

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**



Grundstücksmarktbericht 2016

Landkreis Havelland



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle:	beim Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 E-Mail: gaa@havelland.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
Berichtszeitraum:	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2017
Bezug:	- als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) - als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) http://www.geobroker-bb.de
Gebühr:	30,00/ 35,00 € (entsprechend der jeweils aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGA-GebO)
Titelbild:	Rathenow, Nebenarm der Havel mit Blick auf die Sankt-Marien-Andreas-Kirche Quelle: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Havelland
Urheberrechtsschutz:	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

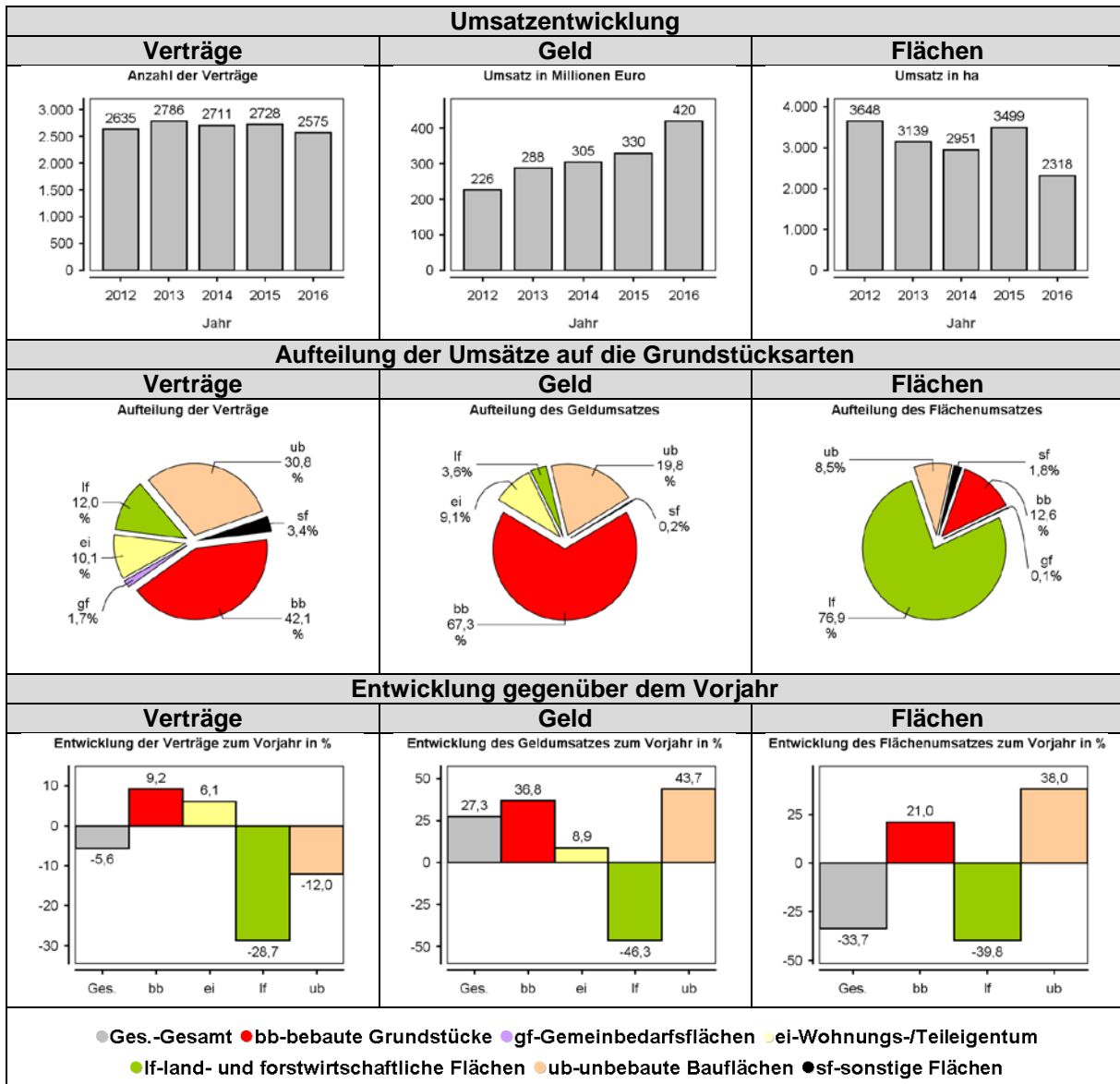
Inhaltsverzeichnis

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 Strukturdaten	11
3.3	Stadtentwicklung	14
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	17
4.3	Flächenumsatz	18
5	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	25
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	30
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4	Bauland für Gewerbe	31
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Erbbaurechte	32
5.7	Sonderauswertungen	33
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	34
6.1	Allgemeines	34
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	35
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	35
6.2.1.1	Ackerland	36
6.2.1.2	Grünland	36
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	37
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	39
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	39
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	41
7.1	Allgemeines	41
7.2	Gartenland	43
8	Bebaute Grundstücke	45
8.1	Allgemeines	45
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	48
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.2.2	Sachwertfaktoren	51
8.2.3	Liegenschaftszinssätze	54
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	55
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55

8.3.2	Sachwertfaktoren	57
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	59
8.4	Mehrfamilienhäuser	60
8.4.1	Preisniveau	60
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	61
8.5.1	Preisniveau	61
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.6	Wochenendhäuser	62
8.7	Bauernhäuser	62
8.8	Siedlungshäuser	63
9	Wohnungs- und Teileigentum	64
9.1	Allgemeines	64
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	69
10	Bodenrichtwerte	74
10.1	Allgemeine Informationen	74
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	75
11	Nutzungsentgelte, Mieten	77
11.1	Nutzungsentgelte	77
11.2	Mieten	77
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	79
12.1	Der Gutachterausschuss	79
12.2	Rechtliche Grundlagen	80
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	80
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	81
Anhang		82
	Abkürzungsverzeichnis	82
	Gebührenbeispiele und Antragsformulare	82
	Anschriften	83
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	84

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 15-25 % Steigerung	ca. 15-20 % Steigerung	ca. 10-15 % Steigerung
Landwirtschaftliche Flächen	unverändert	unverändert	ca. 5-10 % Rückgang
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 10-15 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung	ca. 10 % Rückgang

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2016 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 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.

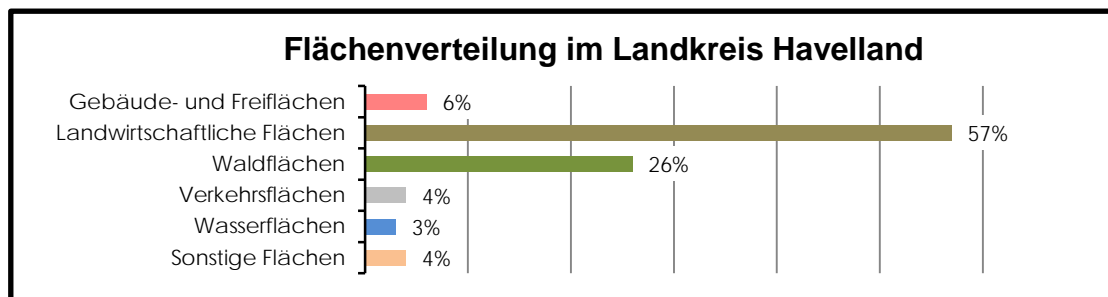
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

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 vor allem 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 durchqueren die Untere-Havel-Wasserstraße und der Havelkanal.



Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2016

Die Auswertungen erfolgen für die im Landkreis Havelland zutreffenden landesplanerischen Räume (Regionen) oder für Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände (Städte, Gemeinden und Ämter).

Für die Regionen gelten in den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes folgende Abkürzungen und Gebietszuordnungen

(siehe www.gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html):

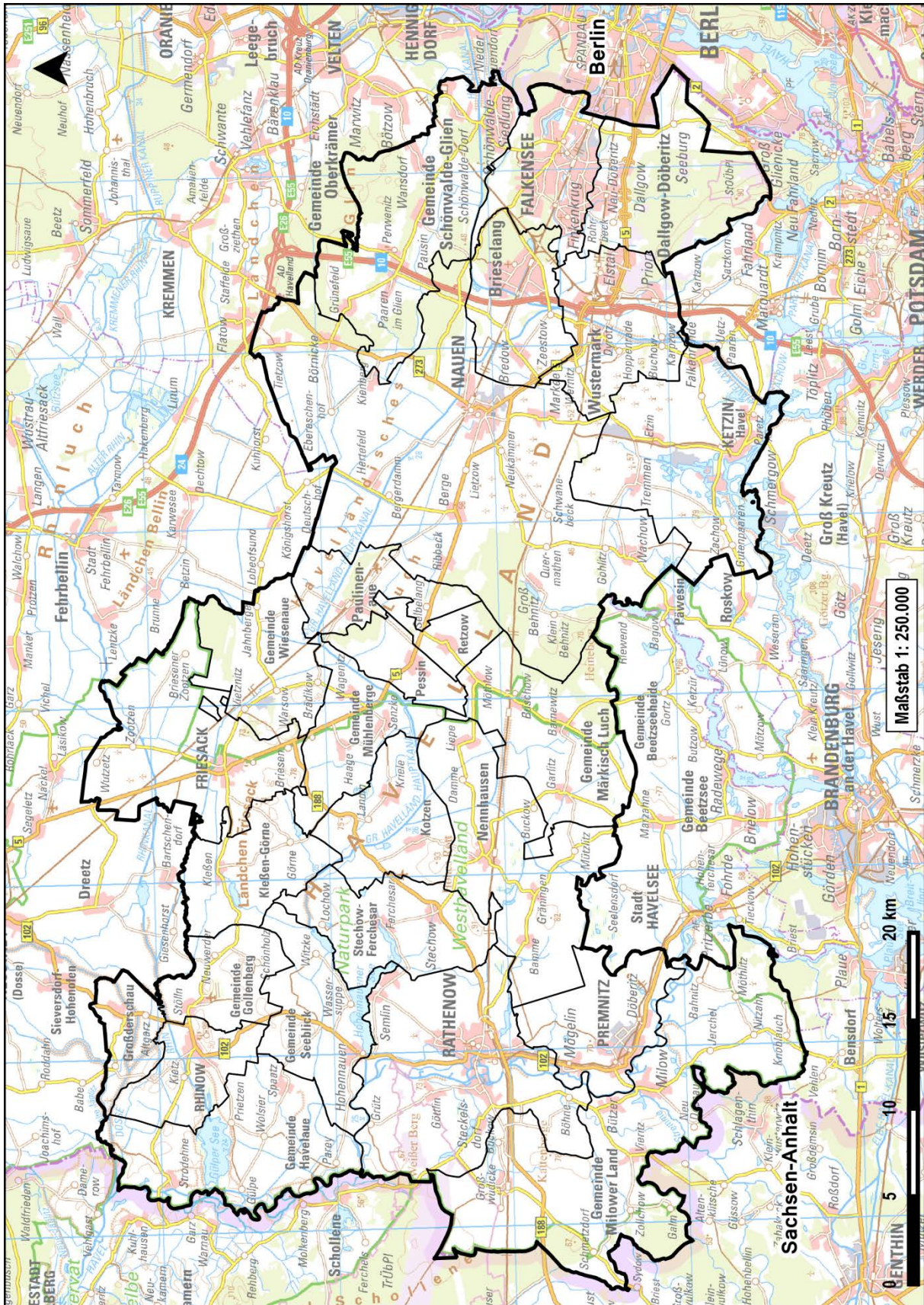
R2 = Berliner Umland ohne Potsdam umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Briese-
lang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark, in diesem Bericht auch als **Ber-
liner Umland** bezeichnet.

R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind die Städte Nauen und Rathenow.

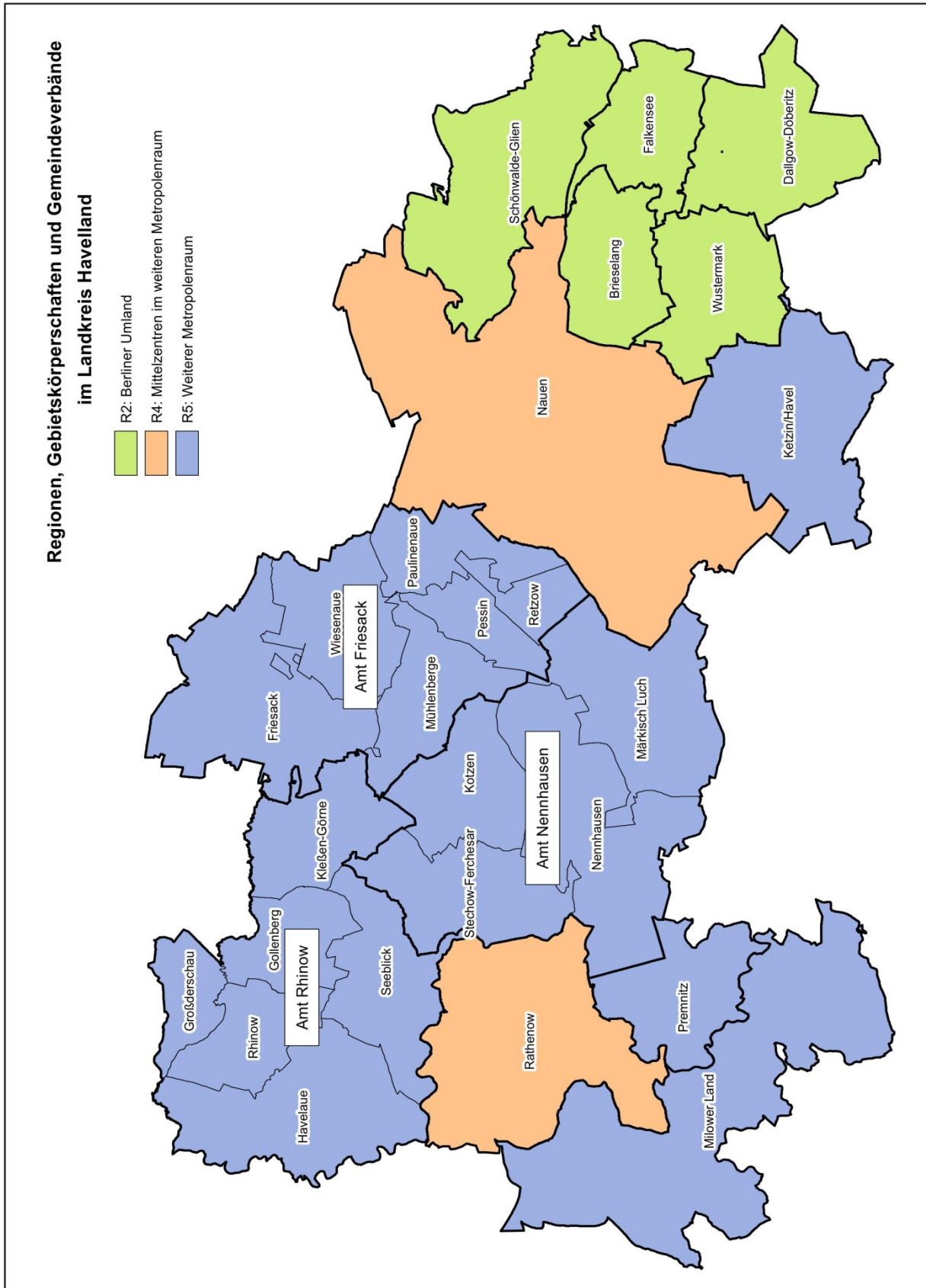
R5 = Weiterer Metropolenraum sind die unter R2 und R4 nicht genannten Städte und Gemein-
den im Landkreis Havelland.

**Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als „übriger Landkreis“ zu-
sammengefasst.**

Übersichtskarte des Landkreises Havelland



Regionale und Verwaltungsgliederung des Landkreises Havelland



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

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung Anzahl	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Stadt Falkensee	42.634	43	991
Stadt Ketzin/Havel	6.412	93	69
Stadt Nauen	16.943	267	63
Stadt Premnitz	8.422	45	187
Stadt Rathenow	24.387	112	218
Gemeinde Brieselang	11.484	44	261
Gemeinde Dallgow-Döberitz	9.700	66	147
Gemeinde Milower Land	4.333	160	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.351	97	96
Gemeinde Wustermark	8.683	53	164
Amt Friesack	6.658	237	28
Amt Nennhausen	4.632	254	18
Amt Rhinow	4.597	246	19
Landkreis Havelland	158.236	1.717	92

Quellen: - Einwohner per 31.12.2015 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2016 – Landkreis Havelland (ALKIS)

Weitere Angaben zur Demografie des Landkreises finden Sie unter <http://www.havelland.de/Demografie-Projekt-Havelland.2222.0.html>.

Informationen können zudem aus dem Strukturatlas des Landes Brandenburg unter <http://www.lbv.brandenburg.de/748.htm> abgeleitet werden.

Empfohlen werden kann auch <http://www.wegweiser-kommune.de>, eine von der Bertelsmannstiftung eingerichtete Homepage zur demografischen Situation in Kreisen, Städten und Gemeinden, die regelmäßig aktualisiert wird, sowie die Studie "Im Osten auf Wanderschaft" des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung unter <http://www.berlin-institut.org>.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- Beschäftigung, verfügbares Einkommen, Unternehmen

	06/2014	06/2015	06/2016
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	42.169	42.195	42.836
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	60.298	61.372	62.121
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	12.697	11.729	10.912
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	7.028	6.242	6.135
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in €) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.175 (1.875)	2.175 (1.950)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.779	5.904	noch nicht bekannt

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

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 31.12.2013“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.450.0.html.

- **Bautätigkeit**

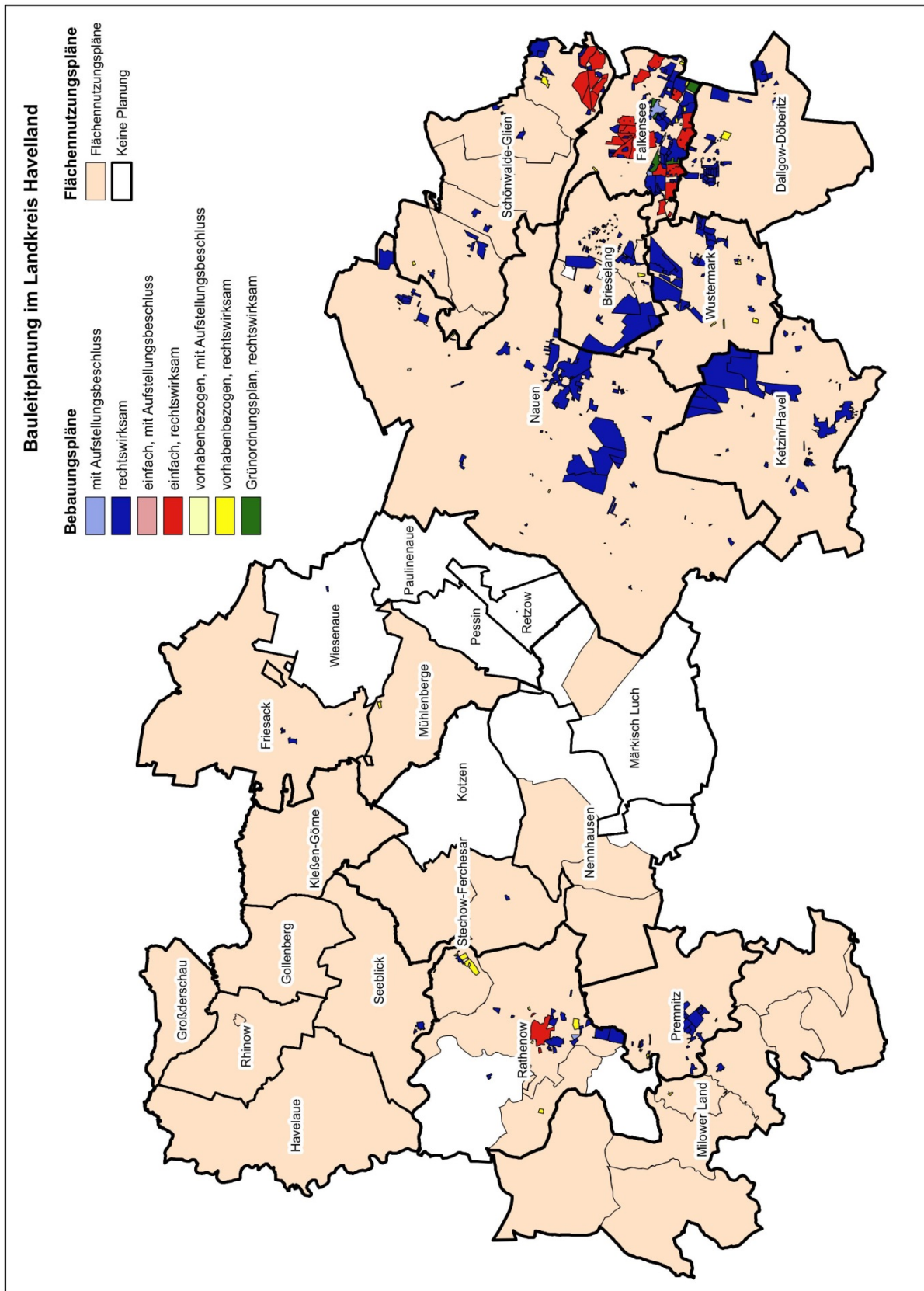
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2014	5.883	654
	2015	6.312	607
	2016	6.637	621
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2014	5.481	630
	2015	5.945	581
	2016	6.186	569
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2014	10.197	864
	2015	10.363	774
	2016	11.928	1.013
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2014	724	49
	2015	699	58
	2016	843	47

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2016)

• **Bauleitplanung**

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



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2016)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland werden in sieben Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt. In der Stadt Ketzin/Havel wird ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Gemeinde Wustermark besteht ein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB.

- 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“
„Altstadt Friesack“
„Zentrum Falkensee“

- weitere Sanierungsgebiete:

„Altstadt Rathenow“
„Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:

„GVZ Wustermark“

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern und für Kommunales 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 und für Kommunales 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>

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

Bei den **unbebauten Grundstücken** reduzierte sich die Anzahl der Vertragsvorgänge im Landkreis um 12,0 % und im Berliner Umland um 22,3 %. Dafür konnten die Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum um 16,6 % zulegen. Für diese unterschiedliche Entwicklung könnte ein verstärkter Verdrängungseffekt ursächlich sein, da es zumindest im Berliner Umland ein zu geringes Angebot an Grundstücken gibt. Auch die Preisentwicklung im Berliner Umland kann ein Grund für die geringere Anzahl der Kaufverträge sein, da zum Einen die Verkäufer weiter steigende Preise erwarten und das Angebot reduzieren und zum Anderen die Preise nicht mehr in jedem Fall für einen Neubau wirtschaftlich für zahlreiche Kaufinteressenten umzusetzen sind.

Bei den **bebauten Grundstücken** erhöhten sich die Vertragsvorgänge im Berliner Umland um 6,8 %, in den Mittelzentren um 22,2 % und im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren um 5,0 %. Im Landkreis Havelland insgesamt ergab sich ein Saldo von +9,2 %.

Bei gestiegenen Vertragszahlen des **Wohnungs- und Teileigentums** im Berliner Umland (+5,3 %) und in den Mittelzentren (+75,0 %) gab es im weiteren Metropolitanraum einen Rückgang um 40,0 %. Insgesamt ergab sich im Landkreis Havelland ein Plus von 6,1 %. Die großen Schwankungen im weiteren Metropolitanraum ergeben sich durch geringe Fallzahlen, die mit wenigen Änderungen große prozentuale Veränderungen ergeben. So werden 84,6 % aller Kaufverträge für Wohnungseigentum im Berliner Umland abgeschlossen (219 Kauffälle), da die Marktsituation im weiteren Metropolitanraum stark abweichend auf diesem Teilmarkt ist.

Die Vertragszahl bei den **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ging im gesamten Landkreis um 28,7 % zurück.

Für alle Grundstücksarten ergab sich in der Summe ein gering reduziertes Ergebnis von -5,6 %, was im Bereich der üblichen Schwankungen liegt.

Die Tendenz der Anzahl der Kauffälle zeigt in den Regionen weitgehend gleichbleibende Umsatzzahlen:

- Im Berliner Umland sind im Teilmarkt der unbebauten Baulandflächen deutlich weniger Kauffälle abgeschlossen worden, was auch einen Trend zum Ausdruck bringt, der auf ein geringeres Angebot hinweist. Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist die annähernd gleiche Anzahl an Kaufverträgen abgeschlossen worden. Nur in Teilmärkten mit geringeren Fallzahlen sind größere Veränderungen eingetreten, die auf Besonderheiten des Teilmarktes und der jeweiligen Verkäufe beruhen.
- In den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum zeigt sich eine Entwicklung der Fallzahlen mit steigender Tendenz. Ursache ist hier offensichtlich eine Verlagerung aus dem Berliner Umland, verursacht durch die Preisentwicklung im Berliner Umland. Die deutliche prozentuale Steigerung bei den Verkäufen von Wohnungseigentum beruht auf einer geringen Fallzahl und lässt keinen Trend für weitere Entwicklungen erkennen.
- Die Kauffallzahlen im weiteren Metropolitanraum (ohne Mittelzentren) sind in fast allen Teilmärkten zurückgegangen. Trotz der zum Teil geringen Fallzahlen ist weiter eine Entwicklung zu weniger Kauffällen zu erkennen.

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

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	454	562	219	43	16	21	1.315
	57,2	51,9	84,6	14,0	36,4	24,1	51,1
	-22,3	6,8	5,3	-47,6	6,7	-22,2	-8,8
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	211	226	28	66	7	26	564
	26,6	20,9	10,8	21,4	15,9	29,9	21,9
	16,6	22,2	75,0	-21,4	16,7	-33,3	10,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	129	295	12	199	21	40	696
	16,2	27,2	4,6	64,6	47,7	46,0	27,0
	-5,8	5,0	-40,0	-25,2	75,0	-32,2	-10,2
Landkreis Havelland	794	1.083	259	308	44	87	2.575
	30,8	42,1	10,1	12,0	1,7	3,4	100,0
	-12,0	9,2	6,1	-28,7	33,3	-30,4	-5,6

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 82 erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Bei den **unbebauten Grundstücken** konnte bei deutlich verminderten Vertragszahlen ein erhöhter Geldumsatz von +44,6 % im Berliner Umland erzielt werden. Im übrigen Gebiet stiegen im Unterschied zu den Veränderungen der Vertragszahlen die Geldumsätze deutlich (Mittelzentren +5,5 %, weiterer Metropolenraum +98,9 %). Die ungewöhnliche Veränderung im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren beruht auf Einzelfällen, die keine Tendenz aufzeigen können und zufällig bei geringen Fallzahlen entstehen. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von +43,7 %, was durch die Preissteigerungen zu erklären ist.

Der Geldumsatz **bebauter Grundstücke** im Berliner Umland lag im Vergleich zum Vorjahr um 38,1 % höher. In den Mittelzentren (+37,9 %) und im weiteren Metropolenraum (+26,8 %) lagen die Umsatzerhöhungen nur etwas geringer. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 36,8 %.

Auch beim **Wohnungs- und Teileigentum** erhöhten sich die Umsätze im Berliner Umland um 18,0 %. Im weiteren Metropolenraum (-46,7 %) und in den Mittelzentren (-5,6 %) reduzierten sich die Umsätze bei geringen Fallzahlen. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 8,9 %, die aus den Umsätzen des Berliner Umlandes entsteht.

Dagegen reduzierte sich der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** im Berliner Umland um 70,0 % und in den Mittelzentren um 55,3 %. Auch im weiteren Metropolenraum reduzierte sich der Geldumsatz um 40,9 %. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzminderung von 46,3 %.

Der Geldumsatz ist in allen relevanten Teilmärkten gestiegen. Insbesondere im Berliner Umland ist diese Steigerung festzustellen, was zu einem hohen prozentualen Anteil am gesamten Geldumsatz von rd. 75,4 % des gesamten Landkreises geführt hat, einer weiteren Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Dies macht die wirtschaftliche Bedeutung des Berliner Umlandes für den Grundstücksmarkt deutlich. Die zum Teil deutlich veränderten prozentualen Umsatzzahlen in den Mittelzentren und im weiteren Metropolenraum sind durch Sonderentwicklungen eingetreten, die wegen der geringen Fallzahlen zu der bekannten Entwicklung führen und jährlich erhebliche Schwankungen darstellen, aber nur auf sehr wenige Kauffälle zurückgehen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	68,5	212,9	33,8	0,9	0,1	0,1	316,4
	82,4	75,4	88,1	6,2	80,4	19,0	75,4
	44,6	38,1	18,0	-70,0	41,0	-91,3	34,6
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	7,0	39,1	2,4	1,9	0,0	0,2	50,6
	8,4	13,8	6,3	12,7	12,1	29,6	12,1
	5,5	37,9	-5,6	-55,3	-71,1	58,3	20,6
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	7,6	30,4	2,1	12,1	0,0	0,4	52,6
	9,1	10,8	5,5	81,1	7,5	51,4	12,5
	98,9	26,8	-46,7	-40,9	-64,9	58,9	0,1
Landkreis Havelland	83,1	282,3	38,4	14,9	0,2	0,8	419,7
	19,8	67,3	9,1	3,6	0,0	0,2	100,0
	43,7	36,8	8,9	-46,3	-16,8	-62,8	27,3

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 82 erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg bei den **unbebauten Grundstücken** im Berliner Umland um 92,5 %. Diese außergewöhnliche Veränderung resultiert hauptsächlich aus wenigen Objekten zur gewerblichen Nutzung. In den Mittelzentren (-20,4 %) und im weiteren Metropolenraum (-9,9 %) ging der Umsatz an veräußerter Grundstücksfläche zurück. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzerhöhung von 38,0 %.

Bei den **bebauten Grundstücken** erhöhte sich der Flächenumsatz im Berliner Umland wie in etwa im Vorjahr noch einmal um 38,9 % und war bei den Mittelzentren wieder rückläufig (-24,3 %). Im weiteren Metropolenraum kam es zu einer deutlichen Steigerung des Flächenumsatzes um 26,7 %. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzerhöhung von 21,0 %.

Der Umsatz **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** nahm im gesamten Landkreis ab, im Berliner Umland um 69,0 %, in den Mittelzentren um 39,2 % und im weiteren Metropolenraum um 35,8 %, woraus eine Gesamtumsatzminderung von 39,8 % resultiert.

Im Landkreis ist eine deutliche Reduktion des Flächenumsatzes zu erkennen. Nur im Berliner Umland zeigt sich für die beiden wichtigsten Teilmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke) eine deutliche Erhöhung der Flächenumsätze. Die zum Teil großen Veränderungen sind durch wenige großflächige Kauffälle verursacht worden, so dass eine Tendenz daraus nicht abzuleiten ist.

Auch beim Flächenumsatz ist zu erkennen, dass eine geringe Anzahl an Verkäufen bei einzelnen Teilmärkten zu erheblichen Schwankungen führen kann.

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -						
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr					
Berliner Umland	1.360	1.459	962	16	29	3.826
	68,8	49,8	5,4	56,3	6,9	16,5
	92,5	38,9	-69,0	-52,4	-96,8	-33,9
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	282	397	2.659	3	70	3.410
	14,3	13,5	14,9	11,3	16,8	14,7
	-20,4	-24,3	-39,2	-94,8	-47,1	-37,4
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	335	1.073	14.213	9	318	15.948
	16,9	36,6	79,7	32,4	76,4	68,8
	-9,9	26,7	-35,8	-70,7	-11,2	-32,9
Landkreis Havelland	1.977	2.929	17.834	29	416	23.185
	8,5	12,6	76,9	0,1	1,8	100,0
	38,0	21,0	-39,8	-77,5	-69,8	-33,7

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 82 erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

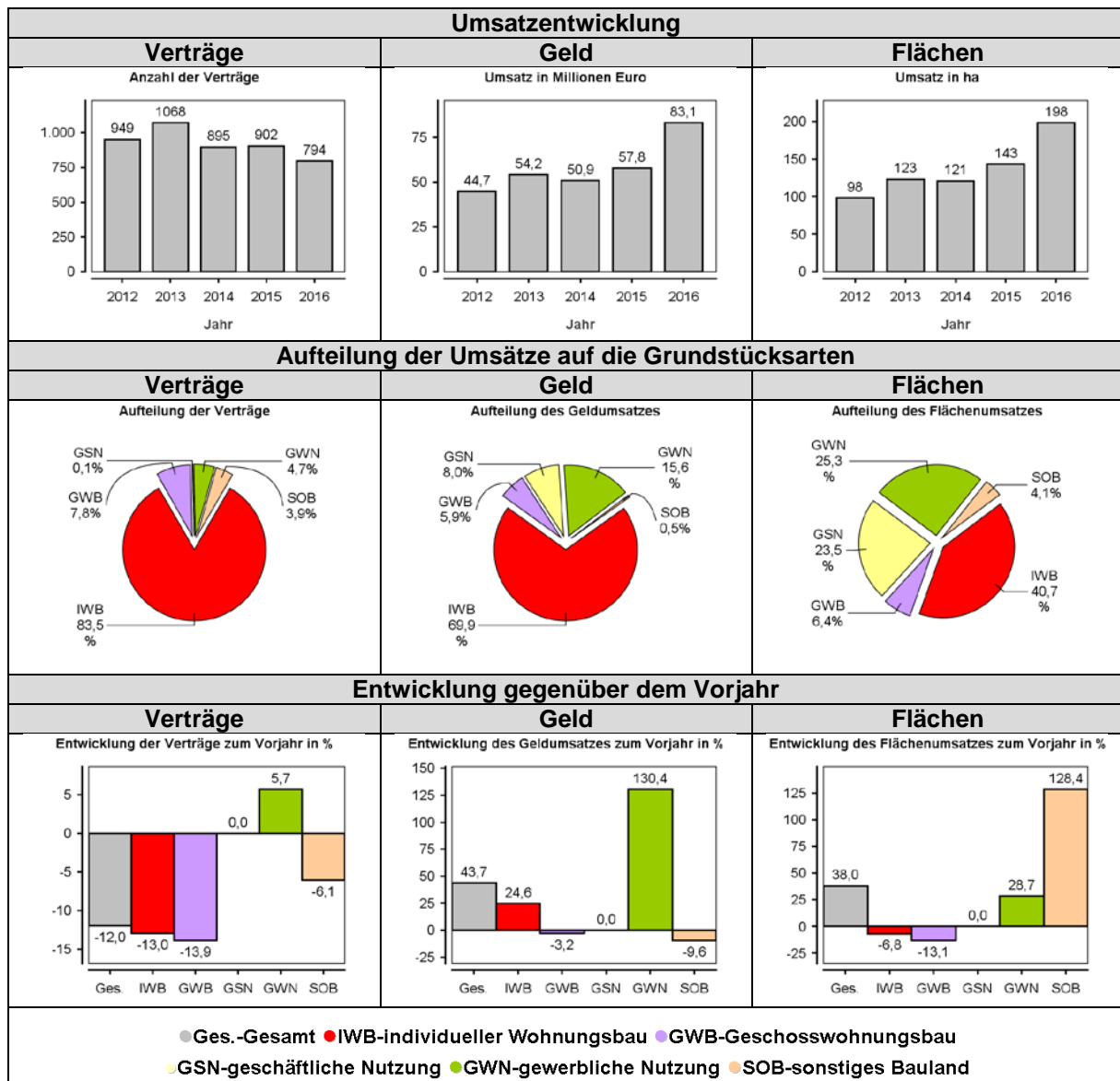
Das Berichtsjahr 2016 zeigt im Vergleich zu den Vorjahren ab 2012 die geringste Anzahl an Verträgen, jedoch den höchsten Flächen- und Geldumsatz. Die Entwicklungen werden maßgeblich durch das Marktsegment des Wohnbaulandes geprägt.

Bis auf das gewerbliche Bauland verzeichnen alle anderen Teilmärkte einen Rückgang der Vertragszahlen zwischen ca. 5 bis 15 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil am Gesamtumsatz ist in den berrinnahen Gemeinden nach wie vor am höchsten, doch auch in den Mittelzentren sowie im weiteren Metropolenraum ist bei nahezu stabilen Vertragszahlen eine deutliche Erhöhung des Geldumsatzes festzustellen. Die umsatzstärksten Gemeinden sind Falkensee, Brieselang und Schönwalde-Glien. Der weitere Metropolenraum zeigt gegenüber dem Vorjahr auf regionaler Ebene den höchsten prozentualen Anstieg des Geldumsatzes, was einzelnen Kauffällen geschuldet, jedoch ohne Einfluss auf die Gesamtsituation ist.

Der **Teilmarkt des Wohnbaulandes** weist gegenüber dem Vorjahr zwar einen Rückgang der Vertragszahlen (-13,1 %) und des Flächenumsatzes (-7,7 %) auf; der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr jedoch erneut gestiegen (+21,8 %), was mit dem weiteren Anstieg der Baulandpreise einhergeht. Das Bild ist geprägt durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus, welcher hinsichtlich der Vertragszahlen und des Geldumsatzes den größten Anteil am Gesamtumsatz einnimmt.

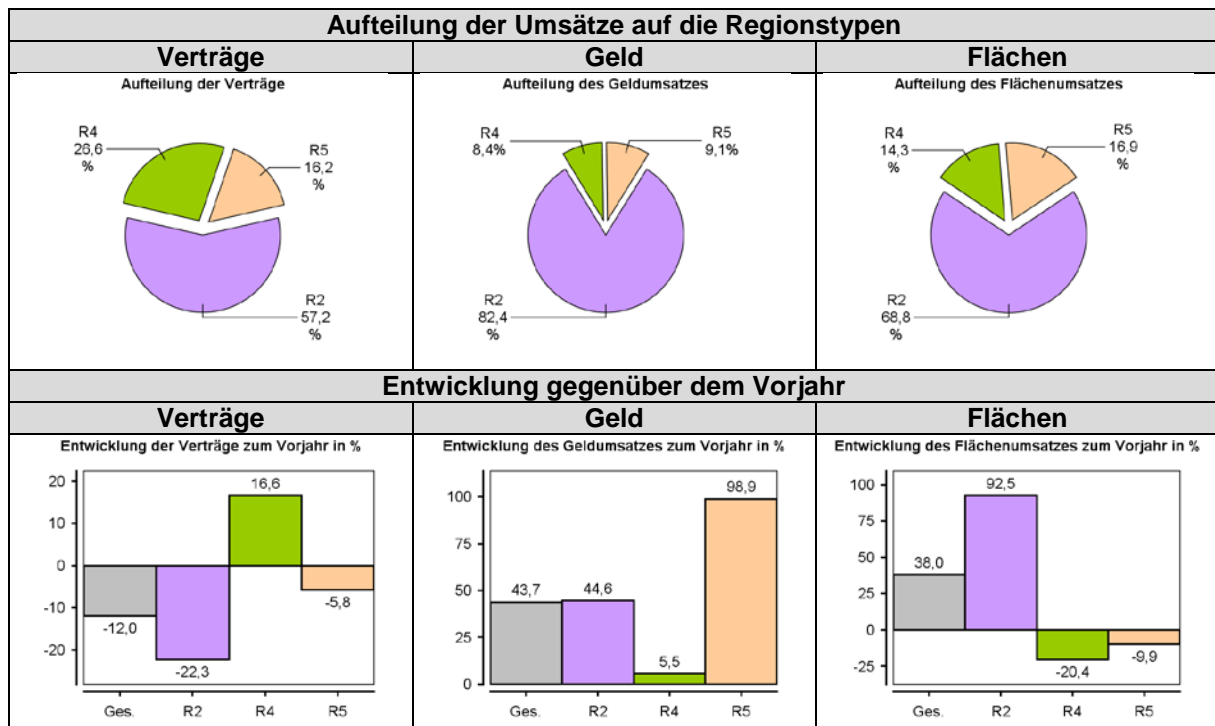
Auf dem **Teilmarkt der gewerblichen und sonstigen Bauflächen** führte die Veräußerung einzelner großflächiger Gewerbe- und Konversionsflächen im Berichtsjahr zu einem überdurchschnittlich hohen Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes bei nahezu unveränderten Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr.

• **Umsatzübersicht von Bauland nach den Grundstücksarten**



Grundstücksarten	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 (%)
Individueller Wohnungsbau	663	83,5 -13,0	805	40,7 -6,8	581	69,9 24,6
Geschosswohnungsbau	62	7,8 -13,9	126	6,4 -13,1	49	5,9 -3,2
Summe Wohnbauland	725	91,3 -13,1	930	47,1 -7,7	630	75,9 21,8
Gewerbliche Bauflächen	38	4,8 8,6	966	48,9 148,1	196	23,6 248,7
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	0,5 0,0	63	3,2 424,9	0,67	0,1 88,1
Sonstige Nutzung	27	3,4 -6,9	17	0,9 -25,2	3	0,4 -17,9
Summe sonst. Bauland	31	3,9 -6,1	80	4,1 128,4	4	0,5 -9,6
Gesamtsumme	794	100 -12,0	1.977	100 38,0	831	100 43,7

• Umsatzübersicht von Bauland 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	454	57,2 -22,3	1.360	68,8 92,5	685	82,4 44,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	211	26,6 16,6	282	14,3 -20,4	70	8,4 5,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	129	16,2 -5,8	335	16,9 -9,9	76	9,1 98,9
Gesamtsumme	794	100,0 -12,0	1.977	100,0 38,0	831	100,0 43,7

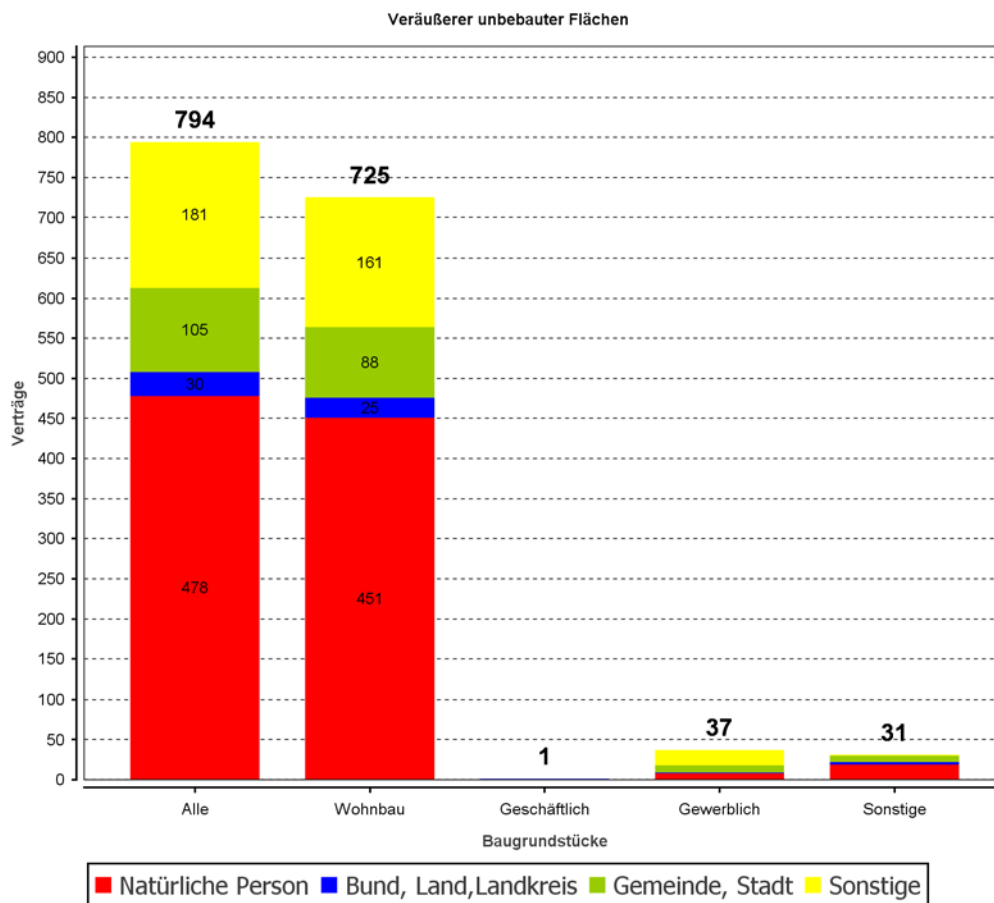
- Umsätze von Bauland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland

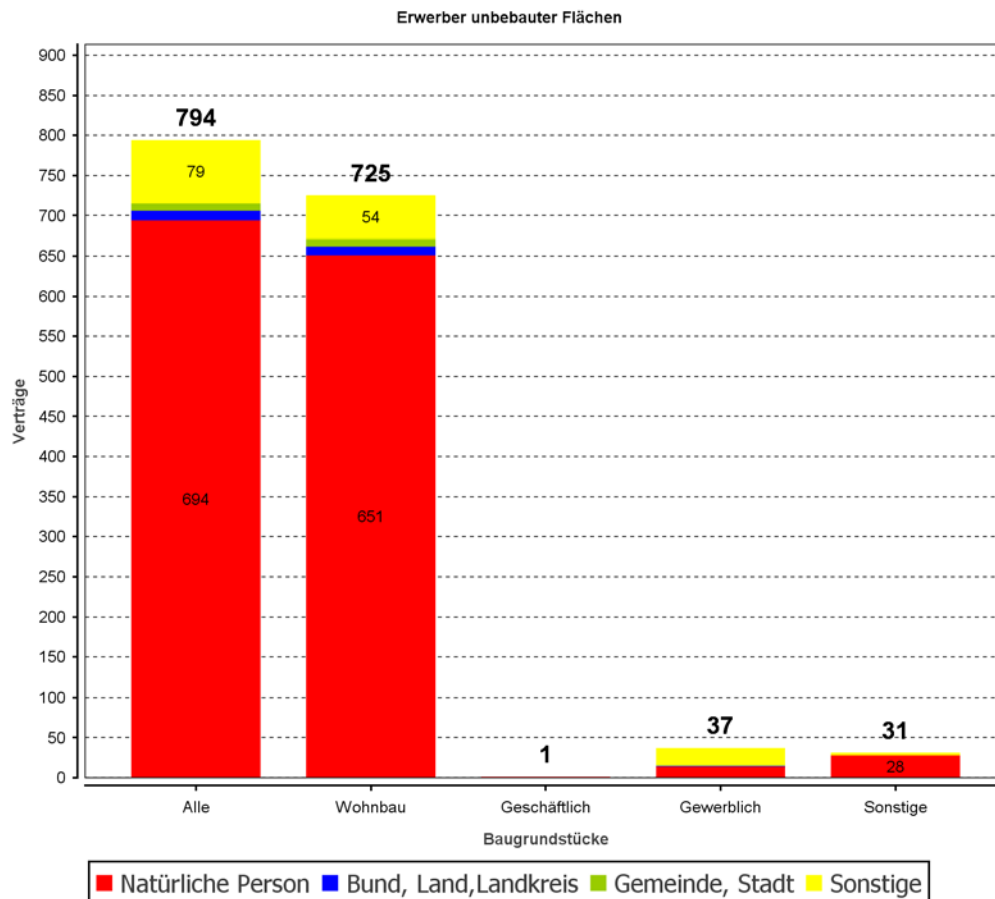
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) 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 (%)
Brieselang	132	21,7	127	22,8			3	12,0	2	8,0
	220	23,6	98	18,4			121	32,6	1	4,5
	10.922	20,9	9.318	22,3			1.595	15,9	9	2,7
Dallgow-Döberitz	31	5,1	31	5,6						
	26	2,8	26	4,8						
	4.045	7,8	4.045	9,7						
Falkensee	84	13,8	79	14,2			5	20,0		
	104	11,1	77	14,5			27	7,4		
	14.081	27,0	12.528	30,0			1.554	15,5		
Ketzin/Havel	28	4,6	21	3,8			1	4,0	6	24,0
	108	11,5	18	3,5			87	23,3	2	7,8
	5.196	10,0	1.058	2,5			4.000	39,8	137	40,9
Milower Land	13	2,1	9	1,6					4	16,0
	18	1,9	7	1,4					10	32,4
	158	0,3	108	0,3					50	14,9
Nauen	89	14,6	85	15,2			3	12,0	1	4,0
	124	13,2	93	17,5			29	7,9	0,89	2,8
	3.809	7,3	3.438	8,2			356	3,5	15	4,5
Premnitz	7	1,2	7	1,3						
	6	0,7	6	1,2						
	139	0,3	139	0,3						
Rathenow	64	10,5	55	9,9			4	16,0	5	20,0
	73	7,9	53	10,0			15	4,1	5	16,7
	2.076	4,0	1.774	4,2			248	2,5	53	15,9
Schönwalde-Glien	77	12,7	76	13,6			1	4,0		
	76	8,2	71	13,4			5	1,3		
	6.523	12,5	6.258	15,0			265	2,6		
Wustermark	40	6,6	31	5,6			5	20,0	4	16,0
	116	12,4	37	7,0			77	20,6	3	8,2
	4.426	8,5	2.489	6,0			1.898	18,9	40	11,9
Amt Friesack	19	3,1	19	3,4						
	23	2,4	23	4,3						
	389	0,7	389	0,9						
Amt Nennhausen	13	2,1	10	1,8					3	12,0
	21	2,2	12	2,3					9	27,5
	124	0,2	93	0,2					31	9,2
Amt Rhinow	11	1,8	8	1,4			3	12,0		
	20	2,1	9	1,7			11	2,9		
	244	0,5	118	0,3			126	1,3		
Gesamtsumme	608		558		0		25		25	
	935	100	531	100		100	373	100	32	100
	52.133		41.756				10.042		335	

• **Transaktionen von Bauland**

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	783	98,6	714	98,5	1	100,0	37	100,0	31	100
Tausch	0									
Auseinandersetzung	3	0,4	3	0,4						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	6	0,8	6	0,8						
Sonstige	2	0,3	2	0,3						
Gesamtsumme	794	100	725	100	1	100,0	37	100	31	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen von Bauland**





5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr mit einer Zunahme der Vertragszahlen bei gleichzeitigem Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes ist im Berichtsjahr 2016 ein Rückgang der Vertragszahlen von insgesamt ca. 20 % festzustellen, der insbesondere der Entwicklung im Berliner Umland mit einem Rückgang von ca. 30 % geschuldet ist.

Mit Ausnahme der Gemeinde Brieselang, welche einen geringen Anstieg der Vertragszahlen aufweist, zeigen die übrigen Gemeinden des Berliner Umlands deutliche Einbrüche in den Vertragszahlen von mehr als 20 %, was ursächlich der zunehmenden Verknappung von Baulandgrundstücken bei anhaltend hoher Nachfrage zuzuordnen ist. Der damit einhergehende Preisanstieg führt zu einem gegenüber den Vertragszahlen geringeren Nachgeben des Geldumsatzes von ca. 10 %. Nur die Gemeinde Wustermark verzeichnet ein gegenüber dem Vorjahr stabiles Preisniveau bei einem Rückgang der Vertragszahlen von nahezu 60 %.

Die nach wie vor günstigen Bedingungen auf dem Finanz- und Kapitalmarkt äußern sich in einer anhaltenden Investitions- und Finanzierungsbereitschaft der Marktteilnehmer, welche auf Grund der Angebots- und Nachfragesituation zunehmende Bereitschaft zeigen, auch auf Gemeinden bzw. Städte außerhalb des Berliner Umlandes auszuweichen. Dementsprechend ist in den an das Berliner Umland angrenzenden Städten Nauen und Ketzin/Havel aber auch in der Kreisstadt Rathenow bei stabilen Vertragszahlen ein Anstieg des Geldumsatzes sowie Preissteigerungen von 10 bis zu 40 % zu beobachten.

Der weitere Metropolenraum ist überwiegend durch Umsatz- und Preisrückgänge bzw. -stagnation gekennzeichnet.

- **Umsätze für Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen**

Regionstypen	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
Berliner Umland	316	445	867	891	274	397	32.523	37.059
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	118	120	1.094	804	129	97	4.735	3.799
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	66	68	959	1.164	63	79	1.713	1.794
Landkreis Havelland	500	633	983	904	466	572	38.971	42.651

- **Umsätze für 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	123	115	754	887	93	102	9.155	7.326
Dallgow-Döberitz	30	52	801	726	24	38	3.874	4.967
Falkensee	72	123	967	955	70	117	11.723	15.150
Ketzin/Havel	19	18	848	1.000	16	18	958	732
Milower Land	9	3	823	541	7	2	108	31
Nauen	80	80	1.131	786	90	63	3.323	2.511
Premnitz	7	13	900	1.094	6	14	139	322
Rathenow	38	40	1.015	842	39	34	1.412	1.288
Schönwalde-Glien	64	79	889	967	57	76	5.630	5.577
Wustermark	27	76	1.144	829	31	63	2.142	4.039
Amt Friesack	18	10	1.130	1.561	20	16	387	244
Amt Nennhausen	7	14	1.069	1.222	7	17	74	231
Amt Rhinow	6	10	945	1.257	6	13	45	233
Landkreis Havelland	500	633	989	904	466	572	38.971	42.651

- **Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau**

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Städte und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

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	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	123	114	1	0	122	114
	301	331	115		14	25
	2.302	6.564	115		144	298
	651	800	115		111	77
	754	885	115		102	77
Dallgow-Döberitz	30	52	0	0	30	52
	475	150			93	64
	2.993	1.370			256	259
	666	692			159	137
	801	726			169	141
Falkensee	68	118	0	0	68	118
	383	223			94	24
	2.485	1.736			340	251
	928	845			166	128
	975	918			172	132
Ketzin/Havel	19	17	0	0	19	17
	459	645			9	19
	1.400	2.000			116	56
	829	928			67	47
	848	1.025			61	43
Milower Land	9	3	0	0	9	3
	310	230			7	5
	1.245	702			26	29
	872	690			13	14
	823	541			15	16
Nauen	71	75	0	0	71	75
	294	146			6	6
	2.494	2.645			113	74
	750	734			42	42
	856	811			52	44
Premnitz	6	10	0	0	6	10
	615	444			16	16
	1.200	2.323			22	40
	912	959			20	21
	886	1.140			20	22
Rathenow	27	27	0	0	27	27
	428	222			5	8
	1.761	1.986			70	70
	760	802			45	37
	838	882			44	39

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	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönwalde-Glien	64	78	0	0	64	78
	421	344			26	17
	1.736	2.340			168	145
	914	918			94	73
	889	963			96	74
Wustermark	26	72	0	1	26	71
	355	319		54	25	7
	3.916	2.415		54	120	122
	1.000	642		54	60	61
	1.095	780		54	68	68
Amt Friesack	16	8	0	0	16	8
	500	802			4	8
	2.400	3.780			30	22
	1.088	1.496			20	16
	1.174	1.719			20	15
Amt Nennhausen	7	14	0	0	7	14
	565	623			5	5
	1.727	2.182			15	42
	1.100	1.238			11	14
	1.069	1.222			10	15
Amt Rhinow	6	10	0	0	6	10
	281	500			5	5
	1.645	4.783			14	34
	960	907			7	16
	945	1.257			8	16
Landkreis Havelland	472	598	1	1	471	597
	281	146	115	54	4	5
	3.916	6.564	115	54	340	298
	808	826	115	54	93	73
	874	898	115	54	93	81

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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 den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2015** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2007 und 31.12.2016
- Wohnbaugrundstücke sowie Lage in einem Eigenheimgebiet oder Kleinsiedlungsgebiet
- Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 1.500 m²
- Bauland, keine Zukaufflächen
- beitragsfrei nach BauGB oder nach BauGB und KAG

Die Bodenpreisindexreihen wurden abgeleitet für

- die Stadt Falkensee.
- das Berliner Umland **ohne Falkensee** (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark) und
- den übrigen Landkreis (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Ketzin/Havel, Premnitz, Rathenow, Nauen).

Die in der jeweiligen Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", so dass zur Vergleichbarkeit die Kauffälle mit dem Merkmal „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ anzupassen waren. So wurden

- für die Stadt Falkensee 696 Kauffälle,
- für das Berliner Umland ohne Falkensee 906 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 678 Kauffälle

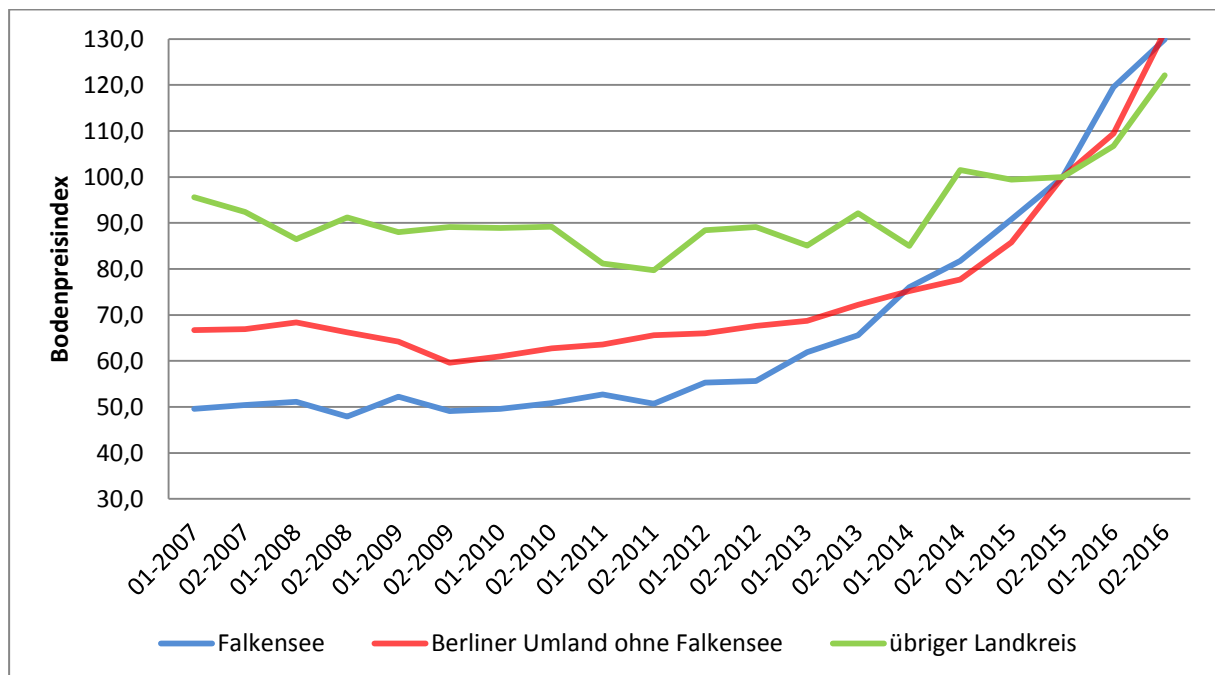
umgerechnet.

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

- die Stadt Falkensee 1.387 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 2.529 Kauffälle und
- den übrigen Landkreis 1.153 Kauffälle (davon 294 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Rathenow, 343 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Nauen und 150 Kauffälle aus der Stadt Ketzin/Havel).

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2015=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2015=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2015=100
01-2007	72	69,32	49,6	113	72,46	66,7	49	32,49	95,6
02-2007	84	70,50	50,4	83	72,71	66,9	60	31,41	92,4
01-2008	79	71,45	51,1	85	74,35	68,4	47	29,40	86,5
02-2008	91	66,93	47,9	87	71,89	66,2	45	31,00	91,2
01-2009	60	73,06	52,2	66	69,79	64,2	33	29,91	88,0
02-2009	86	68,67	49,1	85	64,77	59,6	53	30,30	89,1
01-2010	70	69,41	49,6	109	66,26	61,0	44	30,22	88,9
02-2010	89	71,01	50,8	137	68,17	62,7	98	30,33	89,2
01-2011	59	73,72	52,7	85	69,11	63,6	47	27,60	81,2
02-2011	103	70,89	50,7	128	71,26	65,6	43	27,10	79,7
01-2012	88	77,30	55,3	134	71,77	66,0	48	30,03	88,4
02-2012	99	77,80	55,6	169	73,50	67,6	73	30,29	89,1
01-2013	85	86,57	61,9	214	74,61	68,7	37	28,92	85,1
02-2013	75	91,80	65,6	209	78,40	72,2	74	31,31	92,1
01-2014	42	106,28	76,0	183	81,67	75,2	41	28,90	85,0
02-2014	46	114,28	81,7	152	84,45	77,7	66	34,49	101,5
01-2015	66	126,99	90,8	163	93,24	85,8	88	33,80	99,4
02-2015	35	139,83	100,0	112	108,66	100	64	33,99	100
01-2016	33	167,12	119,5	95	118,87	109,4	56	36,27	106,7
02-2016	25	181,71	129,9	120	142,96	131,6	87	41,50	122,1



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Berichtsjahr konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert im Landkreis Havelland festgestellt werden.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Von den im Berichtsjahr getätigten Transaktionen (siehe Abschnitt 5.1) verblieb nach Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse für eine weitergehende Auswertung keine ausreichende Zahl von Daten.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für Gewerbe vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2014 bis 2016.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

“Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Flächengrößen Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berliner Umland	32	32
	531	4,44
	117.482	146,26
	3.843	39,00
	7.964	51,24
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	18	18
	592	0,55
	10.889	150,88
	3.013	15,00
	4.810	26,31
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	10	10
	1.000	1,83
	119.282	46,14
	5.519	9,25
	29.393	11,63
Landkreis Havelland	60	60
	531	0,55
	119.282	150,88
	3.843	28,30
	10.589	37,16

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für werdendes Bauland lagen im Landkreis sowohl für zukünftiges Wohnbauland als auch für zukünftige gewerbliche Bauflächen nur in geringer Anzahl vor:

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	5	8,95 54,30 10,00 19,94
Rohbauland	5	19,93 40,00 39,58 31,89
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	0	
Rohbauland	0	

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.6 Erbbaurechte

Erbbaurechte sind dingliche Rechte (veräußerbar, vererbbar), die den Inhaber gegen Zahlung des sogenannten Erbbauzinses berechtigen, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben (Neubau oder bereits bestehendes Gebäude).

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 7 Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten zugegangen.

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts										
	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber						Anzahl der Fälle Erbbauzins (%)		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaften	Baugesellschaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Erholung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	7		2	5				6 4,5 6,0		1 4,0 4,0

Des Weiteren wurden im gesamten Landkreis Havelland 7 Erbbaurechte verkauft, 3 davon für Wohnzwecke im Berliner Umland und 4 für Erholungszwecke im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden 20 verkauft, fast ausschließlich im Berliner Umland und für Wohnzwecke.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.7 Sonderauswertungen

- **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 **74 Verträge** über Zukäufe zugegangen. Die Kaufpreise bewegten sich dabei zwischen **8 und 188 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland, **66 - 125 %** bei **vorn** liegenden Zukäufen (mit Flächengrößen von 1 - 600 m²), **8 - 188 %** bei **seitlich** liegenden Zukäufen (mit Flächengrößen von 17 - 526 m²) und **14 - 120 %** bei **hinten** liegenden Zukäufen (mit Flächengrößen von 6 - 560 m²).

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kauffälle in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von rd. 37 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfällt ein Anteil von 50 % am Geldumsatz. Dies entspricht im Wesentlichen den Vorjahreswerten. Regional betrachtet liegen rd. 65 % der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im westlichen Teil des Landkreises Havelland.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, wobei die Reduzierung bei Flächen der Forstwirtschaft geringer ist. Der Geldumsatz hat sich entsprechend entwickelt. Allerdings ist bei rd. 14 % geringerem Flächenumsatz bei Flächen der Forstwirtschaft eine deutliche Erhöhung des Geldumsatzes von rd. 39 % zu verzeichnen, was auf erhöhte Kaufpreise schließen lässt. Da dem Gutachterausschuss keine Informationen zur Qualität der jeweiligen Forstflächen vorliegen, ist eine Aussage über Wertänderungen nur eingeschränkt möglich.

- **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	115	37,3 -40,1	6.195	34,7 -55,9	7.460	50,0 -55,9
Grünlandnutzung	64	20,8 -36,0	2.778	15,6 -41,2	2.277	15,3 -43,3
Forstwirtschaft	64	20,8 -12,3	3.253	18,2 -14,2	2.088	14,0 38,5
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 0,0				
Dauerkultur	1	0,3 0,0	29	0,2 0,0	54	0,4 0,0
Sonderkultur	2	0,6 0,0	20	0,1 0,0	36	0,2 0,0
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	32	10,4 -13,5	2.103	11,8 -46,8	1.402	9,4 -54,2
Sonstige Nutzungen	65	21,1 -3,0	5.607	31,4 -20,7	3.095	20,7 -42,4
Gesamtsumme	308	100 -28,7	17.834	100 -39,8	14.920	100 -46,3

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	43	14,0 -47,6	962	5,4 -69,0	924	6,2 -70,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	66	21,4 -21,4	2.659	14,9 -39,2	1.892	12,7 -55,3
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	199	64,6 -25,2	14.213	79,7 -35,8	12.104	81,1 -40,9
Gesamtsumme	308	100 -28,7	17.834	100 -39,8	14.920	100 -46,3

- **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	295	95,8	110	95,7	58	90,6	64	100,0	63	96,9
Tausch	8	2,6	3	2,6	4	6,2	0		1	1,5
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	4	1,3	2	1,7	2	3,2	0		0	
Sonstige	1	0,3	0		0		0		1	1,6
Gesamtsumme	308	100	115	100	64	100	64	100	65	100

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss konnte keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen oder den Flächengrößen ermitteln.

Bei fast halbiertem Anzahl der Kauffälle ist bei Ackerland die deutliche Steigerung vom Vorjahr bei den mittleren Quadratmeterpreisen nicht mehr zu erkennen. Vielmehr ist eine Reduktion um rd. 12 % zu verzeichnen. Bei Grünland zeigt sich die gleiche Entwicklung. Insgesamt sind die Flächengrößen bei Ackerland konstant geblieben, speziell im Berliner Umland jedoch erheblich gestiegen. Bei Grünland kam es insgesamt zu einer Steigerung der Flächengrößen von rd. 29 % jedoch mit unterschiedlichen Tendenzen in den einzelnen Regionen.

6.2.1.1 Ackerland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			Medianwert	Medianwert	Medianwert	
			mittlere Flächengröße	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis	mittlerer Preis
			(ha)	(ha)	(€/m ²)	(€/m ²)
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	17	0,37 8,86 3,67 3,76	0,25 6,56 1,91 2,49	0,54 1,64 1,40 1,16	0,28 2,15 1,15 1,08
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	15	16	0,37 20,11 3,16 4,82	0,56 20,33 4,05 5,71	0,24 1,96 0,85 0,96	0,48 1,76 1,02 1,07
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	39	77	0,26 72,04 2,41 8,43	0,25 111,25 1,00 8,06	0,18 1,89 0,86 0,92	0,19 3,35 0,94 1,10
Landkreis Havelland	61	110	0,26 72,04 2,58 7,01	0,25 111,25 1,65 6,86	0,18 1,96 0,89 0,96	0,19 3,35 1,00 1,09

6.2.1.2 Grünland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			Medianwert	Medianwert	Medianwert	
			mittlere Flächengröße	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis	mittlerer Preis
			(ha)	(ha)	(€/m ²)	(€/m ²)
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	4	10	0,35 2,99 2,03 1,85	0,32 3,82 0,50 1,35	0,38 1,00 0,78 0,74	0,45 1,59 0,74 0,82
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	13	12	0,40 6,35 1,04 1,79	0,36 11,47 1,66 3,48	0,25 1,26 0,50 0,55	0,26 1,56 0,76 0,79
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	25	42	0,40 145,39 1,26 8,65	0,28 80,59 2,07 5,65	0,09 1,50 0,61 0,71	0,21 2,03 0,74 0,73
Landkreis Havelland	42	64	0,35 145,39 1,23 5,88	0,28 80,59 1,91 4,57	0,09 1,50 0,56 0,66	0,21 2,03 0,74 0,75

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2015** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

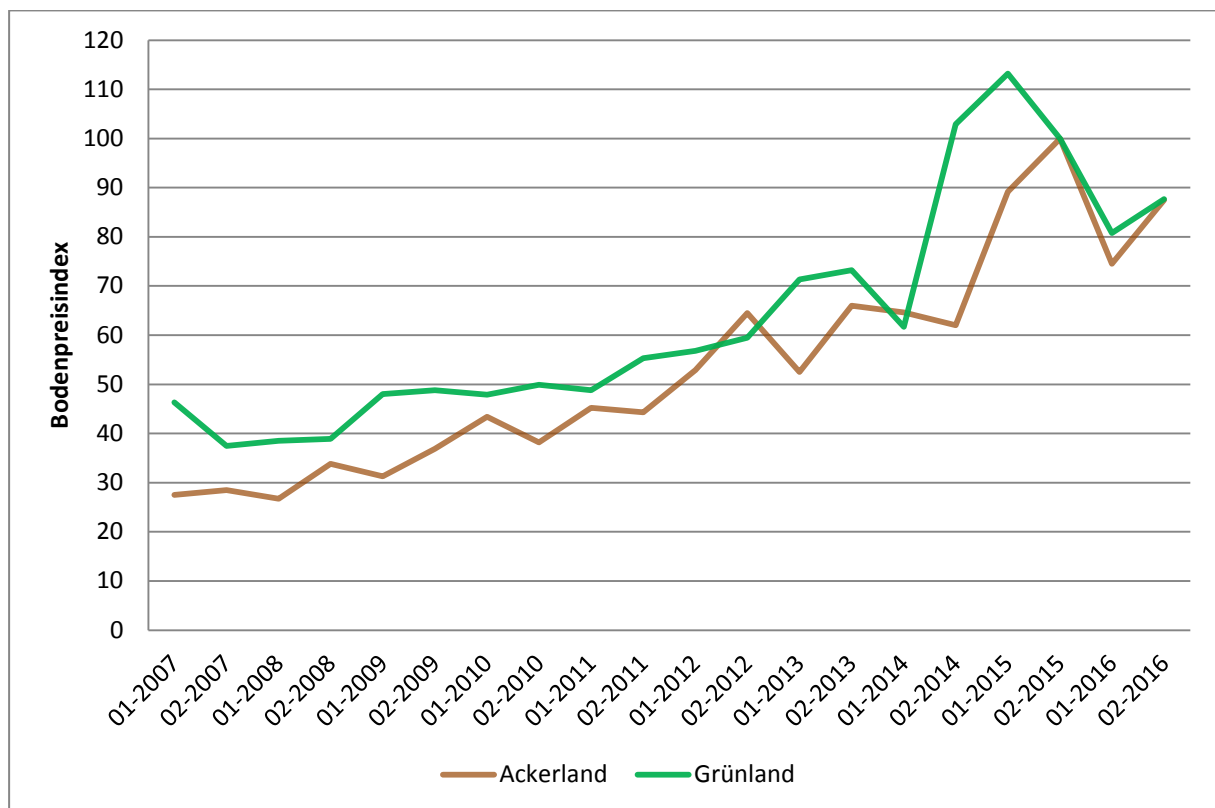
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2007 und 31.12.2016
- Grundstück für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden Flächen
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²

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

- Ackerland 660 Kauffälle, davon 486 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land,
- Grünland 408 Kauffälle davon 252 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land.

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2015=100)	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2015=100)
01-2007	17	0,29	27,5	14	0,27	46,3
02-2007	22	0,30	28,5	12	0,22	37,5
01-2008	36	0,28	26,7	19	0,22	38,5
02-2008	31	0,35	33,8	20	0,22	38,9
01-2009	15	0,33	31,3	14	0,28	48,0
02-2009	40	0,39	36,9	39	0,28	48,8
01-2010	28	0,45	43,4	28	0,28	47,9
02-2010	42	0,40	38,2	39	0,29	49,9
01-2011	33	0,47	45,2	27	0,28	48,8
02-2011	27	0,46	44,3	27	0,32	55,3
01-2012	26	0,55	52,9	16	0,33	56,8
02-2012	25	0,67	64,5	11	0,34	59,5
01-2013	38	0,55	52,5	15	0,41	71,3
02-2013	61	0,69	66,0	20	0,42	73,2
01-2014	43	0,67	64,6	14	0,36	61,7
02-2014	46	0,65	62,0	21	0,59	102,9
01-2015	53	0,93	89,2	19	0,65	113,2
02-2015	33	1,04	100	21	0,58	100
01-2016	23	0,78	74,5	16	0,47	80,8
02-2016	21	0,91	87,5	16	0,51	87,7



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen kam es insgesamt zu einer Steigung der Quadratmeterpreise um rd. 23 %, im Berliner Umland sogar um rd. 92 %, bei nahezu gleichbleibenden Flächengrößen und Anzahl der Kaufpreise.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	8	0,49 2,55 1,02 1,39	0,48 3,20 1,30 1,56	0,48 1,00 0,63 0,71	0,19 0,53 0,40 0,37
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	12	7	1,48 8,50 2,38 2,96	0,72 6,67 2,25 2,69	0,24 0,68 0,43 0,43	0,28 0,59 0,45 0,45
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	32	29	0,49 95,20 2,47 8,13	0,33 95,20 3,07 8,47	0,06 0,91 0,54 0,53	0,18 1,35 0,40 0,44
Landkreis Havelland	51	44	0,49 95,20 2,38 5,99	0,33 95,20 2,41 6,29	0,06 1,00 0,51 0,53	0,18 1,35 0,40 0,43

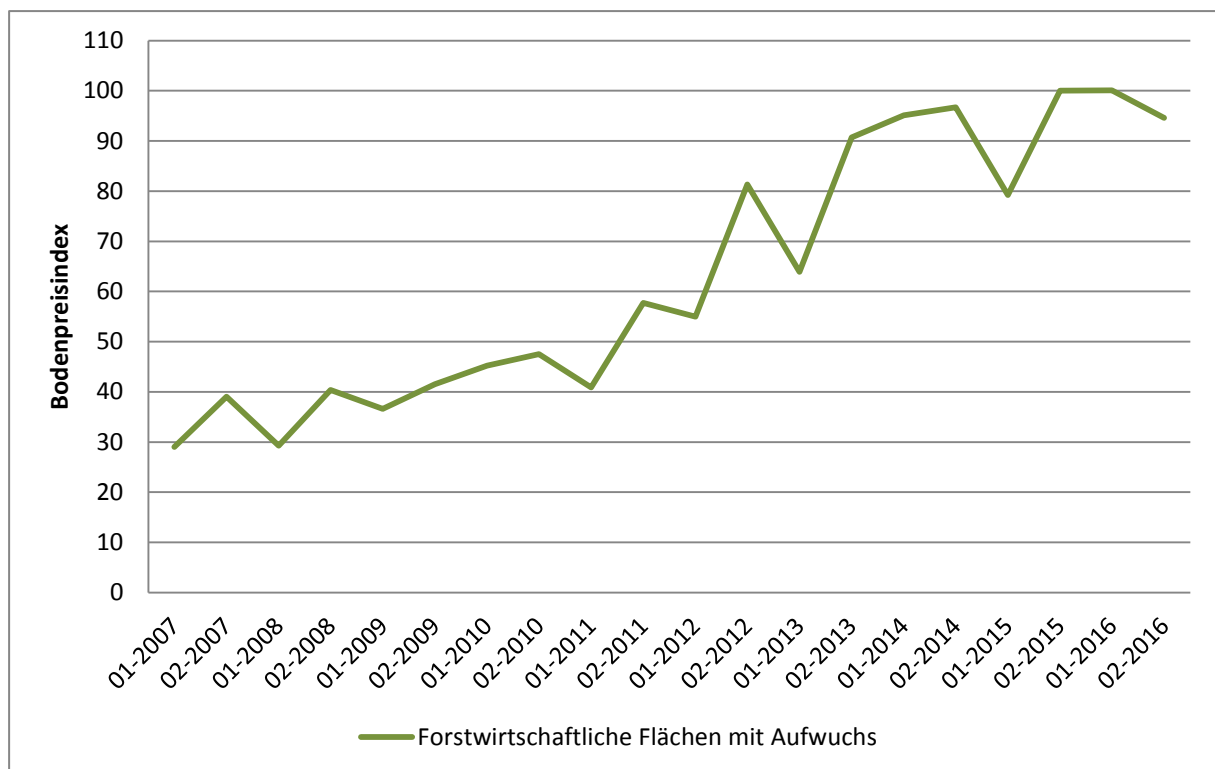
6.3.2 Bodenpreisindexreihe

Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2015** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2007 und 31.12.2016
- Grundstück für Forstwirtschaft bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald)
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²
- Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 360 Kauffälle, davon 272 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land.

Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2015=100)
01-2007	25	0,13	29,0
02-2007	13	0,17	39,0
01-2008	14	0,13	29,3
02-2008	18	0,18	40,4
01-2009	10	0,16	36,6
02-2009	14	0,18	41,5
01-2010	8	0,20	45,2
02-2010	22	0,21	47,5
01-2011	14	0,18	40,9
02-2011	23	0,26	57,7
01-2012	16	0,24	55,0
02-2012	17	0,36	81,3
01-2013	26	0,28	63,9
02-2013	25	0,40	90,7
01-2014	24	0,42	95,1
02-2014	19	0,43	96,7
01-2015	18	0,35	79,2
02-2015	14	0,44	100
01-2016	17	0,44	100,1
02-2016	23	0,42	94,6



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Dieser Teilmarkt ist im Berichtsjahr durch einen Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr gekennzeichnet. Dies betrifft sowohl die Vertragszahlen als auch die Flächen- und Geldsummen.

Mit einem Anteil von 75 % wurden die meisten Kaufverträge in diesem Marktsegment für private Grünflächen abgeschlossen. Dieses Marktsegment ist auch beim Anteil des Geld- und Flächenumsatzes mit rd. 60 % bzw. rd. 30 % führend. Dies entspricht der Vorjahressituation.

Bedingt durch die im Vorjahr getätigten Verkäufe größerer Einzelflächen privater Grünflächen, welche letztjährig zu einem geringeren Durchschnittsquadratmeterkaufpreis führten, ist im Berichtsjahr 2016 eine signifikante Verringerung der durchschnittlichen Flächengröße und eine Erhöhung des Durchschnittskaufpreises festzustellen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden deutlich weniger Wasserflächen veräußert. Der Durchschnittspreis zeigt nur geringe Veränderungen.

Eine erhebliche Verringerung des Durchschnittsquadratmeterpreises besteht bei den Flächen mit besonderen Funktionen, welche jedoch auf einzelne Kaufverträge des Vorjahres zurückzuführen ist.

• 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	1	1,1 +100,0	84	20,1 +100,0	165	21,0 +100,0
private Grünflächen	66	75,0 -17,5	125	29,8 -87,4	479	61,2 -75,0
Wasserflächen	4	4,5 -78,9	113	27,1 -67,3	28	3,6 -72,0
besondere Funktionen	16	18,2 -30,4	81	19,5 92,9	101	12,9 46,4
Energieanlagen	1	1,1 +100,0	15	3,6 +100,0	10	1,3 +100,0
sonstige Nutzung	0	0,0 -100,0	0	0,0 -100,0	0	0 -100,0
Gesamtsumme	88	100,0 -29,0	418	100,0 -69,7	783	100,0 -62,6

Private Grünflächen sind:

- Parkanlage
- Hausgarten (hausnahes Gartenland)
- Eigentumsgarten (selbstständiges Gartenland)
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten (nach Bundeskleingartengesetz)
- Sportanlage (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz u.a.)
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstücke mit besonderer Funktion sind:

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

Grundstücke mit sonstiger Nutzung sind die, die den in der Tabelle aufgeführten anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

• **Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

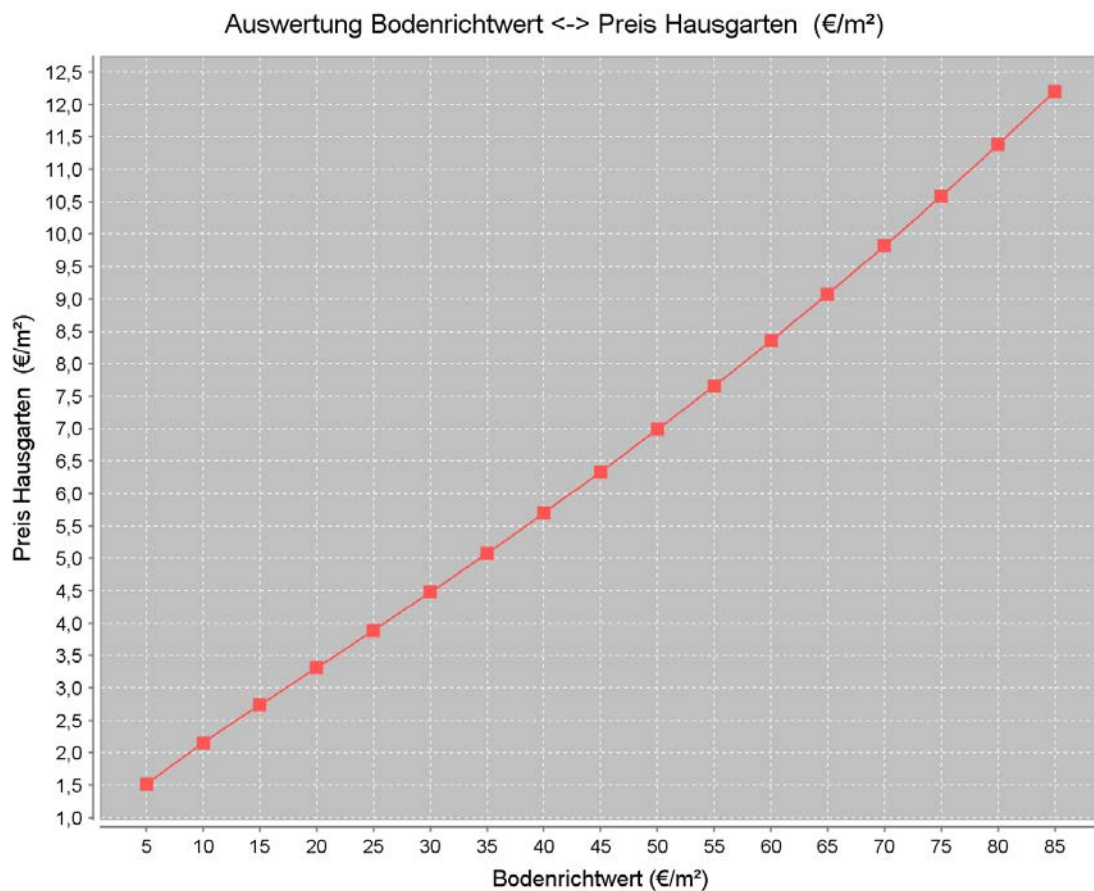
Grundstücksarten	Sonstige unbebaute Grundstücke					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Abbauflächen	1		84.000 84.000 84.000 84.000		1,96 1,96 1,96 1,96	
private Grünflächen	66	81	55 23.428 929 1.886	11 854.736 871 12.202	0,40 35,00 3,78 6,70	0,32 17,68 2,20 3,27
Wasserflächen	4	19	835 83.218 14.635 28.331	58 111.767 4.272 18.225	0,20 4,00 0,26 1,18	0,10 19,18 0,30 1,44
besondere Funktionen	16	23	79 44.248 728 5.083	12 9.547 310 1.809	0,26 27,49 2,00 4,51	0,03 79,17 7,18 37,14
Energieanlagen	1		14.928 14.928 14.928 14.928		0,67 0,67 0,67 0,67	
Gesamtsumme	88	125	55 84.000 929 4.751	11 854.736 896 11.040	0,20 35,00 3,04 5,93	0,03 291,67 2,00 11,53

7.2 Gartenland

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 **16** Verträge über Verkäufe von Hausgärten und **18** Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten zugegangen.

- **Hausgärten**

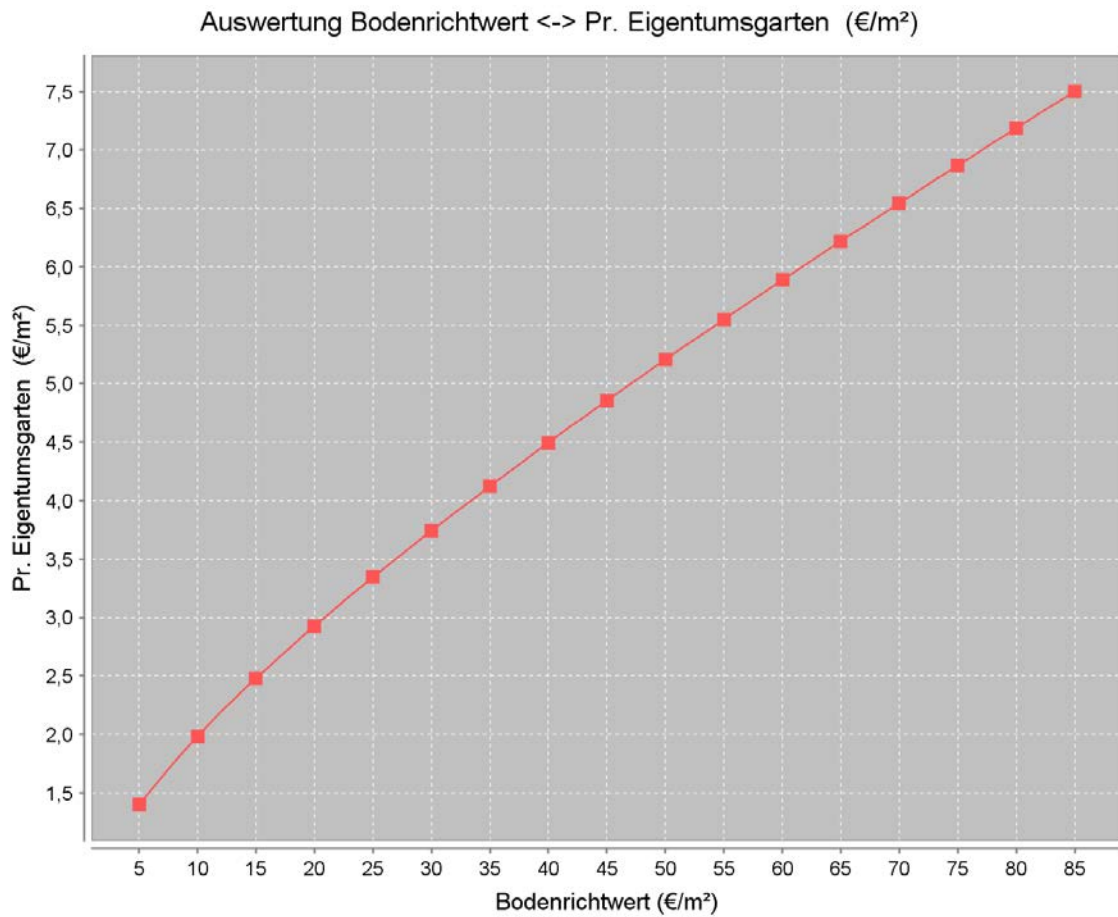
Die folgende Grafik zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **34** Kauffälle aus den Jahren **2014 – 2016**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.



Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,50$

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **79** Kauffälle aus den Jahren **2012 – 2016**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.



Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,16$

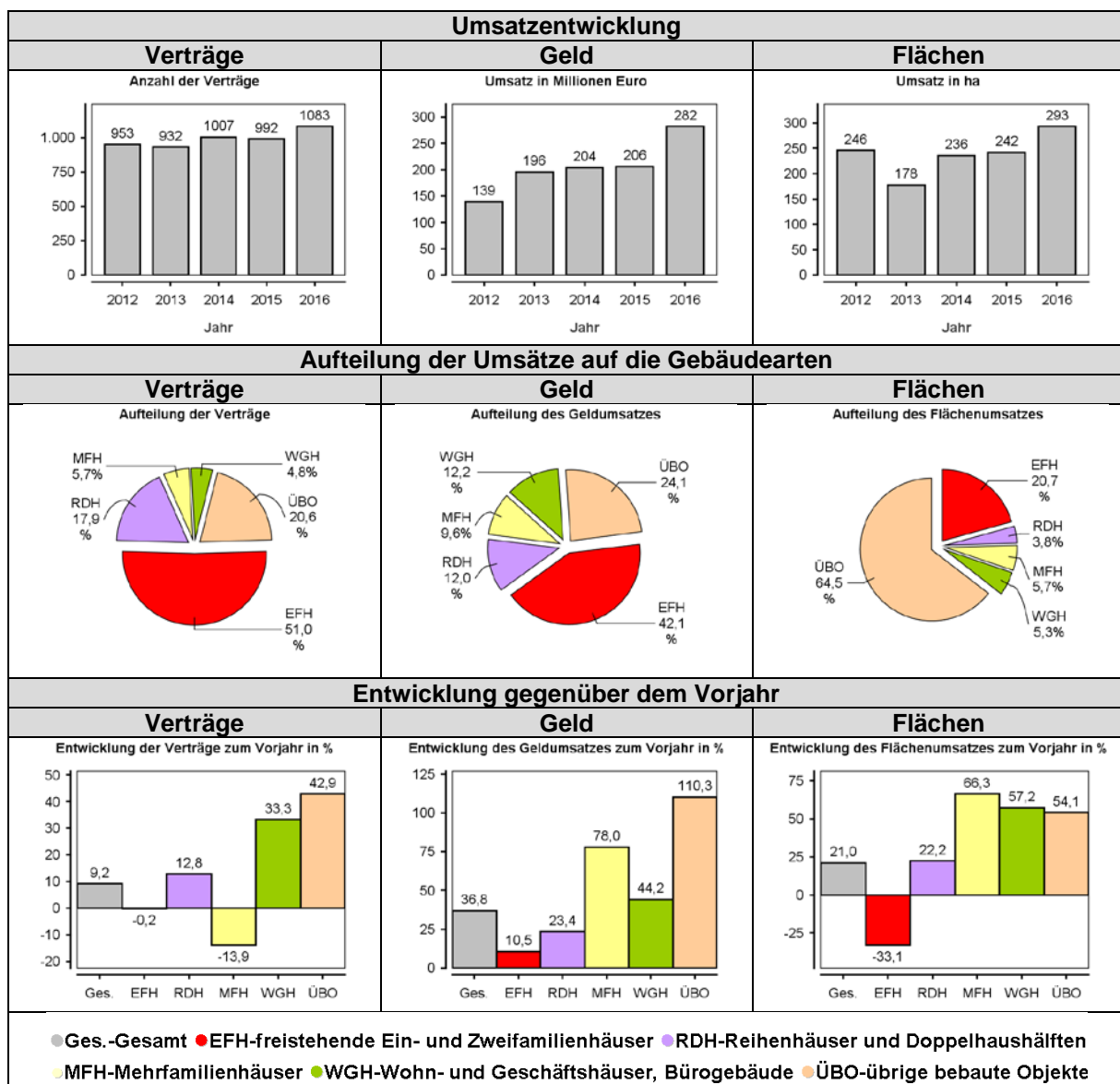
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten untersuchten Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich beeinflussen. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen oder überschlägig ermittelt worden. Bei allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

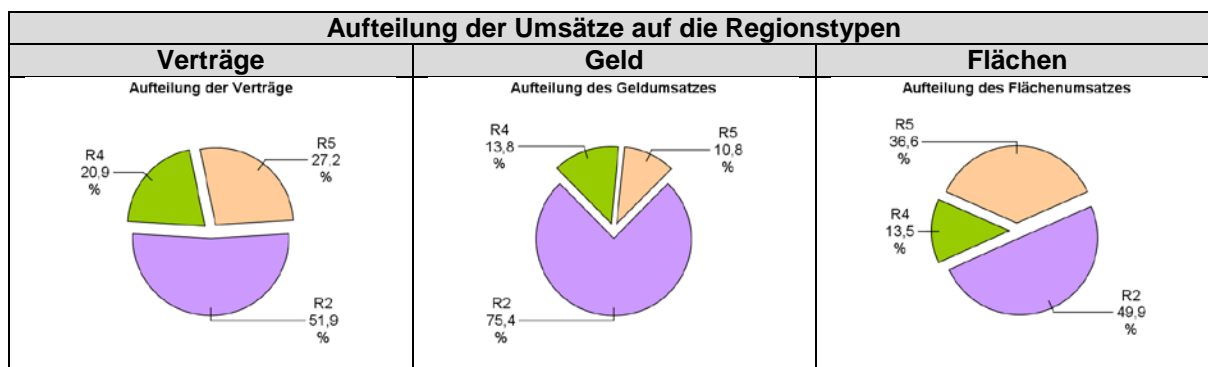
- **Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken nach den Gebäudearten**

Gemessen an der Vertragsanzahl und am Geldumsatz haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach wie vor den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Während die Anzahl der Verträge in etwa gleich geblieben ist, stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr noch einmal um rund 10 % an. Der Flächenumsatz sank hingegen um rund ein Drittel. In den anderen Kategorien bestehen unterschiedliche, teils enorme Steigerungen in den Umsätzen, welche auch die Erhöhung der Gesamtumsätze für alle Gebäudearten im Landkreis bewirken.



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	552	51,0 -0,2	605	20,7 -33,1	1.186	42,1 10,5
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	194	17,9 12,8	111	3,8 22,2	340	12,0 23,4
Mehrfamilienhäuser	62	5,7 -13,9	168	5,7 66,3	271	9,6 78,0
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	52	4,8 33,3	156	5,3 57,2	346	12,2 44,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	223	20,6 42,9	1.888	64,5 54,1	681	24,1 110,3
Wochenendhäuser	102	9,4 39,7	99	3,4 23,2	60	2,1 111,4
Bauernhäuser	44	4,1 41,9	365	12,5 38,1	47	1,7 11,2
Sonstige Gebäude	77	7,1 48,1	1.424	48,6 61,7	574	20,3 126,7
Gesamtsumme	1.083	100,0 9,2	2.929	100,0 21,0	2.823	100,0 36,8

• Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken in den Regionen



Regionstypen	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 (%)
Berliner Umland	562	51,9 7,3	1.459	49,9 39,4	2.129	75,4 38,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	226	20,9 22,2	397	13,5 -24,2	391	13,8 38,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	295	27,2 5,0	1.073	36,6 26,8	304	10,8 27,2
Gesamtsumme	1.083	100,0 9,2	2.929	100,0 21,0	2.823	100,0 36,8

Rund die Hälfte aller Kaufverträge und des Flächenumsatzes beziehen sich auf Grundstücke im Berliner Umland. Der Anteil des Geldumsatzes liegt sogar bei rund 75 %. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird also durch diese Region stark beeinflusst. Das derzeit geringe Angebot bei anhaltend großer Nachfrage an Immobilien im Berliner Umland lässt den Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um rund 39 % wachsen, führt aber auch zu einem Anstieg der Kauffälle und Umsätze im weiteren Metropolitanraum.

- **Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum (1.000 €)	Mittelwert (1.000 €)	Minimum (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	
		Maximum (1.000 €)	Median (1.000 €)	Maximum (€/m²)	Median (€/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	306	6 675	238 235	73 4.864	1.880 1.993	728
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	131	15 350	195 210	214 3.290	1.643 1.747	255
Mehrfamilienhäuser	19	42 790	285 160	202 2.407	797 591	54
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	24	20 4.722	508 162			122
Wochenendhäuser	76	2 357	63 35	71 7.500	1.481 866	48
Bauernhäuser	10	35 150	71 63	231 1.300	501 407	7
Sonstige Gebäude	37	2 3.600	181 45			67

- **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	1.030	95,1	707	94,8	57	91,9	49	94,2	217	97,3
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	31	2,9	25	3,4	1	1,6	1	1,9	4	1,8
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	22	2,0	14	1,8	4	6,5	2	3,9	2	0,9
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	1.083	100,0	746	100,0	62	100,0	52	100,0	223	100,0

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	107 (116)	1922 (1928)	114 (114)	1.705 (1.511)	186.000 (173.000)
Baujahr 1949 bis 1990	51 (40)	1966 (1969)	113 (107)	1.265 (1.178)	146.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2013	134 (115)	2002 (2002)	134 (142)	2.203 (2.036)	304.000 (296.000)
Baujahr ab 2014	14 (7)	2015 (2014)	143 (141)	2.369 (2.180)	342.000 (317.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	53 (48)	1931 (1931)	114 (112)	2.480 (2.201)	274.000 (252.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (8)	1966 (1978)	116 (118)	2.140 (1.748)	253.000 (204.000)
Baujahr 1991 bis 2013	61 (56)	2003 (2003)	142 (145)	2.568 (2.419)	368.000 (356.000)
Baujahr ab 2014	6 (3)	2014 (2015)	158 (163)	2.541 (2.234)	408.000 (371.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	13 (17)	1934 (1933)	98 (110)	1.816 (1.790)	170.000 (193.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (4)	1974 (1970)	117 (78)	1.695 (1.852)	216.000 (133.000)
Baujahr 1991 bis 2013	32 (32)	2004 (2003)	131 (140)	2.271 (2.020)	302.000 (297.000)
Baujahr ab 2014	4 (0)	2016	153	2.305	353.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	12 (18)	1890 (1925)	122 (127)	746 (994)	84.000 (123.000)
Baujahr 1949 bis 1990	22 (7)	1971 (1960)	113 (109)	1.257 (976)	140.000 (108.000)
Baujahr 1991 bis 2013	24 (12)	2002 (2001)	128 (129)	1.953 (1.654)	253.000 (221.000)
Baujahr ab 2014	3 (1)	2016 (2014)	115 (128)	2.441 (1.402)	265.000 (180.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	9 (10)	1923 (1932)	98 (112)	864 (871)	88.000 (104.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (9)	1972 (1978)	105 (101)	984 (1.108)	112.000 (114.000)
Baujahr 1991 bis 2013	7 (11)	1998 (2000)	127 (138)	1.232 (1.192)	153.000 (162.000)
Baujahr ab 2014	1 (0)	2016	102	1.373	140.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	20 (23)	1908 (1915)	130 (110)	531 (546)	69.000 (62.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (12)	1954 (1963)	113 (115)	639 (743)	72.000 (89.000)
Baujahr 1991 bis 2013	10 (7)	1998 (1997)	121 (140)	1.040 (1.177)	142.000 (167.000)
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Entwicklung der Wohnflächenpreise**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufen 3 und 4 nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2015** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2012 und 31.12.2016 ausgewertet.

Die Untersuchungen beziehen sich auf:

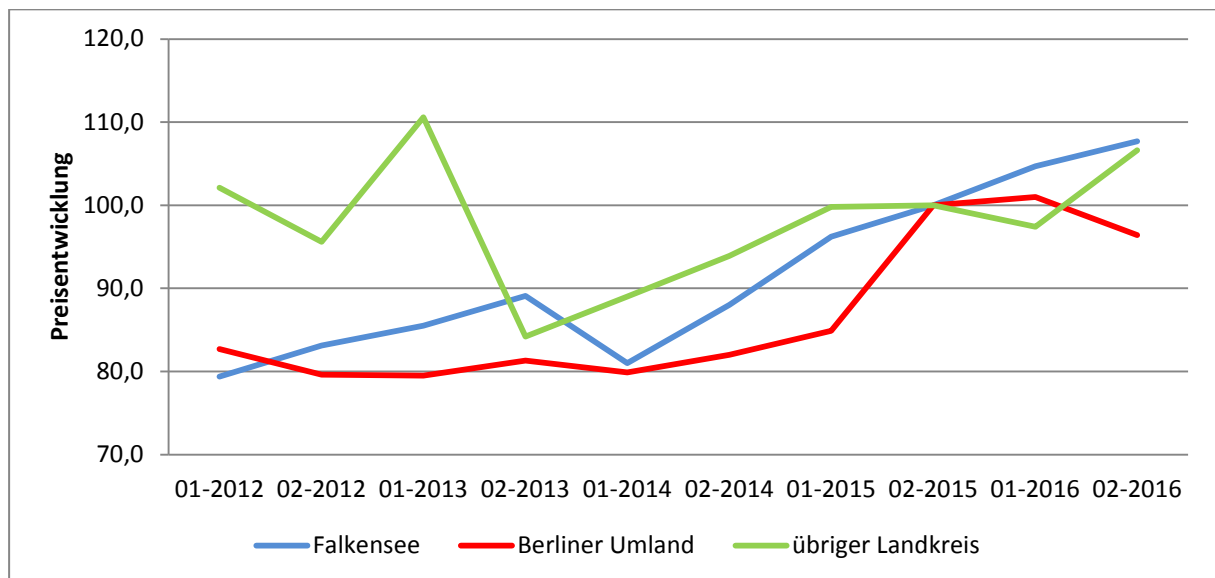
- die Stadt Falkensee,
- das Berliner Umland ohne Falkensee (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark - ohne Dorflagen) und
- das Gebiet des übrigen Landkreises (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Ketzin/Havel, Premnitz, Rathenow, Nauen, Dorflagen im Berliner Umland).

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

- die Stadt Falkensee 262 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 251 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 226 Kauffälle. Davon entfallen auf Nauen 41, auf Rathenow 38, auf Premnitz 26 und auf Ketzin/Havel 24 Kauffälle.

Während im Berliner Umland die Wohnflächenpreise seit dem 2. Halbjahr 2015 eine leicht sinkende Tendenz aufweisen, ist in Falkensee und im übrigen Landkreis ein Anstieg der Preise zu verzeichnen.

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung
01-2012	25	1946	79,4	15	1884	82,7	21	1484	102,1
02-2012	27	2037	83,1	21	1814	79,6	18	1389	95,6
01-2013	17	2096	85,5	20	1812	79,5	12	1608	110,6
02-2013	19	2183	89,1	25	1854	81,3	18	1224	84,2
01-2014	19	1986	81,0	20	1822	79,9	28	1294	89,0
02-2014	22	2156	88,0	32	1869	82,0	29	1365	93,9
01-2015	37	2358	96,2	32	1936	84,9	27	1451	99,8
02-2015	34	2451	100,0	24	2280	100,0	21	1454	100,0
01-2016	34	2566	104,7	35	2301	101,0	28	1416	97,4
02-2016	28	2638	107,7	27	2197	96,4	24	1550	106,6



Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen (Halbjahresmittel) handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.2.2 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei waren Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. **Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Sachwertrichtlinie - SW-RL und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB** durch Auswertung von Bauakten und sonstigen Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 698 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (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 2014 bis Dezember 2016** in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) keine Kauffälle vorliegen, konnten dementsprechend keine Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos sowie ausgefüllte Fragebögen der Marktteilnehmer, werden für die Kaufvertragsauswertung herangezogen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Die Objekte sind nicht vermietet, sondern für die Eigennutzung vorgesehen.
- Die Berechnung erfolgt nur für selbstständige Objekte, d. h. evtl. vorhandene Nebengebäude sind von untergeordneter Bedeutung.
- Gebäude, deren Teile unterschiedlichen Gebäudetypen oder Standardstufen zugeordnet werden können, werden im Gebäudemix berechnet. Gesamt- und Restnutzungsdauer richten sich nach dem größten Teil des Gebäudes.
- Angewendet wird die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (Modellparameter im Anhang auf den Seiten 84/85).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 675 Kauffälle. Folgende Größen fließen in die Berechnung ein:

- Region (Berliner Umland, übriger Landkreis)
- Gebietslage (städtische und dörfliche Ortskerne, neue und alte Eigenheimgebiete)
- Lage (Straßenlage, bevorzugte Lagen)
- Beitragszustand (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- Gebäudekonstruktion (massive Bauweise, leichte Fertighäuser, Holz, Fachwerk)
- Aufbau Außenwand (ohne Wärmedämmung, mit Wärmedämmung)
- Fassade (Hintermauersteine, glatter Putz, Holzfachwerk, Edelputz, Klinker, Naturstein)
- Energieausweis (nicht vorhanden, vorhanden)
- Datum des Vertrages (01.01.2014 - 31.12.2016)
- Grundstücksfläche (180 - 2.126 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 160 €/m²)
- Baujahr (1800 - 2015)
- Restnutzungsdauer (9 - 75 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- Brutto-Grundfläche (64 - 525 m²)
- Wohnfläche (44 - 256 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (513 - 1.420 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (32.609 - 584.532 €)
- Anzahl der Garagen (0 - 4)

(Klammerwerte = Minimum - Maximum)

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,47 zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch die Region, das Datum des Vertrages, die Gebietslage, der Bodenrichtwert, der Unterkellerungsanteil und die Wohnfläche. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Faktoren definiert.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Standardstufen. 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 liegen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche sowie die oben aufgeführten Definitionsgrößen für das Normobjekt sollen dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		1,30	1,15	1,09	1,00	0,84	0,90	0,81	0,74
	Median	1,32	1,17	1,08	1,00	0,83	0,87	0,80	0,67
	Minimum	0,89	0,67	0,58	0,59	0,73	0,50	0,46	0,53
	Maximum	1,73	1,65	1,65	1,66	0,95	1,46	1,17	1,13
	5-% Quantil	0,93	0,79	0,78	0,71	0,75	0,60	0,56	0,55
	95-% Quantil	1,68	1,55	1,44	1,26	0,94	1,30	1,05	1,06
Grundstücksfläche [m²]		1069	1.013	914	846	1.021	930	946	791
	Median	961	991	898	797	993	865	895	639
	Minimum	391	459	180	382	597	250	251	427
	Maximum	2.121	1.874	2.092	1.998	1.664	1.899	1.992	2.126
	5-% Quantil	535	706	476	454	639	418	469	432
	95-% Quantil	1.811	1.380	1.530	1.427	1.545	1.616	1.602	1.386
Bodenrichtwert [€/m²]		98	94	85	94	22	20	25	34
	Median	100	95	85	95	19	15	25	30
	Minimum	50	25	25	35	5	5	5	5
	Maximum	130	160	160	150	60	55	60	60
	5-% Quantil	64	40	40	45	5	5	5	13
	95-% Quantil	126	148	150	150	51	50	45	60
Baujahr		1935	1942	1974	2004	1943	1937	1970	1997
	Median	1934	1936	1996	2006	1938	1936	1988	2006
	Minimum	1920	1907	1882	1912	1913	1800	1850	1900
	Maximum	1970	1994	2004	2015	1974	2001	2005	2013
	5-% Quantil	1921	1921	1928	1995	1921	1882	1900	1964
	95-% Quantil	1957	1992	2004	2013	1970	1990	2003	2013
Restnutzungsdauer		10	21	45	66	12	23	44	64
	Median	9	17	51	66	9	18	49	66
	Minimum	9	10	19	41	9	10	19	41
	Maximum	16	45	65	75	19	51	61	74
	5-% Quantil	9	17	28	55	9	17	28	51
	95-% Quantil	13	42	59	73	18	40	58	72
Brutto-Grundfläche [m²]		244	214	235	237	193	244	245	189
	Median	225	214	219	214	217	244	245	173
	Minimum	160	67	85	89	89	64	79	81
	Maximum	354	491	525	474	299	507	435	289
	5-% Quantil	171	118	138	148	89	141	150	95
	95-% Quantil	353	337	379	393	277	355	371	279
Wohnfläche [m²]		108	97	126	146	95	108	122	109
	Median	110	95	120	139	100	105	119	107
	Minimum	74	44	54	64	63	51	61	64
	Maximum	139	198	252	256	132	188	229	157
	5-% Quantil	77	55	70	94	65	76	75	77
	95-% Quantil	135	149	189	212	128	148	188	155

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		628	755	911	1.126	738	746	874	1.161
	Median	650	728	904	1.215	719	729	900	1.215
	Minimum	513	545	626	792	539	545	626	810
	Maximum	751	1.025	1.180	1.420	920	1.025	1.180	1.420
	5-% Quantil	519	569	676	810	560	587	671	810
	95-% Quantil	718	1.025	1.149	1.337	920	891	1.058	1.420
vorläufiger Sachwert [€]		135.306	157.062	238.511	341.911	58.055	94.991	180.795	222.279
	Median	126.653	146.606	228.705	324.201	56.153	89.961	175.532	225.181
	Minimum	43.660	51.138	71.928	168.123	32.609	40.227	70.916	132.646
	Maximum	311.418	308.472	480.564	584.532	104.361	196.914	361.559	275.197
	5-% Quantil	66.187	85.102	143.581	223.202	33.327	46.489	92.440	165.672
	95-% Quantil	247.590	242.780	351.252	495.728	93.552	158.230	303.489	253.632
Umfang der Stichprobe		10	104	224	133	10	84	93	17

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2016 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2016 zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten Reihenhäuser und Doppelhaushälften der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	32 (43)	1921 (1923)	96 (107)	1.009 (1.083)	101.000 (121.000)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (5)	1964 (1968)	99 (103)	945 (926)	94.000 (98.000)
Baujahr 1991 bis 2013	55 (48)	1998 (1999)	117 (109)	1.890 (1.831)	221.000 (202.000)
Baujahr ab 2014	33 (4)	2016 (2015)	133 (166)	2.078 (1.711)	275.000 (286.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	4 (10)	1933 (1930)	90 (114)	2.292 (1.891)	208.000 (218.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1977	104	1.538	160.000
Baujahr 1991 bis 2013	33 (34)	1997 (1999)	116 (110)	2.101 (1.997)	245.000 (221.000)
Baujahr ab 2014	27 (4)	2016 (2015)	137 (166)	2.003 (1.711)	275.000 (286.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1936	72	1.097	79.000
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2013	10 (3)	1999 (1998)	118 (114)	1.674 (1.665)	194.000 (193.000)
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	13 (13)	1914 (1922)	92 (101)	852 (985)	81.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (0)	1959	93	987	93.000
Baujahr 1991 bis 2013	12 (11)	1998 (1999)	116 (107)	1.490 (1.364)	176.000 (147.000)
Baujahr ab 2014	6 (0)	2016	116	2.416	279.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	9 (16)	1932 (1923)	110 (108)	870 (785)	103.000 (90.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1954 (1970)	95 (110)	842 (895)	80.000 (101.000)
Baujahr 1991 bis 2013	0 (0)				
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	5 (4)	1904 (1905)	93 (101)	622 (568)	69.000 (68.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (3)	1968 (1967)	105 (99)	771 (946)	82.000 (97.000)
Baujahr 1991 bis 2013	0 (0)				
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, konnten im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern keine zuverlässigen Aussagen zur längerfristigen Entwicklung der Wohnflächenpreise abgeleitet werden.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum **Januar 2014 bis Dezember 2016** in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Berücksichtigung fanden dabei ausschließlich **Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Weiterverkauf**. Erstverkäufe nach der schlüsselfertigen Errichtung durch den Verkäufer wurden nicht verwendet.

Die Berechnung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Regelungen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie durch Auswertung von Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 204 Fällen. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) keine Kauffälle vorliegen, konnten dementsprechend keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 201 Kauffälle. Folgende Größen fließen in die Berechnung ein:

- Region (Berliner Umland, übriger Landkreis)
- Gebietslage (städtische und dörfliche Ortskerne, neue und alte Eigenheimgebiete)
- Lage (Straßenlage, bevorzugte Lagen)
- Beitragszustand (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- Gebäudekonstruktion (massive Bauweise, leichte Fertighäuser, Holz, Fachwerk)
- Aufbau Außenwand (ohne Wärmedämmung, mit Wärmedämmung)
- Fassade (Hintermauersteine, glatter Putz, Holzfachwerk, Edelputz, Klinker, Naturstein)
- Energieausweis (nicht vorhanden, vorhanden)
- Datum des Vertrages (01.01.2014 - 31.12.2016)
- Grundstücksfläche (119 - 1.637 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 160 €/m²)
- Baujahr (1872 - 2014)
- Restnutzungsdauer (9 - 75 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- Brutto-Grundfläche (109 - 370 m²)
- Wohnfläche (57 - 178 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (513 - 1.140 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (31.522 - 290.624 €)
- Anzahl der Garagen (0 - 2)

(Klammerwerte = Minimum - Maximum)

Aufgrund der großen Streubreite und der nur befriedigenden statistischen Sicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,56 zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht eindeutig zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch die Region, der Bodenrichtwert, der Unterkellerungsanteil und die Wohnfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Faktoren definiert.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Standardstufen. 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 liegen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche sowie die oben aufgeführten Definitionsgrößen für das Normobjekt sollen dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität).

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		*)	1,01	1,24	1,08	1,01	0,91	0,92	*)
	Median	*)	1,00	1,24	1,02	1,01	0,90	0,94	*)
	Minimum	*)	0,75	0,77	0,76	1,00	0,48	0,56	*)
	Maximum	*)	1,33	1,78	1,43	1,02	1,39	1,48	*)
	5-% Quantil	*)	0,76	0,90	0,81	1,00	0,63	0,60	*)
	95-% Quantil	*)	1,31	1,55	1,40	1,02	1,25	1,27	*)
Grundstücksfläche [m²]		*)	803	355	409	676	803	807	*)
	Median	*)	833	306	390	676	878	803	*)
	Minimum	*)	239	119	182	556	160	300	*)
	Maximum	*)	1.212	1.512	785	795	1.321	1.637	*)
	5-% Quantil	*)	406	164	193	568	189	325	*)
	95-% Quantil	*)	1.116	854	709	783	1.321	1.283	*)
Bodenrichtwert [€/m²]		*)	91	95	111	53	26	25	*)
	Median	*)	98	100	110	53	30	28	*)
	Minimum	*)	35	25	85	35	5	5	*)
	Maximum	*)	115	160	130	70	70	60	*)
	5-% Quantil	*)	53	48	91	37	5	5	*)
	95-% Quantil	*)	113	155	128	68	43	45	*)
Baujahr		*)	1936	1993	2008	1946	1935	1940	*)
	Median	*)	1935	1997	2009	1946	1935	1936	*)
	Minimum	*)	1928	1920	1998	1936	1875	1872	*)
	Maximum	*)	1949	2004	2014	1955	1992	1999	*)
	5-% Quantil	*)	1930	1935	2000	1937	1890	1901	*)
	95-% Quantil	*)	1946	2001	2014	1954	1987	1991	*)
Restnutzungsdauer		*)	19	51	67	13	21	33	*)
	Median	*)	17	52	69	13	17	28	*)
	Minimum	*)	17	19	57	9	17	19	*)
	Maximum	*)	26	75	74	16	43	54	*)
	5-% Quantil	*)	17	28	59	9	17	26	*)
	95-% Quantil	*)	26	56	74	16	37	47	*)
Brutto-Grundfläche [m²]		*)	163	194	191	268	206	206	*)
	Median	*)	151	195	205	268	198	202	*)
	Minimum	*)	115	116	153	250	113	109	*)
	Maximum	*)	258	370	221	285	334	341	*)
	5-% Quantil	*)	116	140	153	252	130	122	*)
	95-% Quantil	*)	242	260	219	283	324	309	*)
Wohnfläche [m²]		*)	82	113	121	136	91	104	*)
	Median	*)	73	110	115	136	90	100	*)
	Minimum	*)	59	78	100	109	57	60	*)
	Maximum	*)	122	175	163	162	125	178	*)
	5-% Quantil	*)	61	94	100	112	62	77	*)
	95-% Quantil	*)	115	151	155	159	121	151	*)

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		*)	707	824	1.025	634	685	842	*)
	Median	*)	726	817	1.045	634	669	811	*)
	Minimum	*)	597	576	890	584	513	615	*)
	Maximum	*)	759	1.046	1.140	683	864	1.105	*)
	5-% Quantil	*)	618	717	904	589	591	703	*)
	95-% Quantil	*)	753	974	1.126	678	799	1.011	*)
vorläufiger Sachwert [€]		*)	116.935	167.407	245.169	92.387	77.962	117.357	*)
	Median	*)	125.850	168.777	240.923	92.387	73.019	108.785	*)
	Minimum	*)	59.467	80.846	216.424	81.589	31.522	67.493	*)
	Maximum	*)	181.836	290.624	289.548	103.184	134.303	207.196	*)
	5-% Quantil	*)	65.577	118.639	217.122	82.669	39.972	70.850	*)
	95-% Quantil	*)	165.124	227.993	283.156	102.104	132.460	190.359	*)
Umfang der Stichprobe		0	8	112	6	2	36	36	1

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.3.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2016 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2016 zu entnehmen.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2014 bis 2016** liegen 36 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Davon sind 31 Objekte reine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 11 Wohneinheiten. Fünf Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 16 Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 14 % an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte sind bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle ist der anhand der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befinden sich 10 von 18 Kauffällen in Falkensee. Die mittleren Wohn- und Nutzflächenpreise für den übrigen Landkreis sind geprägt durch 15 von 18 Verkäufen in Rathenow.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1890-1950)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	4	757	1.177	952
Übriger Landkreis	9	234	505	381
Landkreis Havelland	13	234	1.177	557

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1880-1935, Modernisierungen 1995-2012)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	11	853	1.581	1.248
Übriger Landkreis	9	468	674	568
Landkreis Havelland	20	468	1.581	942

- **Neubauten (Baujahre 1993-1998)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	3	1.027	1.483	1.242
Übriger Landkreis	0			
Landkreis Havelland	3	1.027	1.483	1.242

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2016 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2016 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2014 bis 2016** liegen 9 auswertbare Kauffälle mit 1 bis 6 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Aufgrund der geringen Anzahl und der unterschiedlichen Baujahre zwischen 1900 und 2003 erfolgt keine Unterteilung nach Baujahresperioden bzw. Modernisierungsgraden. Die Auswertungen für den übrigen Landkreis beinhalten Gebäude ausschließlich in Rathenow und Premnitz, die überwiegend Mitte der 1990er Jahre modernisiert worden sind. Die Einheiten aller Objekte sind bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	2	1.772	2.376	2.074
Übriger Landkreis	7	237	729	475
Landkreis Havelland	9	237	2.376	830

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohn- und Nutzflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2016 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2016 zu entnehmen.

8.6 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2014 bis 2016** wurden 120 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht. Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebietslage (Wohn- und Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingartenanlagen), der Lage (Straßenlage, Wasserlage), vom Baujahr (ca. 1936-2004) oder der Bauweise (massiv, leicht) konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der großen Streubreite sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis sind alle Kauffälle in die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise eingeflossen.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	38	429	5.758	2.396
Übriger Landkreis	82	71	4.200	760
Landkreis Havelland	120	71	5.758	1.278

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.7 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2014 bis 2016** liegen 17 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Alle Objekte weisen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung. Im Berliner Umland befinden sich beide Kauffälle in der Gemeinde Schönwalde-Glien. Die restlichen Kauffälle verteilen sich in etwa gleichmäßig im übrigen Landkreis.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	2	708	792	750
Übriger Landkreis	15	231	972	540
Landkreis Havelland	17	231	972	565

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen teilweise Berechnungen zu Sachwertfaktoren vor, so dass im Einzelfall Vergleichswerte angefordert werden könnten.

8.8 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2014 bis 2016** liegen 19 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die Objekte, welche im Zuge der Bodenreform gebaut worden sind, weisen dementsprechend ein Baujahr um 1950 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung. Die Kauffälle befinden sich alle in den Dorflagen des übrigen Landkreises.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	0			
Übriger Landkreis	19	236	997	623
Landkreis Havelland	19	236	997	623

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen teilweise Berechnungen zu Sachwertfaktoren vor, so dass im Einzelfall Vergleichswerte angefordert werden könnten.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungseigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage. Im Landkreis ist auffällig, dass rund 87 % aller Verkäufe im Berliner Umland stattgefunden haben. Hierbei handelt es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in den neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind.

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum ist im Berliner Umland um rund 5 %, der Geldumsatz sogar um 16 % gestiegen. Die Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Weiterverkauf verteuerten sich im Berliner Umland im Durchschnitt um rund 15 % gegenüber dem Vorjahr.

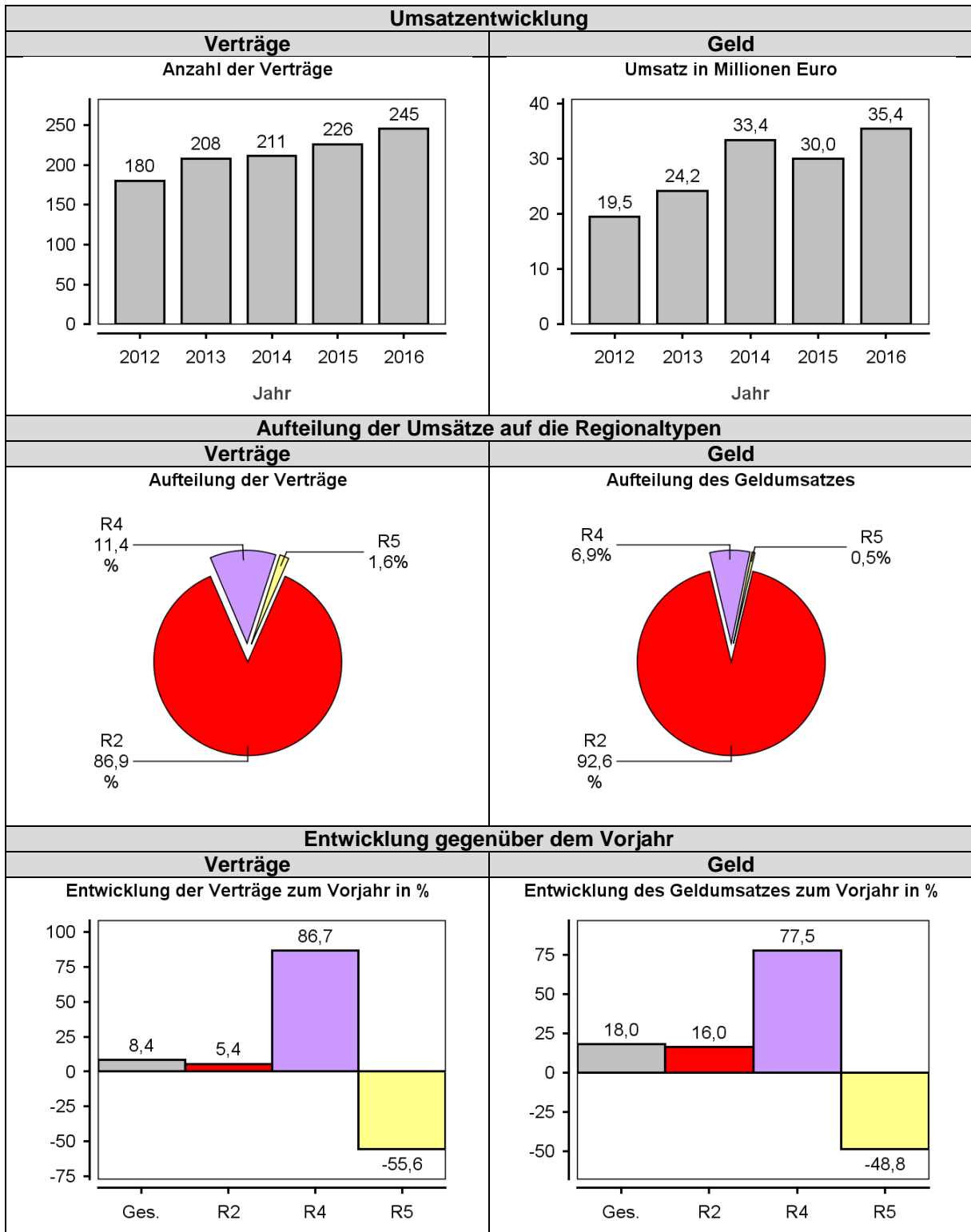
Im Grundstücksteilmarkt des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden zwischen:

- Erstverkauf nach Errichtung oder umfassender Sanierung der Wohngebäude
- Erstverkauf von Wohnhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Wohnhäusern im Wohnungseigentum
- Umwandlung in Wohnungseigentum
- Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum.

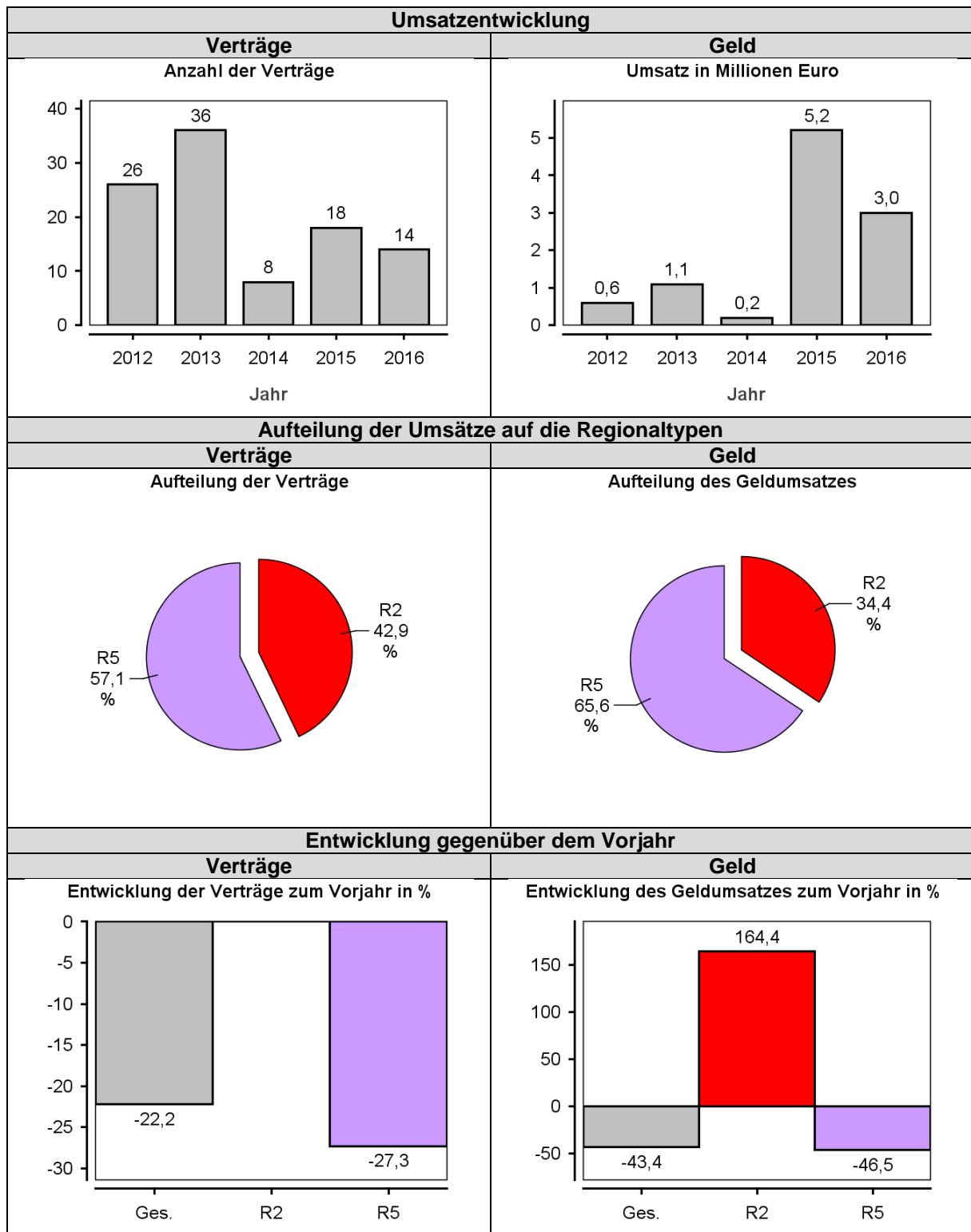
Es zeigt sich, dass im Landkreis der Teilmarkt des Wohnungseigentums wegen der Fallzahlen nur im Berliner Umland aussagekräftige Auswertungen möglich macht.

- **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	213	86,9 5,4	328	92,6 16,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	28	11,4 86,7	24	6,9 77,5
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	4	1,6 -55,6	2	0,5 -48,8
Gesamtsumme	245	100,0 8,4	354	100,0 18,0



• Umsatzübersicht 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	6	42,9 0,0	10	34,4 164,4
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	8	57,1 -27,3	19	65,6 -46,5
Gesamtsumme	14	100,0 -22,2	30	100,0 -43,4

Die geringen Fallzahlen für den Teilmarkt des Teileigentums (gewerbliche Nutzung und Stellplätze) ermöglichen keine sinnvolle statistische Auswertung. Auch die dargestellten Veränderungen zum Vorjahr lassen keine gesicherten Aussagen zu und können durch die individuellen Eigenschaften der wenigen Kaufobjekte bestimmt sein.

- **Umsatzübersicht von Wohnungs- und Teileigentum nach den Vertragsarten (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	21	8,1 -19,2	40	10,5 -22,3
Weiterverkauf Wohnungseigentum	215	83,0 10,3	295	77,0 23,8
Umwandlung in Wohnungseigentum	8	3,1 60,0	19	4,8 90,5
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	1	0,4 0,0	0,04	0,0 0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	5	1,9 -44,4	18	4,7 -47,3
Weiterverkauf Teileigentum	8	3,1 -11,1	10	2,6 -43,4
Umwandlung in Teileigentum	1	0,4 0,0	1	0,4 0,0
Summe Teileigentum	14	5,4 -22,2	30	7,7 -43,4
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	245	94,6	354	92,3
		8,4		18,0
Gesamtsumme	259	100,0 6,1	384	100,0 8,9

Den größten Anteil sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz haben die Kaufverträge, in denen Wohnungseigentum weiterveräußert wurde. Die Anzahl der Erstverkäufe beruht im Wesentlichen auf Veräußerungen in den wenigen neu errichteten Wohngebäuden im Berliner Umland.

Verkäufe von Teil- und Bruchteilseigentum sowie Verkäufe nach Umwandlungen von Grundstücken in Wohnungs- bzw. Teileigentum wurden nur in wenigen Verträgen abgeschlossen. Diese Kategorien haben daher im Landkreis keinen wesentlichen Anteil am Grundstücksmarkt.

- **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	255	98,5	21	100,0	219	98,2	5	100,0	9	100,0
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	4	1,5	0		4	1,8	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	259	100,0	21	100,0	223	100,0	5	100,0	9	100,0

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Bei der Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zeigt sich im Landkreis ein deutlicher Unterschied in den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen bei Erst- und Weiterverkäufen, der rund 500 €/m² bei den Wohnungen und rund 300 €/m² bei den Wohnhäusern ausmacht.

Ursache dieser Entwicklung könnten die Unterschiede im baulichen Standard sein. Dazu kommt die bauliche Abnutzung der Objekte, die oft eine Instandsetzung nach rund 25 Jahren erforderlich macht.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Anzahl	Wohnflächenpreise			Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum	Median		Minimum	Maximum	Median	
		Mittelwert (1.000 €)				Mittelwert (€/m ²)			
Erstverkauf Wohnungseigentum	9	82	266	165	9	1.500	2.652	2.333	13
		149				2.006			
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	9	180	334	299	9	1.208	2.848	2.242	27
		296				2.306			
Weiterverkauf Wohnungseigentum	118	18	462	93	116	285	3.145	1.466	122
		103				1.453			
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	48	150	397	235	22	991	3.892	2.032	111
		231				1.986			
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	6	242	295	254	6	2.360	2.862	2.436	16
		261				2.543			

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum in den Baujahres-epochen**

Der Teilmarkt konzentriert sich im Wesentlichen auf die Baujahre 1991 bis 2013 im Berliner Umland. In den restlichen Baujahresepochen und im übrigen Landkreis werden die durchschnittlichen Preise von wenigen Einzelfällen dominiert. Eine Aussage zur Marktsituation im gesamten Landkreis ist daher nicht möglich.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	6 (3)	1891 (1909)	75 (62)	999 (1.046)	86.000 (70.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (24)	1982 (1987)	60 (59)	1.151 (921)	70.000 (55.000)
Baujahr 1991 bis 2013	95 (99)	1996 (1996)	65 (74)	1.580 (1.531)	104.000 (115.000)
Baujahr ab 2014	8 (20)	2016 (2015)	72 (72)	1.925 (2.495)	146.000 (179.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1908)	(91)	(1.365)	(124.000)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (23)	1985 (1988)	59 (59)	1.226 (920)	73.000 (55.000)
Baujahr 1991 bis 2013	70 (76)	1995 (1996)	64 (73)	1.744 (1.632)	116.000 (123.000)
Baujahr ab 2014	4 (20)	2016 (2015)	89 (72)	2.350 (2.495)	209.000 (179.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2013	11 (9)	1996 (1996)	65 (75)	1.292 (1.248)	85.000 (95.000)
Baujahr ab 2014	4 (0)	2016	55	1.500	82.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	3 (0)	1885	94	1.371	139.000
Baujahr 1949 bis 1990	2 (1)	1964 (1959)	67 (53)	740 (943)	52.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2013	7 (9)	1996 (1996)	47 (80)	1.204 (1.363)	58.000 (107.000)
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	3 (2)	1897 (1910)	57 (48)	627 (887)	33.000 (42.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2013	7 (5)	1999 (1996)	85 (75)	763 (810)	66.000 (61.000)
Baujahr ab 2014	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland (ohne Dorflagen)**

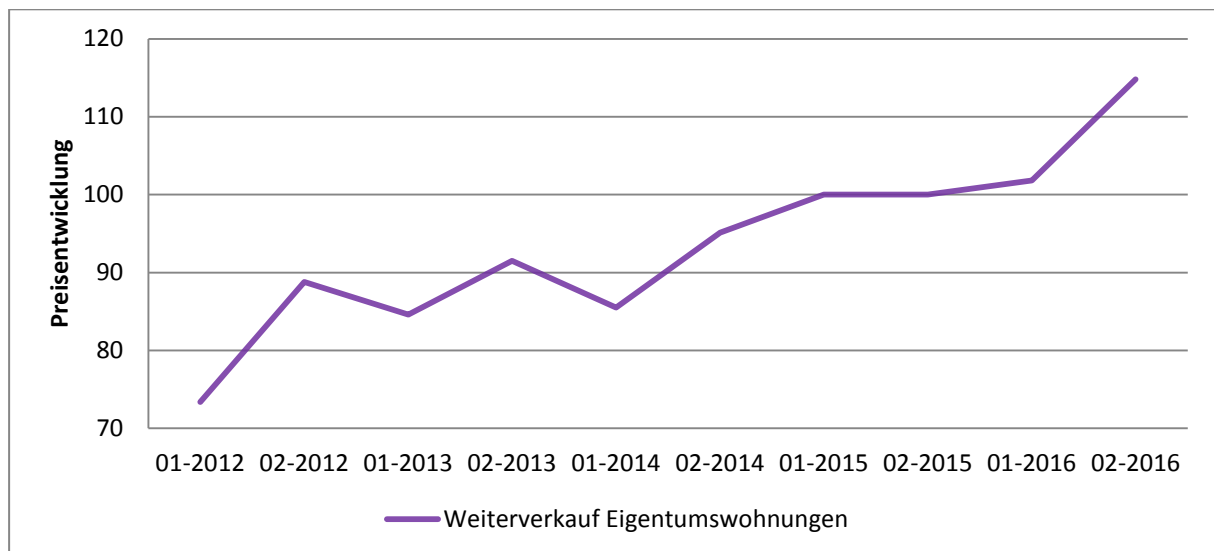
Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im **Berliner Umland** wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2015** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2012 und 31.12.2016
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern
- keine Lage in Dorfgebieten

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 414 Kauffälle. Davon entfallen auf Falkensee 282 Kauffälle.

Die steigende Tendenz der Wohnflächenpreise, die in den letzten Jahren verzeichnet wurde, setzt sich auch weiterhin fort.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m²)	Preisentwicklung
01-2012	31	1051	73,4
02-2012	33	1272	88,8
01-2013	30	1212	84,6
02-2013	37	1311	91,5
01-2014	33	1225	85,5
02-2014	50	1363	95,1
01-2015	64	1433	100,0
02-2015	45	1433	100,0
01-2016	50	1458	101,8
02-2016	41	1645	114,8



Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen (Halbjahresmittel) handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf von Wohnhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum in den Baujahresepochen**

Von den insgesamt 31 veräußerten Wohnhäusern befinden sich 30 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2016	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	2 (3)	1892 (1917)	119 (103)	1.615 (1.902)	180.000 (188.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1974)	(70)	(571)	(40.000)
Baujahr 1991 bis 2013	21 (17)	1999 (1999)	116 (111)	1.984 (1.704)	215.000 (183.000)
Baujahr ab 2014	8 (4)	2017 (2016)	129 (116)	2.443 (2.449)	310.000 (284.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Eine Angabe zur Marktsituation ist nicht möglich, weil die ausgewerteten Daten von wenigen Einzelfällen stark beeinflusst sind. So befinden sich alle Erstverkäufe in einem Bürogebäude in Premnitz. Neben den in der Tabelle aufgeführten Weiterverkäufen mit gewerblicher bzw. geschäftlicher Nutzung sind 2 Stellplätze als Teileigentum weiterveräußert worden.

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	5	199 756 271 364	5	2.437 3.391 2.907 2.898	18
Weiterverkauf Teileigentum	5	30 550 60 159	3	640 845 673 719	8
Umwandlung in Teileigentum	1	135 135 135 135	1	2.015 2.015 2.015 2.015	1

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Nutzflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (Bbg-GAV), 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.

Neben den jährlich zu ermittelnden allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen. Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere Dichte und in der Regel einen abweichenden Stichtag.

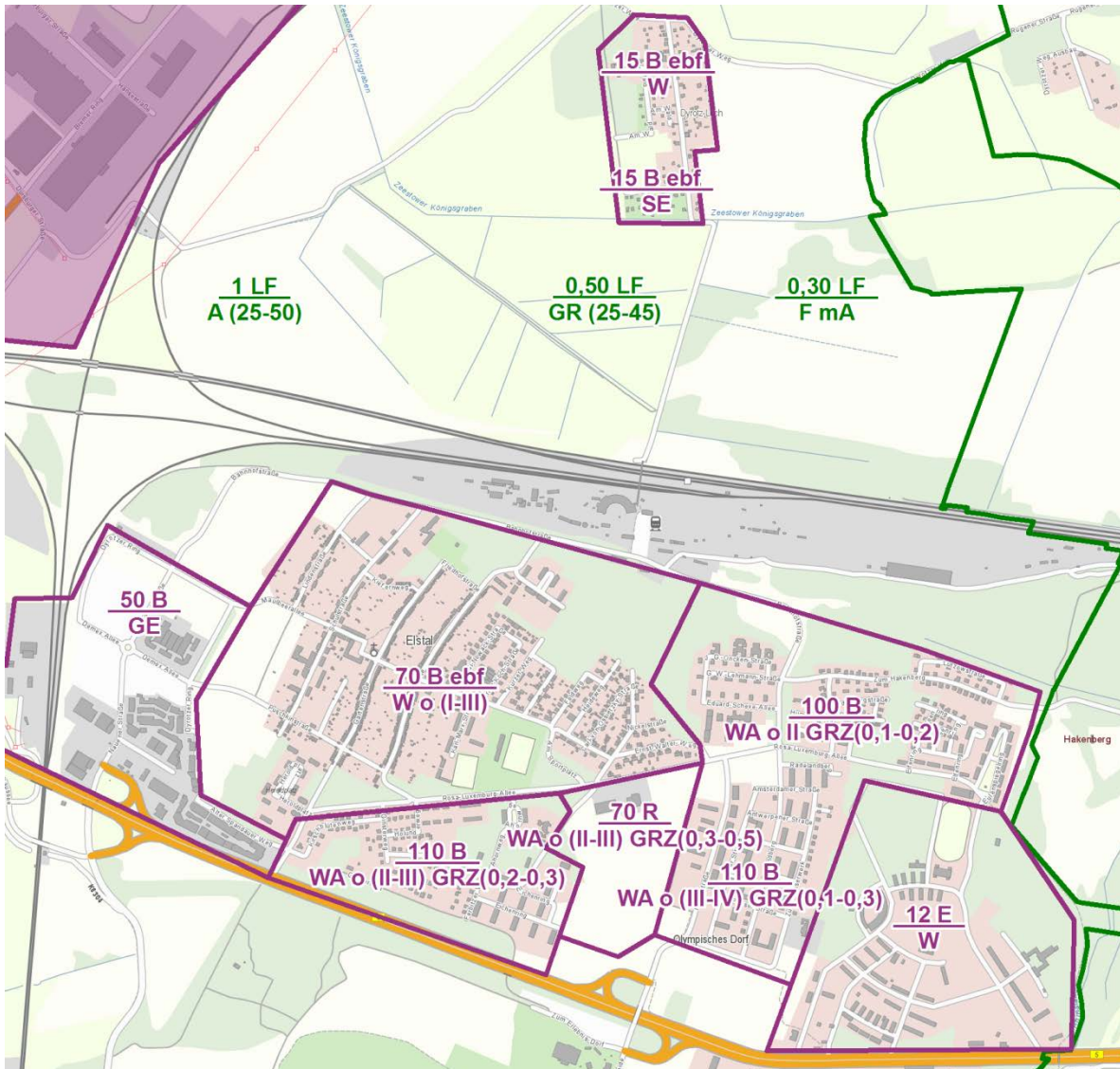
Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im Bodenrichtwert-Portal des Landes Brandenburg veröffentlicht und unter <https://boris-brandenburg.de> für jedermann kostenfrei einsehbar.**

Darüber hinaus geben die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte zu den Bodenrichtwerten für den Bereich des Landkreises Havelland.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Gemeinde Wustermark



Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p>12 E W</p>	<p>Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche</p>
<p>70 R WA o (II-III)</p>	<p>Bodenrichtwert Rohbauland allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (zwei- bis dreigeschossige Bebauung)</p>
<p>110 B WA o (II-III) GRZ (0,2-0,3)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, zwei- bis dreigeschos- sige Bebauung, Grundflächenzahl 0,2-0,3</p>

<p>70 B ebf W o (I-III)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</p> <p>Wohnbaufläche, offene Bauweise, (ein- bis dreigeschossige Bebauung)</p>
<p>15 B ebf SE</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</p> <p>Sondergebiet für Erholung</p>
<p>1 LF A (25-50)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Acker, (Ackerzahl 25 bis 50),</p>
<p>0,50 LF GR (25-45)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <p>Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 45)</p>
<p>0,30 LF F mA</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <p>forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs</p>

11 Nutzungsentgelte, Mieten

11.1 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 geben. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft.

11.2 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 Grundeigentümerversowie Vermietervereine verwiesen.

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee und Umgebung e.V.
Kochstraße 11
14612 Falkensee
Tel. 03322/3734
www.haus-grund-falkensee.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 64
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 2016). 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.ihk-potsdam.de

12.2 Rechtliche Grundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - Bbg-GAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II/13,[Nr. 21]), (zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.03.2017, Inkrafttreten am 12.06.2017)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.03.2014 (Az.: MI 13-584-85)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz AT 11.02.2011, Nr. 24, S. 597)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016 (Az.: 13-584-81)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

12.3 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 sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt.

12.4 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,
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung überregionaler Daten von Objekten mit geringem Aufkommen bei den einzelnen Gutachterausschüssen,
- Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Empfehlungen an die Gutachterausschüsse zu besonderen Problemen der Wertermittlung zum einheitlichen Vorgehen der Gutachterausschüsse im Land 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 Wohnungs-/Teileigentum zuordenbar,
- ei** = **Wohnungs-/Teileigentum**, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt 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**

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

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 Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	03391/6886211 03391/6886209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@sensw.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	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Sachsen-Anhalt	Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0391/567-8585 0391/567-8686 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de gaa@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach der Orientierungshilfe unter Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW- BB
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG Baumängel/Bauschäden: pauschaler Ansatz 100 €/m ² für die betroffene Geschossfläche
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 6 RL SW-BB in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB Carport: ohne Wertansatz weitere Nebengebäude, bauliche Anlagen und Einbauten: pauschaler Ansatz
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt, b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche, c) Vordächer im üblichen Umfang, d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten. Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße keine Berücksichtigung von Grundstücken, deren Größe die Ortsüblichkeit überschreiten

Notizen: