,4	4,2	86,1	-95,7	63,4	70,9
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	283	777	18.956	9	438	20.463
	23,4	42,9	69,2	50,3	58,4	65,6
	6,6	-49,7	-29,9	-91,3	10,5	-30,3
Landkreis Havelland	1.212	1.809	27.409	17	750	31.198
	3,9	5,8	87,9	0,1	2,4	100,0
	10,4	-26,3	-14,7	-92,3	29,4	-14,5

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Umsatzübersicht von Bauland nach Art und Regionen





Umsätze von Bauland nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	898	84,9 10,5	729	60,0 3,3	425	78,8 11,7
Geschosswohnungsbau	79	7,5 16,2	109	9,0 23,2	50	9,3 169,2
Summe Wohnbauland	977	92,3 10,9	838	69,0 5,6	475	88,1 19,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	41	3,9 36,7	227	18,7 65,7	58	10,8 37,8
Summe gewerbl. Bauflächen	41	3,9 36,7	227	18,7 65,7	58	10,8 37,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	10	0,9 150,0	134	11,0 702,2	2	0,3 122,8
Sonstige Nutzung	30	2,8 -14,3	16	1,3 -89,6	4	0,7 -34,1
Summe sonst. Bauland	40	3,8 2,6	149	12,3 -10,8	6	1,0 -18,1
Gesamtsumme	1.058	100,0 11,4	1.214	100,0 10,6	539	100,0 20,3

“Geschäftliche Nutzung“ bedeutet Bauland für Läden, Kaufhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Arztpraxen u.ä.

Baulandumsätze in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	768	72,6 14,3	768	63,2 16,2	490	90,9 23,8
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	125	11,8 -6,7	163	13,5 -5,1	26	4,8 -16,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	165	15,6 14,6	283	23,3 6,6	23	4,4 7,2
Gesamtsumme	1.058	100,0 11,4	1.214	100,0 10,6	539	100,0 20,3

Baulandumsätze in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)

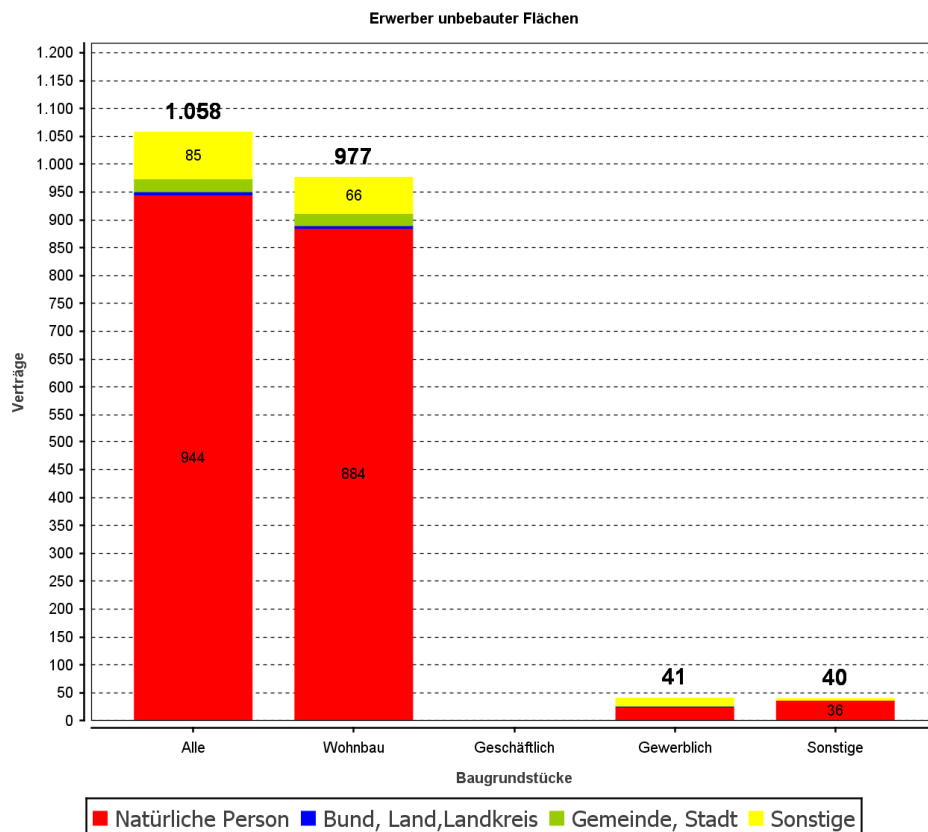
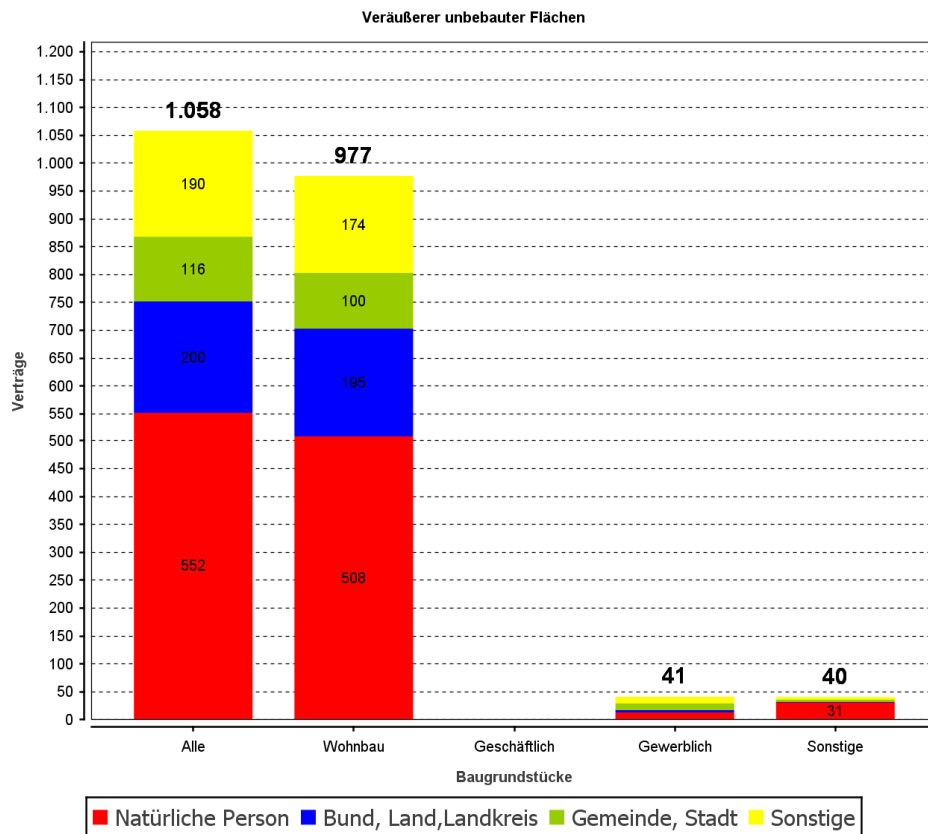
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	96	11,1	94	11,6			2	7,7		
	93	12,0	84	12,9			10	12,8		
	4.185	9,3	3.979	9,4			206	8,7		
Dallgow-Döberitz	165	19,1	164	20,2			1	3,8		
	99	12,7	97	14,9			2	2,3		
	11.581	25,8	11.483	27,3			98	4,1		
Falkensee	203	23,5	193	23,7			10	38,5		
	192	24,7	168	25,9			24	32,3		
	15.680	35,0	14.229	33,8			1.452	61,5		
Ketzin/Havel	29	3,4	16	2,0					13	52,0
	18	2,3	12	1,9					5	9,7
	674	1,5	451	1,1					223	63,7
Milower Land	14	1,6	12	1,5					2	8,0
	10	1,3	10	1,5					0,22	0,4
	114	0,3	113	0,3					1	0,3
Nauen	38	4,4	32	3,9			3	11,5	3	12,0
	40	5,2	27	4,2			5	6,7	8	14,6
	811	1,8	695	1,7			100	4,2	16	4,5
Premnitz	26	3,0	21	2,6			5	19,2		
	30	3,9	17	2,6			14	18,2		
	479	1,1	381	0,9			98	4,2		
Rathenow	51	5,9	46	5,7			3	11,5	2	8,0
	49	6,3	39	6,1			8	11,3	0,94	1,8
	1.351	3,0	1.274	3,0			65	2,8	11	3,1
Schönwalde-Glien	97	11,2	96	11,8					1	4,0
	90	11,6	89	13,7					1	2,2
	4.876	10,9	4.839	11,5					37	10,6

Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Wustermark	111	12,8	110	13,5			1	3,8		
	82	10,6	77	11,9			5	6,7		
	4.604	10,3	4.366	10,4			238	10,1		
Amt Friesack	8	0,9	8	1,0						
	10	1,3	10	1,6						
	141	0,3	141	0,3						
Amt Nennhausen	16	1,9	13	1,6					3	12,0
	20	2,6	10	1,5					11	19,8
	194	0,4	136	0,3					58	16,7
Amt Rhinow	10	1,2	8	1,0			1	3,8	1	4,0
	43	5,5	8	1,2			7	9,7	27	51,5
	159	0,4	50	0,1			105	4,4	4	1,1
Gesamtsumme	864		813		0		26		25	
	777	100,0	649	100,0		100,0	74	100,0	53	100,0
	44.848		42.136				2.362		350	

Transaktionen von Bauland

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Kauf	1.051	99,3	971	99,4			41	100,0	39	97,5
Tausch	0									
Auseinandersetzung	1	0,1	1	0,1						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	3	0,3	3	0,3						
Sonstige	3	0,3	2	0,2					1	2,5
Gesamtsumme	1.058	100,0	977	100,0			41	100,0	40	100,0

Marktteilnehmer bei Baulandflächen



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	639	553	783	833	501	461	38.157	31.033
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	68	65	847	763	58	50	1.811	1.528
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	70	83	862	893	60	74	1.189	1.311
Landkreis Havelland	777	701	854	834	619	584	41.157	33.872

Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	89	90	897	934	80	84	3.840	3.718
Dallgow-Döberitz	163	112	592	597	96	67	11.423	7.287
Falkensee	183	203	874	911	160	185	13.728	13.710
Ketzin/Havel	15	21	742	1.025	11	22	439	575
Milower Land	11	9	851	740	9	7	109	73
Nauen	32	30	859	793	27	24	695	657
Premnitz	18	10	785	800	14	8	330	203
Rathenow	36	35	837	738	30	26	1.116	871
Schönwalde-Glien	95	89	932	918	89	82	4.835	4.139
Wustermark	109	59	695	730	76	43	4.331	2.179
Amt Friesack	8	25	1.303	878	10	22	141	304
Amt Nennhausen	10	8	723	1.046	7	8	120	80
Amt Rhinow	8	10	1.004	766	8	8	50	76
Landkreis Havelland	777	701	854	834	619	584	41.157	33.872

Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass in den Städten und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufsf lächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke sowohl nach BauGB als auch nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert	Mittelwert	Medianwert	mittlerer Preis	Medianwert	mittlerer Preis	
(m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	
Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Brieselang	89	90	0	0	89	90
	445	300			17	20
	2.000	2.338			76	76
	886	864			50	45
	897	934			49	45
Dallgow-Döberitz	163	112	0	0	163	112
	126	158			23	19
	1.609	1.364			158	155
	546	549			127	122
	592	597			120	112
Falkensee	172	199	0	1	172	198
	379	413		44	41	8
	2.850	2.077		44	182	116
	803	897		44	88	77
	873	914		44	90	76
Ketzin/Havel	11	18	0	1	11	17
	450	549		6	11	2
	1.000	2.683		6	56	52
	772	874		6	44	36
	778	1.047		6	38	31
Milower Land	11	9	0	0	11	9
	384	498			4	8
	1.456	937			23	16
	757	835			11	11
	851	740			11	11
Nauen	22	24	0	0	22	24
	411	357			5	4
	2.095	1.600			35	60
	1.000	875			14	27
	982	890			18	28
Premnitz	9	8	0	0	9	8
	270	181			3	17
	1.446	1.218			39	46
	761	824			19	22
	814	798			17	24

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Rathenow	25	23	0	1	25	22
	38	148		33	8	8
	1.286	1.300		33	42	65
	638	690		33	37	34
	719	695		33	35	33
Schönwalde-Glien	95	89	0	0	95	89
	366	20			29	24
	1.782	1.520			94	86
	911	920			52	51
	932	918			55	51
Wustermark	109	59	0	0	109	59
	312	290			14	5
	1.500	1.776			120	121
	603	684			72	55
	695	730			61	56
Amt Friesack	7	22	0	0	7	22
	540	180			7	1
	2.490	1.608			21	25
	1.434	1.000			13	11
	1.423	921			13	13
Amt Nennhausen	10	8	1	0	9	8
	364	544	14		5	5
	1.111	1.697	14		34	35
	668	1.000	14		16	7
	723	1.046	14		17	11
Amt Rhinow	8	10	0	0	8	10
	500	217			3	1
	1.245	1.200			15	15
	1.100	852			6	8
	1.004	766			6	9
Landkreis	731	671	1	3	730	668
	38	20	14	6	3	1
	2.850	2.683	14	44	182	155
	750	815	14	33	70	58
	795	839	14	28	73	63

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

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 Bauland des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 2012** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden:

- **Stadt Falkensee** nach folgendem Selektionsansatz

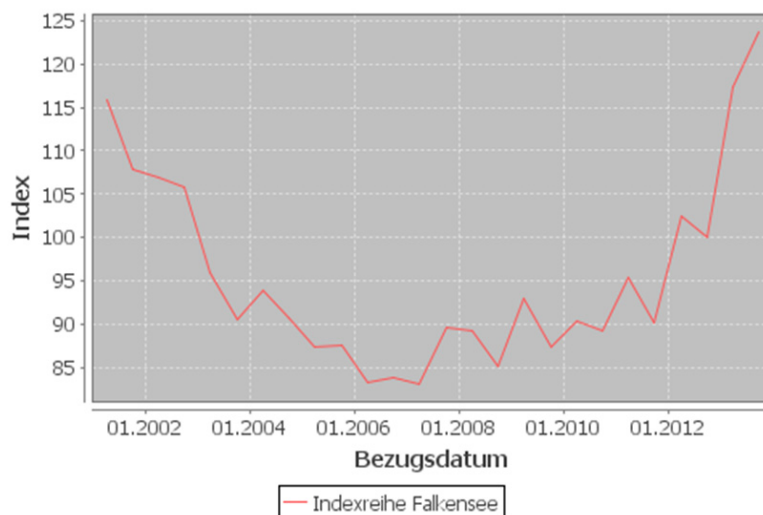
Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	01.01.2001 : 31.12.2013	
133	Gemeinde	12063080	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher Zustand	>1	2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbau-recht
Anzahl der Kriterien=		13	
Anzahl der Kauffälle=		2363	

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 2152 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB", wovon diesbezüglich 813 Kauffälle umgerechnet wurden.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2012=100)
1/2001	71	91,82	115,9
2/2001	101	85,52	107,9
1/2002	90	84,79	107,0
2/2002	101	83,85	105,8
1/2003	64	75,94	95,8
2/2003	151	71,68	90,5
1/2004	63	74,41	93,9
2/2004	109	71,88	90,7
1/2005	76	69,19	87,3
2/2005	162	69,32	87,5
1/2006	35	66,04	83,3
2/2006	82	66,45	83,9
1/2007	66	65,87	83,1
2/2007	80	71,05	89,7
1/2008	75	70,66	89,2
2/2008	85	67,39	85,0
1/2009	57	73,60	92,9
2/2009	77	69,19	87,3
1/2010	69	71,63	90,4
2/2010	87	70,72	89,3
1/2011	56	75,62	95,4
2/2011	93	71,44	90,2
1/2012	84	81,11	102,4
2/2012	91	79,24	100,0
1/2013	64	93,04	117,4
2/2013	63	98,06	123,8

Indexreihe Falkensee



- **Berliner Umland ohne Falkensee** nach folgendem Selektionsansatz

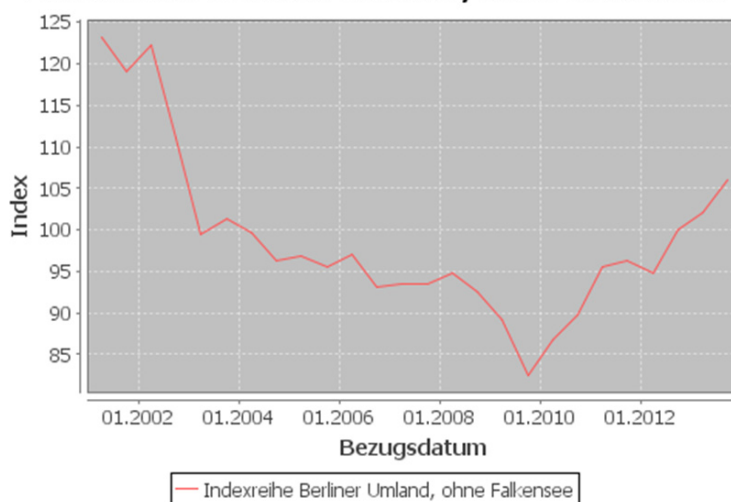
Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	01.01.2001 : 31.12.2013	
133	Gemeinde	12063036 # 12063056 # 12063273 # 12063357	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher Zustand	>1	2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbau-recht
Anzahl der Kriterien=		13	
Anzahl der Kauffälle=		3086	

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 2637 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", wovon diesbezüglich 1431 Kauffälle umgerechnet wurden.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2012=100)
1/2001	69	83,24	123,3
2/2001	94	80,42	119,1
1/2002	68	82,50	122,2
2/2002	136	74,98	111,0
1/2003	60	67,21	99,5
2/2003	158	68,40	101,3
1/2004	57	67,31	99,7
2/2004	133	64,99	96,2
1/2005	102	65,37	96,8
2/2005	173	64,55	95,6
1/2006	61	65,47	96,9
2/2006	113	62,90	93,1
1/2007	98	63,17	93,5
2/2007	73	63,17	93,5
1/2008	72	63,98	94,7
2/2008	77	62,52	92,6
1/2009	60	60,25	89,2
2/2009	70	55,73	82,5
1/2010	94	58,57	86,7
2/2010	112	60,64	89,8
1/2011	68	64,51	95,5
2/2011	108	64,97	96,2
1/2012	117	63,97	94,7
2/2012	139	67,54	100,0
1/2013	168	68,90	102,0
2/2013	157	71,57	106,0

Indexreihe Berliner Umland, ohne Falkensee



- **übriger Landkreis (Weiterer Metropolitanraum und die Mittelzentren)** nach folgendem Selektionsansatz

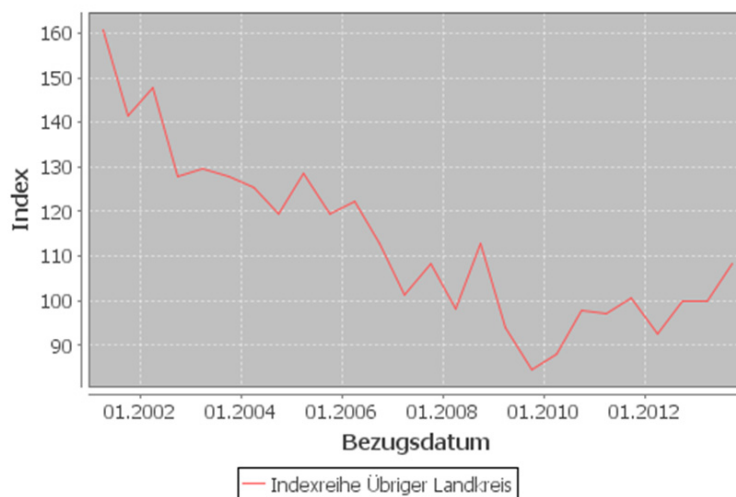
Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	6303 # 6304 # 6306 # 6307 # 6308 # 6309 # 6310 # 6313	
201	Datum des Vertrages	01.01.2001 : 31.12.2013	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher Zustand	>1	2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbau-recht
Anzahl der Kriterien=		13	
Anzahl der Kauffälle=		891	

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 828 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", wovon diesbezüglich 439 Kauffälle umgerechnet wurden.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2012=100)
1/2001	47	47,94	160,8
2/2001	61	42,16	141,4
1/2002	49	44,08	147,9
2/2002	67	38,09	127,8
1/2003	29	38,66	129,7
2/2003	45	38,15	128,0
1/2004	29	37,35	125,3
2/2004	32	35,58	119,4
1/2005	43	38,27	128,4
2/2005	44	35,64	119,6
1/2006	22	36,40	122,1
2/2006	24	33,64	112,9
1/2007	23	30,20	101,3
2/2007	26	32,22	108,1
1/2008	27	29,20	98,0
2/2008	25	33,63	112,8
1/2009	14	28,02	94,0
2/2009	22	25,22	84,6
1/2010	21	26,19	87,9
2/2010	51	29,19	97,9
1/2011	27	28,98	97,2
2/2011	21	30,02	100,7
1/2012	18	27,60	92,6
2/2012	30	29,81	100,0
1/2013	13	29,74	99,8
2/2013	18	32,24	108,2

Indexreihe Übriger Landkreis



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Die Analysen ergaben eine äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße mit Bestimmtheitsmaßen R² zwischen 0,19 – 0,40. Der Gutachterausschuss veröffentlicht daher lediglich die Umrechnungskoeffizienten für die **Stadt Falkensee**.

Umrechnungstabelle

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient		
500	118	Beispiel:	
600	112		110
700	108	Bodenrichtwert	-----
800	104		W f900
900	100	Fläche des Richtwertgrundstücks	900 m ²
1000	97		
1100	93	individuelle Grundstücksfläche	800 m ²
1200	90		
1300	87		110 €/m ² * 104
1400	85	Bodenrichtwert (800 m ²)	-----
1500	82		100
			= rd. 114 €/m²

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für Bodenrichtwerte in der Stadt Falkensee mit dem Merkmal "f900" (Bodenrichtwertmerkmal: Grundstücksfläche = 900 m²).

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau

Wie bereits in Abschnitt 5.1 ersichtlich, 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 Baulandflächen

Wie bereits in Abschnitt 5.1 ersichtlich, liegen über diesen Teilmarkt für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Summe Wohnbauland		
Bauerwartungsland	9	2,19 21,13 3,51 6,66
Rohbauland	12	1,24 38,56 21,00 22,70
Summe gewerbl. Bauflächen		
Bauerwartungsland	1	3,00 3,00 3,00 3,00
Rohbauland	0	

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. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 112 Verträge über Zukäufe zugegangen. Die Kaufpreise bewegten sich dabei zwischen 11 und 125 % vom angrenzenden Bodenrichtwert, im Mittel bei 69 %.

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

5.7 Erbbaurechte

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts										
Landkreis, kreisfreie Stadt	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber						Anzahl der Fälle Erbbauzins (%)		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaften	Bau-gesell-schaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Misch-nutzung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	6		1	4			1	3 4,0 4,5	2 4,9 5,0	0

Hinweis: Aus technischen Gründen sind unter der Überschrift "Wohnen" zwei Erbbaurechtsverträge für Erholungsgrundstücke erfasst.

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Umsatzübersicht land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	161	40,1 3,9	9.120	33,3 -27,7	5.031	46,5 -47,9
Grünlandnutzung	81	20,2 -30,8	2.876	10,5 -62,3	1.178	10,9 -71,4
Forstwirtschaft	98	24,4 3,2	7.065	25,8 48,5	1.584	14,6 -31,4
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	2	0,5 100,0	34	0,1 -70,9	16	0,1 -79,8
Dauerkultur	0	0,0 -100,0				
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	21	5,2 133,3	1.912	7,0 152,2	1.104	10,2 157,8
Begünstigtes Agrarland	0	0,0 -100,0				
Sonstige Nutzungen	38	9,5 280,0	6.403	23,4 3,1	1.899	17,6 -60,7
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg. Agrarl., sonst.)	59	14,7 156,5	8.315	30,3 18,6	3.003	27,8 -43,4
Gesamtsumme	401	100,0 2,6	27.409	100,0 -14,7	10.812	100,0 -49,6

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	67	16,7 11,7	1.937	7,1 22,1	1.001	9,3 10,3
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	75	18,7 -17,6	6.517	23,8 86,1	2.172	20,1 14,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	259	64,6 7,9	18.956	69,2 -29,9	7.639	70,7 -59,1
Gesamtsumme	401	100,0 2,6	27.409	100,0 -14,7	10.812	100,0 -49,6

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Die Verkäufe der BVVG haben keine signifikante Auswirkung mehr auf das Marktgeschehen. Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeiten der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen oder den Flächengrößen ermittelt.

- **Ackerland**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Berliner Umland ohne Potsdam	19	9	0,25	0,36	0,22	0,27
			14,52	7,05	1,26	0,66
			2,81	2,10	0,76	0,48
			4,17	2,28	0,85	0,46
Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum	22	16	0,25	0,30	0,24	0,28
			24,89	9,48	1,99	1,17
			2,33	2,48	0,68	0,58
			4,72	3,25	0,71	0,65
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	82	47	0,27	0,49	0,14	0,24
			65,25	165,50	1,62	1,28
			1,86	2,68	0,60	0,60
			4,00	9,59	0,64	0,64
Landkreis Havelland	123	72	0,25	0,30	0,14	0,24
			65,25	165,50	1,99	1,28
			2,14	2,41	0,62	0,57
			4,16	7,27	0,68	0,62

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Ackerzahl 1 bis 40	93	58	0,27 65,25 2,32 4,32	0,30 165,50 2,19 8,27	0,14 1,99 0,65 0,71	0,24 1,27 0,60 0,63
Ackerzahl 41 bis 60	23	13	0,25 20,48 1,31 4,04	1,22 6,89 2,67 2,79	0,32 1,00 0,65 0,62	0,29 1,28 0,51 0,58
Landkreis Havelland	116	71	0,25 65,25 2,18 4,27	0,30 165,50 2,26 7,27	0,14 1,99 0,65 0,70	0,24 1,28 0,57 0,62

- **Grünland**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Berliner Umland ohne Potsdam	9	5	0,36 3,97 0,73 1,15	0,56 3,51 1,12 1,55	0,27 1,51 0,49 0,62	0,27 0,63 0,40 0,42
Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum	11	13	0,46 36,99 1,41 5,06	0,38 98,95 1,01 9,03	0,25 0,59 0,46 0,42	0,10 0,81 0,41 0,41
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	38	35	0,26 15,72 1,99 3,55	0,26 282,80 1,40 10,37	0,15 0,96 0,44 0,49	0,17 0,98 0,35 0,38
Landkreis Havelland	58	53	0,26 36,99 1,53 3,46	0,26 282,80 1,32 9,21	0,15 1,51 0,46 0,50	0,10 0,98 0,35 0,39

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	42	45	0,36 15,72 1,59 3,26	0,26 282,80 1,33 10,47	0,19 1,15 0,42 0,48	0,10 0,98 0,35 0,39
Grünlandzahl 41 bis 60	6	7	0,26 4,55 1,67 1,96	0,42 6,17 1,21 2,23	0,15 0,76 0,29 0,40	0,24 0,81 0,31 0,40
Landkreis Havelland	48	52	0,26 15,72 1,59 3,10	0,26 282,80 1,33 9,36	0,15 1,15 0,39 0,47	0,10 0,98 0,35 0,39

Transaktionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Anlass	Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen		Ackernutzung		Grünlandnutzung		Forstwirtschaft		Übrige Nutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	363	90,5	153	95,0	77	95,1	84	85,7	49	80,3
Tausch	2	0,5	0		2	2,5	0		0	
Auseinandersetzung	1	0,2	1	0,6	0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,2	0		1	1,2	0		0	
Sonstige	34	8,6	7	4,4	1	1,2	14	14,3	12	19,7
Gesamtsumme	401	100,0	161	100,0	81	100,0	98	100,0	61	100,0

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2012 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.04 und 01.10. eines jeweiligen Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden für:

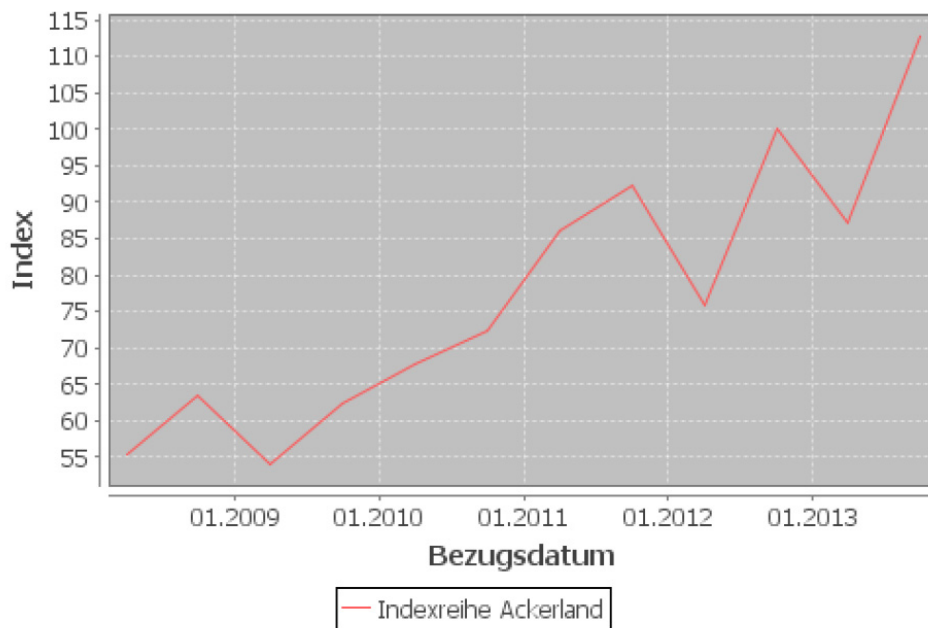
- **Ackerland**

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 # 0176314	
201	Datum des Vertrages	01.01.2008 : 31.12.2013	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	300#310#311#312#313#314# 315	300 = Grundstück für Land- /Forstwirtschaft 310 = Grundstück für Ackernutzung 311 = in der Marsch 312 = im Moor (kultiviert) 313 = in der Geest 314 = im Börden(Löß-)land 315 = im Berg und Hügelland (Hochebene)
303	Objektselfständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	3000:300000	
Anzahl der Kriterien=		10	
Anzahl der Kauffälle=		398	

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 352 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2012=100)
1/2008	36	0,32	55,5
2/2008	32	0,37	63,5
1/2009	17	0,31	54,1
2/2009	41	0,36	62,4
1/2010	29	0,39	67,7
2/2010	44	0,42	72,4
1/2011	26	0,50	86,0
2/2011	19	0,53	92,3
1/2012	18	0,44	76,0
2/2012	22	0,58	100,0
1/2013	36	0,50	87,2
2/2013	32	0,65	112,9

Indexreihe Ackerland



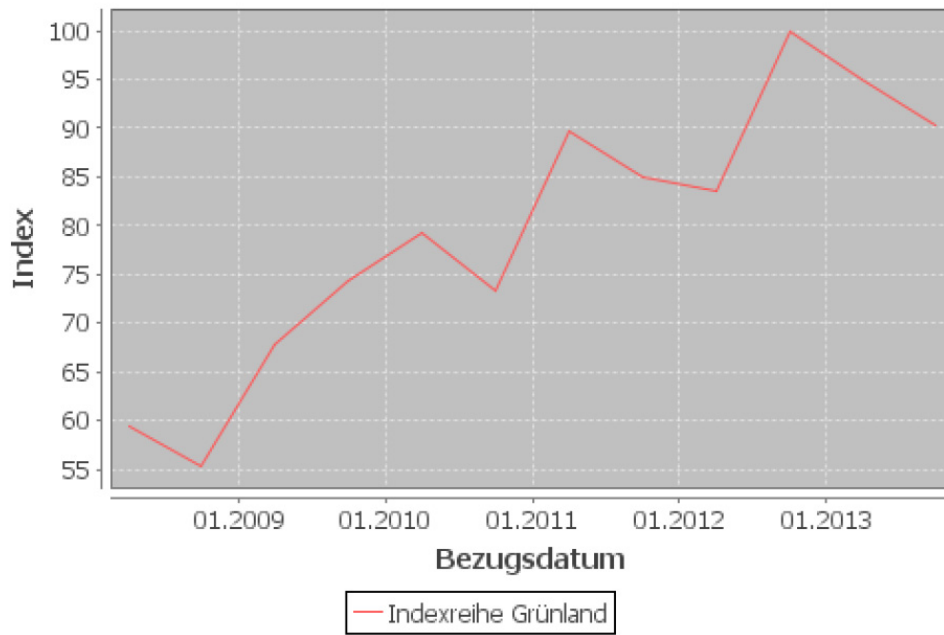
• **Grünland**

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 # 0176314	
201	Datum des Vertrages	01.01.2008 : 31.12.2013	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende stücksart	Grund- 320#321#322#323	320 = Grundstück für Grünlandnutzung 321 = Wiese (feuchte Lage, nur mähen) 322 = Streuwiese 323 = Weidenutzung
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	3000:300000	
Anzahl der Kriterien=		10	
Anzahl der Kauffälle=		265	

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 241 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2012=100)
1/2008	23	0,24	59,5
2/2008	18	0,22	55,4
1/2009	13	0,27	67,8
2/2009	40	0,30	74,4
1/2010	30	0,31	79,2
2/2010	45	0,29	73,3
1/2011	12	0,36	89,6
2/2011	13	0,34	85,0
1/2012	11	0,33	83,5
2/2012	17	0,40	100,0
1/2013	13	0,38	95,0
2/2013	6	0,36	90,4

Indexreihe Grünland



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	81	81,8 11,0	362	48,2 145,6	631	35,1 135,9
Wasserflächen	5	5,1 -16,7	102	13,6 -63,9	22	1,2 -73,5
besondere Funktionen	8	8,1 -27,3	12	1,6 -91,0	50	2,8 -10,5
Energieanlagen	3	3,0 200,0	274	36,5 2034,9	1.091	60,8 2931,6
sonstige Nutzung	2	2,0 0,0	0,62	0,1 0,0	1	0,1 0,0
Gesamtsumme	99	100,0 8,8	750	100,0 29,4	1.795	100,0 306,5

Private Grünflächen

- Hausgarten
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten
- Sportanlage
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Eigentumsgarten
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstück mit besonderer Funktion

- Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall,...)
- Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe ...)
- privater Weg
- Halde
- ausgebeutetes Abbaugrundstück
- Grundstück für Aufspülfläche

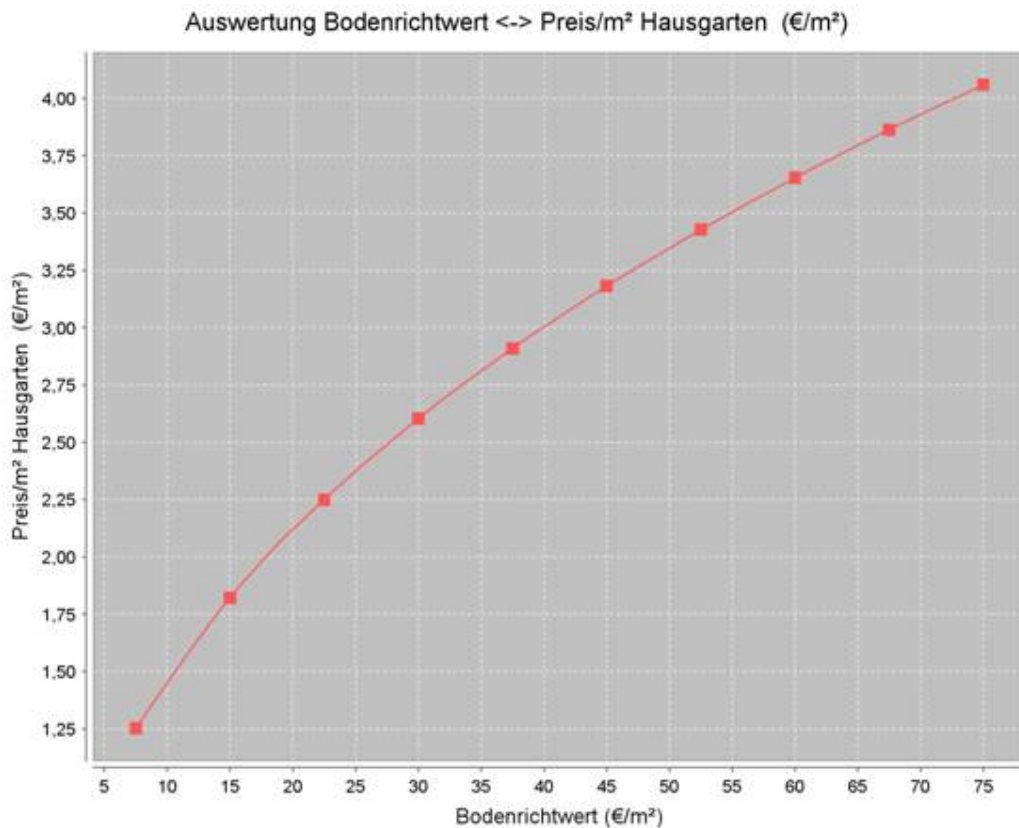
Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Grundstücksarten	sonstige Flächen					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
			Medianwert mittlere Flächengröße (m²)		Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
private Grünflächen	81	72	121	97	0,01	0,07
			55.126	40.149	17,32	13,99
			1.301	795	1,95	2,42
Wasserflächen	5	6	4.464	1.947	3,24	3,37
			2.223	57	0,12	0,12
			54.799	188.961	0,54	10,00
besondere Funktionen	8	11	9.237	7.598	0,45	0,60
			20.446	47.247	0,37	3,58
			51	12	0,26	0,10
Energieanlagen	3	1	3.879	52.500	10,00	79,17
			1.278	3.100	2,40	0,71
			1.535	12.382	3,20	7,85
sonstige Nutzung	1		7.600	12.816	3,29	2,81
			200.000	12.816	5,55	2,81
			66.012	12.816	3,50	2,81
Gesamtsumme	98	90	91.204	12.816	4,11	2,81
			80		2,00	
			80		2,00	
Gesamtsumme	98	90	80		2,00	
			51	12	0,01	0,07
			200.000	188.961	17,32	79,17
Gesamtsumme	98	90	1.364	866	1,94	2,08
			7.651	6.364	3,11	3,93

7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 20 Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 10 Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten zugegangen.

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 101 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2013.



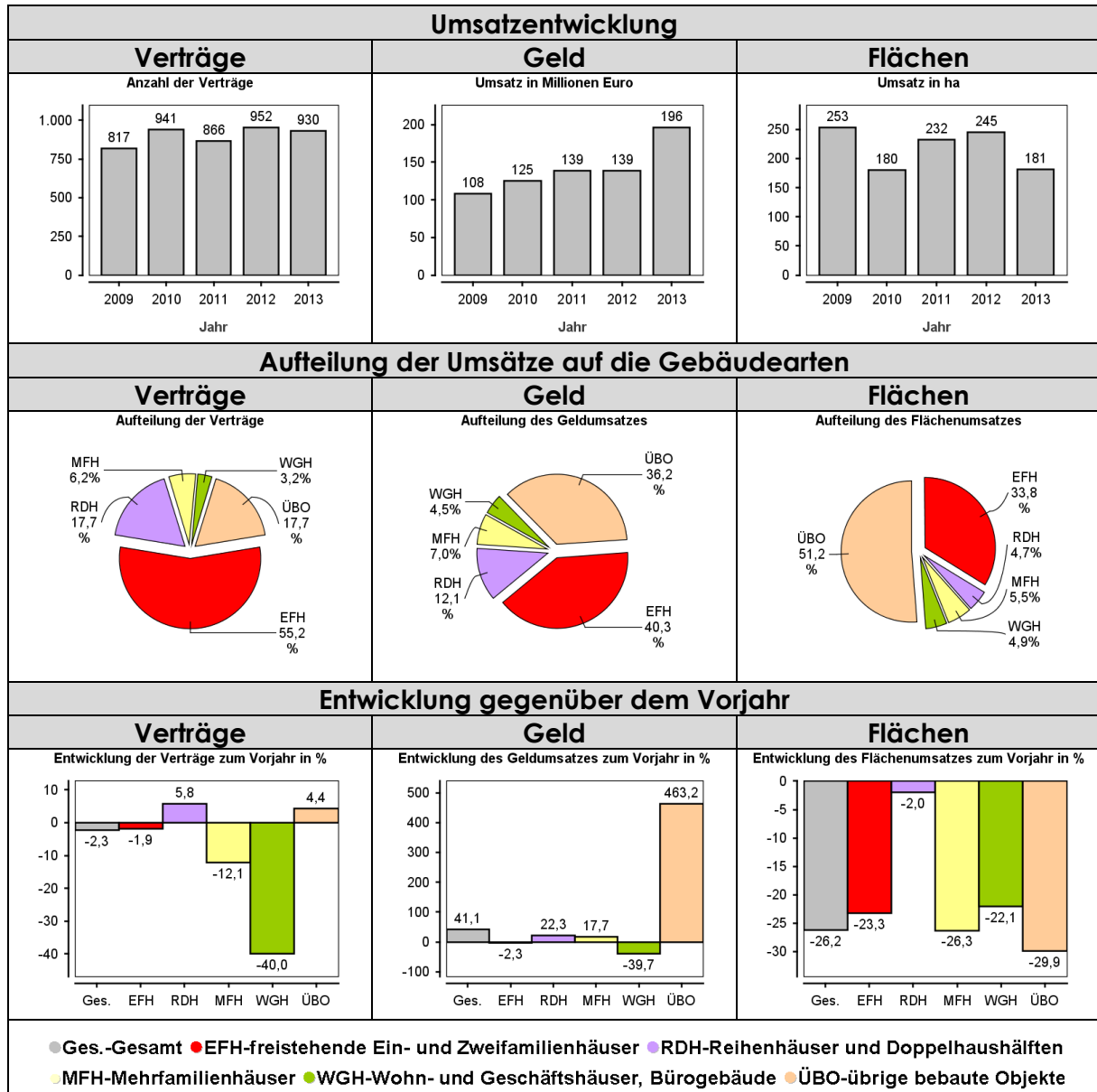
$R^2 = 0,22$ (Bestimmtheitsmaß)

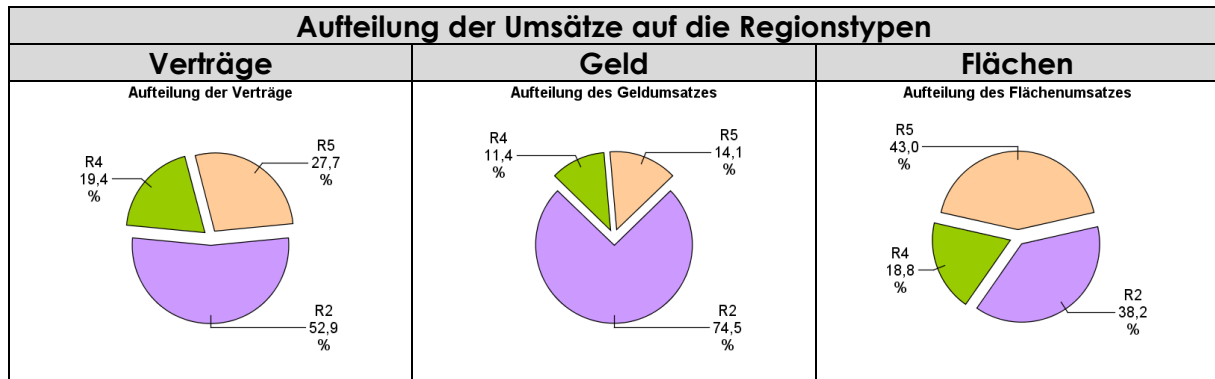
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohn-/ Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen ermittelt worden.

Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken nach Art und Regionen





Umsätze bebauter Grundstücke nach Gebäudearten

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	512	55,2 -1,9	611	33,8 -23,3	787	40,3 -2,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	165	17,7 5,8	84	4,7 -2,0	238	12,1 22,3
Mehrfamilienhäuser	58	6,2 -13,4	99	5,5 -27,6	137	7,0 16,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	30	3,2 -40,0	88	4,9 -22,1	88	4,5 -39,7
Wochenendhäuser	59	6,3 22,9	76	4,2 108,9	25	1,3 26,8
Bauernhäuser	43	4,6 10,3	186	10,3 -76,9	42	2,1 40,0
Sonstige Gebäude	63	6,8 -11,3	665	36,6 37,8	641	32,7 744,8
Übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	165	17,7 4,4	927	51,2 -29,9	708	36,2 463,2
Gesamtsumme	930	100,0 -2,4	1.809	100,0 -26,3	1.957	100,0 41,0

Umsätze bebauter Grundstücke in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	492	52,9 3,4	692	38,2 18,9	1.460	74,5 55,2
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	180	19,4 -13,9	341	18,8 4,6	222	11,4 -5,9
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	258	27,7 -2,3	777	43,0 -49,7	275	14,1 32,9
Gesamtsumme	930	100,0 -2,0	1.809	100,0 -26,3	1.957	100,0 41,4

Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum (1.000 €)	Mittelwert (1.000 €)	Minimum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	
		Maximum (1.000 €)	Median (1.000 €)	Maximum (€/m ²)	Median (€/m ²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	184	30 550	197 170	370 5.116	1.650 1.605	362
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	93	23 258	164 165	324 3.125	1.526 1.500	153
Mehrfamilienhäuser	12	32 1.038	294 258	65 2.205	856 921	35
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	11	16 406	164 185	*)	*)	18
Wochenendhäuser	1	100 100	100 100	1.618 1.618	1.618 1.618	1
Bauernhäuser	3	15 40	25 21	222 477	366 398	0,76
Sonstige Gebäude	21	0,65 19.316	2.336 60	*)	*)	491

Transaktionen bebauter Grundstücke

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	804	86,5	574	84,8	56	96,6	23	76,7	151	91,5
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	89	9,6	74	10,9	0		2	6,7	13	7,9
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	35	3,8	27	4,0	2	3,4	5	16,6	1	0,6
Sonstige	2	0,1	2	0,3	0		0		0	
Gesamtsumme	930	100,0	677	100,0	58	100,0	30	100,0	165	100,0

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	76 (126)	1926 (1924)	124 (120)	1.222 (1.205)	141.000 (136.000)
Baujahr 1950 bis 1990	20 (25)	1972 (1970)	108 (110)	1.188 (1.099)	118.000 (110.000)
Baujahr 1991 bis 2000	32 (46)	1997 (1997)	120 (146)	1.969 (1.495)	237.000 (213.000)
Baujahr ab 2001	56 (78)	2005 (2006)	127 (126)	2.214 (1.889)	277.000 (253.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1949	33 (62)	1928 (1930)	123 (125)	1.615 (1.454)	184.000 (172.000)
Baujahr 1950 bis 1990	3 (4)	1967 (1972)	103 (85)	1.545 (1.630)	150.000 (131.000)
Baujahr 1991 bis 2000	13 (13)	1998 (1997)	128 (148)	2.546 (1.825)	320.000 (264.000)
Baujahr ab 2001	31 (36)	2005 (2005)	132 (142)	2.545 (2.185)	324.000 (331.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1949	8 (23)	1936 (1935)	118 (102)	1.454 (1.428)	171.000 (139.000)
Baujahr 1950 bis 1990	1 (1)	1973 (1968)	90 (80)	1.056 (562)	95.000 (45.000)
Baujahr 1991 bis 2000	10 (14)	1998 (1998)	114 (166)	1.860 (1.454)	210.000 (237.000)
Baujahr ab 2001	13 (22)	2004 (2006)	124 (120)	2.091 (1.729)	262.000 (212.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1949	12 (11)	1924 (1915)	116 (119)	932 (678)	99.000 (80.000)
Baujahr 1950 bis 1990	11 (7)	1974 (1973)	100 (104)	1.274 (1.410)	119.000 (139.000)
Baujahr 1991 bis 2000	3 (12)	1997 (1996)	115 (133)	1.334 (1.484)	158.000 (185.000)
Baujahr ab 2001	7 (6)	2003 (2005)	122 (91)	1.587 (2.033)	192.000 (193.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1949	12 (14)	1932 (1932)	128 (115)	902 (824)	109.000 (91.000)
Baujahr 1950 bis 1990	1 (4)	1981 (1978)	223 (114)	717 (934)	160.000 (102.000)
Baujahr 1991 bis 2000	4 (3)	1998 (1999)	114 (126)	1.227 (1.062)	149.000 (128.000)
Baujahr ab 2001	4 (11)	2010 (2007)	107 (115)	1.457 (1.295)	148.000 (146.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter					
Baujahr bis 1949	11 (16)	1909 (1888)	135 (135)	543 (618)	72.000 (72.000)
Baujahr 1950 bis 1990	4 (9)	1967 (1965)	111 (126)	836 (754)	83.000 (89.000)
Baujahr 1991 bis 2000	2 (4)	1996 (1995)	110 (128)	1.193 (926)	130.000 (115.000)
Baujahr ab 2001	1 (3)	2012 (2005)	119 (91)	992 (1.410)	118.000 (126.000)

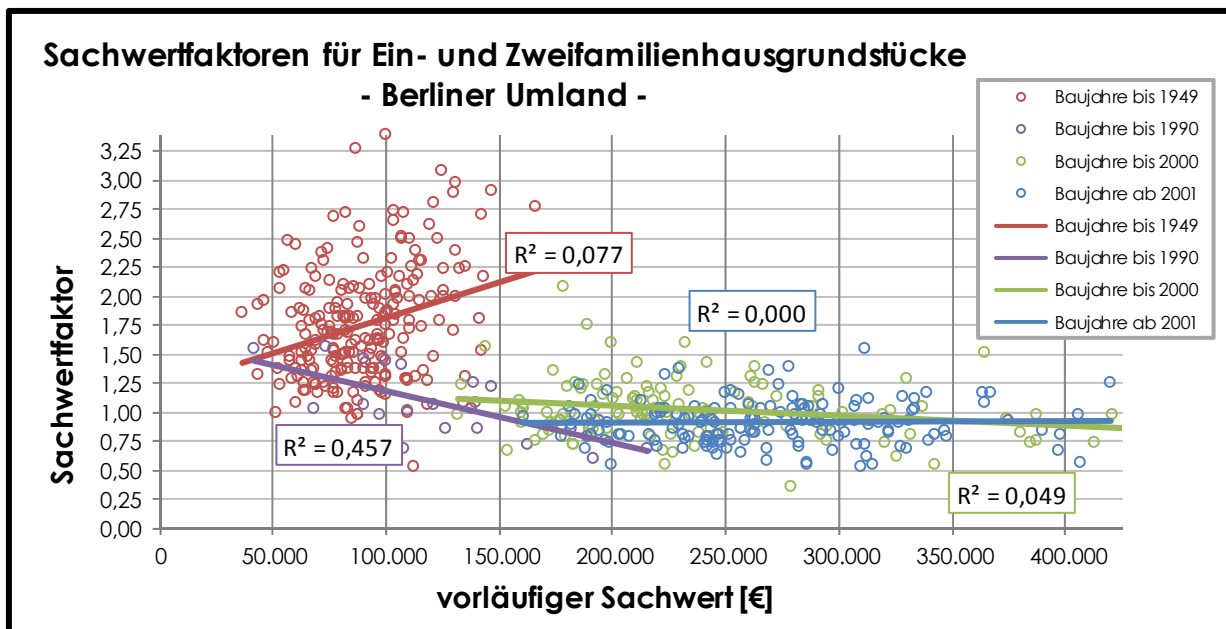
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.2.2 Preisentwicklung

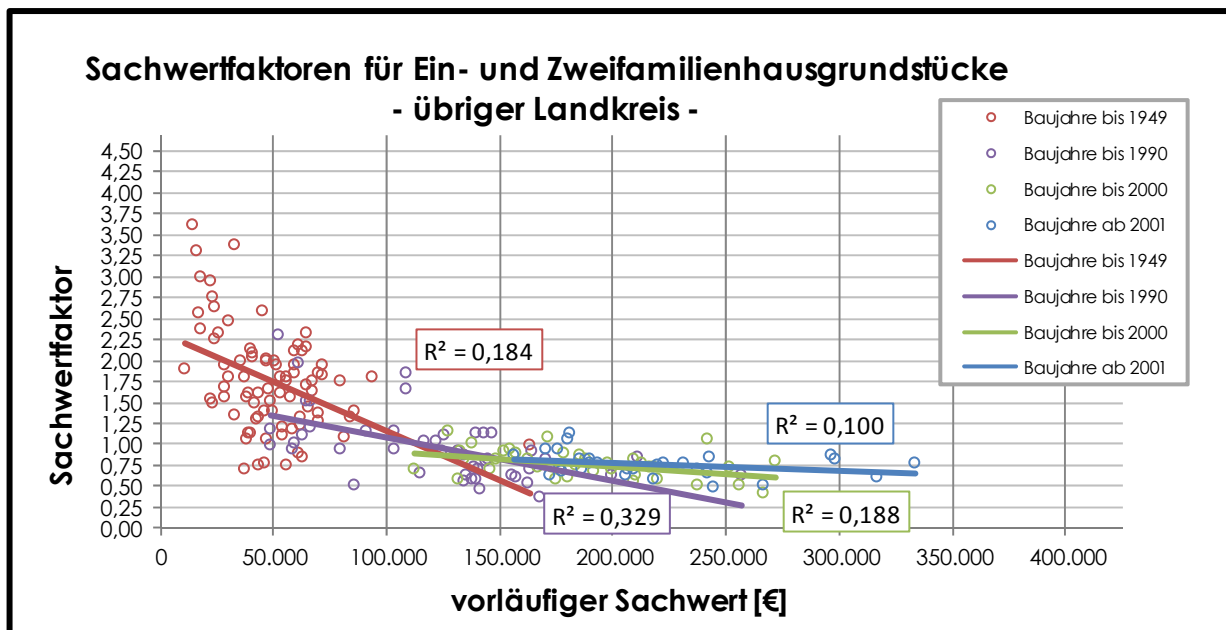
Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.2.1 entnommen werden.

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 724 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (siehe Seite 70).



R² = Bestimmtheitsmaß



R² = Bestimmtheitsmaß

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 Sachwert nicht zu erkennen. Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahresepochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren 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	Berliner Umland				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,76	1,06	1,02	0,91	1,75	0,96	0,77	0,76
Minimum	0,53	0,60	0,36	0,53	0,69	0,37	0,42	0,48
Maximum	3,51	1,57	2,08	1,75	3,61	2,30	1,16	1,13
5-% Quantil	1,080	0,680	0,670	0,630	0,843	0,526	0,500	0,349
95-% Quantil	2,718	1,540	1,430	1,231	2,940	1,783	1,065	1,000
Grundstücksfläche [m²]	1.016	945	804	754	1.034	983	887	843
Minimum	483	531	239	396	274	416	395	302
Maximum	2.550	1.646	1.813	1.887	2.524	2.041	2.211	1.977
5-% Quantil	652	555	466	446	478	487	440	466
95-% Quantil	1.532	1.423	1.263	1.239	1.859	1.646	1.715	1.263
Brutto-Grundfläche [m²]	240	218	239	199	236	248	211	177
Minimum	63	132	95	63	82	83	110	98
Maximum	332	567	350	332	676	512	432	294
5-% Quantil	102	142	123	102	133	111	120	112
95-% Quantil	298	412	295	298	408	441	333	249
Bodenrichtwert [€/m²]	63	53	58	67	21	25	24	30
Minimum	35	15	25	30	5	5	5	8
Maximum	85	85	95	130	50	60	40	50
5-% Quantil	36	25	35	35	5	7	6	9
95-% Quantil	84	85	85	125	40	50	36	50
NHK 2010 [€/m²]	705	824	957	1.196	729	805	973	1214
Minimum	605	695	900	605	554	605	695	900
Maximum	1.025	1.180	1.420	1.025	920	1.025	1.180	1.420
5-% Quantil	725	835	955	725	599	725	745	900
95-% Quantil	1.025	1.005	1.420	1.025	836	1.025	1.180	1.420
vorläufiger Sachwert [€]	89.916	125.925	235.762	268.487	49.147	122.775	185.351	218.325
Minimum	36.068	41.608	131.937	161.048	10.579	49.047	112.647	156.481
Maximum	166.041	215.840	453.455	419.512	163.070	257.291	272.350	333.736
5-% Quantil	53.787	68.312	159.592	189.127	18.070	53.972	129.446	171.236
95-% Quantil	131.164	194.150	380.236	364.904	81.539	190.728	257.991	309.690
Umfang der Stichprobe	226	21	121	160	82	47	38	29

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 freistehende Reihen- und Doppelhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	21 (30)	1928 (1927)	115 (98)	930 (687)	95.000 (66.000)
Baujahr 1950 bis 1990	4 (3)	1956 (1962)	91 (104)	760 (823)	65.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2000	39 (27)	1997 (1997)	110 (118)	1.642 (1.413)	173.000 (163.000)
Baujahr ab 2001	29 (23)	2009 (2009)	116 (124)	1.907 (1.572)	215.000 (195.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1949	2 (1)	1934 (1933)	119 (70)	1.322 (857)	158.000 (60.000)
Baujahr 1950 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2000	24 (21)	1997 (1997)	109 (122)	1.849 (1.386)	190.000 (166.000)
Baujahr ab 2001	28 (17)	2010 (2011)	117 (131)	1.912 (1.638)	218.000 (213.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1949	2 (3)	1938 (1931)	80 (101)	986 (1.079)	78.000 (106.000)
Baujahr 1950 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2000	11 (4)	1998 (1999)	118 (108)	1.370 (1.553)	160.000 (159.000)
Baujahr ab 2001	1 (2)	2002 (2002)	89 (107)	1.764 (1.326)	157.000 (140.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1949	6 (9)	1929 (1932)	94 (89)	1.136 (781)	105.000 (69.000)
Baujahr 1950 bis 1990	2 (2)	1954 (1952)	70 (96)	1.041 (901)	72.000 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2000	3 (2)	1998 (1998)	98 (94)	1.088 (1.410)	107.000 (132.000)
Baujahr ab 2001	0 (4)	 (2002)	 (106)	 (1.415)	 (144.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1949	8 (9)	1926 (1931)	139 (102)	752 (782)	82.000 (79.000)
Baujahr 1950 bis 1990	0 (1)	 (1981)	 (120)	 (667)	 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2000	1 (0)	1997	85	1.353	115.000
Baujahr ab 2001	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter					
Baujahr bis 1949	3 (8)	1918 (1913)	112 (106)	693 (306)	81.000 (33.000)
Baujahr 1950 bis 1990	2 (0)	1958	113	480	58.000
Baujahr 1991 bis 2000	0 (0)				
Baujahr ab 2001	0 (0)				

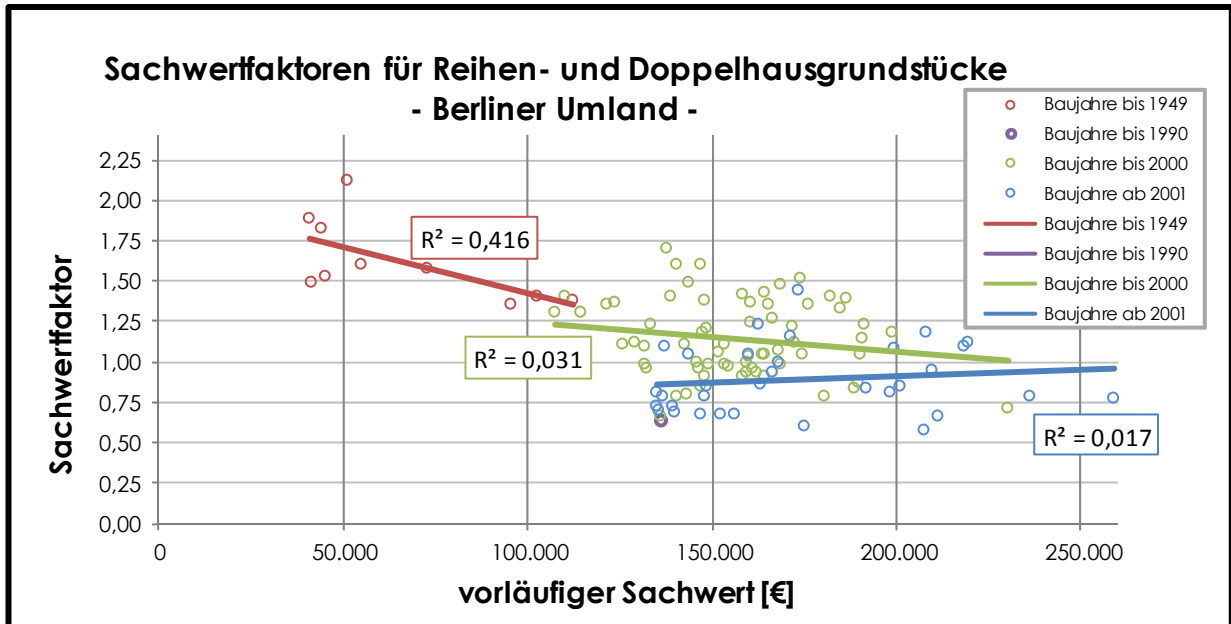
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.3.2 Preisentwicklung

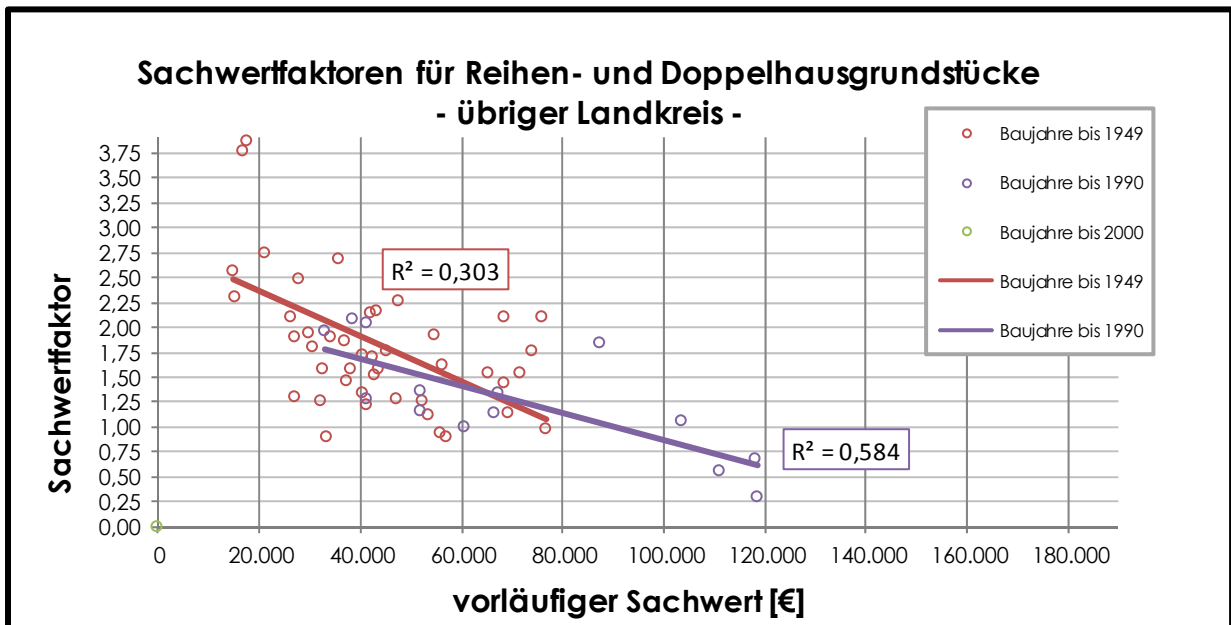
Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.3.1 entnommen werden.

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 173 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (siehe Seite 70).



R^2 = Bestimmtheitsmaß



R^2 = Bestimmtheitsmaß

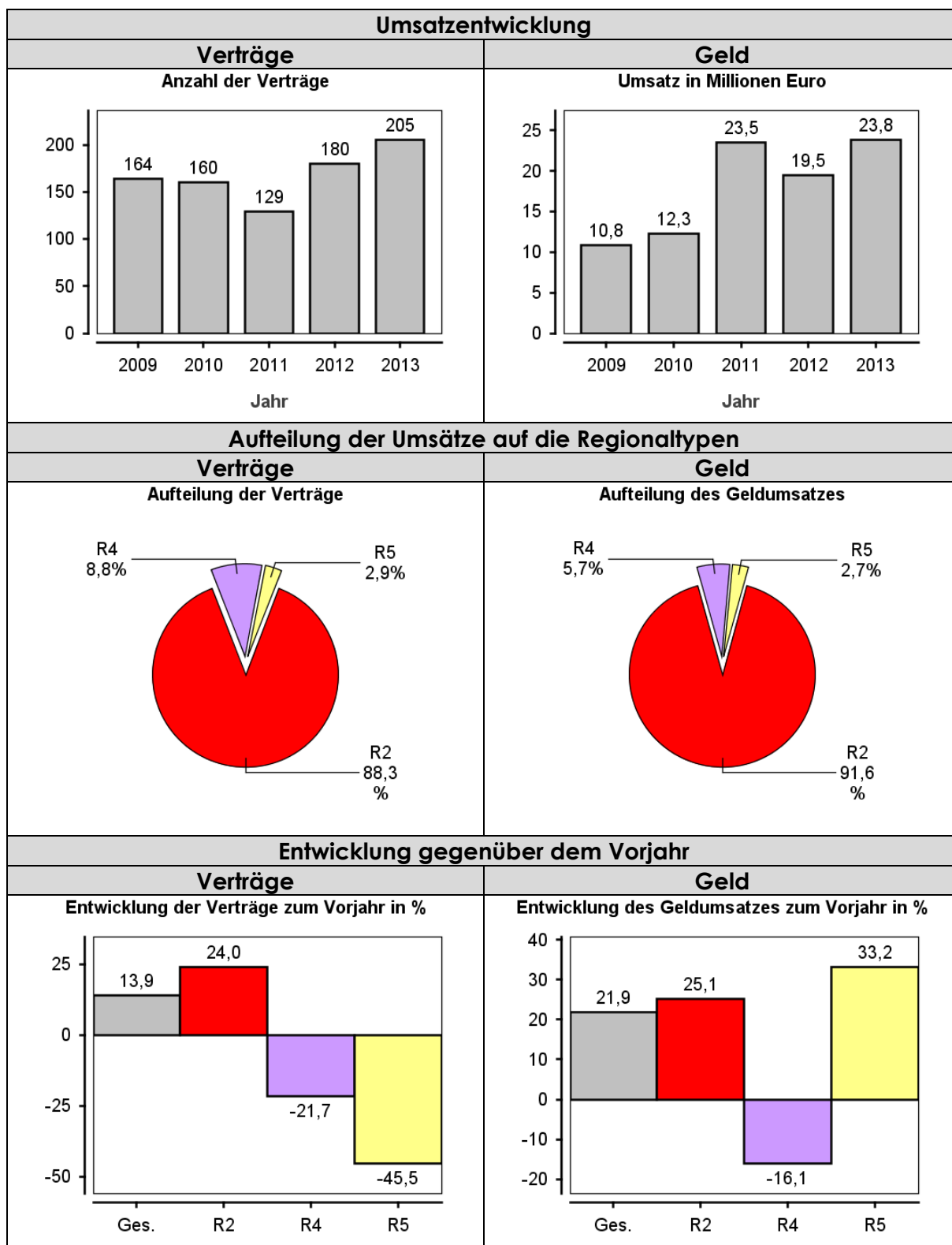
Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert nicht zu erkennen. Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahresepochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren 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	Berliner Umland				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,62	0,62	1,14	0,89	1,84	1,27	0,78	*)
Minimum	1,36	*)	0,66	0,58	0,89	0,30	0,52	*)
Maximum	2,12	*)	1,70	1,44	3,98	2,08	1,00	*)
5-% Quantil	1,369	*)	0,793	0,636	0,940	0,469	0,540	*)
95-% Quantil	2,017	*)	1,513	1,200	3,558	2,054	0,994	*)
Grundstücksfläche [m²]	753	940	331	309	841	737	337	*)
Minimum	404	*)	155	119	256	335	337	*)
Maximum	1.194	*)	784	669	1.472	1.223	105	*)
5-% Quantil	444	*)	169	124	273	405	277	*)
95-% Quantil	1.136	*)	547	556	1.203	1.078	465	*)
Brutto-Grundfläche [m²]	209	148	180	158	208	196	178	*)
Minimum	149	*)	116	122	94	104	137	*)
Maximum	290	*)	246	240	755	258	216	*)
5-% Quantil	158	*)	134	127	115	124	141	*)
95-% Quantil	286	*)	220	201	288	256	213	*)
Bodenrichtwert [€/m²]	56	70	76	71	24	16	33	*)
Minimum	42	*)	66	35	5	5	10	*)
Maximum	75	*)	40	130	35	50	50	*)
5-% Quantil	43	*)	45	43	5	5	13	*)
95-% Quantil	71	*)	95	101	35	40	49	*)
NHK 2010 [€/m²]	663	685	852	1.028	676	735	890	*)
Minimum	580	*)	685	828	554	685	785	*)
Maximum	826	*)	965	1.140	826	825	945	*)
5-% Quantil	596	*)	785	868	615	685	800	*)
95-% Quantil	798	*)	945	1.140	779	825	945	*)
vorläufiger Sachwert [€]	66.086	136.621	156.713	174.414	42.744	70.778	140.085	*)
Minimum	40.753	*)	107.451	135.196	14.765	33.013	121.213	*)
Maximum	112.239	*)	230.138	258.834	76.592	118.399	158.598	*)
5-% Quantil	41.090	*)	122.195	135.541	15.470	36.580	121.213	*)
95-% Quantil	107.958	*)	190.852	226.301	73.554	118.148	158.598	*)
Umfang der Stichprobe	10	1	66	33	45	14	4	0

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

8.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatzübersicht von Wohnungseigentum nach Art und Region



Umsatzübersicht von Wohnungseigentum und Teileigentum (einschließlich PKW-Stellplätze)

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	38	15,8 100,0	49	19,9 28,0
Weiterverkauf Wohnungseigentum	167	69,3 3,7	188	75,8 20,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	8	3,3 -11,1	7	2,7 639,5
Weiterverkauf Teileigentum	28	11,6 64,7	4	1,6 -11,4
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	36	14,9 38,5	11	4,3 94,0
Summe Wohnungseigentum	205	85,1 13,9	238	95,7 21,9
Gesamtsumme	241	100,0 17,0	248	100,0 23,8

Umsatzübersicht von Wohnungseigentum in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	181	88,3 24,0	218	91,6 25,1
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	18	8,8 -21,7	14	5,7 -16,1
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	6	2,9 -45,5	6	2,7 33,2
Gesamtsumme	205	100,0 13,9	238	100,0 21,9

Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum

Anlass	Alle Vertragsarten		Erstverkauf Wohnungseigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum		Erstverkauf Teileigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	232	96,3	37	97,4	160	95,8	8	100,0	27	96,4
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	8	3,3	0		7	4,2	0		1	3,6
Sonstige	1	0,4	1	2,6	0		0		0	
Gesamtsumme	241	100,0	38	100,0	167	100,0	8	100,0	28	100,0

8.4.1 Preisniveau

Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Anzahl	Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum		Minimum	Maximum	
		Mittelwert (1.000 €)			Mittelwert (€/m²)		
Erstverkauf Wohnungseigentum	23	41	225	18	683	31	
		150	133		2.427		
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	9	53	259	8	562	14	
		160	154		2.312		
Weiterverkauf Wohnungseigentum	109	22	210	80	592	105	
		97	96		2.020		
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	29	17	249	25	486	41	
		144	142		2.210		
					1.231		
					1.303		
					1.258		
					1.313		

Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Baujahresepochen

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr). Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	3 (10)	1883 (1911)	93 (74)	963 (945)	92.000 (67.000)
Baujahr 1950 bis 1990	2 (3)	1988 (1965)	72 (98)	882 (1.214)	62.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2000	79 (77)	1996 (1996)	72 (78)	1.331 (1.097)	97.000 (89.000)
Baujahr ab 2001	14 (3)	2012 (2004)	76 (119)	2.040 (1.311)	158.000 (153.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1949	0 (2)	(1906)	(87)	(982)	(85.000)
Baujahr 1950 bis 1990	2 (0)	1988	72	882	62.000
Baujahr 1991 bis 2000	63 (59)	1996 (1996)	72 (79)	1.412 (1.190)	103.000 (98.000)
Baujahr ab 2001	13 (1)	2012 (2010)	78 (130)	2.117 (1.346)	165.000 (175.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1990	0 (2)	(1965)	(117)	(1.345)	(158.000)
Baujahr 1991 bis 2000	7 (7)	1996 (1996)	66 (79)	1.081 (907)	73.000 (71.000)
Baujahr ab 2001	0 (1)	(2001)	(98)	(1.571)	(154.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1949	1 (2)	1850 (1918)	99 (60)	1.111 (934)	110.000 (53.000)
Baujahr 1950 bis 1990	0 (1)	(1966)	(61)	(951)	(58.000)
Baujahr 1991 bis 2000	7 (3)	1996 (1996)	72 (71)	1.046 (1.015)	76.000 (72.000)
Baujahr ab 2001	0 (1)	(2001)	(128)	(1.016)	(130.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1949	2 (4)	1900 (1916)	90 (60)	888 (1.124)	82.000 (70.000)
Baujahr 1950 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2000	2 (8)	1996 (1997)	89 (74)	658 (607)	58.000 (45.000)
Baujahr ab 2001	1 (0)	2002	62	1.048	65.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

Kaufpreise für Wohnhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) als Wohnungseigentum in den Baujahresepochen

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr). Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2013	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	4 (0)	1877	134	1.015	132.000
Baujahr 1950 bis 1990	4 (4)	1988 (1988)	54 (55)	777 (681)	43.000 (40.000)
Baujahr 1991 bis 2000	23 (21)	1997 (1999)	122 (115)	1.395 (1.472)	165.000 (169.000)
Baujahr ab 2001	2 (11)	2010 (2011)	128 (107)	1.898 (1.978)	244.000 (201.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

8.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.4.1 entnommen werden.

8.4.3 Teileigentum

Umsätze von Teileigentum in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	34	94,4 47,8	10	93,2 97,5
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	2	5,6 -33,3	0,73	6,8 55,9
Gesamtsumme	36	100,0 38,5	11	100,0 94,0

Nutzflächenpreise für Teileigentum

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 €)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €)		Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m ²)	
Erstverkauf Teileigentum	8	2 640 2 82	1	179 179 179 179	7
Weiterverkauf Teileigentum	27	2 139 3 13	10	2 1.225 8 128	3
Umwandlung in Teileigentum					

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

8.5 Mehrfamilienhäuser

8.5.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.5.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.5.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

8.6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.6.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 als „Sonstige Gebäude“ aufgeführt.

8.8 Vermietete Einfamilienhäuser

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

9 Bodenrichtwerte

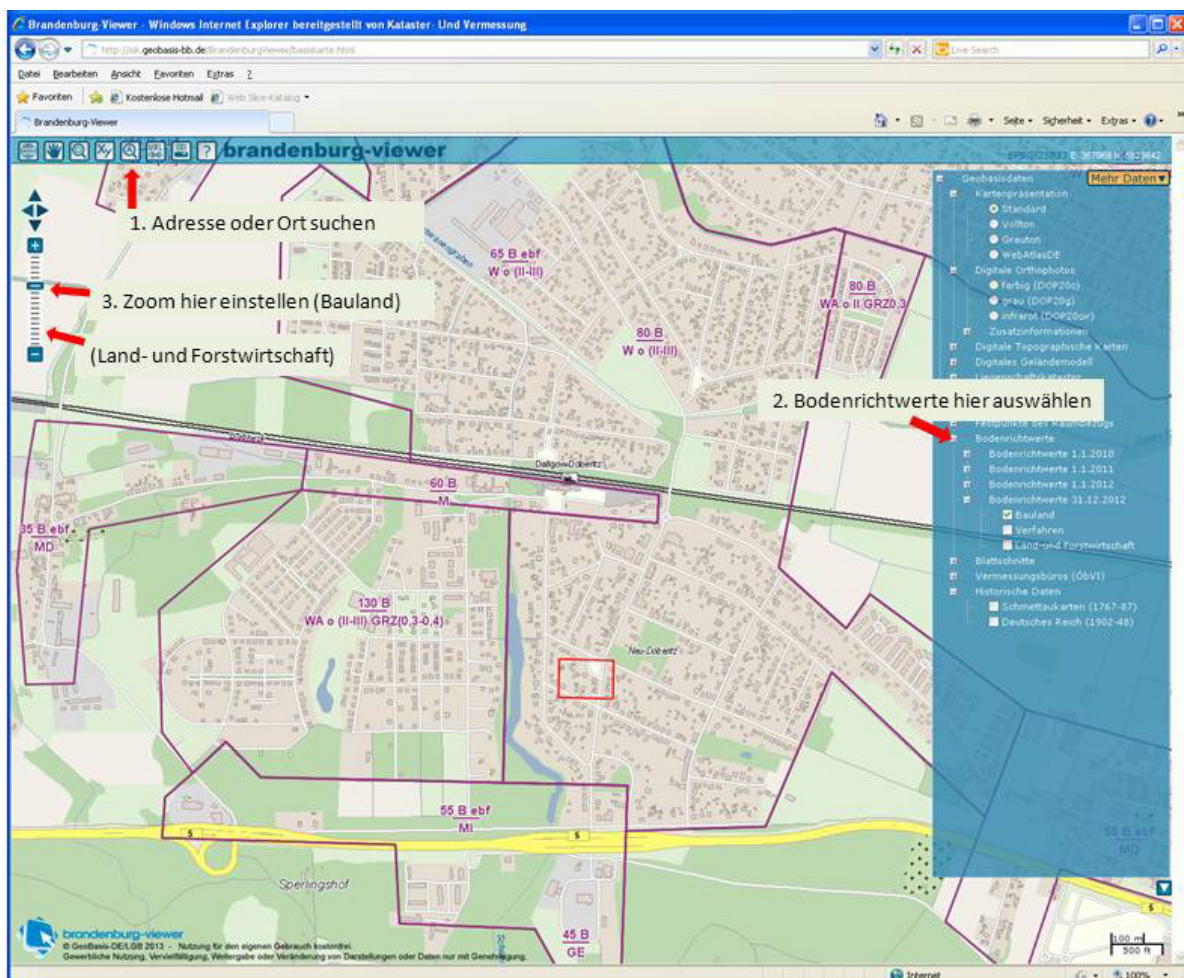
9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte 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 Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelter durchschnittlicher Lagewert in EURO je Quadratmeter Grundstücksfläche, für eine Bodenrichtwertzone mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im „Brandenburg-Viewer“ 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 Ausdrücke der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Beispiel für Bodenrichtwerte für Wohnbauland aus dem Erfassungsprogramm für die Bodenrichtwerte.



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. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft.

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.

Unverbindliche Angabe der bekannten 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

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

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/224069
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 2013). 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

11.2 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 des Landes Brandenburg (Brandenburgische 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), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II/13, [Nr. 21])
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 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 erforderlichen sonstigen 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

Abkürzungsverzeichnis

In den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für die Grundstücksarten diese 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.
- *)** = aus statistischen Gründen wird hier **kein Wert ausgewiesen**

Die Auswertungen erfolgen für die im Landkreis Havelland zutreffenden landesplanerischen Räume sowie für Gemeinden.

In den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für die Auswerterräume (Regionen, siehe www.gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html) diese Abkürzungen:

- R2** = **Berliner Umland ohne Potsdam** umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark.
- R4** = **Mittelzentren im weiteren Metropolenraum** sind die Städte Nauen und Rathenow.
- R5** = **Weiterer Metropolenraum** sind die unter R2 und R4 nicht genannten Städte und Gemeinden im Landkreis Havelland.

Die Regionen R4 und R5 werden auch als „übriger Landkreis“ zusammengefasst.

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 Ableitungsmethode 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 2010 bis Dezember 2013 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)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)

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 4 der SW-RL 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 SW-RL. 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 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.

The screenshot shows the website interface for the Baupreisindex. The table below is extracted from the page, with the 'Wohngebäude' column highlighted in red in the original image.

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
2014	I	108,9	109,1	109,2
	IV	108,1	108,2	108,3
	III	107,8	107,9	108,1
	II	107,4	107,5	107,7
2013	I	106,8	106,9	107,1
	IV	106,0	106,1	106,4
	III	105,7	105,8	106,0
	II	105,2	105,4	105,6
2012	I	104,6	104,8	105,0
	IV	103,5	103,7	103,9
	III	103,2	103,4	103,7
	II	102,5	102,7	103,0
2011	I	101,8	102,0	102,2
	IV	100,6	100,6	100,9
	III	100,3	100,3	100,4
	II	99,9	99,9	99,8
2010	IV	99,2	99,1	98,9
	I	99,2	99,1	98,9

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 4 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.

Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses

(Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses).

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 Liegenschaftszinssatzes 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 folgenden Tabelle aufgelistet. Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008. Dieses Modell steht unter der Bezeichnung „Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter dem Link www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ihm sind auch die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung entnommen.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	- nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	- nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008 ^{*1}
Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ^{*2} - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ^{*3} - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ^{*4}
- Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
^{*1} Die Ermittlung der modifizierten RND erfolgt nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW von November 2008; dieses steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf	
^{*2} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.	
^{*3} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.	
^{*4} nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf	
^{*4} nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf	

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:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

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

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2011 – 2013 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 bis 2012 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile vier Jahre möglich ist. 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 Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Liegt eine statistisch ausreichende Anzahl von Kauffällen vor (Mindestanzahl je Einflussgröße), wird auch die Spanne für den ermittelten Liegenschaftszins angegeben. 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 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (112 Kauffälle)			
Bodenwert	33 €/m ² - 808 €/m ²	234 €/m ²	4,1 % (1,6 - 7,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² - 3.175 m ²	789 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 25,3	15,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² - 11,8 €/m ²	6,5 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (47 Kauffälle)			
Bodenwert	33 €/m ² - 270 €/m ²	100 €/m ²	5,1 % (2,7 - 7,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² - 2.706 m ²	598 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 25,3	14,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² - 11,8 €/m ²	6,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (167 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 200 €/m ²	53 €/m ²	6,0 % (2,0 - 12,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² - 1.597 m ²	517 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 19,9	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 7,2 €/m ²	4,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (124 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 90 €/m ²	34 €/m ²	6,4 % (1,7 - 12,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² - 5.865 m ²	710 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 19,9	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 7,2 €/m ²	4,5 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (58 Kauffälle)			
Bodenwert	49 €/m ² - 280 €/m ²	99 €/m ²	5,4 % (2,1 - 8,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	233 m ² - 1.415 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 63 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 15,8	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² - 6,5 €/m ²	5,1 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 - 2013) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche an. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterschieden. Diese Untersuchung ergab, dass die Stichproben stark unterschiedliche Merkmale aufwiesen (z. B. beim Baujahr) und somit eine Auswertung nach diesem Einflussmerkmal nicht sinnvoll möglich war.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (47 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² - 631 €/m ²	257 €/m ²	4,6 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² - 3.170 m ²	883 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 21,6	15,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 12,3 €/m ²	7,2 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² - 260 €/m ²	109 €/m ²	5,6 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² - 4.480 m ²	837 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 - 21,1	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² - 8,6 €/m ²	5,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (45 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 315 €/m ²	75 €/m ²	7,6 %
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² - 1.359 m ²	575 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 16,9	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (34 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² - 80 €/m ²	39 €/m ²	8,0 %
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² - 1.359 m ²	528 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 72 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 - 16,9	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m ² - 6,7 €/m ²	4,6 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² - 315 €/m ²	184 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	320 m ² - 1.079 m ²	731 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 66 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 - 11,8	10,3	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² - 7,4 €/m ²	5,6 €/m ²	

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammte die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Datenbasis 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (21 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² - 417 €/m ²	169 €/m ²	5,9 %
Nutzfläche	129 m ² - 10.068 m ²	2.876 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 54 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,5 - 27,3	13,2	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² - 24,6 €/m ²	8,8 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (15 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² - 260 €/m ²	103 €/m ²	6,7 %
Nutzfläche	129 m ² - 10.068 m ²	2.866 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 54 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 27,3	12,3	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² - 24,6 €/m ²	9,2 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (20 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 337 €/m ²	48 €/m ²	7,6 %
Nutzfläche	115 m ² - 3.518 m ²	1.178 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre - 58 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 - 13,0	9,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² - 12,8 €/m ²	6,9 €/m ²	

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Datenbasis: 2011 - 2013			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (306 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 180 €/m ²	77 €/m ²	3,7 % (1,7 - 6,0 %)
Wohnfläche	40 m ² - 236 m ²	125 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 - 36,5	20,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² - 10,4 €/m ²	6,3 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (126 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 95 €/m ²	35 €/m ²	4,4 % (1,9 - 9,6 %)
Wohnfläche	64 m ² - 240 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 - 28,8	16,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² - 8,1 €/m ²	5,1 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013) zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

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	033971/62490 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@senstadtum.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	0331/2893183 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 Gutachterausschussgebührenordnung (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

Notizen

