

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**



Grundstücksmarktbericht 2018

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: https://www.gutachterausschuss-bb.de/HVL/index.php
Berichtszeitraum:	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2019 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2019
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Bezugsgebühren:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 Euro Die Gebühren ergeben sich aus der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Titelbild:	“Nacht über Lochow“, Christoph Prochotta, Sternenpark Havelland
Nutzungsbedingungen:	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , https://www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

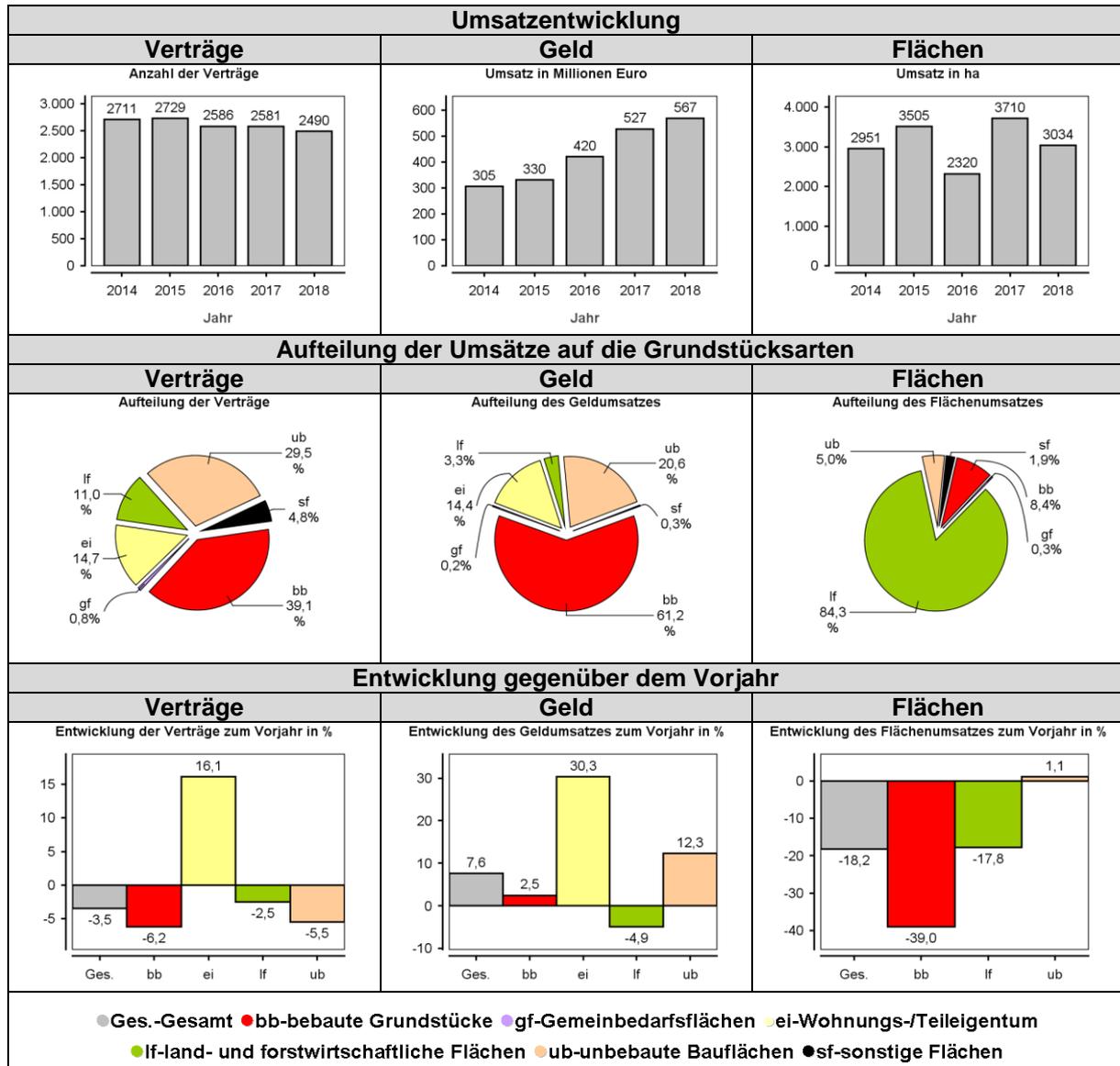
Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.3	Stadtentwicklung	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	20
5	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	29
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	29
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	32
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	35
5.4	Bauland für Gewerbe	36
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	37
5.6	Erbbaurechte	37
5.7	Sonderauswertungen	38
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	39
6.1	Allgemeines	39
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	40
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	40
6.2.1.1	Ackerland	41
6.2.1.2	Grünland	42
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	42
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	44
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	44
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Allgemeines	46
7.2	Gartenland	48
8	Bebaute Grundstücke	50
8.1	Allgemeines	50
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
8.2.2	Sachwertfaktoren	57
8.2.3	Vergleichsfaktoren	60
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	63
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	64

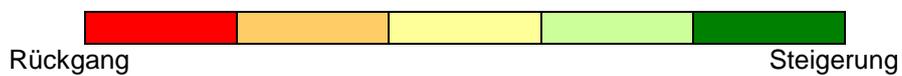
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	64
8.3.2	Sachwertfaktoren	66
8.3.3	Vergleichsfaktoren	69
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	70
8.4	Mehrfamilienhäuser	71
8.4.1	Preisniveau	71
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	72
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	73
8.5.1	Preisniveau	73
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.6	Sonstige bebaute Objekte	76
8.6.1	Wochenendhäuser	76
8.6.2	Bauernhäuser	76
8.6.3	Siedlungshäuser	77
9	Wohnungs- und Teileigentum	78
9.1	Allgemeines	78
9.2	Wohnungseigentum	83
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	83
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	90
9.3	Teileigentum	92
10	Bodenrichtwerte	93
10.1	Allgemeine Informationen	93
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	94
11	Nutzungsentgelte, Mieten	96
11.1	Nutzungsentgelte	96
11.2	Mieten	96
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	98
12.1	Der Gutachterausschuss	98
12.2	Rechtliche Grundlagen	99
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	100
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	100
Anhang		101
	Abkürzungsverzeichnis	101
	Hinweise	101
	Anschriften	102
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	103

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 Metropolenraum	Weiterer Metropolenraum		
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 20-30 % Steigerung 	ca. 0-30 % Steigerung 	ca. 0-10 % Steigerung 		
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 10-30 % Steigerung 	ca. 0-20 % Steigerung 	ca. 0-20 % Steigerung 		
Forstwirtschaftliche Flächen	ca. 10 % Steigerung 	ca. 10 % Steigerung 	ca. 0-20 % Steigerung 		
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 15 % Steigerung 	ca. 20-40 % Steigerung 	Keine Änderung 		
Wohnungseigentum	ca. 10-15 % Steigerung 	ca. -20 % Rückgang - 60 % Steigerung 	ca. 10 % Steigerung 		



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2018 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 nicht die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall.

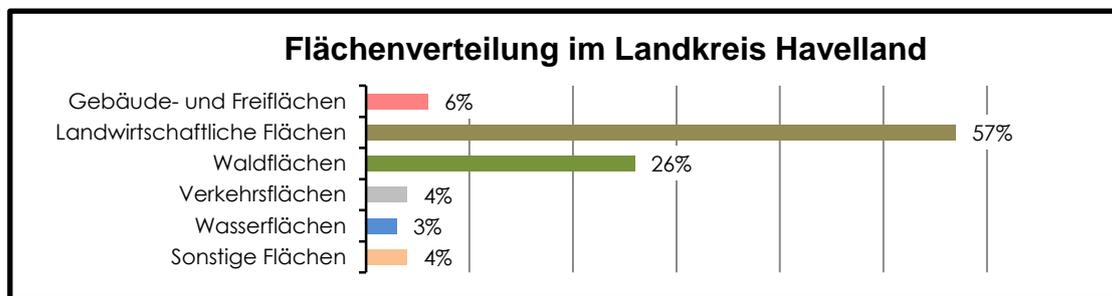
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

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: 31.12.2018

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 landeseinheitlich vorgegebenen Abkürzungen und Gebietszuordnungen:

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

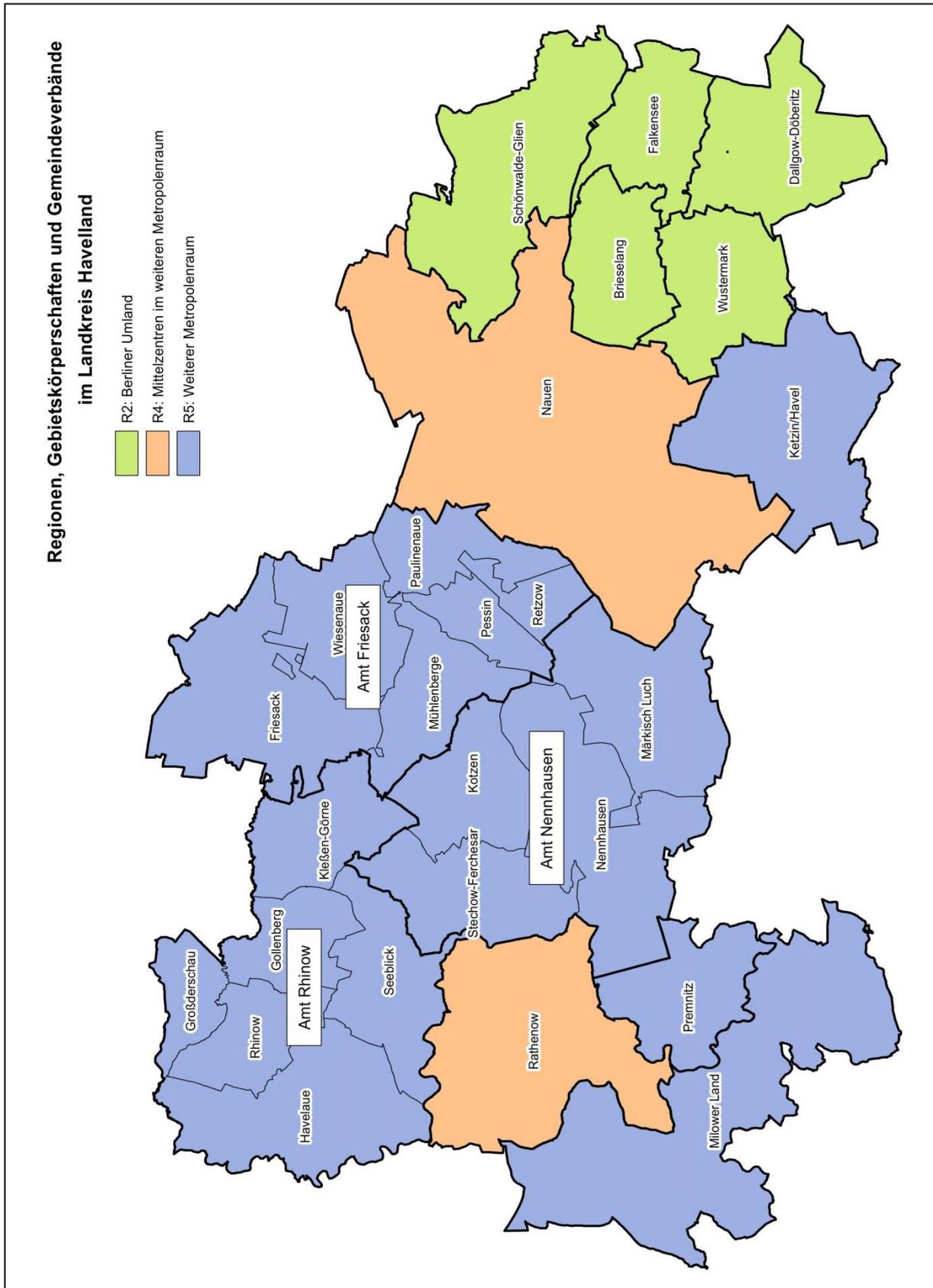
R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind die Städte Nauen und Rathenow.

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

Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als „Übriger Landkreis“ zusammengefasst.

Im Weiteren legt der Gutachterausschuss den Auswerteraum **Westliches Havelland** wegen der differenzierten Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesem Gebiet fest. Dieser umfasst die Städte Rathenow und Premnitz, die Gemeinde Milower Land und die Ämter Rhinow, Nennhausen und Friesack.

• 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		Fläche km ²	Einwohner je km ²
	Anzahl	Veränderung zum 31.12.2016 in Prozent		
Stadt Falkensee	43.552	+1,0	43	1.013
Stadt Ketzin/Havel	6.503	+0,4	94	69
Stadt Nauen	17.686	+1,4	268	66
Stadt Premnitz	8.375	-0,6	46	182
Stadt Rathenow	24.309	+0,3	113	215
Gemeinde Brieselang	11.714	+1,6	44	266
Gemeinde Dallgow-Döberitz	9.956	+0,2	67	149
Gemeinde Milower Land	4.287	-1,2	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.498	-0,2	97	98
Gemeinde Wustermark	9.144	+2,3	53	173
Amt Friesack	6.504	+0,5	237	27
Amt Nennhausen	4.598	+1,4	255	18
Amt Rhinow	4.584	-0,5	248	18
Landkreis Havelland	160.710	+0,6	1.726	93

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 31.12.2017 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2018 – Geoportal Landkreis Havelland, <https://geoportal.hvlnet.de>

Weitere Informationen können aus dem Strukturatlas des Landes Brandenburg unter <http://www.strukturatlas.brandenburg.de> abgeleitet werden.

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

Das GeoPortal Havelland ist ein Angebot des Landkreises Havelland und bietet zum einen die Möglichkeit, sich mittels Themenkarten über die Region zu informieren und zum anderen einen Zugang zu detaillierten Geoinformationen über den Landkreis in einem umfangreichen Geoinformationssystem. <https://geoportal.hvlnet.de>

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- Beschäftigung, verfügbares Einkommen, Unternehmen

	06/2016	06/2017	06/2018
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	42.952	43.387	44.448
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	62.232	63.663	65.053
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	10.912	10.185	8.950
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	6.135	5.331	4.597
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in Euro) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.375 (2.075)	2.375 (2.150)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.894	5.829	noch nicht bekannt

Quellen: <https://statistik.arbeitsagentur.de>
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
<https://www.regionalstatistik.de>

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in "Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland" unter <https://www.ihk-potsdam.de>.

- **Bautätigkeit**

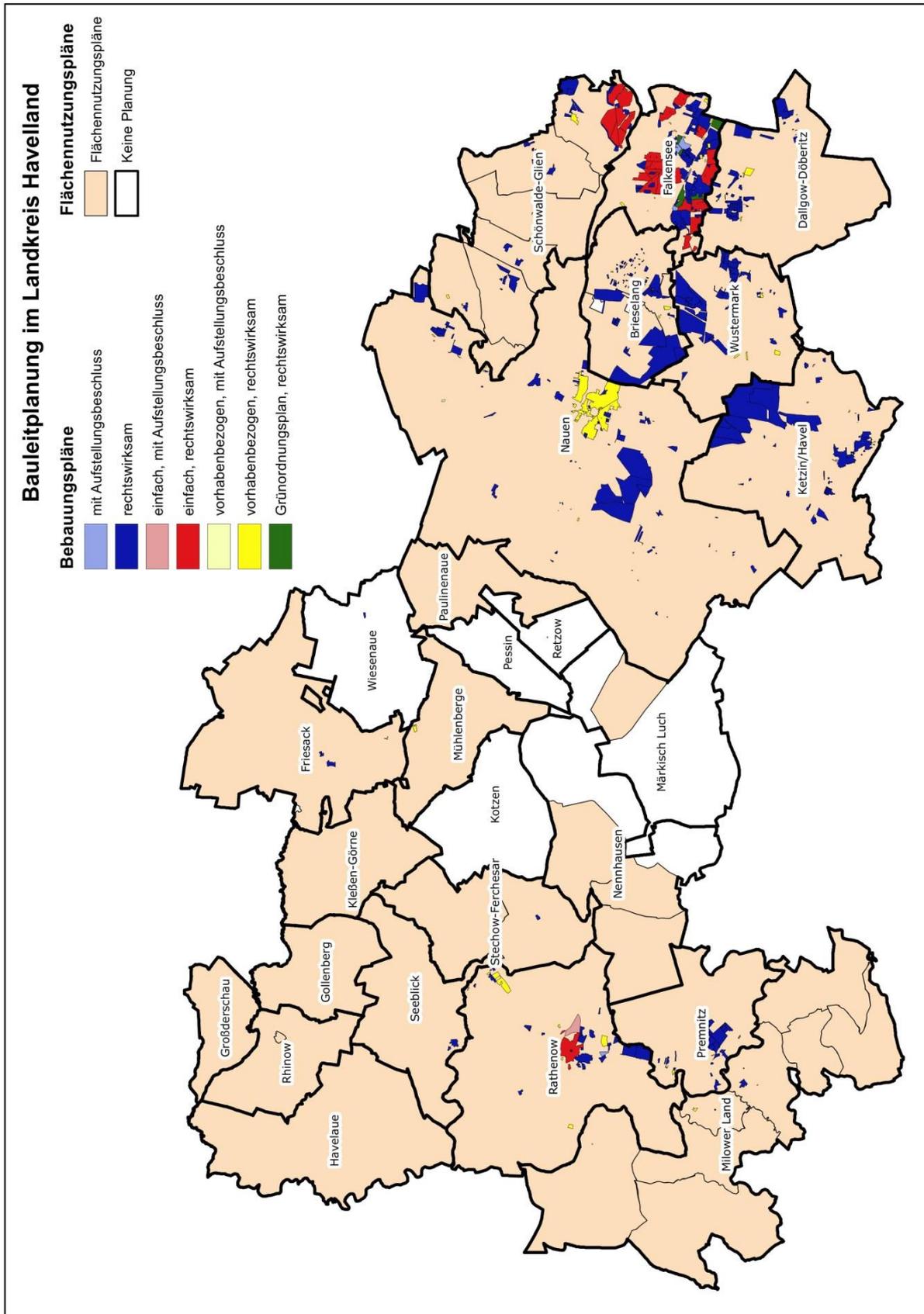
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2016	6.637	621
	2017	6.822	533
	2018	6.867	746
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2016	6.186	569
	2017	6.315	495
	2018	6.414	702
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2016	11.928	1.013
	2017	14.369	832
	2018	11.630	1.191
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2016	843	47
	2017	796	53
	2018	698	57

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2018)

• **Bauleitplanung**

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



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2018)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland bestehen in vier Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete, die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden. 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“

*Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 13.03.2019 und Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 03/19 vom 14.03.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt Rathenow“ aufgehoben.

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung 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>

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 gesamten Landkreis um rd. 6 %, während sie sich in den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum um rd. 20 % (im Vorjahr Reduzierung um 26 %) und im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren um rd. 29 % erhöhte. Der negative Trend im gesamten Landkreis wird ausschließlich vom Rückgang der Kauffälle im Berliner Umland bestimmt, wo sich die Anzahl um rd. 25 % reduzierte. Ursache ist das gesunkene Angebot an bebaubaren Grundstücken trotz großer Nachfrage. So ist auch die Steigerung der Umsatzzahlen in den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum zu erklären, da sich die Käufer inzwischen nicht nur im Berliner Umland umsehen. Zum einen erwarten die Verkäufer weiter steigende Preise bei geringerem Angebot, zum anderen sind die Preise nicht mehr in jedem Fall für einen Neubau wirtschaftlich umzusetzen. Für die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Grundstücksteilmärkte könnten auch einzelne Projektentwicklungen von Siedlungen oder Neubaubereichen ursächlich sein.

Bei den **bebauten Grundstücken** reduzierten sich die Vertragsvorgänge im Berliner Umland um rd. 11 % (Vorjahr -7 %), während in den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum eine Steigerung von rd. 10 % (Vorjahr -3 %) zu verzeichnen ist. Auch hier zeigt sich eine Verlagerung vom Berliner Umland in die Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum. Im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren dagegen sank die Zahl der Kauffälle weiter um rd. 10 % (im Vorjahr -2 %). Im Landkreis Havelland insgesamt ergab sich ein Saldo von rd. -6 % (im Vorjahr -5 %).

Bei gestiegenen Vertragszahlen des **Wohnungs- und Teileigentums** im Berliner Umland (rd. +12 %), in den Mittelzentren (rd. +30 %) und im weiteren Metropolitanraum (rd. +73 %) ergab sich im Landkreis Havelland insgesamt ein Plus von rd. 16 %. Die großen Schwankungen im weiteren Metropolitanraum und auch in den Mittelzentren ergaben sich durch geringe Fallzahlen, die mit wenigen Änderungen zu großen prozentualen Veränderungen führten. So wurden rd. 83 % aller Kaufverträge für Wohnungseigentum im Berliner Umland abgeschlossen (301 Kauffälle). Im weiteren Metropolitanraum sind in diesem Teilmarkt nur wenige Kauffälle (19 Kauffälle) zu verzeichnen. Die Entwicklung wird auch beeinflusst durch einzelne Entwicklungen von Neubauvorhaben, bei denen Wohnraum in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wird.

Die Vertragszahl bei den **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ging im gesamten Landkreis um rd. 3 % zurück.

Für alle Grundstücksarten ergab sich in der Summe ein nahezu unverändertes Ergebnis von rd. -4 %, was im Wesentlichen durch die gesunkenen Fallzahlen im Berliner Umland hervorgerufen wurde.

Die Anzahl der Kauffälle in den Regionen ist weitgehend gleich geblieben:

- Im Berliner Umland sind im Teilmarkt der unbebauten Baulandflächen deutlich weniger Kaufverträge abgeschlossen worden, was auf ein geringeres Angebot hinweist. Dieser Trend hat sich bereits in den Vorjahren gezeigt. Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist eine geringere Anzahl an Kaufverträgen abgeschlossen worden, was ebenfalls auf ein geringeres Angebot zurückzuführen ist. Nur in Teilmärkten mit geringeren Fallzahlen sind größere Veränderungen eingetreten, die jedoch statistisch keine Aussagekraft haben.
- In den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum hat sich die steigende Tendenz der Fallzahlen aus früheren Jahren wieder gezeigt. Während im Jahr 2017 geringere Fallzahlen registriert wurden, hat sich die Verschiebung vom Berliner Umland in die Mittelzentren bemerkbar gemacht, was insbesondere für die unbebauten Grundstücke gilt. Die deutliche prozentuale Steigerung bei den

Verkäufen von Wohnungseigentum beruht auf einer geringen Fallzahl und lässt keinen Trend für weitere Entwicklungen erkennen.

- Änderungen der Kauffallzahlen im weiteren Metropolenraum (ohne Mittelzentren) sind wegen der oft geringen Fallzahlen statistisch nicht aussagekräftig.

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	356	466	305	51	9	22	1.209
	48,6	47,9	83,1	18,5	42,9	18,5	48,6
	-25,1	-11,4	12,1	15,9	-47,1	-48,8	-12,2
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	196	244	43	57	9	37	586
	26,7	25,1	11,7	20,7	42,9	31,1	23,6
	20,2	10,4	30,3	-3,4	-52,6	-7,5	9,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	181	262	19	167	3	60	692
	24,7	27,0	5,2	60,7	14,3	50,4	27,8
	29,3	-9,7	72,7	-6,7	-81,2	81,8	3,4
Landkreis Havelland	733	972	367	275	21	119	2.487
	29,5	39,1	14,8	11,1	0,8	4,8	100
	-5,8	-6,3	16,1	-2,5	-59,6	2,6	-3,6

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist in fast allen relevanten Teilmärkten gestiegen. Ausgenommen davon ist im Berliner Umland der Grundstücksteilmarkt der unbebauten Grundstücke, der bei deutlich gesunkenen Fallzahlen nahezu unverändert geblieben ist. Die Dominanz des Grundstücksmarkts im Berliner Umland zeigt sich auch am hohen prozentualen Anteil am gesamten Geldumsatz von rd. 73 % des gesamten Landkreises, was eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Dies macht die wirtschaftliche Bedeutung des Berliner Umlandes für den Grundstücksmarkt deutlich. Die zum Teil erheblich veränderten prozentualen Umsatzzahlen in den Mittelzentren und im weiteren Metropolenraum sind durch Sonderentwicklungen bzw. Einzelverkäufe eingetreten.

Im Jahr 2017 wurde zum ersten Mal seit 1995 der Umsatz aller Kauffälle im Landkreis mit über **500 Mio Euro** registriert, welcher sich im Jahre 2018 noch einmal auf rd. **564 Mio Euro** gesteigert hat. Der Umsatz der bebauten Grundstücke steigerte sich auf rd. **344 Mio Euro** und der der unbebauten Grundstücke auf rd. **117 Mio Euro** im Jahr.

Bei den **unbebauten Grundstücken** konnte bei deutlich geringeren Vertragszahlen ein nahezu unveränderter Geldumsatz im Berliner Umland erzielt werden. In den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum kam es bei gestiegenen Vertragszahlen (rd. +20 %) zu einem noch höheren Anstieg des Geldumsatzes um rd. 67 %. Dieses Bild zeigt sich noch deutlicher im restlichen weiteren Metropolenraum, in dem, bei steigenden Fallzahlen um rd. 30 %, der Geldumsatz im Jahre 2018 sogar um rd. 246 % gestiegen ist. Letzteres beruht auf Einzelfällen, die keine Tendenz aufzeigen können und zufällig bei geringen Fallzahlen entstehen. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von rd. 12 %, was durch die Preissteigerungen zu erklären ist.

Der Geldumsatz **bebauter Grundstücke** im Berliner Umland stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 %. In den Mittelzentren (rd. +64 %) und im weiteren Metropolenraum (rd. -52 %) waren größere Umsatzveränderungen zu verzeichnen, wobei die Entwicklung im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren auf Einzelfällen beruht. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von rd. 2 %.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** erhöhten sich die Umsätze im Berliner Umland um rd. 29 % bei um rd. 12 % gesteigener Anzahl der Kauffälle. Im weiteren Metropolenraum (rd. +74 %) und in den Mittelzentren (rd. +43 %) veränderten sich die Umsätze bei geringen Fallzahlen, so dass ein Trend nicht zu erkennen ist. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von rd. 30 %, die hauptsächlich aus den Umsätzen des Berliner Umlandes entstand.

Der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** im Berliner Umland stieg um rd. 339 % während in den Mittelzentren eine Reduzierung um rd. 34 % und im weiteren Metropolenraum um rd. 16 % beim Geldumsatz vorlag. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzsteigerung von rd. 33 %. Die große Steigerung des Geldumsatzes im Berliner Umland bei ebenfalls gestiegenen Fallzahlen (rd. +16 %) ist wahrscheinlich durch Einzelfälle hervorgerufen, die eine höherwertigere Nutzung als Land- oder Forstwirtschaft anstreben.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen Euro) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	91,7	239,4	74,8	3,4	0,2	0,8	410,2
	78,5	69,5	91,7	17,8	22,5	49,0	72,7
	-1,3	6,1	28,7	338,8	50,8	83,6	8,5
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	13,5	72,0	5,0	1,7	0,7	0,4	93,3
	11,6	20,9	6,1	9,1	71,0	22,3	16,5
	67,0	63,9	42,9	-34,3	24,1	54,0	58,3
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	11,5	32,9	1,8	13,8	0,1	0,5	60,6
	9,9	9,6	2,2	73,1	6,5	28,6	10,7
	245,8	-52,3	74,0	-16,2	-24,9	94,0	-32,8
Landkreis Havelland	116,7	344,3	81,5	18,9	1,0	1,7	564,2
	20,7	61,0	14,5	3,4	0,2	0,3	100
	11,9	1,7	30,3	-4,9	23,8	78,7	7,0

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Im gesamten Landkreis ist kein deutliches Bild der Veränderungen des Flächenumsatzes zu erkennen. Während im Berliner Umland deutlich weniger Flächen der unbebauten Grundstücke veräußert wurden (rd. -31 %) bei um rd. 25 % verringerten Fallzahlen zeigt sich für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine deutliche Steigerung der Flächenumsätze bei gesunkenen Fallzahlen. Die zum Teil großen Veränderungen sind durch wenige großflächige Kauffälle, insbesondere bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, 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.

Der Flächenumsatz verminderte sich bei den **unbebauten Grundstücken** im Berliner Umland um rd. 31 % (Vorjahr -20,8 %), was die außergewöhnliche Veränderung des Jahres 2016 (+92,5 %) nun in normale Verhältnisse zurückführt. In den Mittelzentren (rd. +30 %) und im weiteren Metropolitanraum (rd. +152 %) stieg der Umsatz an veräußerter Grundstücksfläche deutlich, was auf wenige Einzelfälle zurückzuführen ist. Im gesamten Landkreis resultierte daraus ein nahezu gleich gebliebener Flächenumsatz.

Bei den **bebauten Grundstücken** erhöhte sich der Flächenumsatz im Berliner Umland um 36 %, was in etwa der Minderung des Vorjahres entspricht (-38,4 %). In den Mittelzentren war eine Minderung um rd. 1 % und im weiteren Metropolitanraum um rd. 72 % zu verzeichnen, deren Schwankungen durch wenige Einzelfälle verursacht wurden. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzminderung von rd. 39 %.

Der Umsatz **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** verringerte sich im gesamten Landkreis im Gegensatz zum Vorjahr. Während im Berliner Umland eine Steigerung um rd. 137 % zu verzeichnen war, ging der Flächenumsatz in den Mittelzentren um rd. 15 % und im weiteren Metropolitanraum um rd. 24 % zurück, woraus eine Gesamtumsatzreduktion von rd. 18 % resultiert.

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	752	1.222	2.511	70	158	4.713
	49,6	47,7	9,8	69,1	27,7	15,5
	-31,0	36,0	136,5	397,1	91,8	49,8
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	287	581	2.582	28	178	3.656
	18,9	22,7	10,1	27,7	31,2	12,1
	30,4	-0,6	-15,0	-0,1	188,0	-7,0
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	477	759	20.495	3	235	21.969
	31,4	29,6	80,1	3,2	41,1	72,4
	151,5	-72,1	-24,2	-84,5	298,5	-26,8
Landkreis Havelland	1.515	2.562	25.588	101	571	30.337
	5,0	8,4	84,3	0,3	1,9	100,0
	1,1	-39,0	-17,8	59,9	181,0	-18,2

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Die Anzahl der Transaktionen von Bauland entspricht mit einem geringen Rückgang von rd. 6 % annähernd dem Vorjahreswert. Auch der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (rd. +1 %) und beträgt rd. 151 ha. Dagegen zeigt der Geldumsatz gegenüber den Vorjahren eine erneute Steigerung, obgleich diese mit rd. 12 % im Vergleich zu 2017 (+24,0 %) deutlich moderater ausfällt. Dennoch ist auch mit diesem Anstieg ein neuer Höchstwert beim Geldumsatz zu verzeichnen.

In der regionalen Umsatzverteilung ist der Anteil des Berliner Umlands am Gesamtumsatz leicht gesunken, wobei der Anteil des Geldumsatzes auf Grund der in dieser Region höheren Baulandpreise nahezu gleichgeblieben ist. Umsatzsteigerungen, vornehmlich beim Geldumsatz, sind in den Mittelzentren (rd. +67 %) zu beobachten. Der überdurchschnittliche Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes im weiteren Metropolenraum ist vorrangig auf eine Häufung von Kauffällen in einem neu entwickelten Wohngebiet in der Gemeinde Milower Land zurückzuführen.

Umsatzstärkste Gemeinden des Berliner Umlandes sind Falkensee und Dallgow-Döberitz, deren Geldumsatz mehr als die Hälfte des Geldumsatzes des gesamten Landkreises ausmacht. Die Stadt Nauen weist bei den Wohnbauflächen mit rd. 87 % die höchste Steigerung des Geldumsatzes von den Mittelzentren auf. Ihr Anteil am Gesamtgeldumsatz beträgt rd. 9 % und liegt damit auf ähnlichem Niveau wie bei den Gemeinden des Berliner Umlands.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes stellt nach wie vor das Marktsegment mit den größten Umsatzzanteilen dar. Wie auch im Vorjahr wurden rd. 90 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen. Beim Flächen- und Geldumsatz sind mit rd. +40 % bzw. +21 % deutliche Zuwächse zu verzeichnen, wobei der Anteil des Geldumsatzes am Gesamtumsatz nur unmerklich anstieg (von rd. 73 % auf 79 %).

Bei den *selbstständigen baureifen Wohnbauflächen* stieg der Geldumsatz um rd. 25 %, was dem weiteren Anstieg der Baulandpreise geschuldet ist. Die Anzahl der Verträge nahm geringfügig ab, der Flächenumsatz blieb nahezu unverändert.

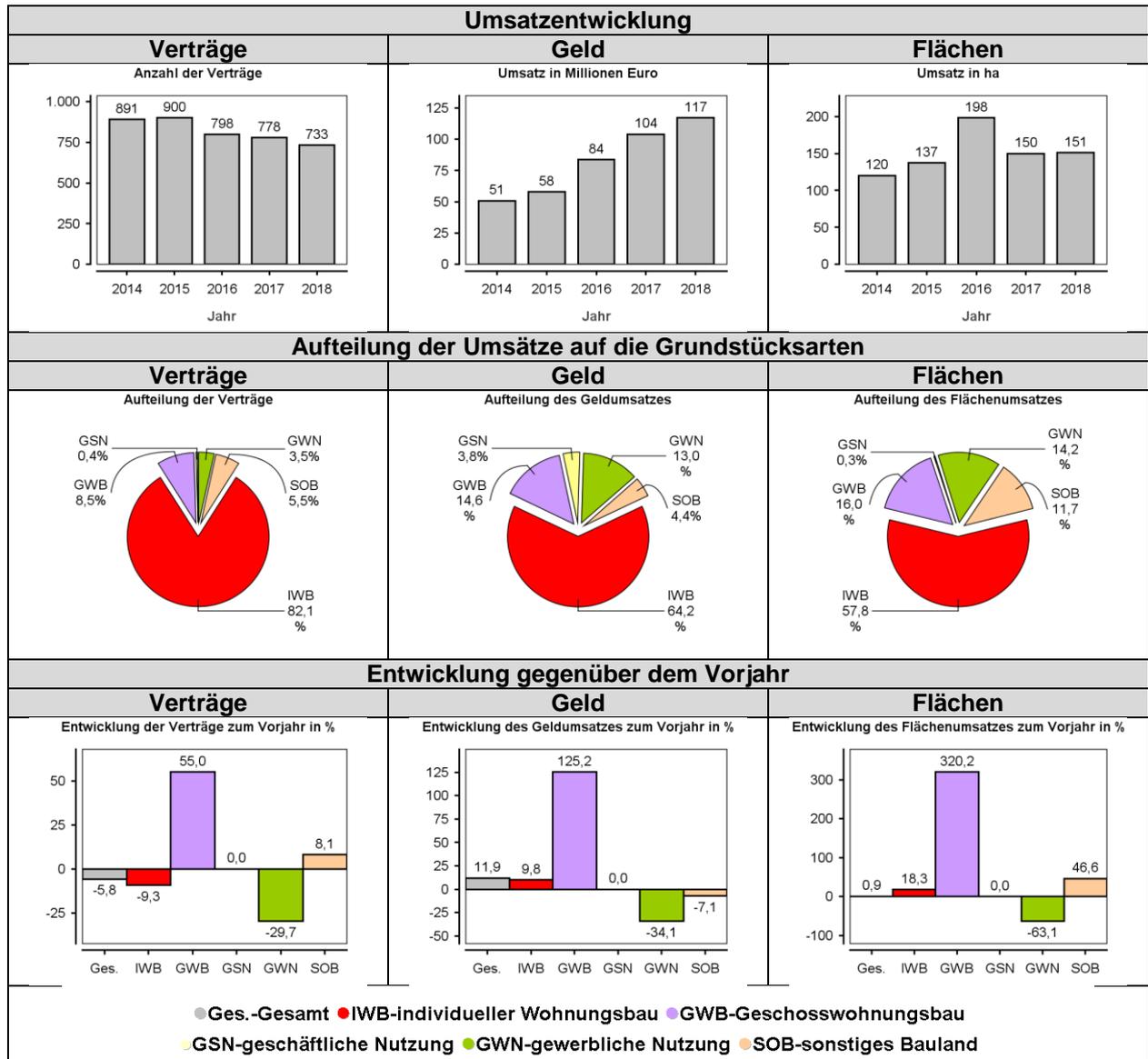
Veränderungen im Marktgeschehen gegenüber dem Vorjahr sind bei den Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau zu beobachten. Für diesen Teilmarkt wurde im Vorjahr noch eine Zurückhaltung der Marktteilnehmer durch Rückgang von Vertragszahlen und Flächenumsatz konstatiert. Im Berichtsjahr 2018 verzeichnet dieser Teilmarkt eine Verdopplung der Vertragszahlen und eine Vervielfachung des Flächen- und Geldumsatzes. Als eine Ursache hierfür kann die Entwicklung in Berlin angesehen werden, wo die Nachfrage nach Bauland für Geschosswohnungsbau (insbesondere für bezahlbaren Mietwohnungsbau) mit den vorhandenen Bauflächen nicht gedeckt werden kann. Private Investitionsbemühungen werden durch hohe Baulandpreise und Auflagen des bei Neubauvorhaben mit Planungserfordernis anzuwendenden Baulandmodells gehemmt, was zu Ausweicheffekten in das Berliner Umland und in die Mittelzentren mit guter verkehrlicher Anbindung nach Berlin führt.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigt gegenüber dem Vorjahr leicht sinkende Umsätze bei den Vertragszahlen und beim Geldumsatz. Der Flächenumsatz ist mit einem Rückgang von mehr als 60 % erheblich geringer als im Vorjahr. Der Einfluss auf das Marktgeschehen ist mit Anteilen von rd. 17 % bzw. 14 % des Gesamtumsatzes von Geld und Flächen etwas zurückgegangen.

Die im Vorjahr festzustellende deutliche Steigerung des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Teilmarkt des sonstigen Baulandes wird mit den Zahlen dieses Berichtsjahres bestätigt. Der Geldumsatz ist nur geringfügig gesunken, der Flächenumsatz erfuhr eine weitere Steigerung um rd. 47 %.

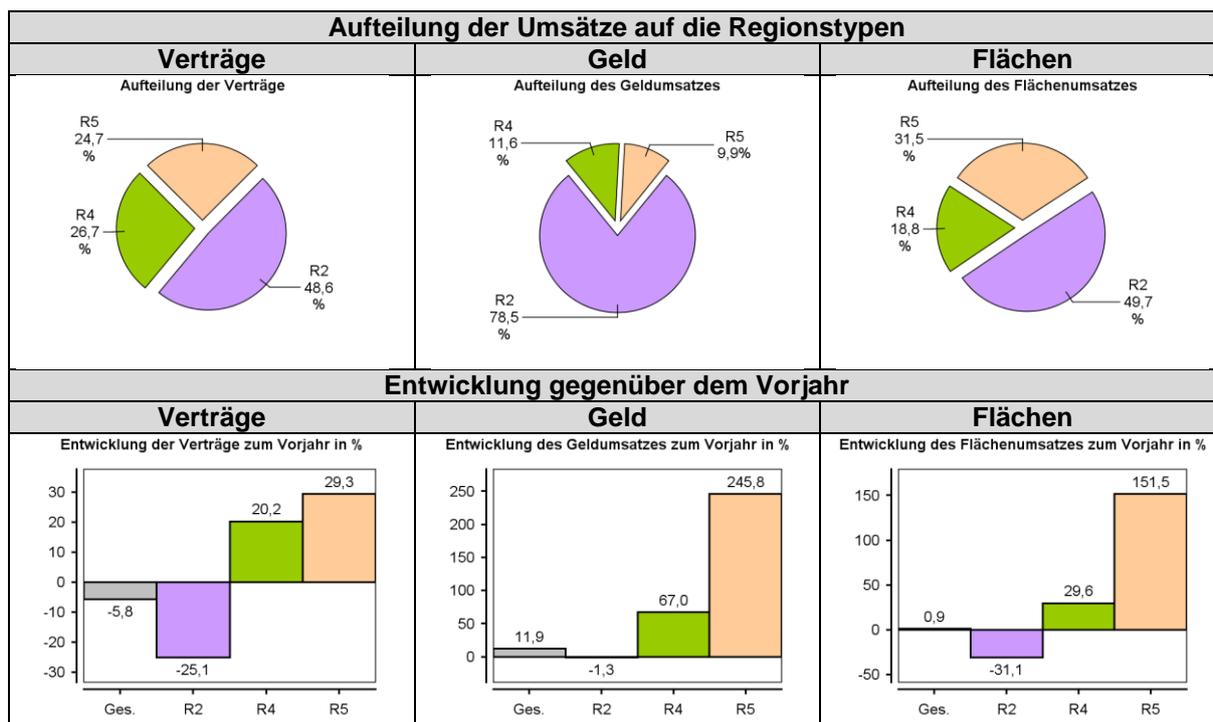
Zusammenfassend ist das Marktgeschehen im Berichtsjahr 2018 durch einen fortgesetzten Preisanstieg vornehmlich für Wohnbauland sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis gekennzeichnet.

• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	602	82,1 -9,3	749	64,2 9,8	875	57,8 18,3
Geschosswohnungsbau	62	8,5 55,0	171	14,6 125,2	242	16,0 320,2
Summe Wohnbauland	664	90,6 -5,7	920	78,8 21,4	1.117	73,8 40,1
Gewerbliche Bauflächen	29	4,0 -21,6	196	16,8 -14,6	218	14,4 -62,4
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	0,5 33,3	0,56	0,0 20,8	12	0,8 8,6
Sonstige Nutzung	36	4,9 5,9	50	4,3 -7,3	165	10,9 50,4
Summe sonst. Bauland	40	5,5 8,1	51	4,4 -7,1	177	11,7 46,6
Gesamtsumme	733	100 -5,8	1.167	100 11,9	1512	100 0,9

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

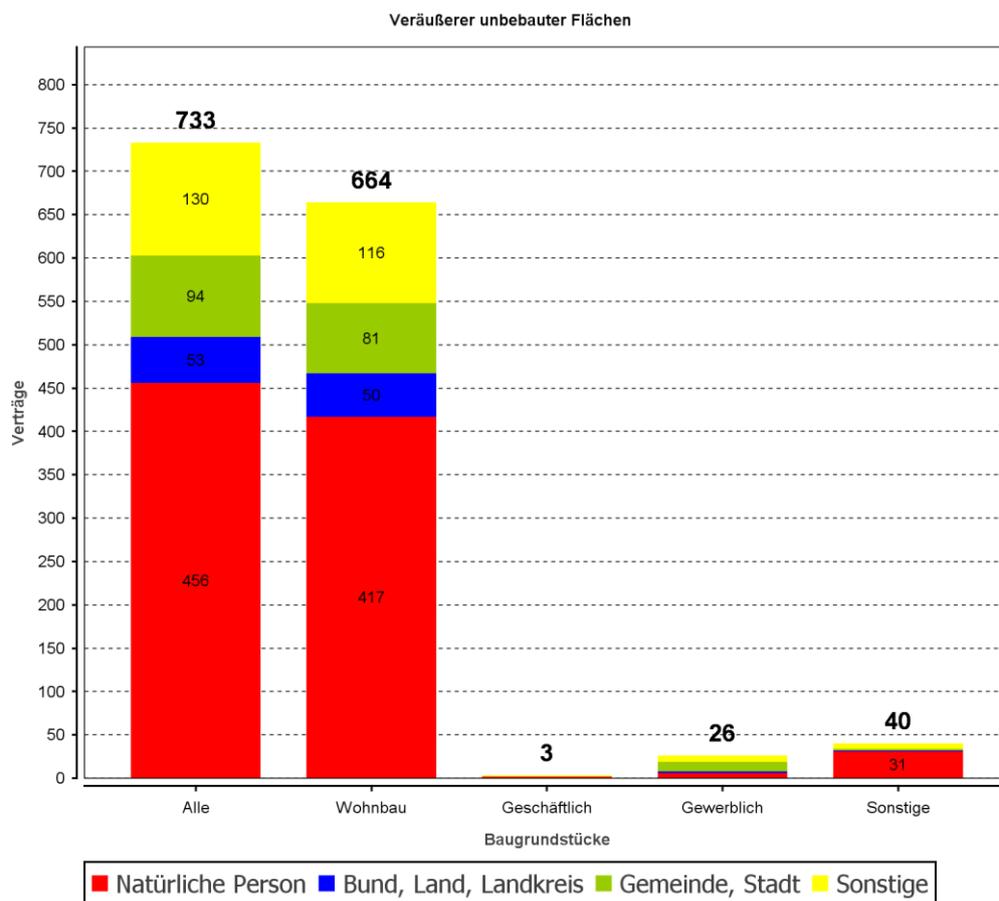


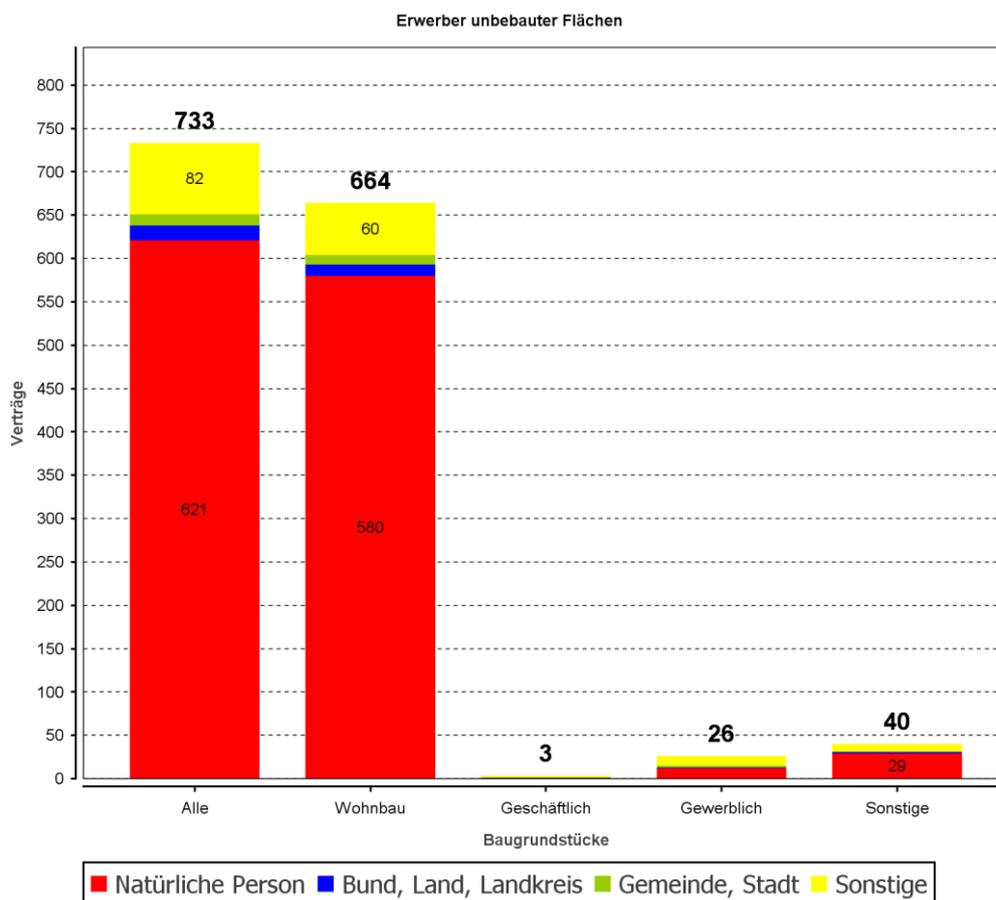
Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	356	48,6	917	78,5	751	49,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	196	26,7	135	11,6	285	18,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	181	24,7	115	9,9	477	31,5
Gesamtsumme	733	100	1.167	100	1512	100
		-5,8		11,9		0,9

• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

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	720	98,2	656	98,8	3	100,0	24	92,3	37	92,5
Tausch	7	1,0	5	0,8			2	7,7		
Auseinandersetzung	2	0,3							2	5,0
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	4	0,5	3	0,5					1	2,5
Sonstige	0									
Gesamtsumme	733	100	664	100	3	100	26	100	40	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**





Die vorstehenden Abbildungen und Tabellen beziehen sich auf den Teilmarkt von Bauland im Allgemeinen, worunter neben den selbstständigen baureifen Grundstücken auch Flächen mit dem Entwicklungszustand von werdendem Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland), Zukaufsflächen und Kauffälle über Flächen mit unterschiedlichen Bodenqualitäten erfasst sind.

• **Umsätze für selbstständige baureife Bauflächen 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 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	69	12,3	61	11,8			7	41,2	1	3,8
	114	15,6	45	9,0			69	33,9	0,89	3,6
	9.334	10,0	6.846	9,4			2.328	15,9	160	11,5
Dallgow-Döberitz	54	9,6	52	10,1	1	50,0			1	3,8
	48	6,6	42	8,3	1	27,6			6	22,9
	10.335	11,1	9.716	13,4	175	3,9			444	31,9
Falkensee	96	17,1	92	17,8	1	50,0	2	11,8	1	3,8
	126	17,2	98	19,6	3	72,4	25	12,2	0,56	2,3
	43.235	46,4	27.787	38,2	4.266	96,1	10.765	73,4	416	29,9
Ketzin/Havel	33	5,9	28	5,4					5	19,2
	23	3,1	21	4,2					2	7,2
	1.478	1,6	1.390	1,9					88	6,4
Milower Land	20	3,6	19	3,7					1	3,8
	19	2,5	18	3,6					0,72	2,9
	540	0,6	536	0,7					4	0,3
Nauen	82	14,6	80	15,5					2	7,7
	66	9,0	61	12,3					4	16,6
	8.405	9,0	8.353	11,5					52	3,7
Premnitz	14	2,5	10	1,9			3	17,6	1	3,8
	101	13,8	14	2,8			86	42,3	1	4,5
	1.366	1,5	496	0,7			861	5,9	8	0,6
Rathenow	59	10,5	52	10,1			3	17,6	4	15,4
	58	7,9	48	9,6			7	3,4	3	12,5
	2.329	2,5	2.193	3,0			82	0,6	55	4,0
Schönwalde-Glien	53	9,4	53	10,3						
	47	6,4	47	9,3						
	6.124	6,6	6.124	8,4						
Wustermark	29	5,2	22	4,3			1	5,9	6	23,1
	56	7,6	40	8,0			12	5,8	4	16,6
	9.075	9,7	8.423	11,6			587	4,0	65	4,7
Amt Friesack	20	3,6	19	3,7			1	5,9		
	29	4,0	25	4,9			5	2,4		
	341	0,4	293	0,4			48	0,3		
Amt Nennhausen	20	3,6	17	3,3					3	11,5
	29	3,9	27	5,3					2	8,1
	511	0,5	445	0,6					66	4,7
Amt Rhinow	13	2,3	12	2,3					1	3,8
	17	2,3	16	3,2					0,68	2,7
	191	0,2	157	0,2					34	2,4
Gesamtsumme	562		517		2		17		26	
	732	100	501	100	4	100	202	100	25	100
	93.264		72.760		4.441		14.671		1.393	

Anlass des Eigentumsübergangs sind nur Käufe von selbstständigen baureifen Flächen (ohne Verträge über Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten). Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke sind in vorstehender Übersicht nicht enthalten.

• **Umsätze für selbstständige baureife Wohnbauflächen in den Regionen**

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Geldumsatz (1.000 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland	280	379	968	858	58.896	49.757	271	325
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	132	108	830	863	10.546	6.309	110	93
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	105	80	1.143	1.044	3.318	2.252	120	84
Landkreis Havelland	517	567	968	885	72.760	58.317	501	502

• **Umsätze für selbstständige baureife Wohnbauflächen in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland**

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Geldumsatz (1.000 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	61	104	735	763	6.846	8.854	45	79
Dallgow-Döberitz	52	12	801	989	9.716	2.229	42	12
Falkensee	92	83	1.066	908	27.787	17.821	98	75
Ketzin/Havel	28	19	748	862	1.390	1.117	21	16
Milower Land	19	3	939	1.002	536	39	18	3
Nauen	80	63	769	805	8.353	4.456	61	51
Premnitz	10	4	1.397	1.018	496	100	14	4
Rathenow	52	45	923	944	2.193	1.852	48	42
Schönwalde-Glien	53	45	880	978	6.124	5.715	47	44
Wustermark	22	135	1.813	848	8.423	15.138	40	114
Amt Friesack	19	25	1.296	1.281	293	490	25	32
Amt Nennhausen	17	23	1.561	998	445	396	27	23
Amt Rhinow	12	6	1.343	847	157	109	16	5
Landkreis Havelland	517	567	968	885	72.760	58.317	501	502

Die Tabellen enthalten Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke sind nicht enthalten.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Trotz der in einigen Städten und Gemeinden rückläufigen Transaktionszahlen setzt sich der Preisanstieg der vergangenen Jahre auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnbaulandes auch im Berichtsjahr 2018 weiter fort.

Deutliche Rückgänge in den Kauffallzahlen sind in den Gemeinden Brieselang (rd. - 40 %) und Wustermark (rd. - 85 %) zu beobachten, wobei in Wustermark mehrere übergroße Flächen zu geringeren Preisen veräußert wurden. Diese führten abweichend von der allgemeinen Situation im Berliner Umland zu einer kurzfristigen Preisstagnation im Berichtsjahr.

Die übrigen Gebietskörperschaften des Berliner Umlandes verzeichnen Preiszuwächse von rd. 10 % bis mehr als 30 %. In der Stadt Falkensee und in der Gemeinde Dallgow-Döberitz wurden - entgegen der Vorjahresentwicklung - wieder mehr Grundstücke veräußert.

Die Stadt Nauen als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum nimmt auf Grund ihrer Lage und verkehrlichen Anbindung zunehmend eine besondere Rolle ein. Das um mehr als 50 % gestiegene Preismittel erreicht im Berichtsjahr das Preisniveau des Berliner Umlandes und hebt sich deutlich von den anderen Mittelzentren und dem übrigen Landkreis ab.

In den Mittelzentren und im weiteren Metropolenraum liegen die Vertragszahlen und die durchschnittlichen Baulandpreise in ähnlichen Größenordnungen wie im Vorjahr. Ausnahmen bilden die Gemeinde Milower Land und die Stadt Premnitz, wo eine Häufung von Transaktionen zu einem deutlichen Preisanstieg führte.

• **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 Zukaufsflächen 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 (Euro/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	56	88	0	0	56	88
	303	453			78	28
	2.091	2.742			291	221
	644	644			167	130
	732	769			168	125
Dallgow-Döberitz	43	11	0	0	43	11
	480	564			145	75
	1.290	1.139			416	388
	650	970			270	173
	736	887			268	196
Falkensee	80	68	0	0	80	68
	405	313			120	101
	4.155	1.643			388	380
	845	822			262	231
	945	878			266	226
Ketzin/Havel	25	17	0	0	25	17
	475	220			25	15
	1.220	1.478			143	120
	605	598			65	71
	674	772			78	74
Milower Land	17	3	0	0	17	3
	336	785			9	7
	2.750	1.151			54	27
	713	1.070			43	9
	939	1.002			35	14
Nauen	72	58	0	0	72	58
	381	229			9	12
	2.000	1.945			245	178
	691	712			165	80
	754	803			153	98
Premnitz	9	4	0	0	9	4
	405	703			22	16
	1.762	1.331			55	34
	994	1.020			40	22
	1.050	1.018			37	23
Rathenow	38	35	0	0	38	35
	404	215			21	14
	3.342	2.300			70	72
	864	802			44	40
	950	912			45	46

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönwalde-Glien	41	41	0	0	41	41
	448	424			50	45
	1.235	3.200			223	206
	899	921			154	142
	850	998			151	138
Wustermark	19	126	0	0	19	126
	415	233			43	27
	15.422	2.149			314	176
	850	598			131	157
	1.778	688			146	146
Amt Friesack	12	20	0	0	12	20
	410	519			7	2
	1.539	2.500			34	30
	773	1.104			26	19
	902	1.233			22	18
Amt Nennhausen	15	22	0	0	15	22
	523	360			3	5
	6.460	3.117			42	51
	1.000	807			16	18
	1.658	960			20	19
Amt Rhinow	6	6	0	0	6	6
	360	252			6	13
	1.405	1.459			37	49
	564	873			14	17
	761	847			19	22
Landkreis Havelland	433	499	0	0	433	499
	303	215			3	2
	15.422	3.200			416	388
	744	721			156	140
	900	830			156	125

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

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 2017** 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 01.01.2009 und 31.12.2018
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder Dorfgebiet
- Bauland, keine Zukaufsflächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG

Bodenpreisindexreihen wurden abgeleitet für

- die Stadt Falkensee,
- das Berliner Umland **ohne Falkensee** (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark),
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel und
- das westliche Havelland (Ämter Friesack, Nennhausen und Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Premnitz und Rathenow).

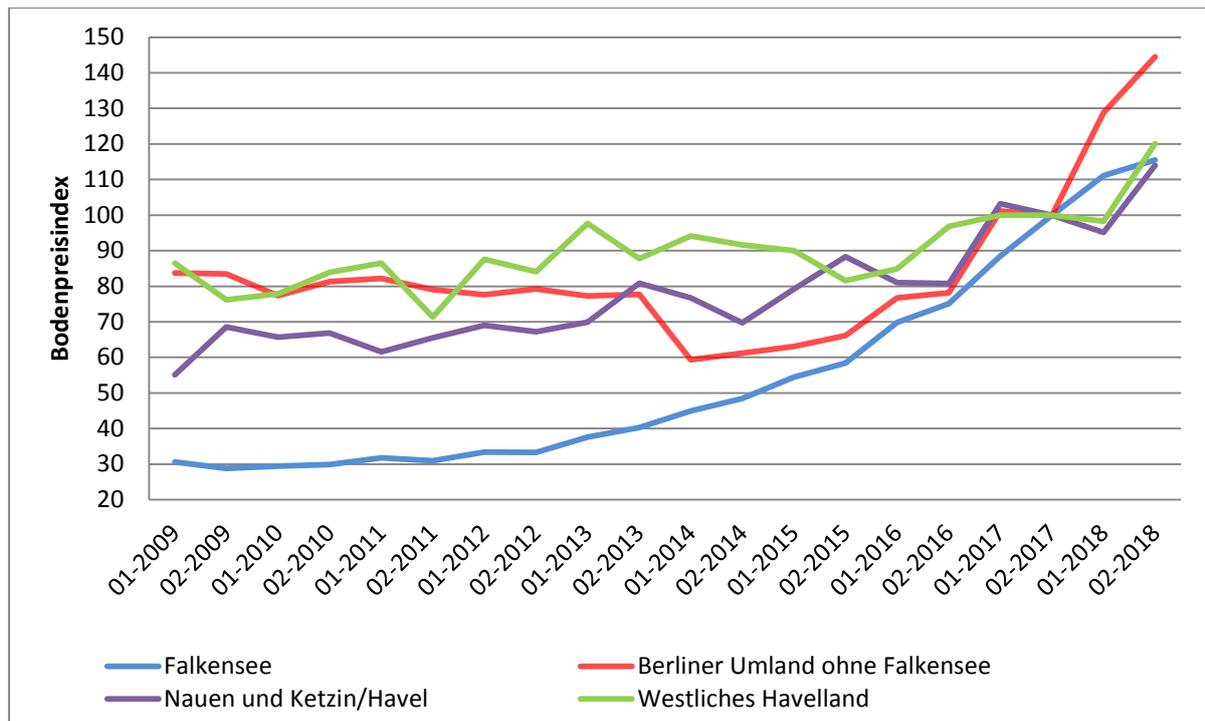
Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe für

- die Stadt Falkensee 1.224 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 2.509 Kauffälle (davon 802 Kauffälle aus der Gemeinde Brieselang; die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden sind annähernd gleichverteilt),
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel 400 Kauffälle (259 Kauffälle aus der Stadt Nauen und 141 Kauffälle aus der Stadt Ketzin/Havel) sowie
- das westliche Havelland 535 Kauffälle (davon 181 Kauffälle aus der Stadt Rathenow und 87 Kauffälle aus der Stadt Premnitz).

- Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Havelland

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2017=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2017=100
01-2009	64	72,08	30,6	76	84,54	83,7
02-2009	91	67,92	28,8	101	84,28	83,5
01-2010	75	69,26	29,4	100	78,18	77,4
02-2010	89	70,52	29,9	131	82,12	81,3
01-2011	62	74,80	31,8	94	82,97	82,2
02-2011	104	73,01	31,0	138	79,89	79,1
01-2012	94	78,70	33,4	141	78,36	77,6
02-2012	100	78,33	33,3	169	79,99	79,2
01-2013	85	88,50	37,6	207	78,08	77,3
02-2013	75	94,96	40,3	202	78,42	77,7
01-2014	45	105,93	45,0	185	59,84	59,3
02-2014	46	114,27	48,5	151	61,85	61,2
01-2015	68	128,46	54,5	156	63,77	63,1
02-2015	39	137,45	58,4	105	66,77	66,1
01-2016	37	164,42	69,8	94	77,44	76,7
02-2016	25	176,79	75,1	108	78,95	78,2
01-2017	24	208,51	88,5	138	102,13	101,1
02-2017	31	235,52	100	88	100,98	100
01-2018	30	261,61	111,1	43	130,04	128,8
02-2018	40	272,14	115,5	82	145,95	144,5

Halbjahr	Nauen, Ketzin/Havel			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2017=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2017=100
01-2009	13	31,20	55,1	17	26,43	86,5
02-2009	18	38,83	68,6	18	23,27	76,2
01-2010	7	37,21	65,7	29	23,80	77,9
02-2010	29	37,92	66,9	39	25,63	83,9
01-2011	19	34,89	61,6	24	26,42	86,5
02-2011	13	37,10	65,5	19	21,79	71,3
01-2012	11	39,07	69,0	20	26,78	87,6
02-2012	24	38,09	67,2	34	25,69	84,1
01-2013	9	39,56	69,9	14	29,83	97,6
02-2013	24	45,79	80,9	32	26,83	87,8
01-2014	15	43,43	76,7	25	28,75	94,1
02-2014	28	39,49	69,7	30	28,00	91,6
01-2015	38	44,87	79,2	30	27,49	90,0
02-2015	30	50,03	88,3	23	24,93	81,6
01-2016	32	45,89	81,0	22	25,95	84,9
02-2016	28	45,74	80,8	37	29,58	96,8
01-2017	17	58,43	103,2	29	30,54	100,0
02-2017	18	56,64	100	36	30,55	100
01-2018	12	53,89	95,1	23	30,03	98,3
02-2018	15	64,55	114,0	34	36,69	120,1



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 auf diesem Teilmarkt getätigten Transaktionen lagen nach Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse nur wenige geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2016 bis 2018. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gegenüber der Vorjahresauswertung (Jahre 2015-2017) zeigt sich eine deutliche Erhöhung der Vertragszahlen auf insgesamt 34 Fälle (7) im gesamten Landkreis, welche sich überwiegend auf das Berliner Umland und die Mittelzentren verteilen. Die für die Mittelzentren verzeichneten Transaktionen wurden ausschließlich im Jahr 2018 getätigt. Die Vertragszahlen im weiteren Metropolenraum sind vernachlässigbar gering. Die durchschnittlichen Flächengrößen im Berliner Umland entsprechen dem Vorjahreswert (Auswertung 2015-2017). In den Mittelzentren wurden eher kleinere Grundstücke veräußert.

Das Preismittel im Berliner Umland liegt erheblich über dem Preismittel des Vorjahreszeitraums und ist durch Kauffälle aus dem Jahr 2018 beeinflusst. Die Mittelzentren zeigen gegenüber dem Berliner Umland ein deutlich geringeres Preisniveau. Durch die in den Regionen vorliegenden abweichenden Lagewerte ist eine Aussage über die Preisentwicklung im gesamten Landkreis Havelland nicht möglich.

Regionstypen	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)
Berliner Umland	19	19
	1.007	49,43
	5.494	993,05
	2.424	143,67
	2.672	207,75
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	13	13
	112	23,15
	1.591	180,67
	858	59,68
	853	65,90
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2	2
	1.400	31,08
	4.513	50,00
	-	-
	2.957	40,54
Landkreis Havelland	34	34
	112	23,15
	5.494	993,05
	1.591	82,52
	1.993	143,68

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 2016 bis 2018. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen ist gegenüber der Vorjahresauswertung (2015-2017) im Berliner Umland annähernd gleich. Im weiteren Metropolenraum sind etwas weniger Transaktionen zu verzeichnen, wobei das durchschnittliche Preisniveau in den Mittelzentren nicht signifikant vom übrigen Landkreis abweicht. Die im Berliner Umland im Vergleich zum Vorjahresergebnis festzustellende Preissteigerung ist auf Einzelfälle zurückzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland für gewerbliche Bauflächen mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)
Berliner Umland	25	25
	531	5
	117.482	450,72
	4.547	35,00
	11.130	65,99
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	7	7
	1.679	8
	10.280	22,50
	2.828	12,07
	5.594	13,38
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	7	7
	3.558	4
	86.687	46,14
	14.892	10,50
	30.293	14,96
Landkreis Havelland	39	39
	531	4
	117.482	450,72
	4.956	30,21
	13.576	47,39

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für werdendes Bauland lagen im Landkreis im Berichtsjahr nur in geringer Anzahl vor.

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (Euro/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	16	3,37 99,08 9,47 26,19
Rohbauland	12	1,23 97,64 41,50 44,50
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	1	127,06 127,06 127,06 127,06
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 **5** Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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	5	1		4				5 4,0 4,5		

Des Weiteren wurden im gesamten Landkreis Havelland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 15 Erbbaurechte verkauft, darunter 6 für Wohnzwecke im Berliner Umland und 5 für Erholungszwecke im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden 4 verkauft, 2 für Wohnzwecke, 1 für Erholungszwecke und 1 für Gemeinbedarfzwecke.

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.

Zukäufe		
Regionstypen	baurechtlich notwendig	baurechtlich nicht notwendig
	Anzahl der Verträge Grundstücksgröße in m ² von bis / Medianwert / Mittelwert Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Medianwert) Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Mittelwert)	
Berliner Umland	5	6
	14 – 352 / 243 / 211	12 – 5.724 / 547 / 1.270
	49	44
	46	52
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	4	10
	24 – 702 / 182 / 273	150 – 551 / 281 / 301
	73	69
	65	60
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	13	13
	16 – 779 / 227 / 268	33 – 6.194 / 276 / 1.073
	116	100
	114	90
Landkreis Havelland	22	29
	14 – 779 / 235 / 256	12 – 6.194 / 292 / 848
	92	78
	90	72

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. 36 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfällt ein Anteil von rd. 28 % am Geldumsatz. Dies entspricht im Wesentlichen den Vorjahreswerten. Regional betrachtet liegen rd. 61 % der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im westlichen Teil des Landkreises Havelland.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 18 % gesunken. Bei Grünlandnutzungen lag jedoch eine Steigerung von rd. 85 % vor, während sich die Flächenumsätze der Forstwirtschaft nach der großen Steigerung im Jahre 2017 (rd. +485 %) um rd. 68 % verringert haben. Hier werden die Änderungen durch wenige Kauffälle hervorgerufen. Der Geldumsatz hat sich entsprechend entwickelt. Festzuhalten ist auch, dass einzelne Verkäufe besonders großer oder kleiner Flächen bei allen Teilmärkten zu großen Veränderungen führen.

- **Umsatzübersicht sämtlicher land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	100	36,4 7,5	5.210	27,5 -3,6	4.263	16,7 9,5
Grünlandnutzung	43	15,6 -8,5	1.445	7,6 119,6	1.999	7,8 85,2
Forstwirtschaft	73	26,5 -5,2	4.742	25,1 -51,4	6.144	24,0 -67,8
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	0,4 0,0	570	3,0 0,0	505	2,0 0,0
Dauerkultur	4	1,5 0,0	144	0,8 0,0	91	0,4 0,0
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Wechselnd (Acker-/Grünlandnutzung)	16	5,8 -55,6	2.186	11,6 -24,9	2.217	8,7 -33,2
Sonstige Nutzungen	38	13,8 31,0	4.616	24,4 298,7	10.369	40,5 173,4
Gesamtsumme	275	100 -2,5	18.913	100 -4,9	25.588	100 -17,8

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	51	18,5 15,9	3.365	17,8 338,8	2.511	9,8 136,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	57	20,7 -3,4	1.718	9,1 -34,3	2.582	10,1 -15,0
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	167	60,7 -6,7	13.830	73,1 -16,2	20.495	80,1 -24,2
Gesamtsumme	275	100 -2,5	18.913	100 -4,9	25.588	100 -17,8

• **Transaktionen sämtlicher 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	256	93,1	95	95,0	38	88,4	69	94,5	54	91,5
Tausch	14	5,1	3	3,0	4	9,3	4	5,5	3	5,1
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	2	0,7	0		0		0		2	3,4
Sonstige	3	1,1	2	2,0	1	2,3	0		0	
Gesamtsumme	275	100	100	100	43	100	73	100	59	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 leicht gestiegener Anzahl der Kauffälle von Ackerland hat sich die Tendenz vom Vorjahr mit zum Teil sinkenden Quadratmeterpreisen nur im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren bestätigt. Dieser Teilmarkt verzeichnet im weiteren Metropolitanraum auch die höchste Anzahl an Kauffällen. Während im Berliner Umland Steigerungen festgestellt wurden, die wegen der geringen Anzahl von Kauffällen nicht statistisch aussagekräftig sind, zeigt das Gesamtbild für den Landkreis geringe Rückgänge der Kaufpreise. Bei Grünland zeigt sich dagegen eine leichte Steigerung der Preise pro Quadratmeter, die aber wegen der wenigen Kauffälle nur eingeschränkt aussagekräftig ist. Insgesamt sind die Flächengrößen bei Verkäufen von Acker- und Grünland geringer geworden, bewegen sich aber im Bereich der üblichen Veränderungen.

6.2.1.1 Ackerland

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (Euro/m ²)	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	12	5	1,46 2,22 1,71 1,79	0,41 1,85 1,07 1,16	0,38 21,17 7,37 7,80	0,84 3,77 0,94 1,48
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	8	13	0,30 2,50 1,20 1,20	0,29 2,51 1,50 1,50	0,68 6,19 4,68 3,78	0,64 16,09 4,51 6,95
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	35	28	0,26 1,60 0,97 0,99	0,35 2,45 0,97 1,08	0,34 51,06 3,83 6,21	0,43 72,13 3,02 7,83
Landkreis Havelland	55	46	0,26 2,50 1,18 1,20	0,29 2,51 1,12 1,21	0,34 51,06 4,67 6,20	0,43 72,13 3,27 6,89

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

6.2.1.2 Grünland

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (Euro/m ²)	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	4	6	0,35 1,32 0,91 0,87	0,66 2,00 1,00 1,26	0,63 8,96 2,20 3,50	0,30 2,74 1,64 1,51
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	4	4	0,79 2,48 1,88 1,76	0,25 0,82 0,76 0,64	0,75 1,82 1,51 1,40	1,51 10,34 2,07 4,00
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	19	18	0,33 2,11 0,69 0,74	0,20 1,00 0,58 0,59	0,81 41,83 3,86 7,56	0,26 16,29 2,10 3,50
Landkreis Havelland	27	28	0,33 2,48 0,79 0,91	0,20 2,00 0,68 0,74	0,63 41,83 2,42 6,05	0,26 16,29 1,99 3,14

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

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2017** 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:

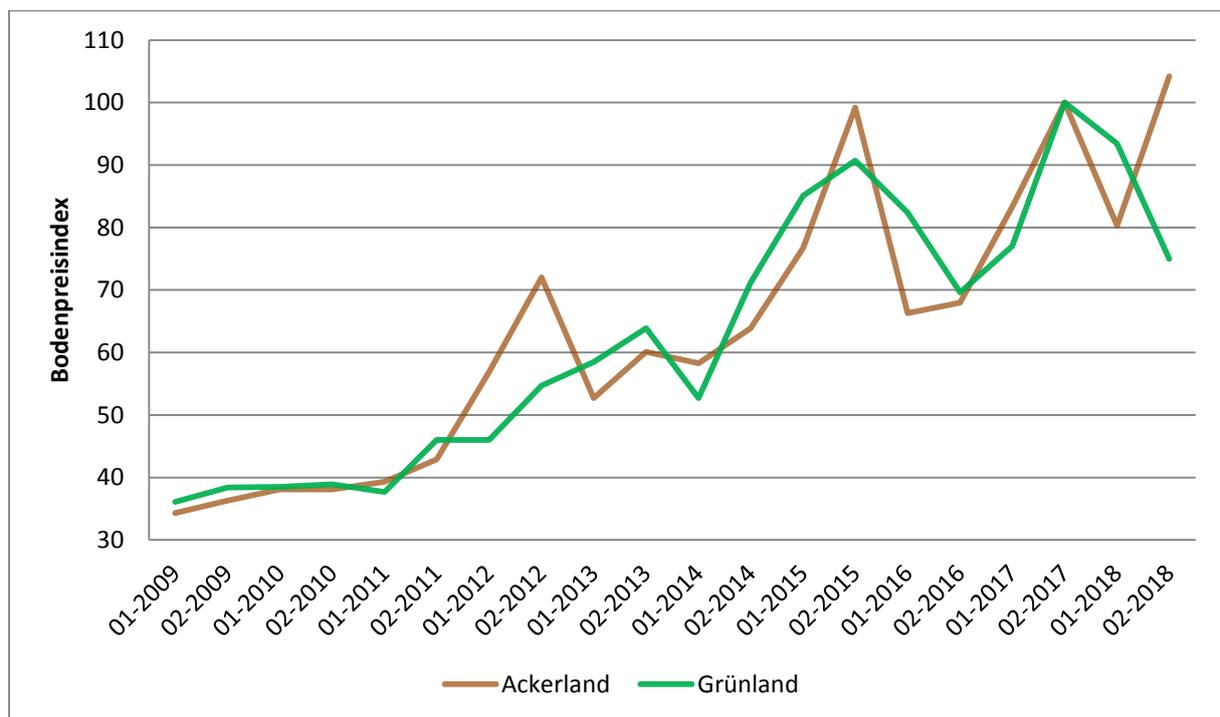
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2009 und 31.12.2018
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden, sowie keine ortsnahen und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 5.000 m²

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

- Ackerland 488 Kauffälle, davon 418 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel
- Grünland 314 Kauffälle, davon 224 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel

• **Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2017=100)	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2017=100)
01-2009	13	0,41	34,3	12	0,25	36,1
02-2009	36	0,43	36,3	32	0,27	38,4
01-2010	23	0,45	38,1	24	0,27	38,5
02-2010	37	0,45	38,1	39	0,27	38,9
01-2011	30	0,47	39,3	24	0,26	37,7
02-2011	17	0,51	42,9	20	0,32	46,0
01-2012	19	0,68	56,9	11	0,32	46,0
02-2012	16	0,86	72,0	8	0,38	54,7
01-2013	29	0,63	52,7	14	0,41	58,5
02-2013	41	0,71	60,1	22	0,45	63,9
01-2014	36	0,69	58,3	13	0,37	52,7
02-2014	37	0,76	63,9	17	0,50	71,2
01-2015	36	0,91	76,7	16	0,59	85,1
02-2015	23	1,18	99,2	15	0,63	90,7
01-2016	19	0,79	66,3	11	0,58	82,4
02-2016	15	0,81	68,0	13	0,49	69,6
01-2017	13	0,99	83,3	8	0,54	77,0
02-2017	15	1,19	100	4	0,70	100
01-2018	14	0,95	80,3	5	0,65	93,4
02-2018	19	1,24	104,2	6	0,52	75,0



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen kam es zu teilweise sehr deutlichen Steigerungen der Quadratmeterpreise. Im Berliner Umland blieben die durchschnittlichen Preise unverändert. Die geringe Anzahl der Kauffälle führt zu erheblichen Veränderungen durch einzelne Kauffälle. Da dem Gutachterausschuss keine Angaben zur Art und zum Zustand des Aufwuchses vorliegen, können die Preisunterschiede nicht beurteilt werden.

Eine statistisch gesicherte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Waldgrundstücke, der Art und dem Alter des Aufwuchses konnte nicht festgestellt werden. Eindeutig ist aber die Preisorientierung bei Verkäufen von Waldobjekten, die die rechtlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Eigenjagdbezirkes erfüllen. Die hierbei erzielten Kaufpreise lagen regelmäßig im obersten Spannungsbereich der ausgewerteten Kauffälle.

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	6	0,44 2,82 0,78 0,98	0,49 0,94 0,74 0,74	0,35 11,70 2,16 4,80	0,62 4,08 2,13 2,21
Mittelzentren im weiteren Metropol- raum	4	4	0,34 0,61 0,55 0,51	0,25 0,74 0,42 0,46	1,38 3,50 3,04 2,74	0,66 11,10 9,82 7,85
weiterer Metropolraum ohne Mit- telzentren	21	39	0,21 1,46 0,56 0,67	0,13 1,92 0,51 0,55	0,34 153,49 2,05 9,84	0,35 434,05 2,46 26,46
Landkreis Havelland	32	49	0,21 2,82 0,60 0,72	0,13 1,92 0,53 0,56	0,34 153,49 2,13 7,85	0,35 434,05 2,46 21,97

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

6.3.2 Bodenpreisindexreihe

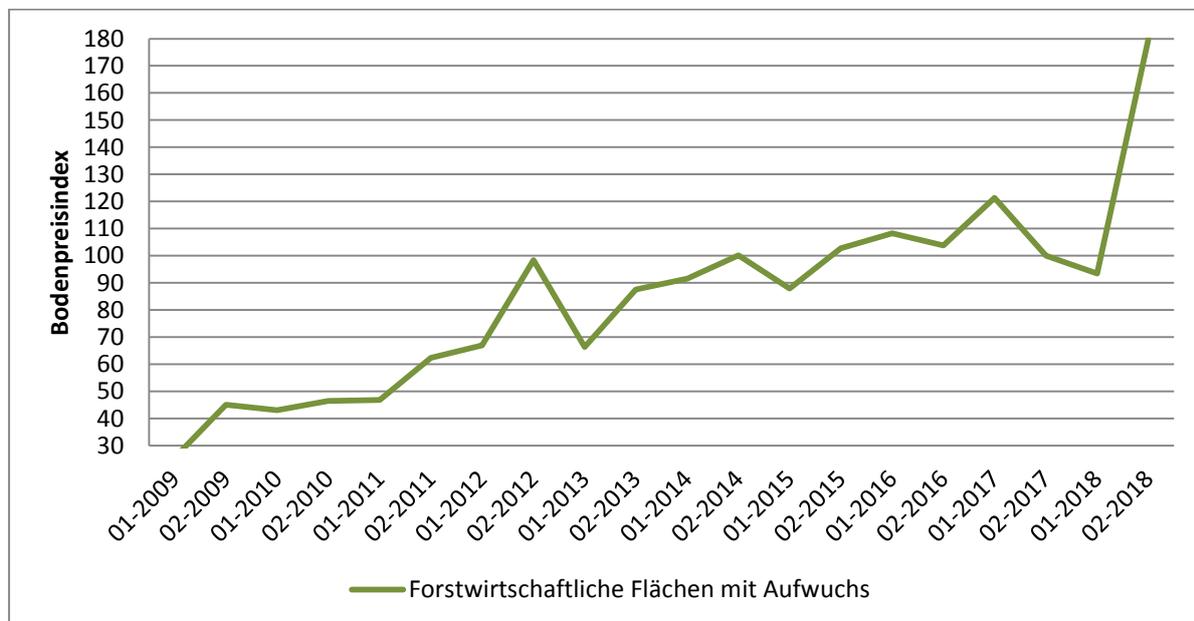
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2017** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2009 und 31.12.2018
- Grundstück für Forstwirtschaft bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden, sowie keine ortsnahen, und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 5.000 m²

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 334 Kauffälle, davon 304 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, den Gemeinden Milower Land und Schönwalde-Glien sowie den Städten Nauen und Rathenow

- **Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2017=100)
01-2009	9	0,12	25,6
02-2009	13	0,21	45,1
01-2010	8	0,20	43,0
02-2010	23	0,21	46,5
01-2011	15	0,22	46,8
02-2011	21	0,29	62,4
01-2012	13	0,31	66,9
02-2012	17	0,45	98,4
01-2013	25	0,31	66,4
02-2013	26	0,40	87,5
01-2014	24	0,42	91,5
02-2014	19	0,46	100,1
01-2015	20	0,41	87,9
02-2015	14	0,48	102,7
01-2016	17	0,50	108,3
02-2016	23	0,48	103,8
01-2017	20	0,56	121,3
02-2017	9	0,46	100
01-2018	10	0,43	93,4
02-2018	8	0,83	179,7



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Der Grundstücksverkehr dieses Teilmarktes wird vornehmlich durch Transaktionen privater Grünflächen mit einem Umsatzanteil von fast 70 % der gegenüber dem Vorjahr stabilen Vertragszahlen geprägt.

Das Marktsegment 'private Grünflächen' ist auch beim Anteil des Geld- und Flächenumsatzes mit 85 % bzw. 64 % führend. Dies entspricht der Vorjahressituation. Der Geldumsatz zeigt jedoch einen im Vergleich zum Flächenumsatz geringeren Anstieg bei nahezu gleichbleibenden Vertragszahlen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass im Berichtsjahr erheblich größere Flächen veräußert wurden. Das durchschnittliche Preisniveau liegt entsprechend niedriger als im Vorjahr und entspricht nunmehr dem des Jahres 2016.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Wasserflächen, deren Anteil am Gesamtumsatz bezüglich der Vertragszahlen knapp 10 % umfasst. Der im Vorjahr noch festzustellende überdurchschnittliche Anstieg der Durchschnittspreise auf Grund der Veräußerung kleinerer Flächen ist im Berichtsjahr durch eine deutliche Absenkung des Durchschnittspreises zu ersetzen, welche mit der Erhöhung der durchschnittlichen Flächengröße zusammenhängt. Wegen der Vervielfachung des Flächenumsatzes ergibt sich in Summe auch ein Anstieg des Geldumsatzes.

Grundstücke mit besonderen Funktionen bilden im Berichtsjahr das dritte Marktsegment mit einem Anteil von 21 % an den Vertragszahlen. Auch hier ist eine deutliche Erhöhung des Flächenumsatzes, aber auch des Geldumsatzes festzustellen. Der Durchschnittspreis ist gegenüber den Vorjahren nahezu unverändert geblieben.

• Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	83	69,7 -2,4	1.423	84,6 114,6	367	64,3 173,7
Wasserflächen	11	9,2 120,0	123	7,3 452,0	154	26,9 2329,5
besondere Funktionen	25	21,0 25,0	137	8,1 145,1	50	8,8 178,3
Energieanlagen	0	0,0 -100				
sonstige Nutzung	0	0,0 0,0				
Gesamtsumme	119	100 2,6	1.683	100 78,7	571	100 181,0

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		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
private Grünflächen	83	84	0,29 56,91 3,59 6,22	0,12 99,08 4,24 9,78	33 88.958 961 4.425	15 11.557 709 1.594
Wasserflächen	11	5	0,22 1,72 0,75 0,70	0,39 37,50 10,00 12,26	36 77.643 7.746 13.956	95 4.133 828 1.264
besondere Funktionen	25	19	0,17 24,52 2,78 4,96	0,14 45,05 2,00 4,82	66 14.218 755 2.016	29 3.561 555 936
Gesamtsumme	119	114	0,17 56,91 2,78 5,44	0,12 99,08 4,00 8,80	33 88.958 961 4.800	15 15.141 729 1.778

7.2 Gartenland

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbstständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 23 (13) Urkunden zu Hausgärten und 30 (17) Urkunden zu Eigentumsgärten (**im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) zugegangen. Diese wurden mit mathematisch-statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **49** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2014 – 2018**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages												
Euro/m ²	5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115	125
Euro/m ²	1,47	2,89	3,89	4,71	5,42	6,05	6,63	7,16	7,65	8,11	8,55	8,96	9,36
ca. %	29	19	16	13	12	11	10	10	9	9	8	8	7

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die Ämter oder Gemeinden sind jeweils folgende Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in %
Gemeinden/Ämter	Amt Friesack	0
	Amt Nennhausen	-35
	Amt Rhinow	+15
	Gemeinde Brieselang	+10
	Gemeinde Dallgow-Döberitz	+10
	Gemeinde Milower Land	+20
	Gemeinde Schönwalde-Glien	+10
	Gemeinde Wustermark	+10
	Stadt Falkensee	+60
	Stadt Ketzin/Havel	+10
	Stadt Nauen	+10
	Stadt Premnitz	-20
	Stadt Rathenow	-5

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,60$.

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **89** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2014 – 2018**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages											
Euro/m²	5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115
Euro/m ²	1,21	2,08	2,86	3,62	4,39	5,17	5,98	6,81	7,67	8,57	9,50	10,46
ca. %	24	14	11	10	10	9	9	9	9	9	9	9

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die Ämter oder Gemeinden sind jeweils folgende Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in %
Gemeinden/Ämter	Amt Friesack	-25
	Amt Nennhausen	0
	Amt Rhinow	0
	Gemeinde Brieselang	-30
	Gemeinde Dallgow-Döberitz	-30
	Gemeinde Milower Land	-10
	Gemeinde Schönwalde-Glien	-30
	Gemeinde Wustermark	-30
	Stadt Falkensee	+140
	Stadt Ketzin/Havel	+45
	Stadt Nauen	+20
	Stadt Premnitz	+10
	Stadt Rathenow	-20

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,20$.

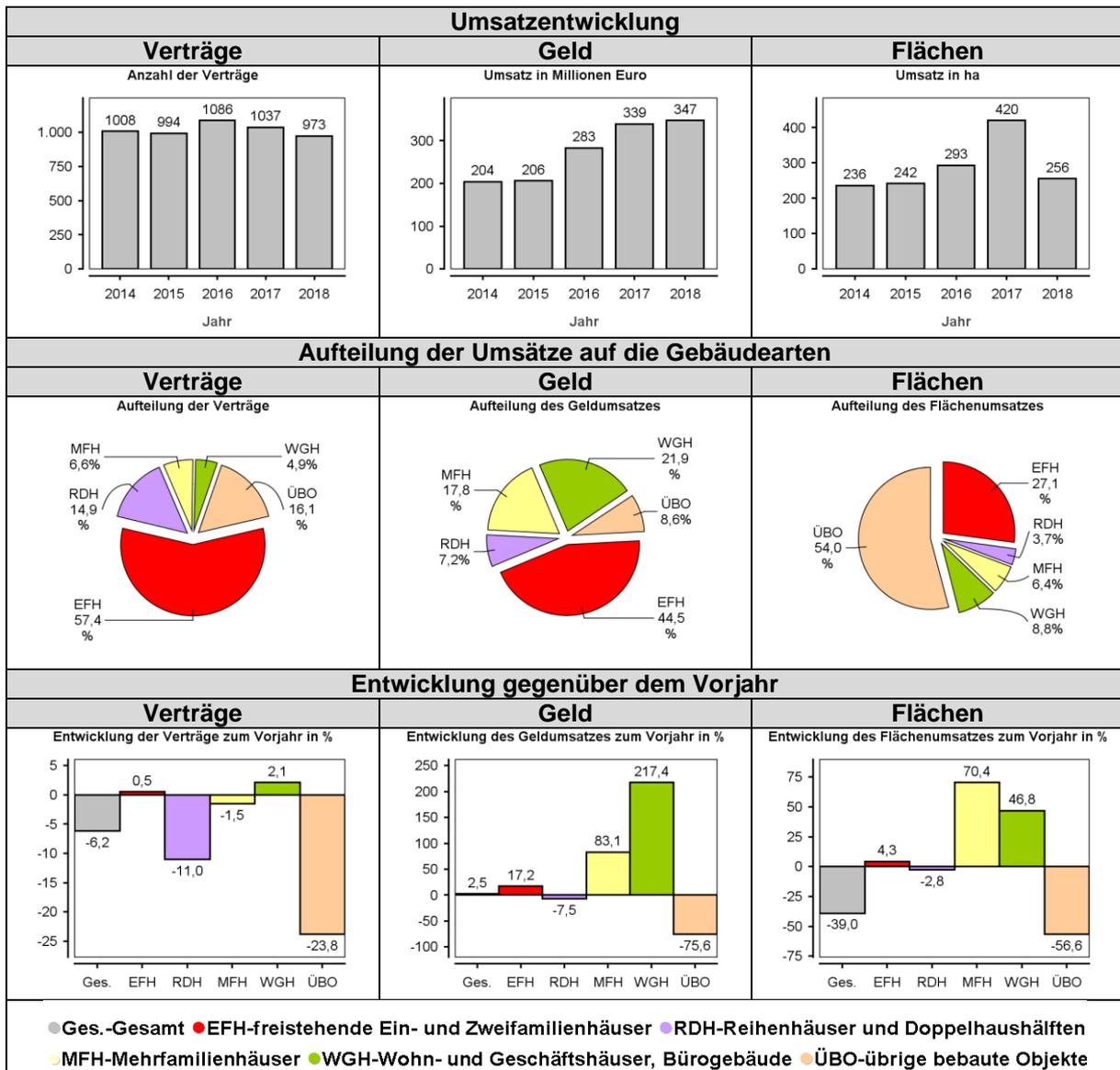
8 Bebaute Grundstücke

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 indirekt aus Daten des Liegenschaftskatasters ermittelt worden. Bei allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert mit darin enthalten.

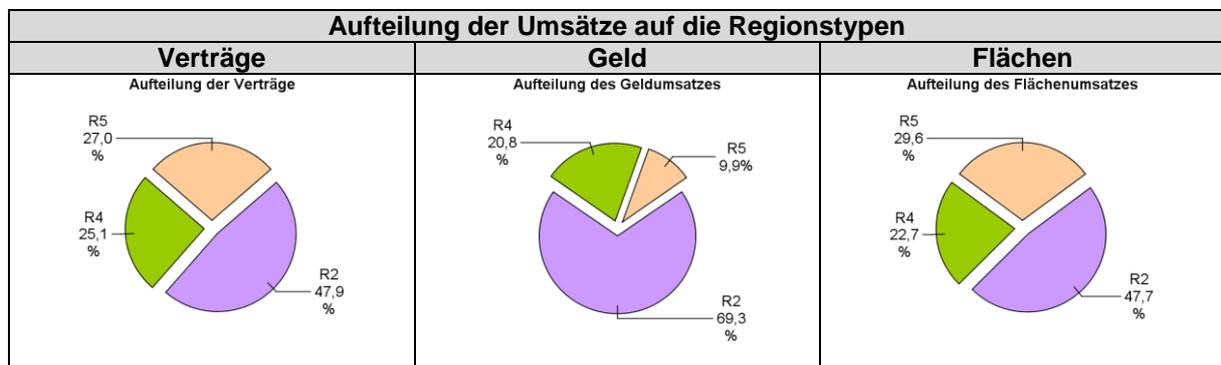
- **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke nach den Gebäudearten**

Gemessen an der Vertragszahl 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 und der Flächenumsatz in etwa gleich geblieben sind, stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr noch einmal um rd. 17 %. Ein leichter Rückgang aller Umsätze (rd. 3-11 %) ist bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu verzeichnen. Bei den Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern gibt es bei nahezu gleich bleibender Anzahl der Verkäufe hohe Steigerungen im Geld- wie auch im Flächenumsatz. Mit einem Gesamtumsatzrückgang bei den übrigen bebauten Objekten normalisiert sich dieser Teilmarkt im Verhältnis zum Vorjahr wieder.



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	559	57,4 0,5	1.543	44,5 17,2	694	27,1 4,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	145	14,9 -11,0	251	7,2 -7,5	94	3,7 -2,8
Mehrfamilienhäuser	64	6,6 -1,5	618	17,8 83,1	164	6,4 70,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	48	4,9 2,1	759	21,9 217,4	226	8,8 46,8
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	157	16,1 -23,8	297	8,6 -75,7	1.383	54,0 -56,6
Wochenendhäuser	62	6,4 -24,4	30	0,9 -41,1	58	2,3 -60,2
Bauernhäuser	27	2,8 -20,6	51	1,5 20,2	259	10,1 -34,4
Sonstige Gebäude	68	7,0 -24,4	217	6,2 -80,8	1.066	41,6 -59,7
Gesamtsumme	973	100 -6,2	3.470	100 2,5	2.562	100 -39,0

• Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	466	47,9 -11,4	2.404	69,3 6,5	1.222	47,7 36,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	244	25,1 10,4	721	20,8 64,2	581	22,7 -0,6
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	263	27,0 -9,3	345	9,9 -50,0	759	29,6 -72,1
Gesamtsumme	973	100 -6,2	3.470	100 2,5	2.562	100 -39,0

Rund die Hälfte der Kaufverträge betreffen in diesem Berichtsjahr auch wieder Grundstücke im Berliner Umland. Bei einer Steigerung des Flächenumsatzes um rd. 36 % ist der Geldumsatz in dieser Region jedoch nur um rd. 7 % gestiegen. In den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum ist bei leichtem Anstieg der Anzahl der Kaufverträge ein enormer Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen, der größtenteils auf Verkäufe in der Kernstadt Nauen zurückzuführen ist. Der Rückgang der Umsätze im sonstigen weiteren Metropolenraum ist dem hohen Anstieg des Vorjahres geschuldet. Die Umsätze pendeln sich hier wieder auf Normalniveau ein.

• **Transaktionen sämtlicher 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	903	92,8	646	91,8	63	98,4	45	93,8	149	94,9
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	52	5,3	44	6,3	0		2	4,2	6	3,8
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	18	1,8	14	2,0	1	1,6	1	2,0	2	1,3
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	973	100	704	100	64	100,0	48	100	157	100

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

Es sind nur Kauffälle mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum (1.000 Euro)	Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum (Euro/m²)	Mittelwert (Euro/m²)	
		Maximum (1.000 Euro)	Median (1.000 Euro)	Maximum (Euro/m²)	Median (Euro/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	154	9 1.390	291 280	79 5.947	2.203 2.268	448
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	40	25 380	190 215	417 3.167	1.580 1.601	76
Mehrfamilienhäuser	20	71 800	329 241	223 2.308	877 834	66
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	22	30 37.300	2.415 615			531
Wochenendhäuser	27	10 195	55 35	250 5.270	1.161 710	15
Bauernhäuser	3	140 196	166 163	724 1.236	993 1.020	5
Sonstige Gebäude	20	2 700	124 90			25

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	50 (96)	1930 (1930)	113 (104)	1.163 (1.910)	154.000 (218.000)
Baujahr 1949 bis 1990	30 (29)	1975 (1975)	100 (109)	1.030 (1.062)	105.000 (139.000)
Baujahr 1991 bis 2015	74 (112)	2005 (2003)	128 (124)	2.904 (2.581)	376.000 (315.000)
Baujahr ab 2016	5 (9)	2018 (2017)	123 (105)	3.000 (1.954)	380.000 (235.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	14 (41)	1934 (1932)	126 (110)	2.791 (2.762)	330.000 (290.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (4)	1980 (1981)	100 (114)	3.000 (2.502)	308.000 (241.000)
Baujahr 1991 bis 2015	29 (43)	2006 (2004)	138 (127)	3.279 (2.928)	460.000 (365.000)
Baujahr ab 2016	0 (1)	(2016)	(175)	(2.229)	(390.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	4 (19)	1932 (1933)	120 (93)	2.320 (2.300)	288.000 (220.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (3)	1976 (1975)	105 (140)	2.476 (2.143)	287.000 (310.000)
Baujahr 1991 bis 2015	28 (51)	2006 (2002)	119 (120)	2.904 (2.511)	350.000 (312.000)
Baujahr ab 2016	2 (3)	2018 (2017)	107 (123)	3.106 (2.754)	334.000 (290.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	7 (7)	1900 (1900)	100 (105)	850 (1.053)	115.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (7)	1961 (1973)	82 (135)	1.685 (1.471)	160.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2015	8 (8)	2002 (2002)	124 (129)	2.011 (1.818)	268.000 (240.000)
Baujahr ab 2016	3 (1)	2019 (2016)	146 (105)	2.576 (2.067)	380.000 (217.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	9 (10)	1936 (1934)	116 (90)	1.073 (1.252)	126.000 (132.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (5)	1980 (1960)	102 (70)	1.205 (757)	128.000 (65.000)
Baujahr 1991 bis 2015	7 (5)	1999 (1997)	132 (162)	1.618 (1.462)	215.000 (220.000)
Baujahr ab 2016	0 (1)	(2018)	(131)	(1.794)	(235.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	16 (19)	1900 (1910)	102 (127)	538 (476)	68.000 (59.000)
Baujahr 1949 bis 1990	16 (10)	1967 (1968)	109 (100)	876 (875)	92.000 (108.000)
Baujahr 1991 bis 2015	2 (5)	1995 (2006)	110 (96)	1.304 (1.344)	138.000 (150.000)
Baujahr ab 2016	0 (3)	(2017)	(96)	(1.479)	(142.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

• Längerfristige Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für freistehende gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2017** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2014 und 31.12.2018 ausgewertet.

Die Untersuchungen beziehen sich auf:

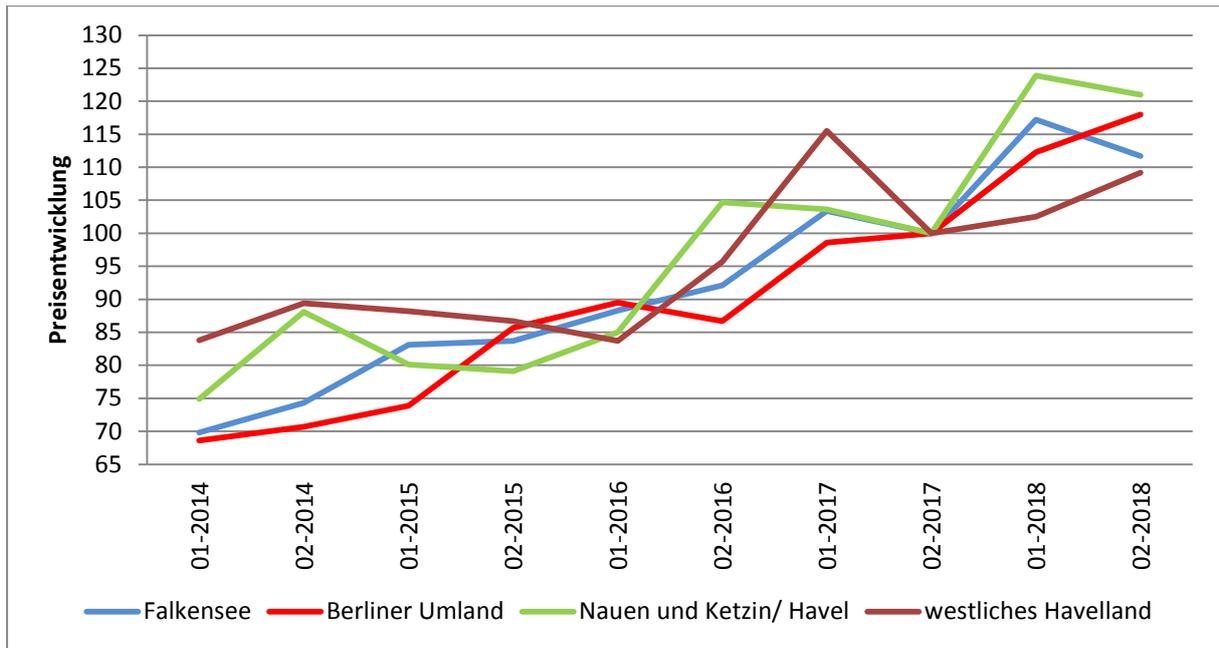
- die Stadt Falkensee
- das Berliner Umland ohne Falkensee (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark)
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel
- das Westliche Havelland (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Premnitz, und Rathenow)

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

- die Stadt Falkensee 245 Kauffälle
- das Berliner Umland ohne Falkensee 297 Kauffälle
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel 67 Kauffälle
- das Westliche Havelland (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Premnitz, und Rathenow) 121 Kauffälle

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preis- entwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preis- entwicklung
01-2014	19	1.997	69,8	28	1.740	68,6
02-2014	22	2.125	74,3	39	1.793	70,7
01-2015	37	2.377	83,1	34	1.875	73,9
02-2015	33	2.394	83,7	27	2.172	85,7
01-2016	34	2.526	88,3	38	2.269	89,5
02-2016	28	2.635	92,1	32	2.199	86,7
01-2017	26	2.958	103,4	42	2.500	98,6
02-2017	19	2.860	100	31	2.536	100
01-2018	17	3.353	117,2	12	2.848	112,3
02-2018	10	3.194	111,7	14	2.992	118,0

Halbjahr	Nauen und Ketzin/Havel			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preis- entwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preis- entwicklung
01-2014	8	1.304	74,9	15	1.043	83,8
02-2014	8	1.535	88,1	13	1.112	89,4
01-2015	6	1.395	80,1	21	1.097	88,2
02-2015	4	1.377	79,1	13	1.079	86,7
01-2016	12	1.481	85,0	12	1.041	83,7
02-2016	9	1.824	104,7	13	1.190	95,7
01-2017	6	1.803	103,6	11	1.436	115,5
02-2017	7	1.741	100	10	1.244	100
01-2018	5	2.157	123,9	3	1.276	102,5
02-2018	2	2.107	121,0	11	1.359	109,2



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. 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 Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen oder durch im folgenden aufgeführte Verbesserungen angepasst werden können. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Merkmalsausprägungen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **Januar 2016 bis Dezember 2018** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (in ländlichen Gebieten auch Land,- Bauern- oder Siedlungshäuser) in **608 Fällen**. 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 für die Gebäudeart typisch, von untergeordneter Bedeutung und ohne Einfluss auf den Kaufpreis.
- 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).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine lineare multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die **Stichprobe 602 Kauffälle**. Folgende Größen fließen in die Berechnung ein:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	diskrete Ausprägungen
Sachwertfaktor	1,06	1,04	0,46	1,79	0,22	
Datum des Vertrages (+2000)	17,26	17,21	16,01	18,99		
Gebäudeart	1,1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	27,89	31	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19,5	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immisionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	91	90	5	300	63	
Baujahr	1969	1986	1848	2015		
Restnutzungsdauer (Jahre)	41	41	9	74	19	
Fassade	3,35	5	1	5		1 = Hintermauersteine, Kalksandsteine, glatter Putz, Holzfachwerk 5 = Edelputz, Klinker, Naturstein
Gebäudekonstruktion	1,18	1	1	2		1 = massive Bauweise 2 = Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise
Aufbau Außenwand	1,52	2	1	2		1 = ohne Wärmedämmung 2 = Wärmedämmung/ zweischalig
Unterkellerungsanteil (%)	47	0	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,24	1,17	0,43	3,03	0,4	
Standardstufe	2,9	3	1	4		
Zahl der Wohneinheiten	1,05	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	60	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,51	2,38	0,68	7,72	0,9	
NHK	873	835	241	1.591	192	
Vorläufiger Sachwert	237.370	226.161	24.867	812.613	119.404	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	252.331	250.000	30.000	989.000	134.905	
Gebäudefaktor/ BGF (Euro/m ²)	1.088	1.060	86	2.775	586	siehe 8.2.3
Baumängel/ Bauschäden	0,08	0	0	1		0 = keine bis geringe 1 = mittlere bis große
Modernisierungsgrad	1,24	1	1	5		1 = instandgehalten/ nicht modernisiert 2 = durchschnittlich bis überwiegend mod. 5 = umfassend mod.
Korrekturfaktor (%)	-2,48	0	-10	15		

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	diskrete Ausprägungen
Schwimmbad	0,05	0	0	1		0 = kein Schwimmbad 1 = Schwimmbad innerhalb/ außerhalb des Gebäudes
Ecklage	0,16	0	0	1		0 = keine Ecklage 1 = Ecklage
Grundstücksfläche (100 m ²)	9,95	9,01	3,02	32,83	4,46	
Garagen im Gebäude	0,09	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garagen als Nebengebäude	0,52	1	0	1		0 = keine 1 = vorhanden

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,31$ 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, der Bodenrichtwert und die Restnutzungsdauer. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Sachverständigen ermöglichen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren jeweils für die Region Berliner Umland, Nauen und Ketzin/Havel sowie das Westliche Havelland.

- **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland, Nauen und Ketzin/Havel**

BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer (Jahre)							
	10	15	25	35	45	55	65	75
5	1,20	1,16	1,12	1,09	1,05	1,01	0,98	0,94
50	1,22	1,20	1,16	1,12	1,09	1,05	1,01	0,98
100	1,26	1,24	1,20	1,17	1,13	1,09	1,05	1,02
150	1,31	1,29	1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,06
200	1,35	1,33	1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,10
250	1,40	1,38	1,34	1,30	1,26	1,22	1,18	1,14

- **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Westlichen Havelland**

BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer (Jahre)							
	10	15	25	35	45	55	65	75
5	1,03	1,01	0,98	0,94	0,91	0,87	0,84	0,92
10	1,04	1,02	0,98	0,95	0,92	0,88	0,85	0,93
20	1,04	1,03	0,99	0,96	0,92	0,89	0,86	0,93
30	1,05	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,86	0,94
40	1,06	1,04	1,01	0,97	0,94	0,90	0,87	0,95
50	1,07	1,05	1,02	0,98	0,95	0,91	0,88	0,96
60	1,08	1,06	1,02	0,99	0,95	0,92	0,89	0,96
70	1,09	1,07	1,03	1,00	0,96	0,93	0,89	0,97

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Restnutzungsdauer (Jahre)	50-60	+5
	>60	-7
Brutto-Grundfläche (m ²)	130-190	+5
	350-430	-5
Baujahr (unverändert)	1970-1980	-5
Schwimmbad	innerhalb/außerhalb des Gebäudes	+5
Grundstücksfläche (m ²)	<500	+7
Gemeinden	Städte Nauen und Ketzin/Havel	+5
	Städte Rathenow und Premnitz	-7

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Mit der in Kapitel 8.2.2 beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäundefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt die nachstehenden Vergleichsfaktoren nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

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

Den größten Einfluss auf die Gebäundefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,72.

- **Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Havelland**

Euro/m ² BGF	Restnutzungsdauer (Jahre)							
	BRW	10	15	25	35	45	55	65
5	289	330	374	471	579	698	828	969
25	349	394	442	547	663	789	927	1.077
45	414	464	516	628	752	887	1.033	1.190
65	486	539	595	715	847	990	1.144	1.309
85	562	620	680	808	948	1.099	1.260	1.433
105	645	706	770	907	1.054	1.213	1.383	1.564
125	733	799	867	1.011	1.166	1.333	1.511	1.699
145	827	897	969	1.121	1.284	1.459	1.644	1.841
165	927	1.000	1.076	1.236	1.408	1.590	1.784	1.988
185	1.032	1.109	1.189	1.358	1.537	1.727	1.929	2.141
205	1.143	1.224	1.308	1.484	1.671	1.870	2.079	2.300
225	1.260	1.345	1.433	1.617	1.812	2.018	2.235	2.464
245	1.382	1.471	1.563	1.755	1.958	2.172	2.397	2.634

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Gebäudefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-5
	07-12/2017	+6
Grundstücksfläche (m ²)	<700	-5
	900-1.200	+5
	>1.700	-9
Brutto-Grundfläche (m ²)	<180	+25
	>290	-15
Baujahr (unverändert)	<1919	-7
	1919-1945	+5
	1946-1961	-6
	1991-2000	+5
	>2000	-5
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-11
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete	-5
	Neue Eigenheimgebiete	-6
	Alte Eigenheimgebiete	+5
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	<25	-7
	50-70	+10
	100-140	+10
	>175	-10

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Restnutzungsdauer (Jahre)	50-55	+7
	>60	-5
Zahl der (Wohn-) Einheiten	2	-11
Schwimmbad	innerhalb/außerhalb des Gebäudes	+8
Ecklage	vorhanden	+5
Garage im Gebäude	vorhanden	-10
Garage als Nebengebäude	vorhanden	+5
Unterkellerung (%)	0-29	+5
	30-100	-6
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-11
	30-100	+7
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-10
Region	Berliner Umland	+5
	Übriger Landkreis	-8
Gemeinde	Brieselang und Wustermark	+17
	Dallgow-Döberitz	-15
	Schönwalde-Glien	+12
	Rathenow und Premnitz	-5
	Ämter und Milower Land	-15

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Grund der geringen Fallzahlen, zur Auswertung geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, überregional Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss hierfür zur Verfügung gestellten Daten zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zu den Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Havelland sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2016-2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (22 Kauffälle)	
Bodenwert	70 Euro/m ² - 235 Euro/m ²
Wohnfläche	93 m ² - 272 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 64 Jahre
Rohetragsfaktor	16,4 - 32,1
Monatliche Nettokaltmiete	5,6 Euro/m ² - 10,4 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,0 % - 4,2 %
Liegenschaftszinssatz 2018	1,0 % - 3,5 %
Weiterer Metropolitanraum (5 Kauffälle)	
Bodenwert	10 Euro/m ² - 20 Euro/m ²
Wohnfläche	77 m ² - 195 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 54 Jahre
Rohetragsfaktor	11,1 – 21,9
Monatliche Nettokaltmiete	4,6 Euro/m ² - 9,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,8 % - 6,1 %
Liegenschaftszinssatz 2018	2,8 % - 3,0 %

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise in den Baujahresepochen**

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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	16 (24)	1927 (1926)	98 (100)	949 (794)	100.000 (94.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (6)	1953 (1970)	82 (95)	730 (956)	68.000 (94.000)
Baujahr 1991 bis 2015	22 (33)	1997 (1997)	122 (114)	1.950 (2.067)	237.000 (257.000)
Baujahr ab 2016	2 (3)	2017 (2017)	122 (104)	2.949 (2.595)	358.000 (270.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (3)	1931 (1934)	155 (80)	1.839 (2.350)	295.000 (190.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2015	11 (23)	1996 (1997)	126 (115)	2.286 (2.295)	245.000 (280.000)
Baujahr ab 2016	2 (1)	2017 (2017)	122 (99)	2.949 (3.626)	358.000 (359.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	2 (0)	1910	46	286	13.000
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2015	6 (7)	2000 (1997)	112 (118)	1.879 (2.000)	242.000 (248.000)
Baujahr ab 2016	0 (2)	(2016)	(104)	(2.595)	(270.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	5 (7)	1937 (1928)	85 (80)	1.088 (1.125)	100.000 (110.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (3)	1954 (1950)	81 (90)	1.296 (1.250)	105.000 (130.000)
Baujahr 1991 bis 2015	3 (2)	1997 (2001)	100 (86)	2.000 (1.061)	200.000 (81.000)
Baujahr ab 2016	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	4 (9)	1932 (1934)	112 (107)	949 (833)	100.000 (75.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1955	75	533	50.000
Baujahr 1991 bis 2015	2 (1)	1998 (1999)	149 (110)	1.470 (1.364)	221.000 (150.000)
Baujahr ab 2016	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	4 (5)	1905 (1900)	80 (83)	783 (500)	80.000 (40.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (3)	1950 (1986)	88 (100)	648 (900)	60.000 (89.000)
Baujahr 1991 bis 2015	0 (0)				
Baujahr ab 2016	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

Aufgrund der geringen Kauffallzahlen 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

Rechtliche Grundlagen und Grundsätze der Kaufvertragsauswertung siehe Kapitel 8.2.2.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **Januar 2016 bis Dezember 2018** herangezogen. Berücksichtigung fanden dabei ausschließlich **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf**.

Die Berechnung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Regelungen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie durch Auswertung von Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in **179 Fällen**. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) keine Kauffälle vorliegen, konnten dementsprechend keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Erstverkäufe nach der schlüsselfertigen Errichtung durch den Verkäufer wurden nicht verwendet.

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 **177 Kauffälle**. Folgende Größen flossen in die Berechnung ein:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	diskrete Ausprägungen
Sachwertfaktor	1,17	1,16	0,48	1,93	0,29	
Datum des Vertrages (+2000)	17,29	17,14	16,01	18,97	0,87	
Gebäudeart	1,29	1	1	2		1 = DHH 2 = RH/ Haus einer Hausgruppe
Gebietslage	27,82	30	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19,38	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	87	60	5	240	68	
Baujahr	1966	1995	1860	2007		
Restnutzungsdauer (Jahre)	38	48	9	65	16	
Fassade	3,42	5	1	5		1 = Hintermauersteine, Kalksandsteine, glatter Putz, Holzfachwerk 5=Edelputz, Klinker, Naturstein
Gebäudekonstruktion	1,14	1	1	2		1 = massive Bauweise 2 = Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise
Aufbau Außenwand	1,52	2	1	2		1 = ohne Wärmedämmung 2 = Wärmedämmung/ zweischalig
Unterkellerungsanteil (%)	58	100	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,09	1,08	0,57	2,00		
Standardstufe	2,7	3	2	3		
Zahl der Wohneinheit	1,01	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	86,79	100	0	100		

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	diskrete Ausprägungen
BGF (100 m ²)	2,04	2,00	1,03	4,44	0,57	
NHK	786	785	92	1.254	132	
Vorläufiger Sachwert	142.041	148.290	27.224	341.799	60.409	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	172.773	170.000	15.000	450.000	90.947	
Gebäudedefaktor/BGF (Euro/m ²)	893	847	112	2.378	510	siehe 8.3.3
Baumängel/ Bauschäden	0,09	0	0	1		0 = keine bis geringe 1 = mittlere bis große
Modernisierungsgrad	1,21	1	1	2		1 = instandgehalten/nicht modernisiert 2 = durchschnittlich bis überwiegend modernisiert 5 = umfassend modernisiert
Korrekturfaktor (+/- %)	-1,36	0	-10	10		
Schwimmbad	0,02	0	0	1		0 = kein Schwimmbad 1 = Schwimmbad innerhalb/ außerhalb des Gebäudes
Ecklage	0,11	0	0	1		0 = keine Ecklage 1 = Ecklage
Grundstücksfläche (100 m ²)	7,51	6,91	3,00	20,71	3,77	
Garagen im Gebäude	0,06	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garage als Nebengebäude	0,38	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Carport	0,31	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Einstellplatz	0,35	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Stellung des Gebäudes	2,37	2	2	4		2 = Doppelhaus 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2=0,52$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche. Das Normobjekt für freistehende Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen dem Sachverständigen ermöglichen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

• **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Havelland**

BRW (Euro/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)					
	300	500	750	1000	1500	2000
5	1,06	0,99	0,93	0,89	0,82	0,77
25	1,15	1,08	1,02	0,98	0,91	0,86
45	1,21	1,14	1,08	1,03	0,97	0,92
65	1,25	1,18	1,12	1,08	1,01	0,96
85	1,29	1,22	1,16	1,12	1,05	1,00
105	1,32	1,25	1,20	1,15	1,09	1,04
125	1,36	1,29	1,23	1,18	1,12	1,07
145	1,38	1,31	1,25	1,21	1,14	1,10
165	1,41	1,34	1,28	1,24	1,17	1,12
185	1,44	1,37	1,31	1,26	1,20	1,15
205	1,46	1,39	1,33	1,29	1,22	1,17
225	1,48	1,41	1,35	1,31	1,24	1,19

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2018	+5
	07-12/2018	-5
Grundstücksfläche (m ²)	200-300	+5
	300-400	-8
	500-600	+9
	600-700	-15
	700-800	-5
Brutto-Grundfläche (m ²)	240-300	-10
Gebäudekonstruktion	Fertighaus/ Fachwerk/ Holz- bauweise	+6
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	80-120	+10
	120-140	-5
	>200	-10
Baumängel/ Bauschäden	mittlere-große	-7
Restnutzungsdauer (Jahre)	50-60	+7
Garage im Gebäude	vorhanden	-5
Gemeinde	Brieselang und Wustermark	-5
	Schönwalde-Glien	+9
	Nauen und Ketzin/Havel	+7
	Westliches Havelland	-5

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Mit der in Kapitel 8.3.2 beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß §13 ImmoWertV für Doppel- und Reihenhausgrundstücke aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche gemäß SW-RL (Gebäundefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt die nachstehenden Vergleichsfaktoren nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

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

Den größten Einfluss auf die Gebäundefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,85.

• Gebäundefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke im Landkreis Havelland

Euro/m ² BGF BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	65
5	185	268	366	479	608	752	830
25	283	383	499	630	777	939	1.026
45	353	465	592	734	892	1.065	1.157
65	415	535	671	822	988	1.170	1.266
85	471	599	742	901	1.074	1.263	1.364
105	525	659	809	974	1.154	1.350	1.453
125	576	716	872	1.043	1.229	1.431	1.537
145	625	771	932	1.108	1.300	1.507	1.617
165	672	823	990	1.171	1.368	1.581	1.693
185	718	874	1.046	1.232	1.434	1.651	1.766
205	764	924	1.100	1.291	1.498	1.720	1.836
225	808	973	1.153	1.349	1.560	1.786	1.905
245	852	1.021	1.206	1.405	1.620	1.851	1.972

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Gebäundefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	07-12/2018	+8
Grundstücksfläche (m ²)	<200	-12
	400-600	+12
	800-1.100	+5
	>1.300	-7
Brutto-Grundfläche	<150	+20
	>250	-15

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	80-120	+12
	140-160	-8
Restnutzungsdauer (Jahre)	25-30	+7
	>60	+8
Lage	Straßen-, - Bahn-, Immisionslagen	-7
Ecklage	vorhanden	+6
Garage im Gebäude	vorhanden	-19
Carport	vorhanden	+5
Unterkellerung (%)	0-29	+9
	30-100	-6
Wohnfläche (m ²)	>140	-10
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-9
Gebäudekonstruktion	Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise	+7
Modernisierungsgrad	mittel-überwiegend	+6
Stellung des Gebäudes	Mittelhaus	-12
Carport	vorhanden	+5
Gemeinde	Schönwalde-Glien	+20
	Nauen und Ketzin/Havel	+7
	Rathenow und Premnitz	-10
	Milower Land und die Ämter	-5

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen nicht gesondert vor. Sie sind in der Tabelle unter Kapitel 8.2.4 enthalten.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2016 bis 2018** liegen 48 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Davon sind 45 Objekte reine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 15 Wohneinheiten. Drei Mehrfamilienhäuser mit 8 bis 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen Gewerbemietanteil zwischen 13 und 19 % 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 5 von 14 Kauffällen in der Gemeinde Schönwalde-Glien und 3 in der Stadt Falkensee. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den übrigen Landkreis sind geprägt durch 21 von 34 Verkäufen in der Stadt Rathenow.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1840-1982)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	963	1.257	1.134	1.159
Übriger Landkreis	13	223	638	408	448
Landkreis Havelland	17	223	1.257	579	493

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1880-1959, Modernisierungen 1994-2016)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	5	1.206	1.426	1.356	1.369
Übriger Landkreis	21	443	1.162	730	711
Landkreis Havelland	26	443	1.419	850	789

- **Neubauten (Baujahre 1996-2001)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	5	1.199	1.982	1.646	1.872
Übriger Landkreis	0	-	-	-	-
Landkreis Havelland	5	1.199	1.982	1.646	1.872

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

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Grund der geringen Fallzahlen, zur Auswertung geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, überregional Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss hierfür zur Verfügung gestellten Daten zu Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) im Landkreis Havelland sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2016-2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (11 Kauffälle)	
Bodenwert	35 Euro/m ² - 180 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	232 m ² - 667 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 64 Jahre
Rohertragsfaktor	13,2 - 20,3
Monatliche Nettokaltmiete	5,4 Euro/m ² - 8,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,5 % - 4,5 %
Liegenschaftszinssatz 2018	3,5 % - 4,5 %
Weiterer Metropolitanraum (26 Kauffälle)	
Bodenwert	5 Euro/m ² - 50 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² - 1.531 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 47 Jahre
Rohertragsfaktor	5,3 - 18,9
Monatliche Nettokaltmiete	3,3 Euro/m ² - 7,4 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,2 % - 10,2 %
Liegenschaftszinssatz 2018	2,9 % - 10,2 %

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2016 bis 2018** liegen 18 auswertbare Kauffälle mit 1 bis 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Der gewerbliche Mietanteil an der Gesamtmiete beträgt zwischen 30 und 100 %. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt keine Unterteilung nach Baujahrespochen bzw. Modernisierungsgraden. Im Berliner Umland befinden sich 5 von 8 Kauffällen in Falkensee. Die Auswertungen für den übrigen Landkreis beinhalten überwiegend Verkäufe in der Stadt Rathenow. Die Einheiten aller Objekte sind größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 12 Wohn- und Geschäftshäusern, 2 Bürogebäuden sowie 4 Verbrauchermärkten. Auswertbare Verkäufe von Geschäftshäusern liegen nicht vor.

- **Bürogebäude, Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1900-1997, Modernisierungen 1993-2004)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	6	1.295	1.739	1.472	1.427
Übriger Landkreis	8	237	1.156	615	547
Landkreis Havelland	14	237	1.739	982	961

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 1998-2007)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	1.472	1.537	1.505	1.505
Übriger Landkreis	2	675	683	679	679
Landkreis Havelland	4	675	1.537	943	1.078

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

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Grund der geringen Fallzahlen, zur Auswertung geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse, überregional Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss hierfür zur Verfügung gestellten Daten zu Bürogebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 %) und Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %) im Landkreis Havelland sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst.

- **Bürogebäude, Wohn- und Geschäftshäuser**

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2016-2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (6 Kauffälle)	
Bodenwert	70 Euro/m ² - 150 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	193 m ² - 3.049 m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 58 Jahre
Rohertragsfaktor	15,0 - 19,9
Monatliche Nettokaltmiete	6,3 Euro/m ² - 7,6 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,4 % - 4,9 %
Liegenschaftszinssatz 2018	0,4 % - 4,9 %
Weiterer Metropolitanraum (5 Kauffälle)	
Bodenwert	21 Euro/m ² - 70 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	181 m ² - 739 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 59 Jahre
Rohertragsfaktor	8,7 - 15,8
Monatliche Nettokaltmiete	4,1 Euro/m ² - 6,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	4,6 % - 7,3 %
Liegenschaftszinssatz 2018	4,6 % - 6,4 %

- Verbrauchermärkte

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2016-2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (2 Kauffälle)	
Bodenwert	120 Euro/m ² - 170 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	1.087 m ² - 1.548 m ²
Restnutzungsdauer	18 Jahre - 20 Jahre
Rohertragsfaktor	11,2 - 16,7
Monatliche Nettokaltmiete	7,7 Euro/m ² - 10,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,4 % - 5,9 %
Liegenschaftszinssatz 2018	5,9 %
Weiterer Metropolitanraum (2 Kauffälle)	
Bodenwert	13 Euro/m ² - 21 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	760 m ² - 1.137 m ²
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 15 Jahre
Rohertragsfaktor	7,3 - 9,0
Monatliche Nettokaltmiete	6,3 Euro/m ² - 7,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,7 % - 4,7 %
Liegenschaftszinssatz 2018	3,7 % - 4,7 %

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2016 bis 2018** wurden 118 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht. Die Wochenendhäuser befinden sich hauptsächlich in Eigennutzung. Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebietslage (Wohn- und Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingartenanlagen), der Lage (Straßenlage, Wasserlage), vom Baujahr (rd. 1960-2010) 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 (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	28	500	5.714	2.672	2.453
Übriger Landkreis	90	71	4.200	888	618
Landkreis Havelland	118	71	5.714	1.311	776

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

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

8.6.2 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2016 bis 2018** liegen 14 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die meisten Objekte weisen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung. Die Kauffälle verteilen sich in etwa gleichmäßig im übrigen Landkreis.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	0	-	-	-	-
Übriger Landkreis	14	231	1.236	652	633
Landkreis Havelland	14	231	1.236	652	633

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.

8.6.3 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2016 bis 2018** liegen 12 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 (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	0	-	-	-	-
Übriger Landkreis	12	471	1.728	844	734
Landkreis Havelland	12	471	1.728	844	734

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

Im Landkreis Havelland stieg sowohl die Anzahl der Kaufverträge (rd. 31 %) als auch der Geldumsatz (rd. 27%) deutlich an. Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 82 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einer Projektentwicklung sind eine Vielzahl modernisierter Eigentumswohnungen sowie Einheiten des Teileigentums (als Tiefgaragestellplätze oder Abstellräume) veräußert worden, die einen eigenen Teilmarkt darstellen.

Die Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Weiterverkauf verteuerten sich im Berliner Umland im Durchschnitt um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr.

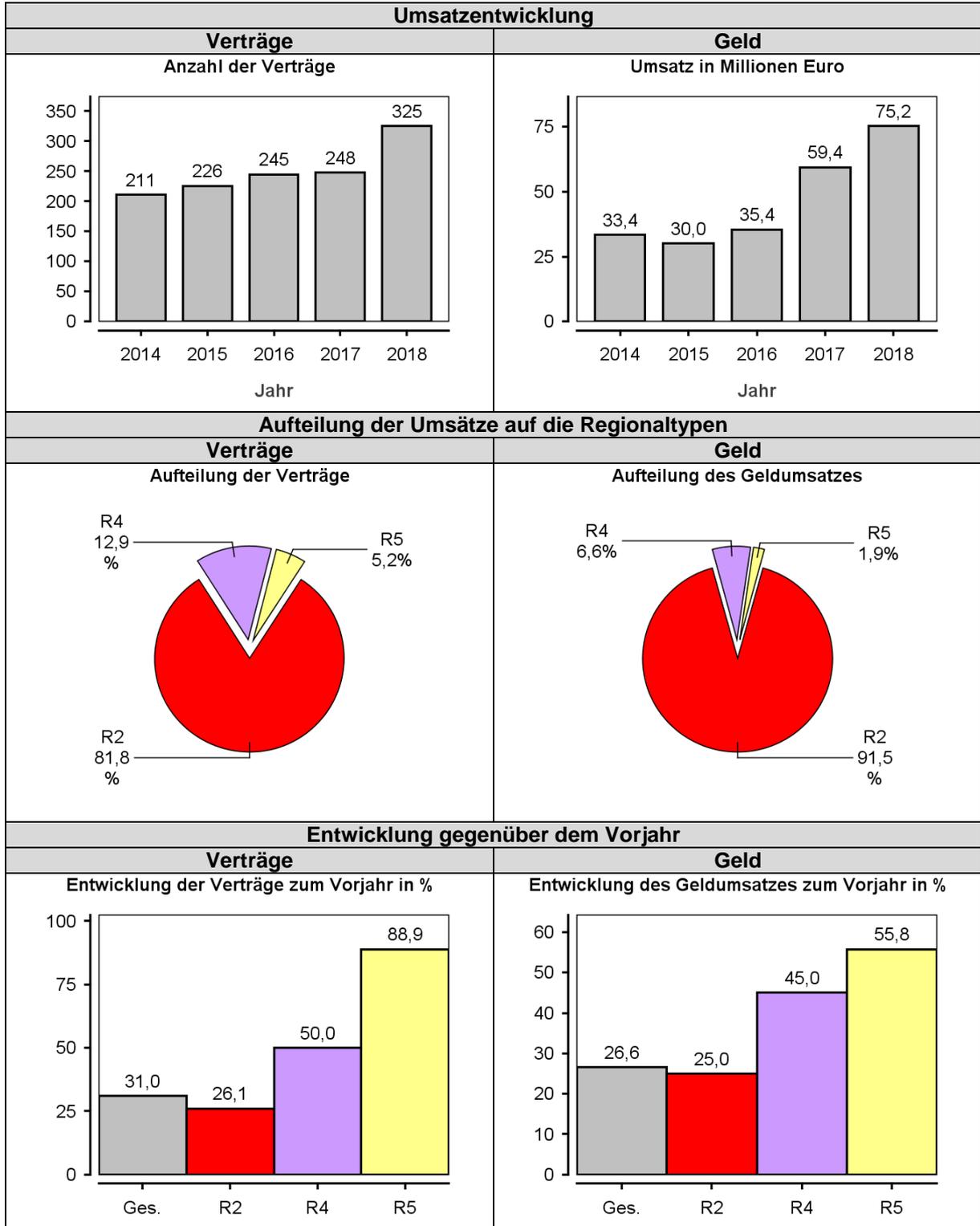
Im Grundstücksteilmarkt des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden zwischen:

- Erstverkauf nach Errichtung oder umfassender Modernisierung 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

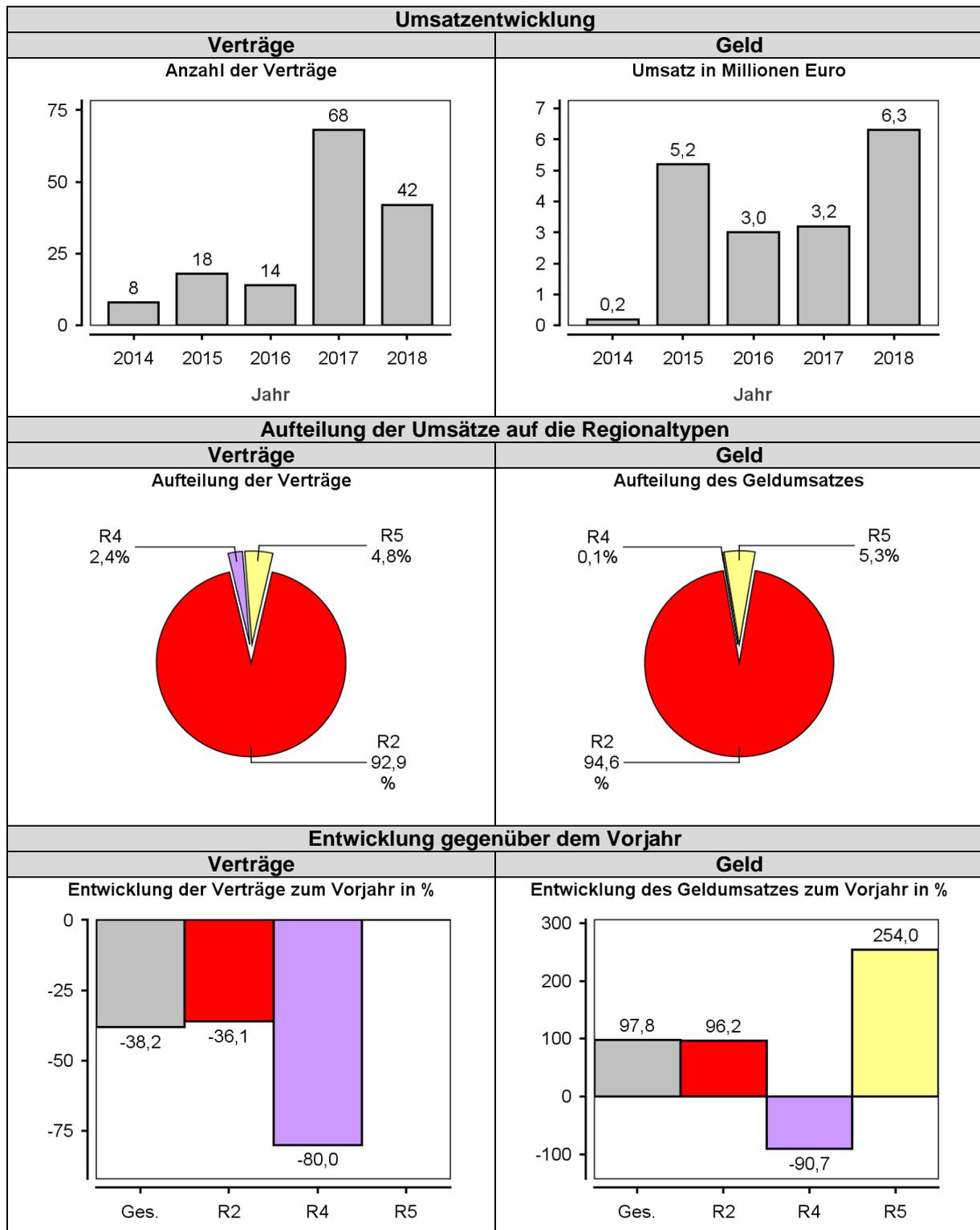
Es zeigt sich, dass im Landkreis Havelland der Teilmarkt des Wohnungseigentums wegen der Fallzahlen nur im Berliner Umland aussagekräftige Auswertungen möglich macht.

• Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	266	81,8 26,1	688	91,5 25,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	42	12,9 50,0	50	6,6 45,0
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	17	5,2 88,9	15	1,9 55,8
Gesamtsumme	325	100 31,0	752	100 26,6



• Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	39	92,9 -36,1	60	94,6 96,2
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	1	2,4 -80,0	0,05	0,1 -90,7
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2	4,8 0,0	3	5,3 254,0
Gesamtsumme	42	100 -38,2	63	100 97,8

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.

- **Transaktionen sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums**

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	363	98,9	124	100,0	196	98,0	31	100,0	11	100,0
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	4	1,1	0		4	2,0	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	367	100	124	100	200	100	31	100	11	100

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums nach den Vertragsarten (einschließlich PKW-Stellplätze)**

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	124	33,8 45,9	427	52,3 17,5
Weiterverkauf Wohnungseigentum	198	54,0 23,0	318	39,0 38,5
Umwandlung in Wohnungseigentum	2	0,5 100	6	0,8 1124,6
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0	0	0

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	1	0,3 0	0,85	0,1 0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0	0	0
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	325	88,6 31,0	752	92,2 26,6
Erstverkauf Teileigentum	31	8,4 -39,2	10	1,2 -34,0
Weiterverkauf Teileigentum	11	3,0 -35,3	54	6,6 208,4
Umwandlung in Teileigentum	0	0	0	0
Summe Teileigentum	42	11,4 -38,2	63	7,8 97,8
Gesamtsumme	367	100 16,1	815	100 30,3

Den größten Anteil bei der Anzahl der Kaufverträge hatte der Weiterverkauf von Wohnungseigentum mit 54 %. Die Anzahl der Erstverkäufe von Wohnungseigentum belief sich auf etwa 34 % und beruhte im Wesentlichen auf Veräußerungen in neu errichteten und modernisierten Wohngebäuden im Berliner Umland. Die Geldsumme der Erstverkäufe erzielte mit rd. 52 % den größeren Anteil am Geldumsatz.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Bei der Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zeigte sich im Landkreis Havelland ein deutlicher Unterschied in den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen zwischen Erst- und Weiterverkäufen von Wohnungseigentum. Ursache dieser Entwicklung können die Unterschiede im baulichen Standard sein. Dazu kommt die bauliche Abnutzung der Objekte, die oft eine Instandsetzung nach rd. 25 Jahren erforderlich macht.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Anzahl	Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 Euro)			Minimum Maximum Median Mittelwert (Euro/m ²)		
Erstverkauf Wohnungseigentum	114	117 660 337 346		114	1.885 5.730 4.600 4.506	394	
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	7	355 459 395 399		7	2.342 3.347 2.981 2.866	28	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	125	40 350 134 147		118	533 4.023 2.017 2.116	184	
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	23	112 443 296 277		18	1.364 3.896 3.045 2.810	64	
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	1	85 85 85 85		1	1.288 1.288 1.288 1.288	0,85	
Umwandlung in Wohnungseigentum	2	132 480 306 306		2	1.380 3.404 2.392 2.392	6	

Kauffälle für den Erstverkauf von Bruchteilseigentum, die Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum sowie die Umwandlung in Bruchteilseigentum wurden für das Jahr 2018 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht registriert.

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

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

Der Teilmarkt konzentriert sich im Wesentlichen auf die Baujahre 1991 bis 2015 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 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	39 (75)	1936 (1936)	79 (85)	5.487 (5.112)	442.000 (444.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (6)	1988 (1988)	65 (50)	1.488 (1.283)	102.000 (70.000)
Baujahr 1991 bis 2015	111 (90)	1996 (1996)	63 (66)	2.031 (1.912)	134.000 (130.000)
Baujahr ab 2016	18 (4)	2019 (2017)	64 (55)	2.359 (1.500)	155.000 (82.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (1)	1920 (1908)	110 (87)	2.349 (1.897)	261.000 (165.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (5)	1988 (1988)	65 (48)	1.488 (1.420)	102.000 (85.000)
Baujahr 1991 bis 2015	86 (64)	1995 (1995)	63 (67)	2.166 (2.038)	149.000 (139.000)
Baujahr ab 2016	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	34 (69)	1936 (1936)	80 (85)	5.512 (5.147)	451.000* (455.000*)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2015	14 (18)	1996 (1996)	62 (66)	1.649 (1.594)	110.000 (100.000)
Baujahr ab 2016	0 (4)				
		(2017)	(55)	(1.500)	(82.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf eine einzelne Projektentwicklung zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	0 (2)	(1892)	(149)	(764)	(104.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1970)	(53)	(792)	(42.000)
Baujahr 1991 bis 2015	6 (4)	1996 (1996)	62 (53)	1.522 (850)	94.000 (48.000)
Baujahr ab 2016	18 (0)	2019	64	2.359	155.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	4 (3)	1905 (1900)	70 (94)	728 (918)	58.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2015	3 (4)	1997 (1997)	87 (51)	866 (1.061)	75.000 (57.000)
Baujahr ab 2016	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland**

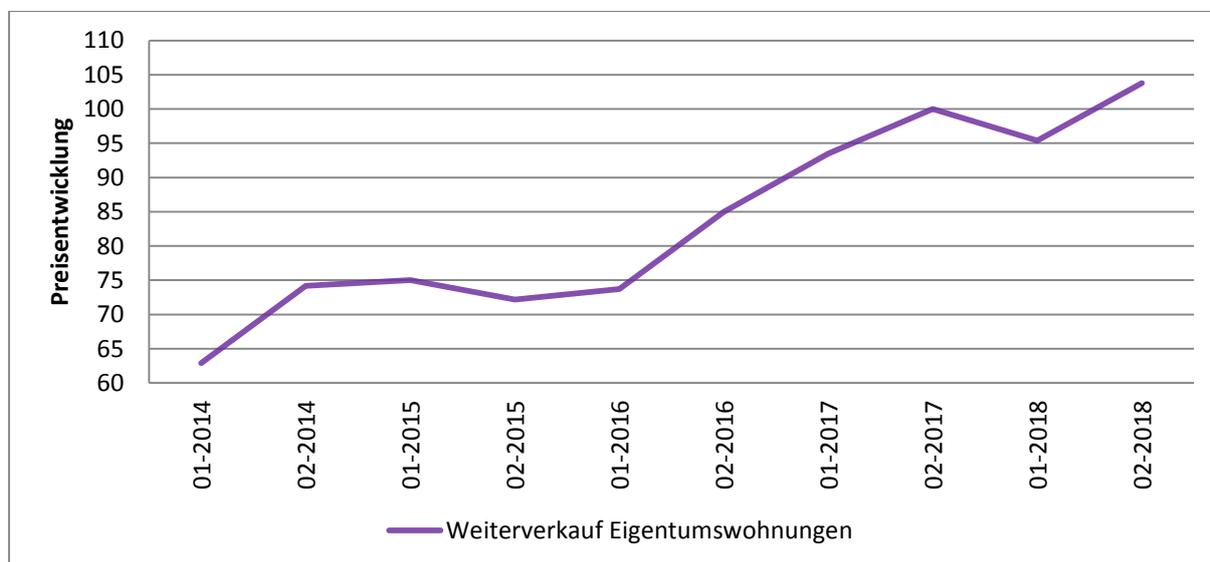
Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im **Berliner Umland** wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2017** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2014 und 31.12.2018
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 465 Kauffälle. Davon entfallen auf Falkensee 301 Kauffälle.

Die steigende Tendenz der Wohnflächenpreise, die in den letzten Jahren verzeichnet wurde, setzte sich im Berichtsjahr nicht mehr so deutlich fort.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
01-2014	34	1.238	62,9
02-2014	54	1.462	74,2
01-2015	64	1.477	75,0
02-2015	50	1.422	72,2
01-2016	51	1.451	73,7
02-2016	41	1.675	85,0
01-2017	37	1.842	93,5
02-2017	41	1.970	100,0
01-2018	51	1.880	95,4
02-2018	42	2.046	103,8



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 25 veräußerten Wohnhäusern befinden sich 23 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2018	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	4 (5)	1935 (1881)	112 (116)	3.073 (1.208)	324.000 (170.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2015	14 (9)	1998 (1998)	98 (99)	2.954 (2.679)	305.000 (255.000)
Baujahr ab 2016	7 (3)	2019 (2017)	140 (166)	2.981 (2.681)	395.000 (445.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

9.2.2 Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Wohnflächenfaktoren)** für den Landkreis Havelland wurden 307 Kauffälle mit Vertragsdatum **Januar 2016 bis Dezember 2018** herangezogen. Erstverkäufe sind nicht in der Auswertung enthalten.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)
- 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.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Wohnflächenfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine lineare multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Folgende Merkmale flossen in die Berechnung ein:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	diskrete Ausprägungen
Datum des Vertrages (+2000)	17,51	17,50	16,01	18,97	0,88	
Gebäudeart	113	107	107	201		107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Gebietslage	24	30	10	30		10 = Stadt-/ Dorf-/ alte Eigenheimgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immisionlagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	144	150	15	235	55,78	
Baujahr (ggf. modifiziert)	1992	1995	1896	2015	16,04	
RND berechnet (Jahre)	55	58	22	78	16,04	
Miteigentumsanteil (x/10000)	2,4	2	1	4		1 = <100 2 = 101-500 3 = 501-1000 4 => 1001
Stellung des Gebäudes	2,5	3	1	4		2 = DHH 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Balkon/ Terrasse	0,79	1	0	3		0 = kein Balkon oder Terrasse 1 = Balkon vorhanden 2 = Terrasse oder Dachterrasse vorhanden 3 = Balkon und Terrasse/ Dachterrasse vorhanden
Zahl der Zimmer	2,3	2	1	5	0,87	
Stockwerk	3,27	1	0	9		0 = Erdgeschoß 1 = 1. Stock 2 = ab 2. Stock 9 = Staffel-/ Maisonette-/ Penthouse-/ Dachgeschoss
Vermietungszustand	0,64	1	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet/ teilvermietet
Wohnfläche (10 m ²)	6,52	6,30	2,80	13,00	2,05	
Standardstufe	3,04	3	2	4	0,22	
zugeh. Nebenräume	0,93	1	0	1		0 = keine 1 = Nebenräume zugehörig
Garage im Gebäude	0,22	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garage als Nebengebäude	0,01	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Stellplätze außerhalb	0,24	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Carport	0,01	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Wohnflächenfaktor (Euro/m ²)	1.779	1.792	533	4.410	599,87	

Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,48, bei einem Stichprobenumfang von 296 Kauffällen. Von diesen stammen 152 aus Falkensee, 110 aus dem Berliner Umland ohne Falkensee, 11 aus Nauen und Ketzin/Havel sowie 23 (davon 20 aus Rathenow) aus dem westlichen Havelland. In der Standardstufe 3 sind 281 Objekte eingeordnet.

Mit der beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss die Wohnflächenfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV für Eigentumswohnungen aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag im Zeitraum 2016 bis 2018.

Die nachstehenden Wohnflächenfaktoren (Euro/m²) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) dar.

Der Gutachterausschuss empfiehlt die nachstehenden Vergleichsfaktoren nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

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

- **Wohnflächenfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im Landkreis Havelland**

Euro/m ² Wohnfläche BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer (Jahre)					
	25	35	45	55	65	75
15	806	892	1.022	1.203	1.449	1.773
35	837	925	1.057	1.241	1.490	1.819
55	880	970	1.105	1.293	1.547	1.882
75	933	1.026	1.164	1.358	1.618	1.959
95	995	1.091	1.234	1.433	1.700	2.050
115	1.068	1.167	1.314	1.519	1.794	2.153
135	1.149	1.252	1.405	1.616	1.899	2.268
155	1.240	1.347	1.505	1.724	2.015	2.395
175	1.341	1.453	1.616	1.843	2.144	2.535
195	1.452	1.568	1.738	1.973	2.284	2.687
215	1.574	1.695	1.872	2.114	2.436	2.852
235	1.707	1.833	2.016	2.268	2.601	3.030

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Wohnflächenfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2016	-8
	07-12/2016	+10
Wohnfläche	< 40 m ²	-5
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus	-6
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete, alte Eigenheimgebiete	+8
Lage	Straßen-, - Bahn-, Immisionslagen	-15
Baujahr/ ggf. modifiziert	< 1980	-10
Balkon, Terrasse	mit Terrasse oder Dachterrasse	+7
Zahl der Zimmer	1 Zimmer	-6
	5 Zimmer	-15
Stockwerk	ab 2. Stockwerk, außer Staffel- und Dachgeschosse, Penthouse, Maisonette	-5
Stellplätze	im Gebäude	+7
Gemeinden	Berliner Umland ohne Falkensee	+7
	Nauen und Ketzin/Havel	-17
	Westlicher Havelland	-30

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze ermittelt. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss hierfür zur Verfügung gestellten Daten zu Wohnungseigentum im Landkreis Havelland sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst.

- **Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern**

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (72 Kauffälle)	
Bodenwert	80 Euro/m ² - 235 Euro/m ²
Wohnfläche	30 m ² - 113 m ²
Restnutzungsdauer	44 Jahre - 61 Jahre
Rohertragsfaktor	13,7 - 31,2
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ² - 11,2 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,3 % - 6,0 %
Weiterer Metropolitanraum (6 Kauffälle)	
Bodenwert	45 Euro/m ² - 140 Euro/m ²
Wohnfläche	47 m ² - 89 m ²
Restnutzungsdauer	44 Jahre - 58 Jahre
Rohertragsfaktor	8,9 - 19,6
Monatliche Nettokaltmiete	5,0 Euro/m ² - 7,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,4 % - 7,8 %

- **Wohnhäuser als Wohnungseigentum**

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2018)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (13 Kauffälle)	
Bodenwert	130 Euro/m ² - 200 Euro/m ²
Wohnfläche	52 m ² - 115 m ²
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 50 Jahre
Rohertragsfaktor	16,9 - 37,7
Monatliche Nettokaltmiete	7,7 Euro/m ² - 10,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,7 % - 4,3 %
Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)	
Bodenwert	30 Euro/m ²
Wohnfläche	110 m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Rohertragsfaktor	19,8
Monatliche Nettokaltmiete	5,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,0 %

9.3 Teileigentum

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Eine Angabe zur Marktsituation ist nicht möglich, weil die ausgewerteten Daten von Einzelfällen stark beeinflusst sind. Es handelt sich fast ausschließlich um Stellplätze im Teileigentum (ohne Nutzfläche) im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung im Berliner Umland.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Anzahl	Nutzflächenpreise			Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum	Maximum	Median		Minimum	Maximum	Median	
		Mittelwert (1.000 Euro)				Mittelwert (Euro/m²)			
Erstverkauf Teileigentum	31	6	35	33					10
			31						
Weiterverkauf Teileigentum	6	5	127	44	3	1.250	2.352	1.875	3
			55			1.826			

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.

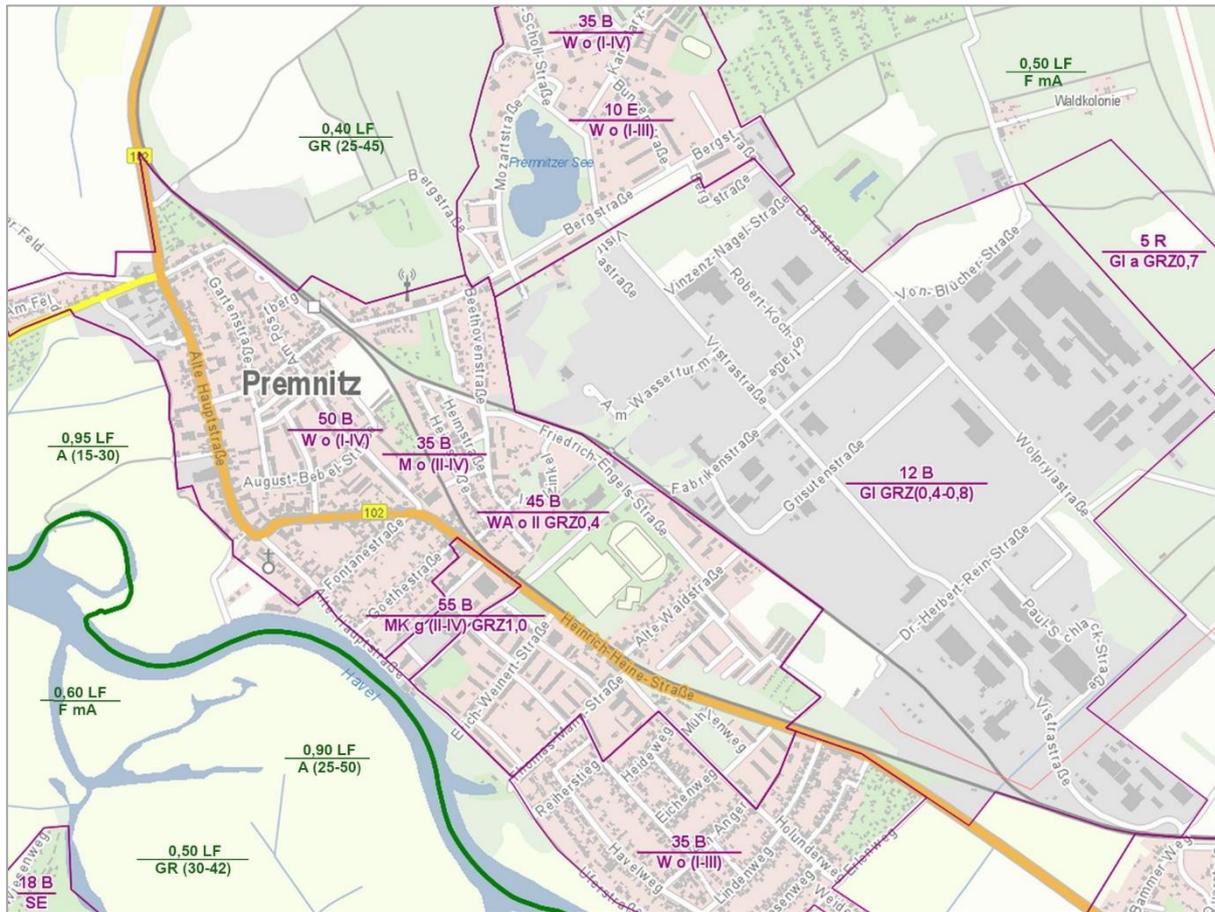
Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Rahmen von Open Data kostenfrei zur Einsicht sowie zum automatisierten Abruf einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument bereitgestellt.

Die Bereitstellung erfolgt auf dem Internetportal <https://www.boris-brandenburg.de>.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte in der Stadt Premnitz



©GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, www.boris-brandenburg.de

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p>5 R GI a GRZ0,7</p>	<p>Bodenrichtwert Rohbauland Industriegebiet, abweichenden Bauweise, Grundflächenzahl 0,7</p>
<p>35 B Mo (II-IV)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei gemischte Baufläche, offene Bauweise, zwei bis vier Vollgeschosse</p>
<p>18 B SE</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)</p>
<p>45 B WA o II GRZ0,4</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,4</p>

10 E
W o (I-III)

Bodenrichtwert Bauerwartungsland
Wohnbaufläche, offene Bauweise, ein bis drei Vollgeschosse

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

0,95 LF
A (15-30)

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft
Acker, (Ackerzahl 15 bis 30)

0,40 LF
GR (25-45)

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft
Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 45)

0,50 LF
F mA

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft
forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

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 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
<https://rathenow.hausundgrundbrandenburg.de/>

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V. - Bereich Osthavelland
Bahnhofstraße 64
14612 Falkensee
Tel. 03322/206771
<https://www.mv-nord-lb.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
<https://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
<https://www.ihk-potsdam.de>

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

Informationen und Antragsformulare für die Produkte der Gutachterausschüsse sind im Internet unter <https://www.gutachterausschuss-bb.de> abrufbar.

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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 12.5.2010 (GVBl.II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.9.2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.7.2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.1.2019 (GVBl.II/19, Nr. 7)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.6.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.2.1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.3.2014 (Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.3.2018
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4.8.2017 AZ.: 03-13-584-87
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.3.2014 (BAnz AT 11.4.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.1.2011 (BAnz AT 11.2.2011, Nr. 24, S. 597)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB) vom 20.9.2011, zuletzt geändert am 16.3.2016 (Az.: 13-584-81)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.3.2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006; BAnz. Nr. 108a vom 10. 6.2006; Berichtigung vom 1.6.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.11.2016 (BGBl. I S. 2464)
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 15.6.2018 AZ.: 13-584-30
- Verwaltungsvorschrift zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (AuskunftKPSVV), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 29.6.2018 AZ.: 13-584-32

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 oder es werden spezielle Hinweise angeführt.

Hinweise

Bei Nachrechnung von Tabellenwerten auf einem externen Rechner kann es zu Differenzen durch die Eingabe gerundeter Zahlen kommen. Maßgeblich sind die Werte der Tabellen, da die Rundung erst beim Endergebnis vorgenommen wird.

Kursivdruck im Text verweist auf die bezogene Tabelle.

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 beim Landesbetrieb LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582-520 0335/5582-503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	03391/688-6211 03391/688-6209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-5580 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 https://www.berlin.de/gutachterausschuss_gaa@sensw.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 A 14513 Teltow	03328/318-311 03328/318-315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/58-6203 03381/58-6204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/289-3182 0331/28984-3183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Sachsen-Anhalt (für den Landkreis Stendal)	Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0391/252-106 0391/252-499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de GAA.Stendal.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 Euro/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: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als rd. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² 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: