



Grundstücksmarktbericht 2021

Landkreis Havelland



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:	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2022
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:	Stadt Nauen, Baugebiet Mühlenstücke (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)
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 2021, 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.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	20.05.2022		Erstveröffentlichung
1.1	11.01.2023	68	Reihenhäuser, Doppelhaushälften: Daten in den Tabellen "Landkreis Havelland" und "Falkensee und Dallgow-Döberitz" wurden korrigiert.

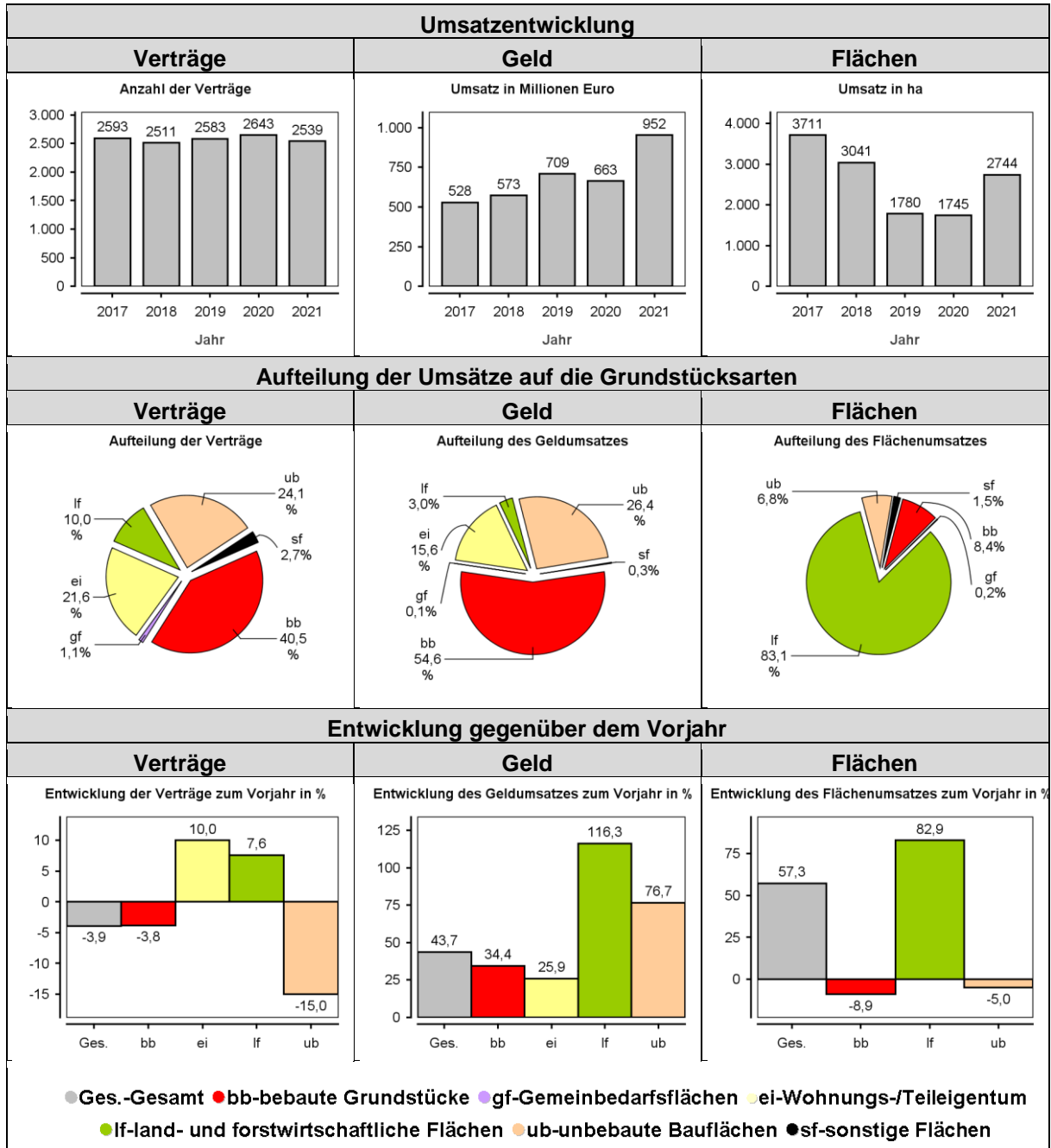
Inhaltsverzeichnis











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	17
4	Übersicht über die Umsätze	18
4.1	Vertragsvorgänge	18
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	19
5	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	28
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	28
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	32
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	33
5.4	Bauland für Gewerbe	34
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.7	Erbbaurechte	36
5.8	Sonderauswertungen	37
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
6.1	Allgemeines	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
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	45
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	46
7.1	Allgemeines	46
7.2	Gartenland	48
8	Bebaute Grundstücke	51
8.1	Allgemeines	51
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	55
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	55
8.2.2	Sachwertfaktoren	59
8.2.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	64
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	67

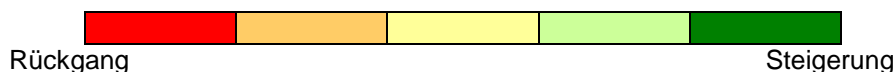
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	68
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	68
8.3.2	Sachwertfaktoren	71
8.3.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	73
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	75
8.4	Mehrfamilienhäuser	76
8.4.1	Preisniveau	76
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	77
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	78
8.5.1	Preisniveau	78
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	79
8.6	Sonstige bebaute Objekte	82
8.6.1	Wochenendhäuser	82
8.6.2	Bauernhäuser	82
8.6.3	Siedlungshäuser	83
9	Wohnungs- und Teileigentum	84
9.1	Allgemeines	84
9.2	Wohnungseigentum	88
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	88
9.2.2	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	92
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	96
9.3	Teileigentum	98
10	Bodenrichtwerte	99
10.1	Allgemeine Informationen	99
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	100
11	Mieten, Pachten	102
11.1	Mieten	102
11.2	Pachten	103
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	104
12.1	Der Gutachterausschuss	104
12.2	Rechtliche Grundlagen	105
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	106
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	106
Anhang		107
	Abkürzungsverzeichnis	107
	Hinweise	108
	Anschriften	109
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	110

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Nauen und Ketzin/ Havel	Westliches Havelland
Bauland für individuellen Wohnungsbau	rd. 20 % Steigerung 	rd. 30 % Steigerung 	rd. 40 % Steigerung 
Landwirtschaftliche Flächen	rd. 25 % Rückgang – 10 % Steigerung 		
Forstwirtschaftliche Flächen	rd. 20 % Steigerung 		
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	rd. 30 % Steigerung 	rd. 30 % Steigerung 	rd. 10 % Steigerung 
Wohnungseigentum	rd. 10 % Steigerung 	rd. 30 % Steigerung 	



2021 war, wie das Jahr zuvor, in vielen Lebensbereichen geprägt von der SARS-Covid 19–Pandemie. Für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland lassen sich auf der Basis der hier vorgelegten Preis- und Umsatzinformationen keine statistisch gesicherten Einflüsse feststellen. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die pandemiebedingten Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens zu einer höheren Nachfrage nach Immobilien zur Eigennutzung geführt haben, die zudem durch die Lage des Landkreises zu Berlin in Verbindung mit der dortigen Boden- und Mietpreisentwicklung und die allgemeinen Bedingungen auf dem Kapitalmarkt (weiterhin niedriges Zinsniveau) begünstigt wurde.

Darüber hinaus wurde mit Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) einschließlich der bislang zugehörigen Richtlinien novelliert. Die neue Rechtsverordnung trat am 01.01.2022 in Kraft. Die sich daraus ergebenden Hinweise zu ihrer Anwendung bezüglich der hier veröffentlichten Daten finden Sie im Anhang auf Seite 108.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2021 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 zusammengefasst, welche für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, sonstige Grundstücke sowie von Wohnungs- und Teileigentum erforderlich sind.

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.

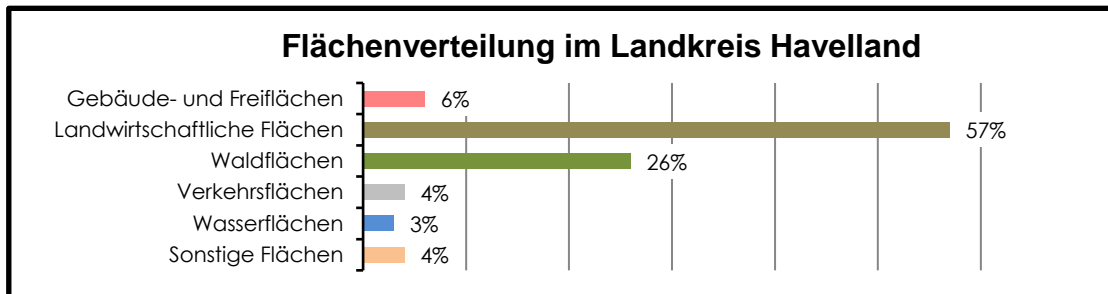
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

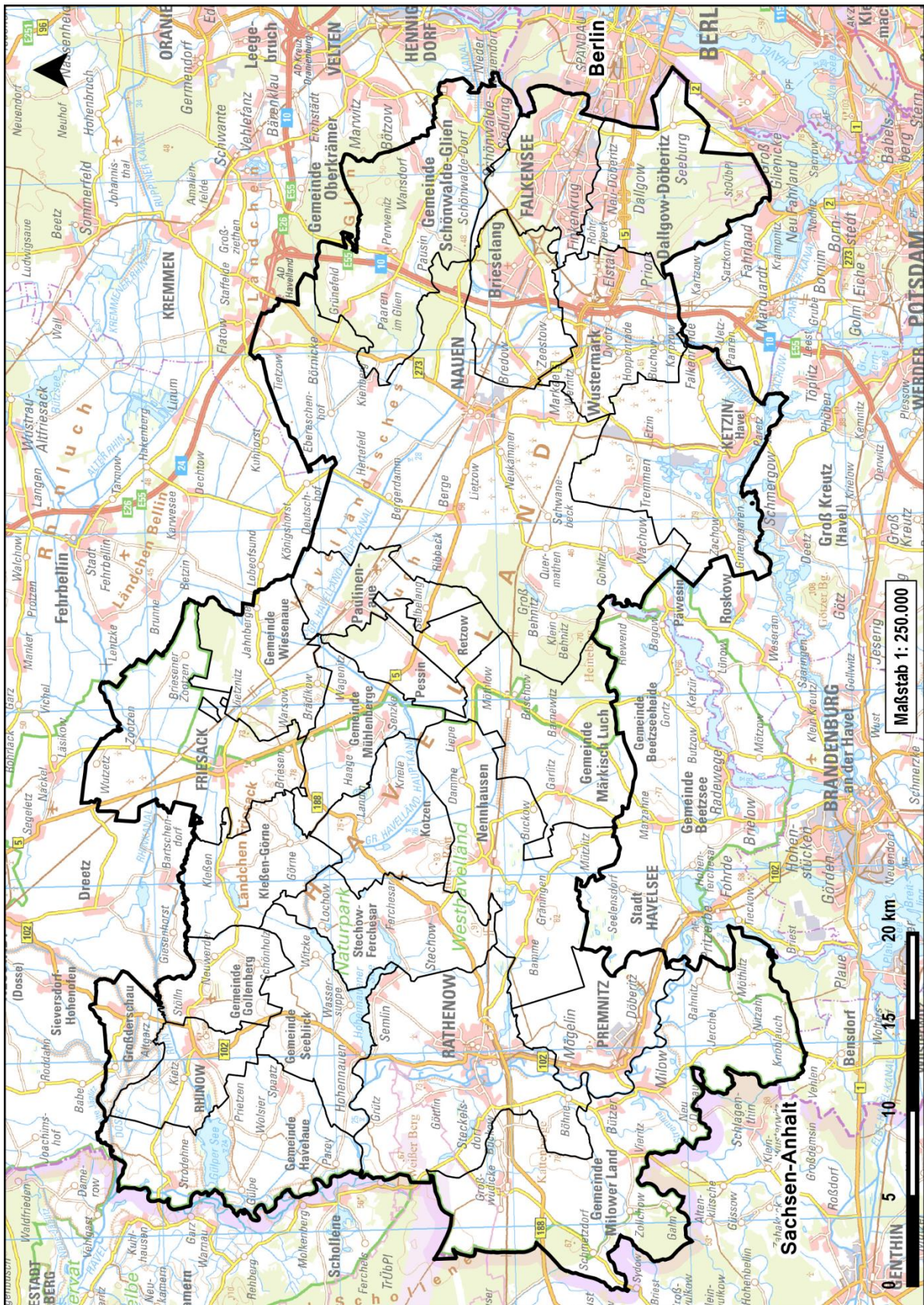
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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: 31.12.2021

- Übersichtskarte des Landkreises Havelland



© GeoBasis-DE/ LGB - 2021

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.

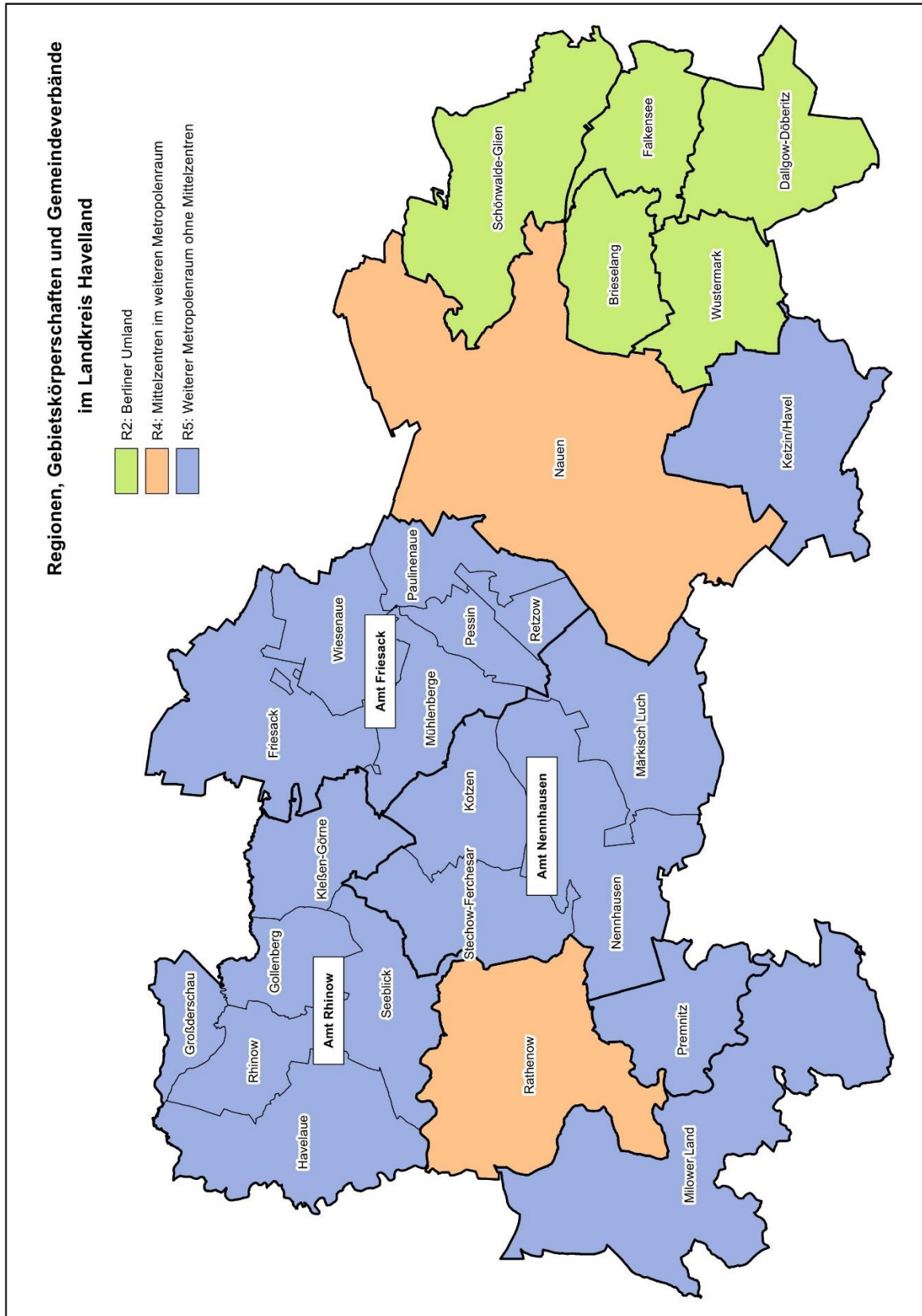
R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind die Städte Nauen und Rathenow.

R5 = Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren sind die Ämter Rhinow, Friesack und Nennhausen, die Städte Ketzin/Havel und Premnitz und die Gemeinde Milower Land.

Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als "Weiterer Metropolenraum" 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 Ämter Rhinow, Nennhausen und Friesack und die Gemeinde Milower Land.

• 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 30.11.2020 in Prozent		
Stadt Falkensee	44.309	+0,1	43	1.023
Stadt Ketzin/Havel	6.625	+0,4	94	71
Stadt Nauen	18.834	+1,6	268	70
Stadt Premnitz	8.296	-0,7	46	179
Stadt Rathenow	24.094	-0,5	113	213
Gemeinde Brieselang	12.725	+1,8	44	288
Gemeinde Dallgow-Döberitz	10.407	+1,2	67	156
Gemeinde Milower Land	4.351	+0,2	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	10.186	+2,1	97	105
Gemeinde Wustermark	10.340	+4,6	53	196
Amt Friesack	6.590	+0,7	237	28
Amt Nennhausen	4.590	+0,5	255	18
Amt Rhinow	4.501	-0,9	248	18
Landkreis Havelland	165.848	+0,8	1.727	96

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 30.11.2021 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 22.03.2022 – GeoPortal Landkreis Havelland, <https://geoportal.hvlnet.de>

Das GeoPortal Havelland ist ein Angebot des Landkreises Havelland und bietet unter <https://geoportal.hvlnet.de> 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.

Weitere Informationen können aus dem [Raumstrukturatlas](#) des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und 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 <https://www.berlin-institut.org>.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- Beschäftigung, Unternehmen

	06/2019	06/2020	06/2021
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	45.078	44.666	45.976
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	66.003	66.293	67.131
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	8.160	8.768	8.210
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	4.417	5.256	4.805
Ansässige Unternehmen als 'Rechtliche Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen' im Landkreis Havelland (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	5.984	5.717 ^{*)}	noch nicht bekannt

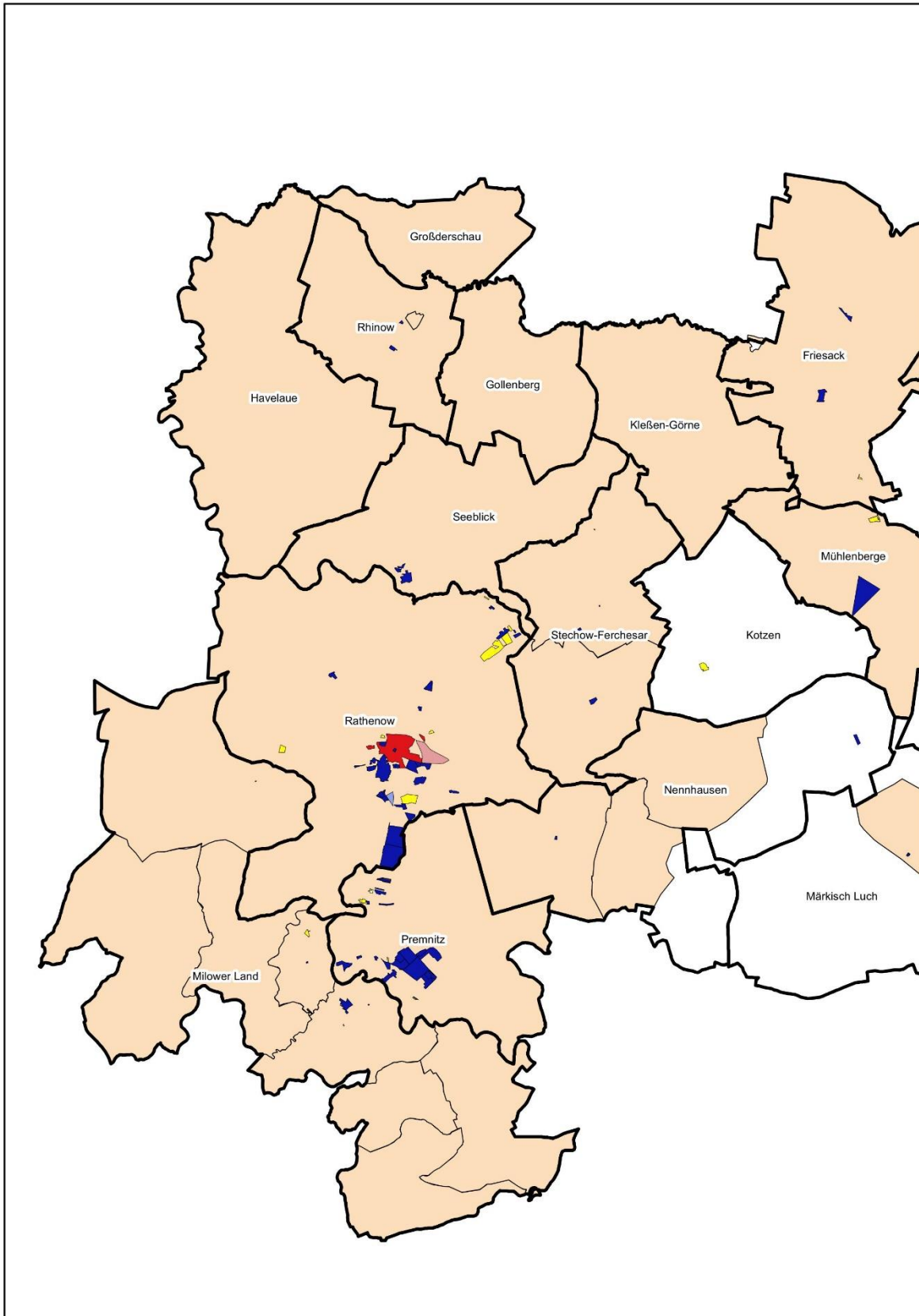
Quellen: <https://statistik.arbeitsagentur.de>
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
<https://www.regionalstatistik.de>

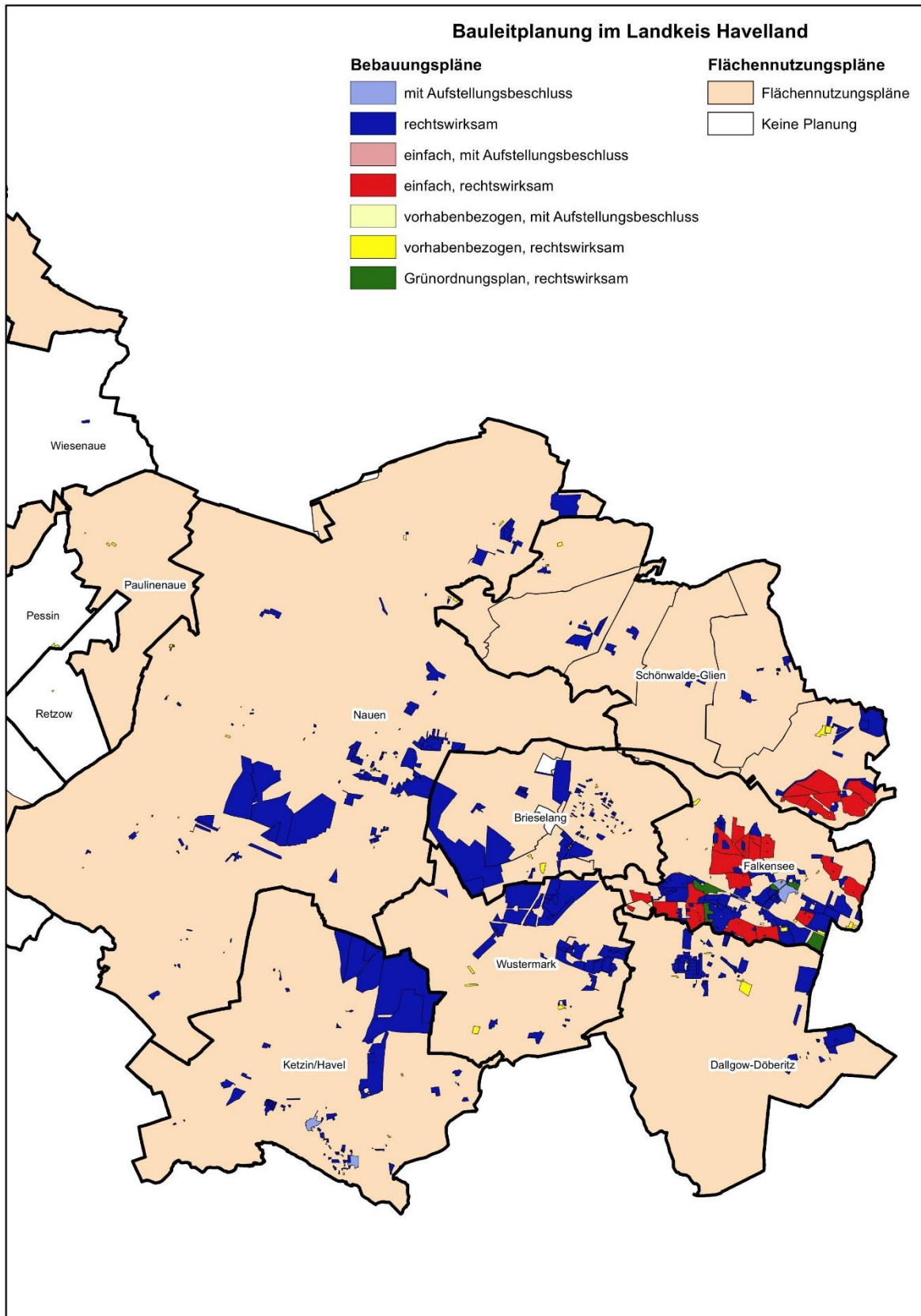
^{*)} Die Anzahl der Rechtliche Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen wurde dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorab als Auszug aus dem Unternehmensregister, Berichtsjahr 2020, vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellt.

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

- **Bauleitplanung**

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





GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2021)

- **Bautätigkeit**

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland sowie in die Städte Nauen und Ketzin/Havel und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2019	6.764	685
	2020	6.751	716
	2021	7.040	706
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2019	6.165	611
	2020	6.237	657
	2021	6.411	601
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2019	13.216	1.290
	2020	11.870	1.169
	2021	14.089	2.398
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2019	875	56
	2020	822	62
	2021	840	53

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2021)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Berichtsjahr bestanden im Landkreis Havelland in den Städten Nauen, Friesack und Falkensee Sanierungsgebiete, die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden. Die Sanierungssatzung „Altstadt Nauen“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2021 und Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.12.2021 aufgehoben.

In der Stadt Ketzin/Havel wird eine Sanierungsmaßnahme 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 Friesack“
„Zentrum Falkensee“

- weiteres Sanierungsgebiet:

„Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:

„GVZ Wustermark“

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. Der Oberer Gutachterausschuss hat diese Praxishilfe ergänzt und aktualisiert.

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/170712.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 Geld- und Flächenumsätze aufgezeigt.

4.1 Vertragsvorgänge

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	305	529	316	56	9	24	1.239
	49,8	51,4	57,7	22,0	32,1	35,3	48,8
	-26,5	13,3	-0,6	36,6	-25,0	9,1	-2,8
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	130	209	222	39	10	11	621
	21,2	20,3	40,5	15,4	35,7	16,2	24,5
	7,4	-24,3	31,4	11,4	150,0	-63,3	-2,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	177	291	10	159	9	33	679
	28,9	28,3	1,8	62,6	32,1	48,5	26,7
	-3,8	-11,0	-9,1	-0,6	-10,0	-19,5	-7,4
Landkreis Havelland	612	1.029	548	254	28	68	2.539
	24,1	40,5	21,6	10,0	1,1	2,7	100,0
	-15,0	-3,8	10,0	7,6	7,7	-26,9	-3,9

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
Berliner Umland	206,0	354,7	93,9	2,9	0,3	0,7	658,6
	81,8	67,8	63,3	10,3	28,2	26,3	68,9
	85,2	66,1	16,6	141,6	-80,5	112,2	61,2
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	33,0	70,0	53,4	2,2	0,5	0,2	159,4
	13,1	13,4	36,0	7,6	46,2	8,9	16,7
	44,6	-43,1	47,1	-4,9	-	-30,9	-13,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	12,8	98,7	1,0	23,4	0,3	1,8	138,0
	5,1	18,9	0,7	82,1	25,6	64,7	14,4
	52,2	97,4	6,7	141,5	-	379,5	98,7
Landkreis Havelland	251,8	523,5	148,3	28,5	1,2	2,7	956,0
	26,3	54,8	15,5	3,0	0,1	0,3	100,0
	76,7	35,4	25,9	116,3	-31,8	157,4	44,2

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe	
							Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Berliner Umland	1.208	888	1.920	25	105	4.147	
	64,7	38,6	8,4	45,2	25,9	15,1	
	-2,4	73,6	71,6	43,3	-38,6	35,6	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	348	518	1.762	20	44	2.692	
	18,7	22,5	7,7	35,5	10,7	9,8	
	-21,5	33,7	-16,7	178,3	-74,4	-13,8	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	310	895	19.127	11	258	20.602	
	16,6	38,9	83,9	19,3	63,4	75,1	
	9,7	-45,0	107,1	84,5	123,8	82,8	
Landkreis Havelland	1.867	2.301	22.810	56	407	27.441	
	6,8	8,4	83,1	0,2	1,5	100,0	
	-5,0	-8,9	82,9	82,6	-10,9	57,3	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In der Gesamtbetrachtung war im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren ein stärkerer Rückgang der Transaktionszahlen (-15 %) festzustellen. Während der Flächenumsatz nur unmerklich hinter dem Vorjahreswert zurückblieb, zeigte der Geldumsatz einen deutlichen Anstieg von 77 %. Dementsprechend waren bei allen Grundstücksarten mehr als deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.

Der Rückgang der Vertragszahlen ist vornehmlich auf den von ca. 60 % auf 50 % gesunkenen Umsatzanteil des Berliner Umlands zurückzuführen. Auch im weiteren Metropolitanraum sanken die Vertragszahlen, wenn auch nur geringfügig (-4 %). Die Mittelzentren verzeichneten einen leichten Anstieg an Verkäufen von Bauland, wobei die Flächenumsätze um etwa 20 % zurückgingen. Die regionale Verteilung des Geldumsatzes entspricht in etwa der Vorjahressituation, wonach ca. 80 % des Geldumsatzes im Berliner Umland erzielt wurden. Alle Regionen verzeichnen erhebliche Steigerungen des Geldumsatzes. Diese lagen im weiteren Metropolitanraum einschließlich der Mittelzentren bei etwa 50 %, im Berliner Umland bei etwa 85 %.

Auf die Stadt Falkensee als umsatzstärkste Gemeinde des Landkreises entfiel trotz gesunkener Vertragszahlen mit einem von 36 % auf 56 % gestiegenen Anteil des Geldumsatzes mehr als die Hälfte des im gesamten Landkreis erzielten Geldumsatzes. Die Stadt Nauen verzeichnete im Berichtsjahr ähnlich hohe Geldumsätze wie die Gemeinden Dallgow-Döberitz und Schönwalde-Glien des Berliner Umlands, deren Anteile am Geldumsatz zwischen 8 und 9 % lagen. Alle übrigen Städte, Gemeinden und Ämter wiesen geringere Umsatzanteile auf. Damit bleibt der zunehmende Anteil der Stadt Nauen am Marktgeschehen im Landkreis weiterhin bestehen.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes stellte nach wie vor das Marktsegment mit den größten Umsatzanteilen dar, wobei der Anteil des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken ist. Wie auch im Vorjahr wurden ca. 90 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen, wovon etwa 95 % dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen waren. Der absolute Geldumsatz dieses Teilmarkts entsprach in etwa dem Vorjahresniveau bei einem leicht gesunkenen Umsatzanteil. Zudem wurde weniger Fläche umgesetzt. Beim Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus waren hingegen deutliche Zuwächse bei Geld- und Flächenumsatz festzustellen.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigte gegenüber dem Vorjahr steigende Geld- und Flächenumsätze bei leicht gesunkenen Vertragszahlen, was auch auf diesem Teilmarkt mit einem entsprechenden Preisanstieg einhergeht. Baugrundstücke für geschäftliche Nutzungen wurden im Berichtsjahr nicht veräußert.

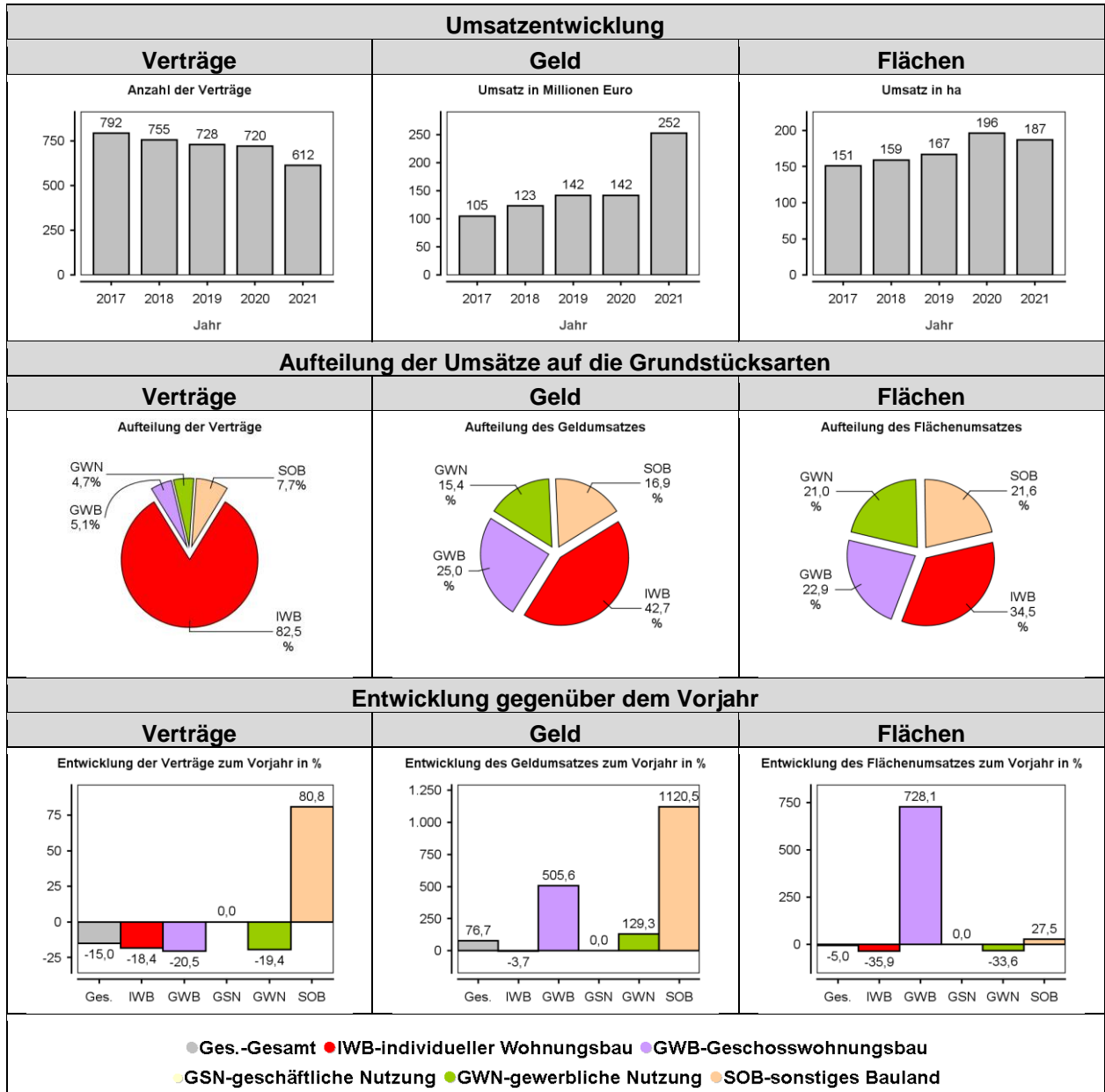
Die Anzahl veräußerter selbstständiger **baureifer** Wohnbauflächen sank um etwa 30 %, die Summe der veräußerten Flächen war etwa 25 % niedriger. Der Geldumsatz stieg um ca. 15 %.

Die Anzahl der Verkäufe von Bauland für sonstige Nutzungen haben sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt bei nur leicht gestiegenem Flächenumsatz. Der Geldumsatz stieg deutlich und umfasste ca. 17 % des Gesamtumsatzes.

Zusammenfassend wurde das Marktgeschehen auch im Berichtsjahr durch den Teilmarkt des Wohnbaulandes geprägt. Sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis setzte sich im Allgemeinen der Preisanstieg der Vorjahre fort. Die übrigen Baulandarten zeigten auf Grund ihrer geringen Marktanteile nur nachrangige Einflüsse auf den Grundstücksmarkt im Landkreis.

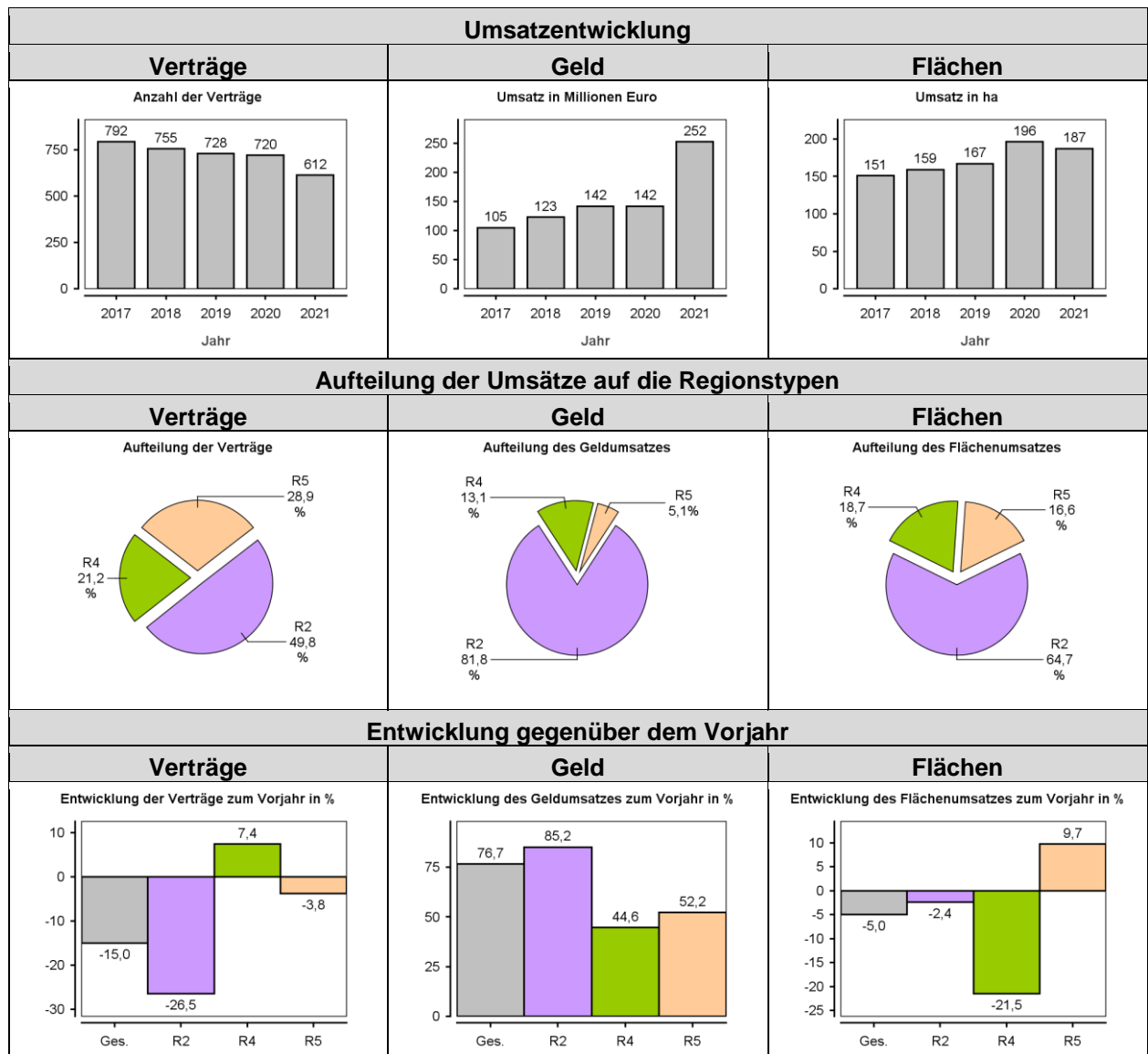
• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**

Die nachfolgenden Abbildungen und Tabellen beziehen sich auf den gesamten Teilmarkt von Baulandflächen, worunter neben den selbstständigen baureifen Grundstücken auch Flächen mit dem Entwicklungszustand von werdendem Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland), Zukaufsflächen und Flächen mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen erfasst sind.



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	505	82,5 -18,4	1.076	42,7 -3,7	644	34,5 -35,9
Geschosswohnungsbau	31	5,1 -20,5	629	25,0 505,6	427	22,9 728,1
Summe Wohnbauland	536	87,6 -18,5	1.705	67,7 39,6	1.070	57,3 1,4
Geschäftliche Nutzung	0		0		0	
Gewerbliche Nutzung	29	4,7 -19,4	388	15,4 129,3	393	21,0 -33,6
Summe gewerbliche Bauflächen	29	4,7 -19,4	388	15,4 129,3	393	21,0 -33,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	0,5 50,0	2	0,1 -27,1	30	1,6 110,0
Sonstige Nutzung	44	7,2 83,3	424	16,8 1205,9	374	20,0 23,6
Summe sonstiges Bauland	47	7,7 80,8	425	16,9 1120,5	403	21,6 27,5
Gesamtsumme	612	100 -15,0	2.518	100 76,7	1.867	100 -5,0

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

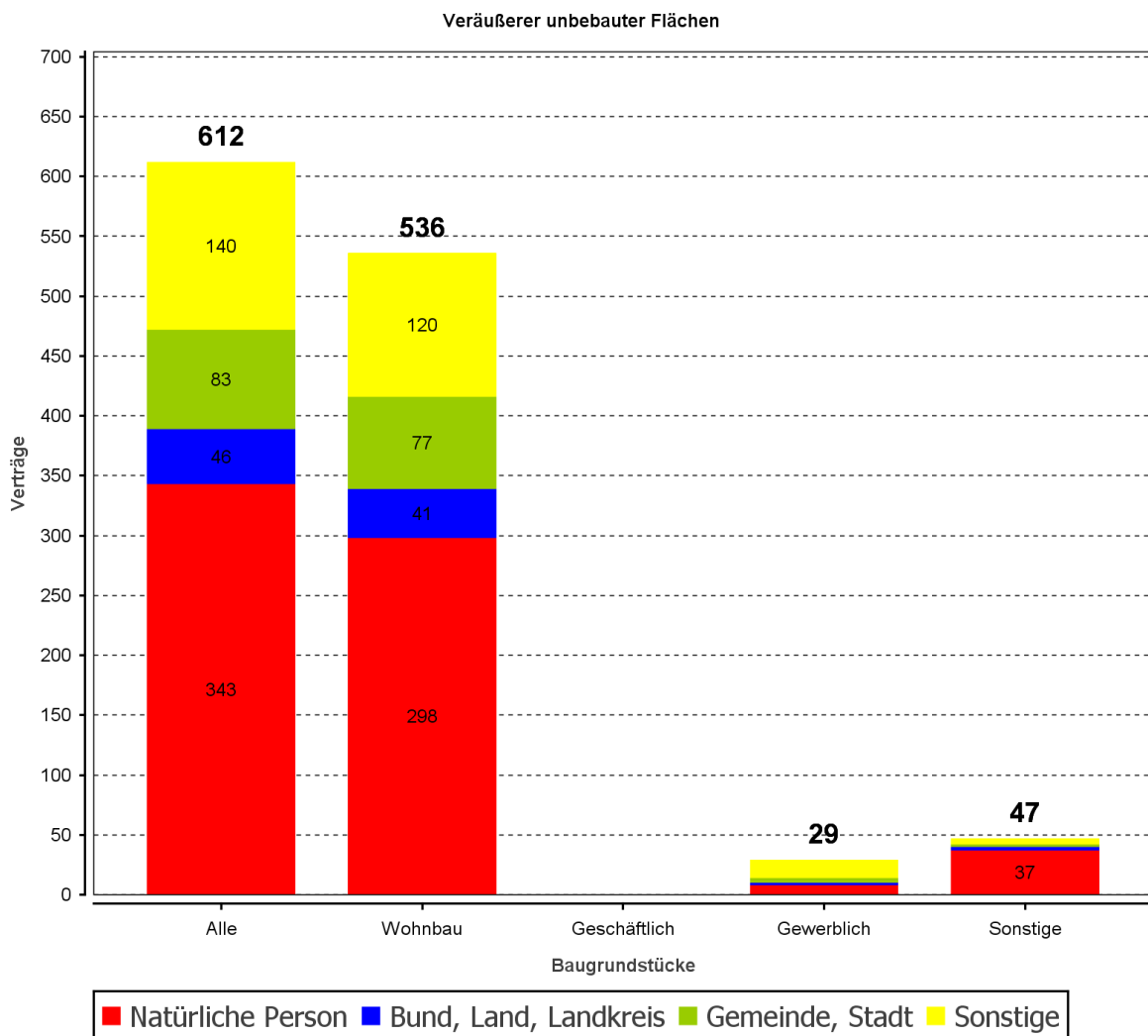


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	305	49,8	2.060	81,8	1.208	64,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	130	21,2	330	13,1	348	18,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	177	28,9	128	5,1	310	16,6
Gesamtsumme	612	100	2.518	100	1.867	100
		-15,0		76,7		-5,0

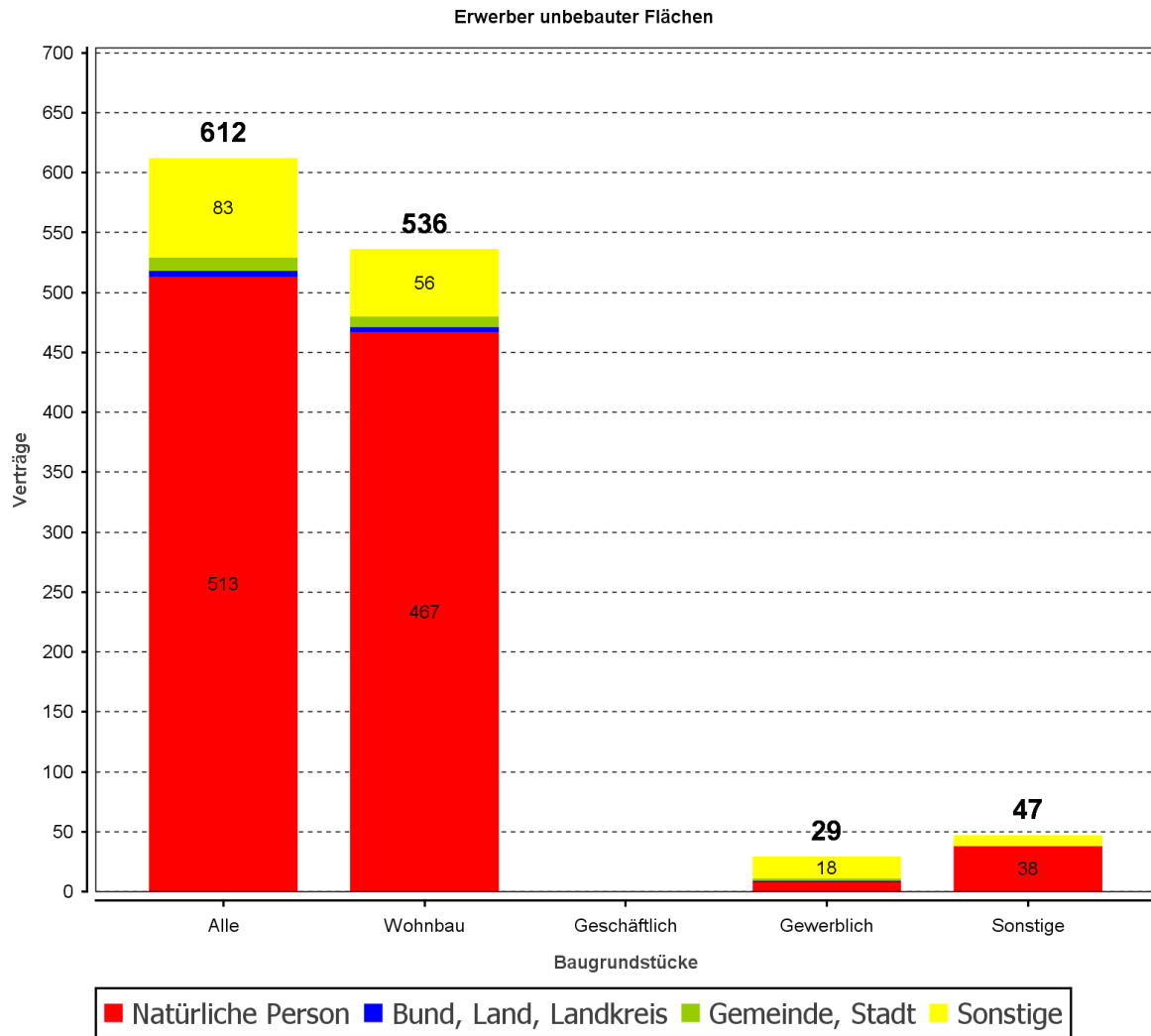
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

Anlass	Alle unbebauten Baulflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Baulflächen		gewerblich genutzte Baulflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	596	97,4	522	97,4			27	93,1	47	100
Tausch	13	2,1	11	2,1			2	6,9		
Auseinandersetzung	1	0,2	1	0,2						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	2	0,3	2	0,4						
Sonstige	0									
Gesamtsumme	612	100	536	100	0	0	29	100	47	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**



(Sonstige = sonstige juristische Person)



(Sonstige = sonstige juristische Person)

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

Erfasst sind nur Verkäufe von selbstständigem baureifem Bauland (keine Objekte mit Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten oder mit Erbbaurechten belastete Grundstücke).

Gemeinden/ Ämter	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Brieselang	30	7,3	30	8,1						
	28	4,2	28	7,5						
	7.951	5,3	7.951	7,2						
Dallgow-Döberitz	49	11,9	49	13,2						
	35	5,2	35	9,2						
	13.002	8,6	13.002	11,8						
Falkensee	82	19,9	78	21,0			4	21,1		
	185	27,7	87	23,1			98	41,8		
	85.212	56,3	53.235	48,2			31.978	89,2		
Ketzin/Havel	18	4,4	9	2,4					9	39,1
	13	1,9	7	1,9					6	9,9
	2.599	1,7	1.107	1,0					1.493	29,3
Milower Land	14	3,4	14	3,8						
	16	2,4	16	4,3						
	417	0,3	417	0,4						
Nauen	55	13,3	52	14,0			2	10,5	1	4,3
	74	11,1	46	12,4			13	5,6	15	25,7
	12.586	8,3	8.370	7,6			930	2,6	3.287	64,6
Premnitz	13	3,1	9	2,4			4	21,1		
	61	9,2	16	4,4			45	19,1		
	1.889	1,2	1.317	1,2			572	1,6		
Rathenow	31	7,5	23	6,2			3	15,8	5	21,7
	62	9,3	23	6,2			33	14,0	6	10,7
	2.514	1,7	2.162	2,0			300	0,8	52	1,0
Schönwalde-Glien	61	14,8	59	15,9					2	8,7
	51	7,7	51	13,4					0,82	1,5
	12.995	8,6	12.893	11,7					102	2,0
Wustermark	16	3,9	10	2,7			5	26,3	1	4,3
	57	8,5	16	4,2			41	17,6	0,02	0,0
	9.744	6,4	7.686	7,0			2.054	5,7	4	0,1
Amt Friesack	14	3,4	12	3,2					2	8,7
	46	7,0	20	5,3					26	46,5
	1.008	0,7	958	0,9					50	1,0
Amt Nennhausen	16	3,9	13	3,5					3	13,0
	16	2,4	13	3,4					3	5,7
	802	0,5	702	0,6					100	2,0
Amt Rhinow	14	3,4	13	3,5			1	5,3		
	23	3,4	18	4,9			5	1,9		
	607	0,4	589	0,5			18	0,0		
Gesamtsumme	413		371		0		19		23	
	668	100	376	100	0		235	100	57	100
	151.327		110.388		0		35.851		5.088	

- **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	226	321	955	837	94.766	77.127	216	269
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	75	66	929	1.217	10.532	11.065	70	80
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	70	106	1.294	1.135	5.090	6.719	91	120
Landkreis Havelland	371	493	1.013	952	110.388	94.912	376	469

- **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	30	71	937	715	7.951	13.088	28	51
Dallgow-Döberitz	49	66	707	652	13.002	14.278	35	43
Falkensee	78	102	1.114	993	53.235	34.107	87	101
Ketzin/Havel	9	26	782	881	1.107	3.315	7	23
Milower Land	14	14	1.147	1.238	417	585	16	17
Nauen	52	34	894	1.528	8.370	9.162	46	52
Premnitz	9	6	1.828	1.075	1.317	271	16	6
Rathenow	23	32	1.008	886	2.162	1.903	23	28
Schönwalde-Glien	59	68	856	776	12.893	10.445	51	53
Wustermark	10	14	1.561	1.493	7.686	5.210	16	21
Amt Friesack	12	27	1.671	1.386	958	1.236	20	37
Amt Nennhausen	13	27	970	1.147	702	1.085	13	31
Amt Rhinow	13	6	1.410	878	589	227	18	5
Landkreis Havelland	371	493	1.013	952	110.388	94.912	376	469

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

In fast allen Gebietskörperschaften wurden weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert. Nur die Stadt Nauen zeigte einen signifikanten Anstieg der Vertragszahlen. Auch im Amt Rhinow wurden mehr Flächen veräußert, die Gesamtzahl bleibt jedoch gering.

Der Preisanstieg der vergangenen Jahre auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnbaulandes setzte sich auch im Berichtsjahr 2021 weiter fort und betraf nahezu flächendeckend den gesamten Landkreis, wobei in einzelnen Gemeinden unterschiedliche Preissteigerungen zu beobachten waren. Insbesondere in den Gebietskörperschaften des westlichen Havellandes ist dies den häufig sehr unterschiedlichen Wertverhältnissen innerhalb der Gebietskörperschaften und auch lokalen Häufungen von Transaktionen geschuldet. Aber auch das allgemein niedrigere Preisniveau im westlichen Havelland führte zu Verkäufen, aus denen teilweise erhebliche prozentuale Preiszuwächse abzuleiten waren. Bezogen auf den gesamten Landkreis stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um etwa 20 %.

Die höchsten Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau wurden im Berliner Umland in der Stadt Falkensee und der Gemeinde Dallgow-Döberitz mit im Durchschnitt mehr als 400 €/m² erzielt.

Prozentual überdurchschnittliche Preiszuwächse waren u. a. in Schönwalde-Glien, Ketzin/Havel, Rathenow und auch im Amt Friesack zu beobachten. Die Stadt Nauen zeigte wie auch die Gemeinde Wustermark im Berliner Umland eher moderate Preissteigerungen von bis zu 10 %.

- **Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau**

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass auch Zukaufsflächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitrags-/ kosten- und abgabefrei 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	27	70	0	0	27	70
	447	475			188	133
	1.529	1.277			466	413
	858	693			304	260
	869	719			318	262
Dallgow-Döberitz	47	64	0	0	47	64
	215	201			270	192
	1.794	1.983			660	478
	556	596			400	330
	637	660			406	336
Falkensee	65	89	0	0	65	89
	224	354			220	20
	3.274	5.724			810	565
	801	844			437	373
	872	995			462	369
Ketzin/Havel	8	22	0	0	8	22
	255	581			5	28
	1.050	2.137			353	311
	638	678			225	172
	608	838			209	164
Milower Land	10	14	0	0	10	14
	546	510			0	2
	2.368	2.400			119	66
	1.148	1.054			39	45
	1.316	1.238			43	40
Nauen	48	30	0	0	48	30
	414	230			25	20
	6.022	2.600			357	341
	757	792			131	147
	928	899			174	166
Premnitz	5	3	0	0	5	3
	790	684			16	33
	2.554	1.543			50	54
	1.123	1.319			42	45
	1.479	1.182			35	44
Rathenow	15	25	0	0	15	25
	527	255			55	8
	1.146	1.600			300	228
	915	787			111	68
	892	798			141	74

Schönwalde-Glien	52	61	1	0	51	61
	455	469	40		76	135
	2.642	2.000	40		474	377
	667	661	40		326	180
	830	743	40		292	207
Wustermark	6	10	0	0	6	10
	614	558			46	80
	1.470	3.752			487	316
	850	898			147	223
	924	1.396			225	206
Amt Friesack	11	23	0	0	11	23
	541	510			23	10
	5.273	3.800			110	62
	1.049	1.400			54	30
	1.806	1.415			53	33
Amt Nennhausen	12	22	0	0	12	22
	574	280			15	5
	1.600	2.927			148	122
	896	1.086			48	40
	965	1.189			57	46
Amt Rhinow	12	6	0	0	12	6
	732	722			8	21
	3.781	1.260			96	66
	994	731			50	36
	1.291	878			47	42
Landkreis Havelland	318	439	1	0	317	439
	215	201	40		0	2
	6.022	5.724	40		810	565
	798	741	40		300	246
	909	890	40		279	229

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 vier Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2020** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2018 und 31.12.2021
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder in einem verstärkten/dörflichen Gebiet gemischter Nutzung
- selbstständige baureife Flächen, keine mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke, keine Zukaufsfächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG

Bodenpreisindexreihen wurden zur Beachtung möglichst gleichförmiger Entwicklung der Wertverhältnisse abgeleitet für:

- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz (**Indexreihe I**)

- die Gemeinde Brieselang, den OT Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, den OT Elstal der Gemeinde Wustermark und die Bodenrichtwertzone Südwest der Stadt Nauen (**Indexreihe II**)
- die Städte Nauen, ohne die Bodenrichtwertzone Südwest und Ketzin/Havel und die Gemeinden Wustermark, ohne OT Elstal und Schönwalde-Glien, ohne OT Siedlung (**Indexreihe III**)
- das westliche Havelland (Ämter Friesack, Nennhausen und Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Premnitz und Rathenow - **Indexreihe IV**).

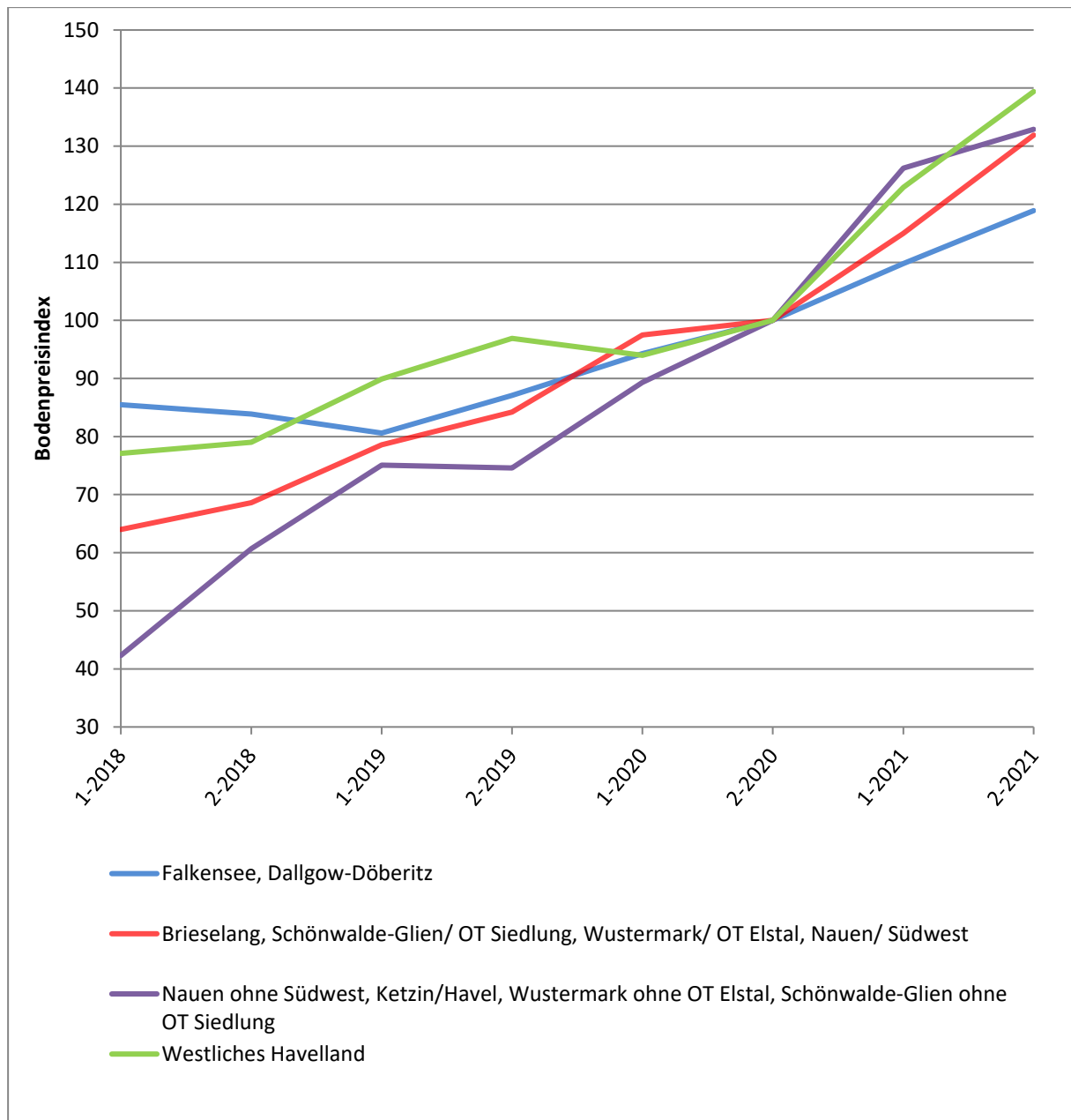
Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe für

- die Indexreihe I 437 Kauffälle (davon 280 Kauffälle aus der Stadt Falkensee, 157 Kauffälle aus der Gemeinde Dallgow-Döberitz),
- die Indexreihe II 331 Kauffälle (davon 202 Kauffälle aus der Gemeinde Brieselang; 81 aus dem OT Schönwalde Siedlung, die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden sind annähernd gleichverteilt),
- die Indexreihe III 291 Kauffälle (davon 140 Kauffälle aus der Gemeinde Schönwalde-Glien (ohne OT Siedlung), 67 aus der Stadt Nauen (ohne Südwest), 40 aus der Stadt Ketzin/Havel sowie
- die Indexreihe IV 289 Kauffälle (davon 73 Kauffälle aus der Stadt Rathenow, 65 Kauffälle aus dem Amt Friesack, 56 Kauffälle aus der Gemeinde Milower Land).

• **Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz (I)			Brieselang, Schönwalde-Glien/ OT Siedlung, Wustermark/ OT Elstal, Nauen/ Südwest (II)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index
1-2018	39	310,62	85,5	50	172,55	64,0
2-2018	69	304,87	83,9	49	184,73	69,0
1-2019	47	292,68	80,6	45	211,71	78,6
2-2019	44	316,42	87,1	52	226,89	84,2
1-2020	65	342,59	94,3	45	262,67	97,5
2-2020	77	363,27	100	37	269,44	100
1-2021	58	398,85	109,8	22	309,96	115,0
2-2021	38	431,87	118,9	31	355,52	131,9

Halbjahr	Nauen ohne Südwest, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung (III)			Westliches Havelland (IV)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index
1-2018	20	67,58	42,3	26	30,96	77,1
2-2018	34	96,96	60,7	57	31,71	79,0
1-2019	17	120,04	75,1	27	36,11	89,9
2-2019	63	119,28	74,6	46	38,91	96,9
1-2020	44	142,83	89,3	30	37,74	94,0
2-2020	40	159,86	100	51	40,15	100
1-2021	33	201,77	126,2	27	49,34	122,9
2-2021	40	212,4	132,9	25	55,98	139,4



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 2019 bis 2021. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Bedingt durch die erheblichen Unterschiede im Wertniveau zwischen den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum (Stadt Nauen und Stadt Rathenow) nimmt der Gutachterausschuss im Folgenden eine von den Vorjahren abweichende regionale Auswertung vor.

Die Anzahl der Transaktionen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren 2018-2020 weiter verringert. Der Anteil am Marktgeschehen konzentriert sich vornehmlich auf das Berliner Umland. Hier zeigt sich ein deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise. Auch wurden größere Grundstücke veräußert. Festzustellen ist, dass die in den Städten Nauen und Ketzin/Havel für den Geschosswohnungsbau veräußerten Grundstücke gegenüber den Durchschnittspreisen von Bauland des individuellen Wohnungsbaus keine deutlich signifikanten Abweichungen zeigen.

Weitere Aussagen über die Preisentwicklung in den einzelnen Regionen als auch im gesamten Landkreis sind auf Grund der geringen Kauffallzahlen und der differierenden Wertverhältnisse nicht möglich.

Regionstypen	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	11	11
	90,76	1290
	1.494,31	20.218
	452,61	3.972
	561,30	6.357
Nauen, Ketzin/Havel	6	6
	110,00	138
	308,75	14.996
	194,96	441
	188,25	2.893
Westliches Havelland	3	3
	55,00	990
	86,44	8789
	83,80	1047
	75,08	3609
Landkreis Havelland	20	20
	55,00	138
	1.494,31	20.218
	206,05	2.977
	376,45	4.906

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 2019 bis 2021. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Verträge blieb im Berichtszeitraum annähernd unverändert. Auch hier findet das Marktgeschehen vornehmlich im Berliner Umland statt. In dieser Region blieben sowohl die durchschnittlichen Quadratmeterpreise als auch die Größe der veräußerten Flächen etwa stabil.

Die in Kapitel 5.1 festgestellten Preiszuwächse gehen demzufolge auf einzelne Transaktionen im Berichtsjahr 2021 zurück, die in den Städten Nauen und Ketzin/Havel getätigt wurden. Im übrigen Landkreis wurden im Durchschnitt kleinere Flächen zu etwa ähnlichen Preisen veräußert.

Auch hier ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland für gewerbliche Bauflächen mitunter sehr differierende Wertverhältnisse existieren.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	26	26
	31,13	1.000
	423,49	92.825
	52,55	4.278
	116,10	8.602
Nauen, Ketzin/Havel	8	8
	4,62	2.000
	91,47	36.227
	50,58	8.630
	48,20	11.799
Westliches Havelland	15	15
	3,84	2.215
	15,00	76.323
	12,00	7.749
	11,20	14.818
Landkreis Havelland	49	49
	3,84	1.000
	423,49	92.825
	40,00	6.190
	72,90	11.027

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (Euro/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	22	0,40 228,82 30,04 55,13
Rohbauland	5	41,77 262,37 91,05 129,04
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	1	100,00 100,00 100,00 100,00
Rohbauland	3	12,24 34,70 30,00 25,65

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

5.6 Sonstiges Bauland

Zum sonstigen Bauland zählen unter anderem Erholungsgrundstücke (in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten), Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, Garagengrundstücke sowie Grundstücke für soziale Einrichtungen.

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über sonstiges Bauland vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2019 bis 2021. In diesem Zeitraum gingen ihm insgesamt 77 Kaufverträge über sonstiges Bauland zu. Davon wurden nur 40 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Bei diesen handelt es sich mehrheitlich um Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Region	Bauland für Erholungszwecke	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Berliner Umland	3	3
	35,54	387
	160,18	619
	82,69	437
	92,80	481
Nauen und Ketzin/Havel	16	16
	34,56	252
	649,89	874
	124,52	600
	201,55	603
Westliches Havelland	13	13
	3,09	394
	85,57	3.290
	13,80	774
	21,36	1.136
Landkreis Havelland	32	32
	3,09	252
	649,89	3.290
	71,78	600
	118,15	808

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

5.7 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. In 3 dieser Verträge war der Erbbauzinssatz ausgewiesen.

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	3		1	2				2 4,5 4,5	1 5,4 5,4	0

Des Weiteren wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 10 Erbbaurechte verkauft, 3 für Wohnzwecke im gesamten Landkreis und 7 für Erholungszwecke überwiegend im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 2 verkauft, 1 für Wohnzwecke, 1 für Erholungszwecke, beide im Berliner Umland.

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

5.8 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 Beseitigung von Grundstücksüberbauungen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Die folgende Tabelle enthält die Auswertung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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	8	19
	18 – 280 / 93 / 112	31 – 1.051 / 99 / 245
	66 83	75 67
Nauen und Ketzin/Havel	6	14
	2 – 700 / 339 / 338	63 – 600 / 238 / 258
	74 73	46 45
Westliches Havelland	20	16
	12 – 790 / 144 / 218	56 – 1.076 / 252 / 370
	100 96	85 88
Landkreis Havelland	34	49
	2 – 790 / 144 / 259	31 – 1.076 / 181 / 290
	95 89	66 67

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

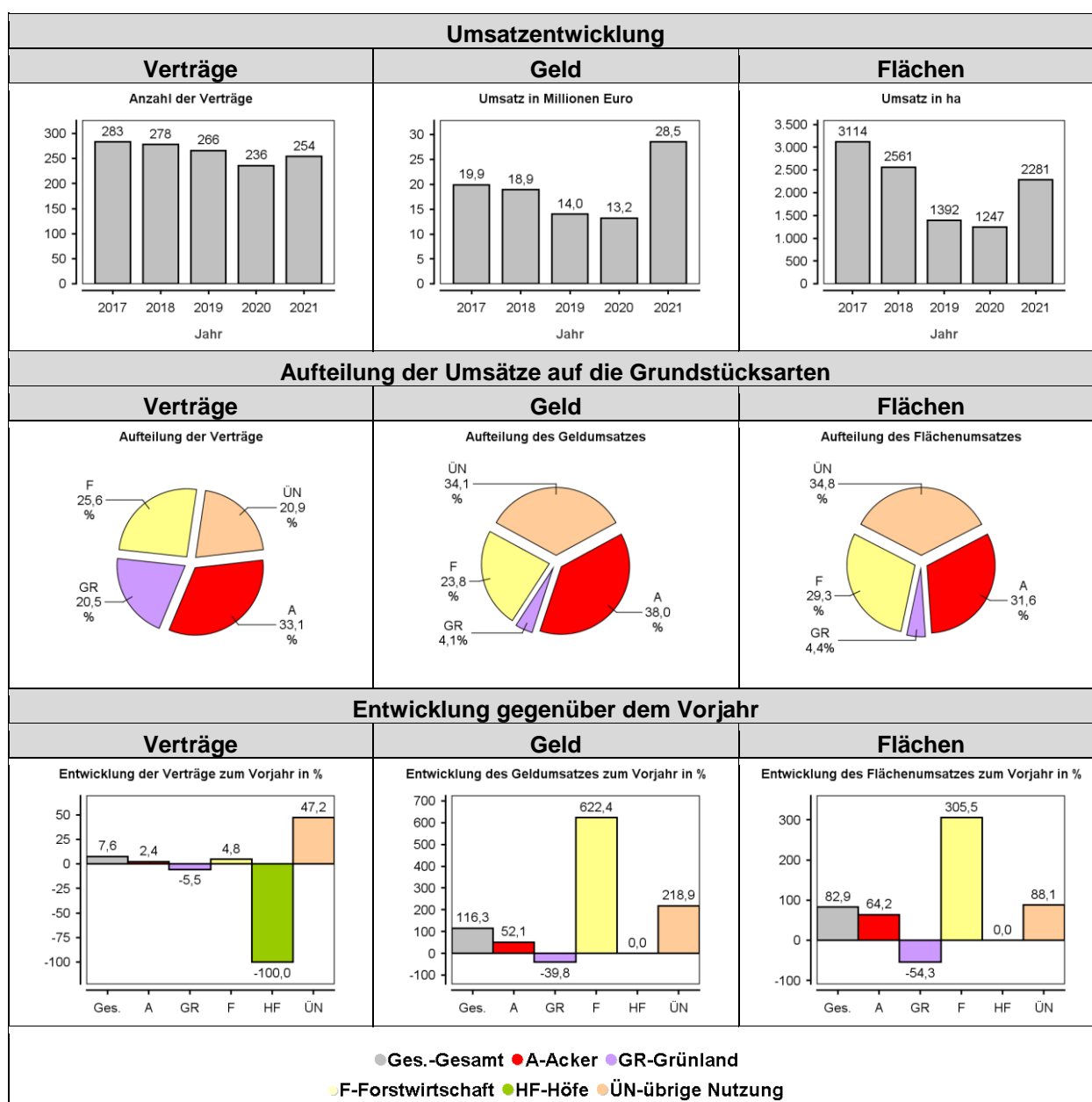
6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kaufverträge in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von rd. 35 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfiel ein Anteil von rd. 40 % am Geldumsatz und rund 30 % des Flächenumsatzes. Regional betrachtet lagen rund 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im weiteren Metropolenraum.

In allen Grundstücksarten können die Änderung der Anzahl der Transaktionen sowie einzelne Verkäufe besonders großer oder kleiner Flächen zu großen Veränderungen gegenüber den Vorjahresumsätzen führen.

- **Umsatzübersicht sämtlicher land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach den 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 (%)
Ackernutzung	84	33,1 2,4	10.840	38,0 52,1	7.198	31,6 64,2
Grünlandnutzung	52	20,5 -5,5	1.183	4,1 -39,8	1.005	4,4 -54,3
Forstwirtschaft	65	25,6 4,8	6.776	23,8 622,4	6.674	29,3 305,5
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 -100,0				
Dauerkultur	6	2,4 -45,5	525	1,8 53,4	121	0,5 -65,8
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	22	8,7 100,0	3.773	13,2 155,2	3.228	14,2 99,1
Sonstige Nutzungen	25	9,8 78,6	5.416	19,0 342,0	4.583	20,1 104,5
Gesamtsumme	254	100 7,6	28.512	100 116,3	22.810	100 82,9

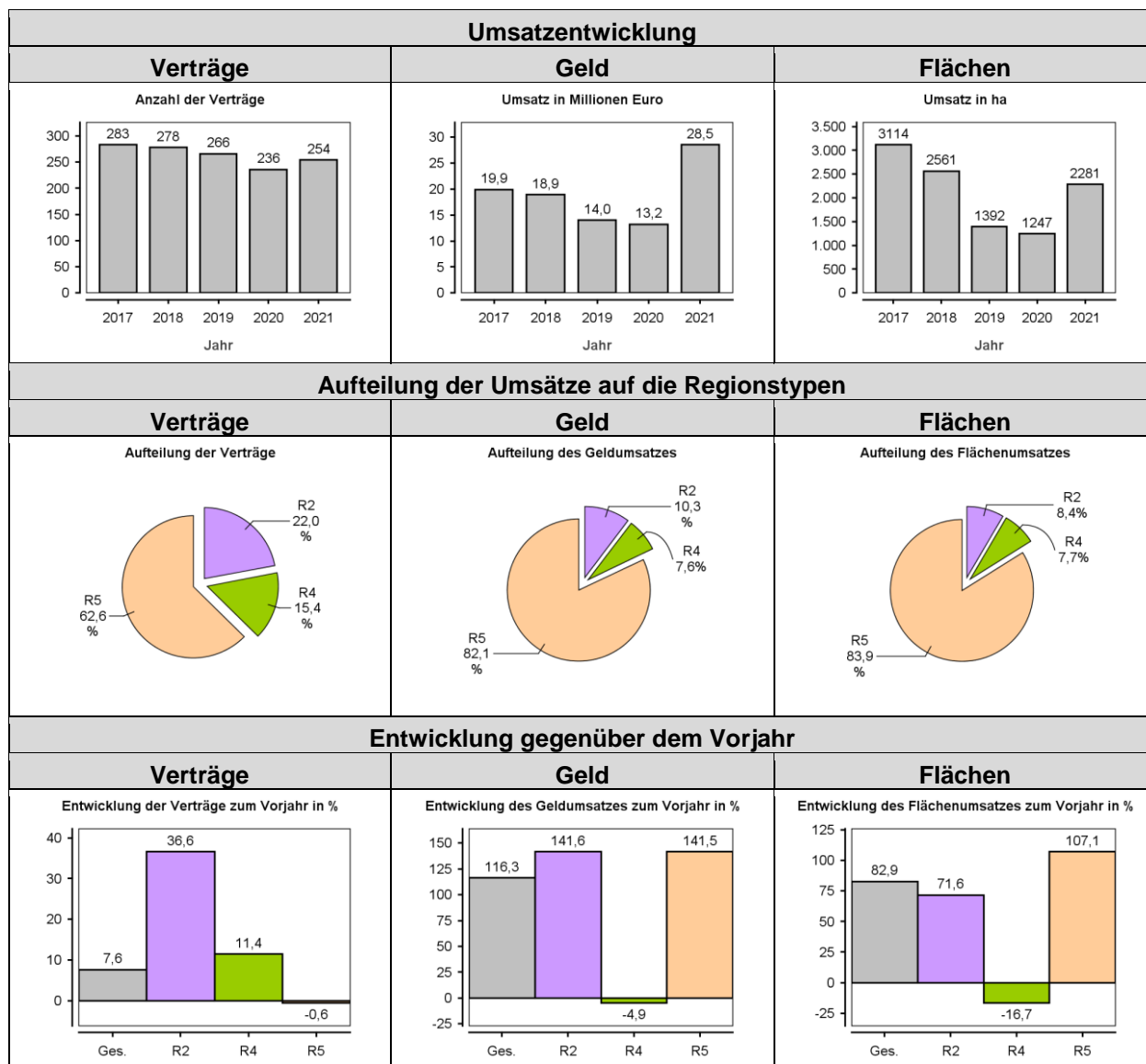
Die unter "Sonstige Nutzungen" aufgeführten Kauffälle stammen fast ausschließlich aus Verträgen über gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne differenzierte Preisaufschlüsselungen.

("Übrige Nutzung" = Dauerkultur, Sonderkultur, Acker- und Grünland gemischt und sonstige Nutzungen)

- **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	245	96,5	81	96,4	51	98,1	63	96,9	50	94,3
Tausch	5	2,0	3	3,6	0		2	3,1	0	
Auseinandersetzung	2	0,8	0		0		0		2	3,8
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	2	0,7	0		1	1,9	0		1	1,9
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	254	100	84	100	52	100	65	100	53	100

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



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	56	22,0	2.941	10,3	1.920	8,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	39	15,4	2.157	7,6	1.762	7,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	159	62,6	23.414	82,1	19.127	83,9
Gesamtsumme	254	100	28.512	100	22.810	100
		7,6		116,3		82,9

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.

6.2.1.1 Ackerland

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden, jedoch auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	10	1,12 1,84 1,35 1,42	0,65 2,65 1,52 1,61	0,37 5,81 1,70 2,73	0,43 10,47 1,69 2,46
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	11	13	0,90 2,83 1,80 1,88	1,01 2,74 1,36 1,49	0,38 8,13 4,94 4,27	0,26 27,08 6,18 8,56
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	38	38	0,66 4,24 1,50 1,51	0,30 2,52 1,31 1,36	0,38 112,68 4,24 10,17	0,28 56,82 3,49 7,50
Landkreis Havelland	56	61	0,66 4,24 1,51 1,57	0,30 2,74 1,34 1,43	0,37 112,68 4,49 8,08	0,26 56,82 3,50 6,90

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, jedoch auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende. Hierin unterscheidet sie sich von der Ermittlung der Bodenpreisindexreihe, was die unterschiedliche Preisentwicklung erklärt.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	6	0,48 1,80 1,36 1,21	0,47 2,29 1,27 1,30	0,27 5,33 2,79 2,75	0,51 26,57 3,52 7,17
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	7	2	0,40 1,18 0,90 0,81	0,74 0,80 0,77 0,77	0,28 7,03 0,99 2,26	1,50 13,80 7,65 7,65
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	25	24	0,28 3,04 1,13 1,27	0,31 1,98 0,75 0,84	0,40 8,84 1,26 1,95	0,30 28,70 3,37 5,76
Landkreis Havelland	39	32	0,28 3,04 1,04 1,18	0,31 2,29 0,78 0,93	0,27 8,84 1,30 2,15	0,30 28,70 3,37 6,14

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 2020** 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 01.01.2017 und 31.12.2021
- 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 2.500 m²

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

- Ackerland 206 Kauffälle, davon 147 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und der Stadt Nauen
- Grünland 95 Kauffälle, davon 82 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land der Stadt Nauen und der Gemeinde Schönwalde-Glien.

• Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2017	15	1,03	67,5	9	0,66	48,8
2-2017	17	1,3	85,5	6	0,77	57,0
1-2018	18	1,04	68,4	6	1,03	76,1
2-2018	28	1,32	86,4	9	0,70	52,2
1-2019	12	1,03	67,2	15	0,97	72,3
2-2019	26	1,2	78,6	10	1,21	90,0
1-2020	20	1,13	74,0	8	0,86	63,9
2-2020	28	1,53	100	14	1,35	100
1-2021	22	1,5	98,4	10	1,23	91,5
2-2021	20	1,7	111,5	8	0,97	72,2



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen ist die Preisentwicklung hauptsächlich auf die Verkäufe im weiteren Metropolitanraum zurückzuführen.

Die durchgeführten Auswertungen beruhen weitestgehend auf verkauften Nadelholzbeständen.

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Waldgrundstücke, der Baumart (Stichprobe: 93 Nadelholzbestände, 12 Laubholzbestände und 15 Mischwaldbestände) oder dem Alter des Aufwuchses konnte mittels einer Regressionsanalyse nicht festgestellt werden.

Eindeutig war aber die Preisorientierung bei Verkäufen von Waldobjekten, die die rechtlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Eigenjagdbezirkes erfüllen. Die hierbei erzielten Kaufpreise lagen regelmäßig im oberen Preisbereich. Die Auswertung des Landesgrundstücksmarktberichtes aus 2019/20, nachdem bei Verkäufen von Eigenjagdbezirken regelmäßig die Kaufpreise beim doppelten des regionalen Bodenrichtwertes lag, hat sich bei Kauffällen aus 2020/21 im Landkreis Havelland bestätigt.

Darüber hinaus wurden die Kauffälle mit Flurstücks- bzw. Flächengrößen (tlw. mehrere Flurstücke) in der Spanne von 2.500 m² bis 20 ha ausgewertet. Eine Preisabhängigkeit konnte in dieser Größen-spanne nicht festgestellt werden.

Eine Untersuchung von 92 Kauffällen im Preissegment zwischen 0,20 bis 1,60 €/m² hinsichtlich ihrer Abhängigkeit von der Ortsnähe zeigte für Flächen am unmittelbaren Ortsrand leicht höhere Preise. Allerdings besteht eine nur sehr geringe Abhängigkeit (Bestimmtheitsmaß R²=0,05), so dass diese aus statistischer Sicht nicht hinreichend sicher belegt werden kann.

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden, jedoch auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende.

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	8	4	0,48	0,46	0,50	1,17
			1,35	1,20	7,38	13,93
			0,73	0,54	1,99	1,65
			0,81	0,68	2,79	4,60
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	6	6	0,21	0,31	1,20	1,48
			0,90	0,96	18,77	10,35
			0,59	0,59	1,99	2,43
			0,55	0,61	5,03	3,66
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	29	23	0,22	0,24	0,49	0,34
			5,05	1,08	216,78	10,20
			0,75	0,54	3,48	2,57
			0,93	0,61	19,82	3,26
Landkreis Havelland	43	33	0,21	0,24	0,49	0,34
			5,05	1,20	216,78	13,93
			0,72	0,54	2,62	2,35
			0,85	0,62	14,59	3,50

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

6.3.2 Bodenpreisindexreihe

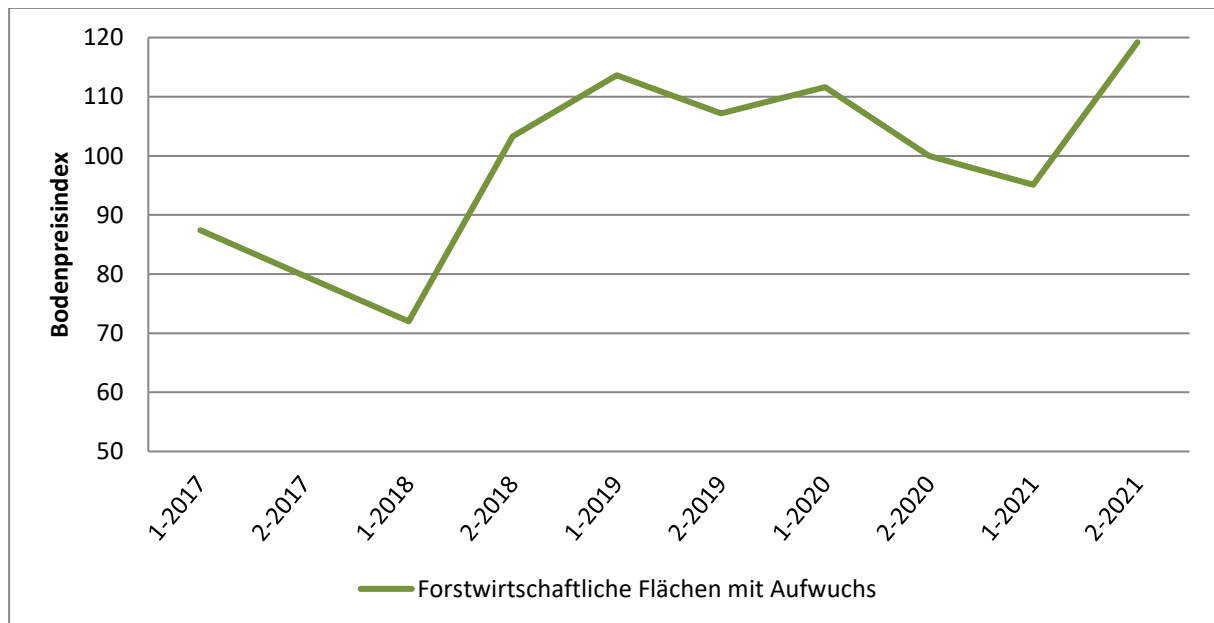
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2020** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2021
- 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 2.500 m²

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 114 Kauffälle, davon 93 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und der Stadt Nauen.

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

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2017	18	0,55	87,4
2-2017	11	0,50	79,7
1-2018	11	0,45	72,0
2-2018	8	0,65	103,3
1-2019	8	0,71	113,6
2-2019	15	0,67	107,2
1-2020	11	0,70	111,6
2-2020	11	0,63	100
1-2021	12	0,60	95,1
2-2021	9	0,75	119,2



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Der Grundstücksverkehr dieses Teilmarktes wird vornehmlich durch Transaktionen von privaten Grünflächen mit einem Umsatzanteil von rd. 80 % der Vertragszahlen geprägt.

Bei sinkenden Vertragszahlen haben sich die Geldsummen, bei in etwa gleichbleibenden Flächensummen, mehr als verdoppelt. Die Grundstücke mit besonderer Funktion sind hauptsächlich gewerbliche Lagerflächen und private Wege im gesamten Landkreis.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der privaten Grünflächen sind bei im Mittel stabilen Flächengrößen erheblich gestiegen. Hierbei handelte es sich überwiegend um Haus- und Eigentumsgärten im gesamten Landkreis.

- **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	57	83,8 -16,2	1.016	37,6 23,5	165	40,4 -55,9
Wasserflächen	2	2,9 -33,3	456	16,8 6.138,1	2	0,6 -84,9
besondere Funktionen	7	10,3 -68,2	119	4,4 -46,0	11	2,7 -83,9
Energieanlagen	2	2,9 0,0	1.115	41,2 0,0	229	56,3 0,0
sonstige Nutzung	0	0,0 0,0				
Gesamtsumme	68	100 -26,9	2.706	100 157,4	407	100 -10,9

Private Grünflächen können sein:

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

Grundstücke mit besonderer Funktion können sein:

- 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. Bauliche Anlagen sind nicht berücksichtigt.

• **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	36	55	0,84 68,18 5,64 13,25	0,36 55,56 5,00 7,26	50 36.993 1.057 3.081	7 61.865 545 3.618
Wasserflächen	1	3	10,00 10,00 10,00 10,00	0,22 0,51 0,50 0,41	569 569 569 569	862 8.130 5.962 4.985
besondere Funktionen	3	20	0,90 61,35 10,83 24,36	0,72 111,63 6,14 26,55	163 2.355 2.214 1.577	59 26.600 366 2.676
Energieanlagen	0	0				
sonstige Nutzung	0	0				
Gesamtsumme	40	78	0,84 68,18 6,41 14,00	0,22 111,63 5,00 11,94	1.057 36.993 1.057 2.905	7 61.865 530 3.429

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

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 22 **(15)** Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 17 **(10)** Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten (**im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) zugegangen. Diese wurden mit mathematisch-statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die Stichprobe umfasst **72** Kauffälle aus den Jahren **2017 – 2021**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Kaufpreis (normiert) (Euro)	7,58	4,30	0,88	60,53	11,68	
Datum des Vertrages (+2000)	19,57	19,64	17,20	21,95		
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	57	32	5	330	74	
Grundstücksfläche (100 m ²)	8,19	5,46	1,20	33,42	6,77	
Gebietslage	9	5	5	30		5= Sonstige 20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete
Lage	8	5	5	20		5= Sonstige 10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen

Die folgende Tabelle zeigt den Vergleichspreis für den Grund und Boden von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt oder der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,66$.

Vergleichspreis	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages in Euro/m ²													
	5	15	25	35	45	55	65	85	95	125	135	225	235	325
Euro/m ²	1,26	2,51	3,50	4,38	5,20	5,98	6,72	8,14	8,82	10,80	11,44	16,94	17,53	22,76
ca.%	25	17	14	13	12	11	10	10	9	9	8	8	7	7

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die folgenden Merkmalsausprägungen sind jeweils Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Vergleichspreis anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebietskörperschaften	des Berliner Umlandes und Ketzin/ Havel	+30
	Nauen und Premnitz	-20
Gebietslage	Dorfgebiete	+8
Lage	Besondere Lagen (Wasser-, rückwärtige- oder hinterliegende Grundstücke)	+10

- **Eigentumsgärten**

Die Stichprobe umfasst **74** Kauffälle aus den Jahren **2017 – 2021**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Kaufpreis (normiert) (Euro)	5,07	4,17	0,71	15,79	3,58	
Datum des Vertrages (+2000)	19,14	18,95	17,20	21,97		
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	41	40	8	120	24	
Grundstücksfläche (100 m ²)	12,42	9,45	1,53	32,35	9,01	
Gebietslage	10	10	5	30		5= Sonstige 20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete
Lage	11	5	5	20		5= Sonstige 10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen

Die folgende Tabelle zeigt den Vergleichspreis für den Grund und Boden von Eigentumsgärten, unterteilt in drei verschiedene Flächenspannen, in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt der verkauften Flächen liegen nicht vor. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,47$.

Flächenspanne in m ²	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages in Euro/m ²								
	8	10	30	50	70	90	110	130	150
150 - 499	2,70	3,03	5,44	7,26	8,82	10,23	11,54	12,77	13,94
500 - 999	1,79	2,03	3,81	5,19	6,39	7,49	8,51	9,48	10,40
1.000 - 5.000	0,95	1,09	2,22	3,13	3,94	4,69	5,40	6,07	6,72

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die folgenden Merkmalsausprägungen sind jeweils Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Vergleichspreis anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebietskörperschaften	Berliner Umland, Ketzin/Havel	+25
	Friesack und Rathenow	-10
	Nauen	+10
Gebietslage	Dorfgebiete	+30
	Stadtgebiete	-20
Lage	Straßenlage	-8

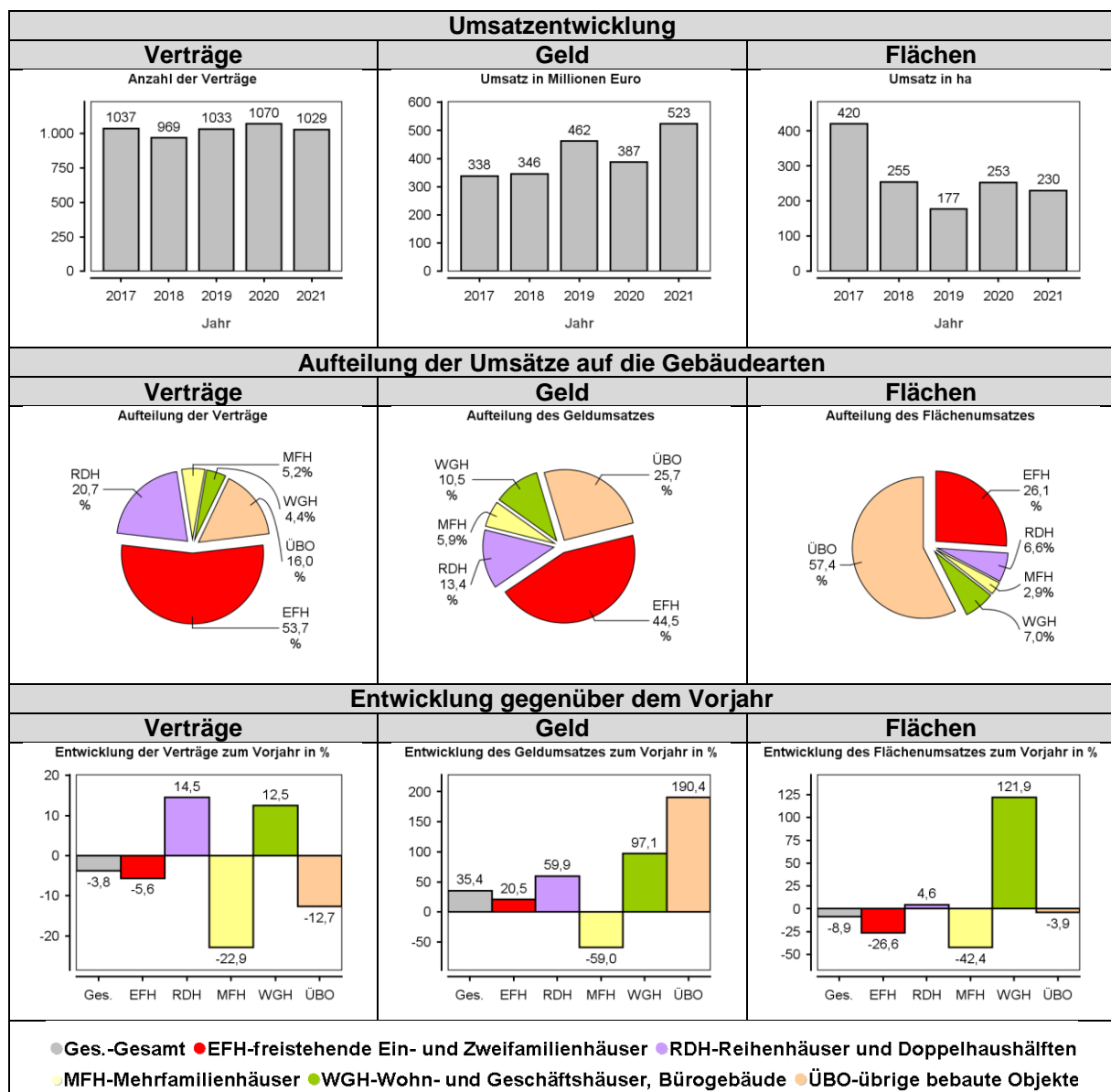
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten untersuchten Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die den Gesamtaufpreis maßgeblich bestimmen. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern vorrangig aus vorhandenen Unterlagen, Angaben der Marktteilnehmer oder indirekt aus Daten des Liegenschaftskatasters ermittelt worden. In allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert enthalten.

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

Insgesamt gesehen sank sowohl die Anzahl der Verträge (rd. 4 %) als auch der Flächenumsatz (rd. 9 %) im Vergleich zum Vorjahr geringfügig. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Geldumsatz eine Steigerung um ca. 35 %. Gemessen an der Vertragszahl, am Geld- und am Flächenumsatz hatten die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke.



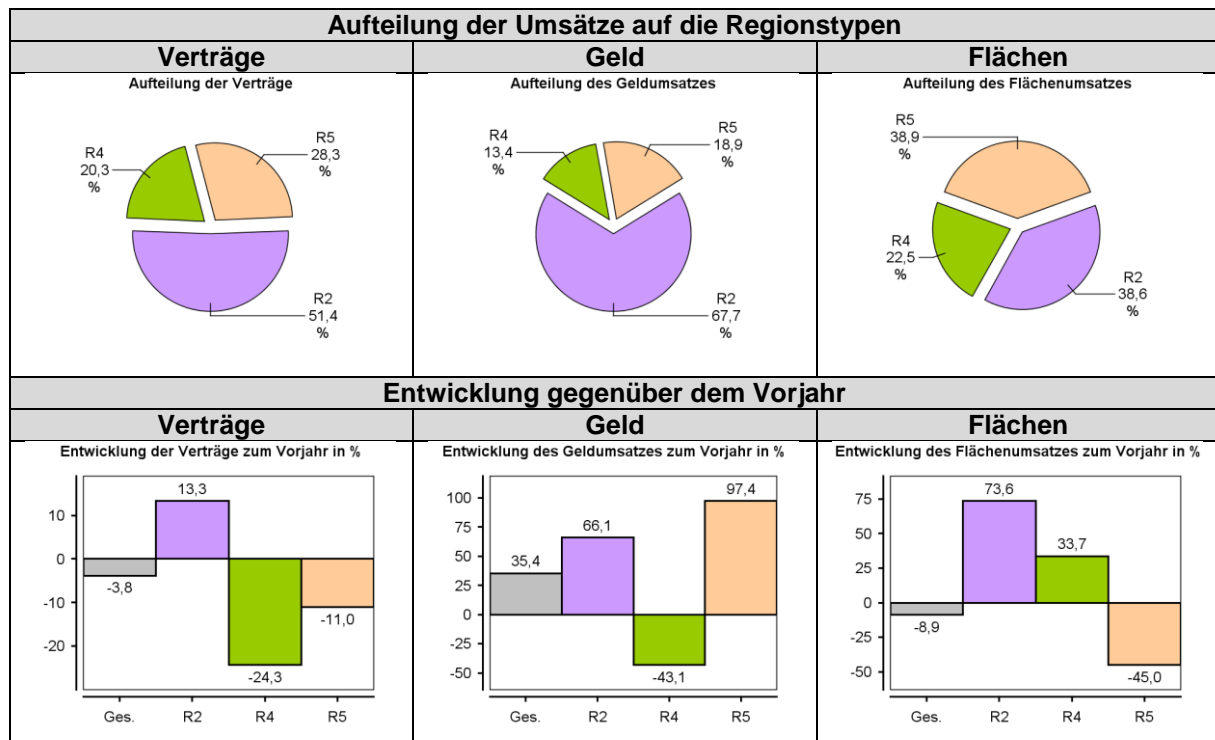
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	552	53,7 -5,6	2.331	44,5 20,5	600	26,1 -26,6
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	213	20,7 14,5	702	13,4 59,9	153	6,6 4,6
Mehrfamilienhäuser	54	5,2 -22,9	307	5,9 -59,0	67	2,9 -42,4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	45	4,4 12,5	550	10,5 97,1	160	7,0 121,9
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	165	16,0 -12,7	1.345	25,7 190,4	1.321	57,4 -3,9
Wochenendhäuser	58	5,6 -22,7	77	1,5 67,1	54	2,3 5,2
Bauernhäuser	27	2,6 -35,7	52	1,0 -47,4	376	16,3 153,3
Sonstige Gebäude	80	7,8 11,1	1.216	23,2 281,4	892	38,8 -24,2
Gesamtsumme	1.029	100 -3,8	5.235	100 35,4	2.301	100 -8,9

Sonstige Gebäude können sein:

- Lagergebäude
- Produktionsgebäude
- Gebäude für Freizeitwecke
- Gebäude für Beherbergungen
- Gebäude für kulturelle Einrichtungen
- Gebäude für soziale Einrichtungen
- Einzelgaragen und Garagengebäude
- Energieanlagen

• **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke in den Regionen**

In der regionalen Verteilung wies das Berliner Umland die höchsten Umsätze auf, wobei bei den einzelnen Umsatzarten Steigerungen in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen waren. Im weiteren Metropolitanraum war hingegen eine Abnahme des Marktgeschehens in Form einer geringeren Anzahl Kaufverträge zu beobachten. Auf Grund des vergleichsweise hohen Preisniveaus im Berliner Umland ergab sich in der Gesamtbetrachtung für den Landkreis eine deutliche Zunahme des Geldumsatzes.



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	529	51,4	3.547	67,7	888	38,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	209	20,3	700	13,4	518	22,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	291	28,3	987	18,9	895	38,9
Gesamtsumme	1.029	100	5.235	100	2.301	100
		-3,8		35,4		-8,9

• **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	974	94,7	720	94,1	53	98,1	45	100,0	156	94,5
Tausch	7	0,7	4	0,5	0		0		3	1,8
Auseinandersetzung	39	3,8	34	4,4	0		0		5	3,0
Enteignung	1	0,1	0		0		0		1	0,7
Zwangsversteigerung	8	0,7	7	1,0	1	1,9	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	1.029	100	765	100	54	100	45	100	165	100

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

Es sind nur Kauffälle mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum (1.000 Euro)	Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	
		Maximum (1.000 Euro)	Median (1.000 Euro)	Maximum (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	304	35 2.447	458 438	167 9.744	3.568 3.656	1.392
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	134	40 760	333 338	420 6.340	2.779 2.958	446
Mehrfamilienhäuser	38	125 3.046	631 521	543 3.696	1.575 1.288	240
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	26	90 25.500	1.622 492		*)	422
Wochenendhäuser	25	23 634	122 60	346 7.378	1.986 1.200	31
Bauernhäuser	5	76 290	160 105	520 1.200	825 760	8
Sonstige Gebäude	24	0,30 925	207 73			50

*) Nutzflächenpreise siehe Abschnitt 8.5.1

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche unveränderte Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	125 (137)	1930 (1932)	110 (110)	3.304 (2.657)	400.000 (303.000)
Baujahr 1949 bis 1990	53 (72)	1978 (1975)	110 (105)	2.303 (1.919)	264.000 (212.000)
Baujahr 1991 bis 2018	122 (173)	2002 (2001)	128 (130)	4.243 (3.146)	562.000 (420.000)
Baujahr ab 2019	8 (5)	2021 (2020)	132 (136)	3.014 (2.682)	372.000 (399.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	58 (58)	1930 (1932)	110 (103)	4.492 (3.958)	500.000 (415.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (6)	1982 (1977)	110 (120)	4.424 (3.065)	535.000 (368.000)
Baujahr 1991 bis 2018	55 (60)	2005 (2002)	138 (142)	4.801 (4.066)	675.000 (565.000)
Baujahr ab 2019	1 (1)	2022 (2020)	146 (230)	5.848 (4.043)	854.000 (930.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	18 (26)	1933 (1936)	112 (111)	3.329 (2.677)	400.000 (294.000)
Baujahr 1949 bis 1990	12 (12)	1979 (1973)	107 (98)	3.370 (3.005)	365.000 (276.000)
Baujahr 1991 bis 2018	35 (50)	2006 (2002)	124 (129)	4.401 (3.185)	530.000 (444.000)
Baujahr ab 2019	1 (2)	2019 (2020)	100 (122)	4.950 (2.964)	495.000 (354.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	9 (9)	1935 (1916)	110 (110)	2.143 (1.474)	234.000 (152.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (20)	1972 (1979)	117 (98)	1.982 (2.073)	308.000 (212.000)
Baujahr 1991 bis 2018	10 (27)	2006 (2003)	128 (130)	3.215 (2.808)	442.000 (369.000)
Baujahr ab 2019	1 (2)	2022 (2020)	106 (144)	4.500 (2.511)	477.000 (378.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	15 (17)	1935 (1930)	122 (120)	1.453 (1.242)	210.000 (150.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (12)	1980 (1980)	105 (102)	2.226 (1.612)	260.000 (205.000)
Baujahr 1991 bis 2018	12 (21)	1999 (2000)	129 (126)	2.539 (1.900)	360.000 (260.000)
Baujahr ab 2019	1 (0)	2021	109	3.028	330.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	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	25 (27)	1901 (1910)	110 (125)	1.119 (964)	155.000 (114.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (22)	1961 (1968)	102 (120)	1.722 (1.337)	202.000 (164.000)
Baujahr 1991 bis 2018	10 (15)	1997 (1999)	110 (105)	1.851 (2.281)	204.000 (250.000)
Baujahr ab 2019	4 (0)	2021	142	2.553	360.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

- **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten 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 2020** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2021 ausgewertet.

Die Untersuchungen bezogen sich zur Beachtung möglichst gleichförmiger Entwicklung der Wertverhältnisse auf:

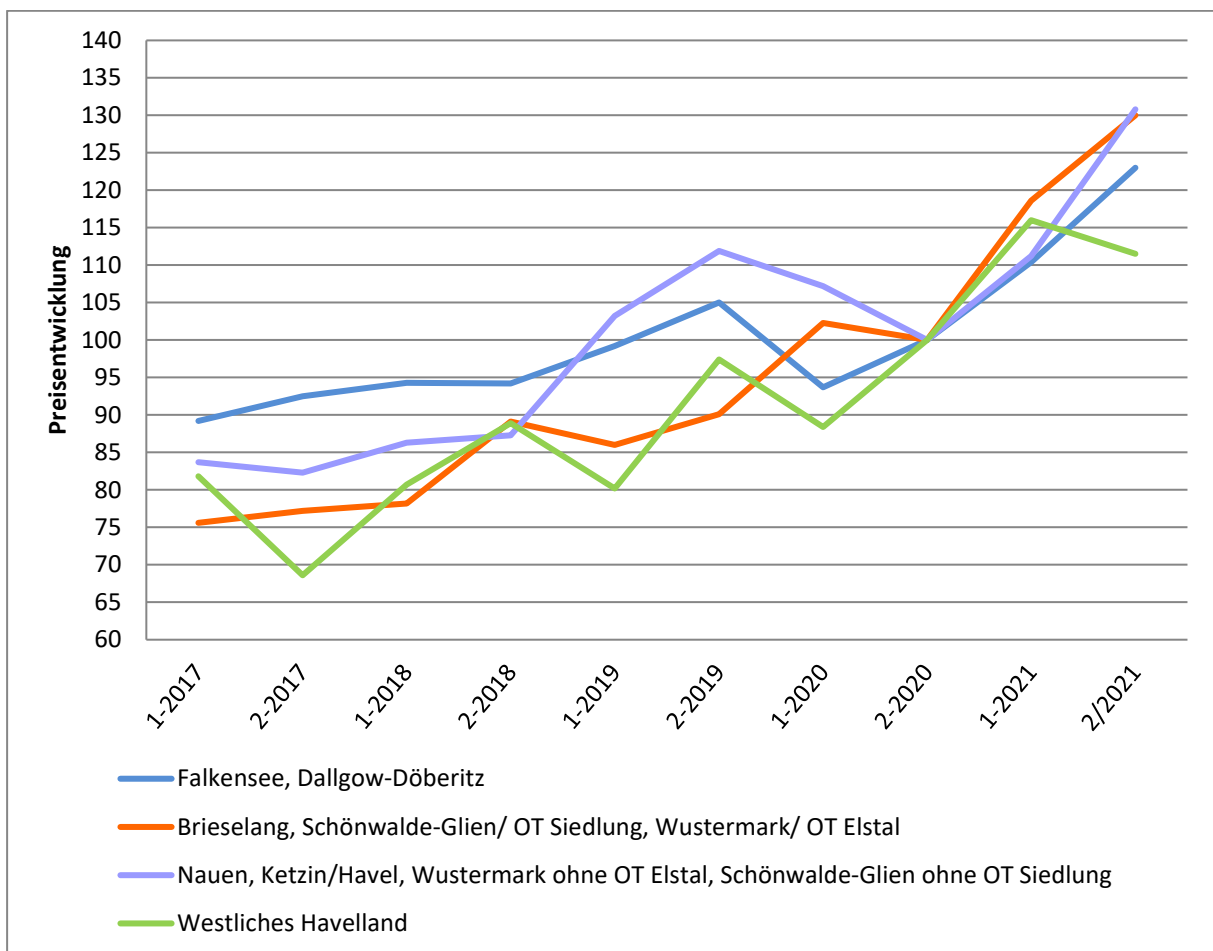
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Gemeinde Brieselang, die Ortsteile Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien und Elstal der Gemeinde Wustermark,
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel sowie die Gemeinde Wustermark ohne den Ortsteil Elstal und die Gemeinde Schönwalde-Glien ohne den Ortsteil Siedlung
- das westliche Havelland (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Rathenow und Premnitz).

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

- Falkensee 313 und Dallgow-Döberitz 70 Kauffälle,
- Brieselang 113, Schönwalde-Glien Ortsteil Siedlung 69 und Wustermark Ortsteil Elstal 14 Kauffälle,
- Nauen 75, Ketzin/Havel 33, Wustermark ohne Ortsteil Elstal 40 und Schönwalde-Glien ohne Ortsteil Siedlung 28 Kauffälle,
- das westliche Havelland 203 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (66), in Premnitz (39) und im Amt Friesack (36) lagen.

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz			Brieselang, Schönwalde-Glien OT Siedlung Wustermark OT Elstal		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2017	32	3.236,20	89,2	27	2.603,24	75,6
2-2017	36	3.356,02	92,5	20	2.657,98	77,2
1-2018	29	3.420,72	94,3	16	2.690,70	78,2
2-2018	32	3.417,59	94,2	16	3.066,24	89,1
1-2019	54	3.596,89	99,2	20	2.959,64	86,0
2-2019	36	3.807,26	105,0	24	3.098,91	90,1
1-2020	37	3.396,33	93,7	18	3.519,07	102,3
2-2020	50	3.626,23	100,0	23	3.441,30	100,0
1-2021	48	4.001,96	110,4	24	4.079,80	118,6
2/2021	29	4.458,82	123,0	8	4.503,51	130,0

Halbjahr	Nauen, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Preisentwicklung
1-2017	14	2.046,12	83,7	11	1.408,29	81,8
2-2017	14	2.013,08	82,3	13	1.181,63	68,6
1-2018	11	2.110,86	86,3	6	1.389,31	80,7
2-2018	17	2.134,66	87,3	16	1.530,35	88,9
1-2019	21	2.522,94	103,2	17	1.380,41	80,2
2-2019	20	2.734,78	111,9	21	1.676,46	97,4
1-2020	27	2.620,34	107,2	24	1.521,61	88,4
2-2020	24	2.444,70	100,0	42	1.721,70	100,0
1-2021	13	2.718,72	111,2	36	1.996,43	116,0
2/2021	15	3.197,85	130,8	17	1.919,76	111,5



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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß 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.** 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 mit Vertragsdatum **01.01.2019 bis 31.12.2021** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (in ländlichen Gebieten auch Land-, Bauern- oder Siedlungshäuser) in **973 Fällen**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

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

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos, Exposés sowie beantwortete 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 oder ihr Einfluss auf den Kaufpreis wird berücksichtigt.
- Gebäude, deren Teile unterschiedlichen Gebäudearten (SW-RL) oder Standardstufen zugeordnet werden können, werden im Gebäudemix berechnet. Gesamt- und Restnutzungsdauer richten sich nach dem größten Teil des Gebäudes.
- Angewendet werden die Modellparameter der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (siehe 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, ergab die Voruntersuchung zwei Stichproben. Danach umfasste die Stichprobe für das Berliner Umland 531 Kauffälle (280 in Falkensee). Die Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 378 Kauffälle.

• **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland**

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,13	1,11	0,75	1,67	0,18	
Datum des Vertrages (+2000)	20,44	20,48	19,02	22		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	30	31	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	273	280	35	500	87	
Baujahr (unveränd.)	1974	1995	1860	2018	35	Nur 2 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	42	45	9	74	18	
Unterkellerungsanteil (%)	45	0	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,26	1,20	0,39	3,27	0,40	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	0	2		
Dachgeschossausbau (%)	69	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,41	2,30	0,76	5,21	0,76	
NHK (Euro/m ² BGF)	906	860	542	1.420	185	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	423.617	400.448	89.834	1.101.192	148.377	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	469.046	436.000	150.000	1.030.000	158.590	
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m ²)	2.044	1.890	754	4.516	713	siehe 8.2.3
Korrekturfaktor (%)	-2	0	-10	15		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m ²)	8,89	8,73	3,10	19,62	2,74	

Aufgrund der großen Streubreite und der statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,29$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das

Normobjekt sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland

Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (Euro/m ²)									
	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500
400	1,58	1,54	1,50	1,45	1,41	1,37	1,33	1,29	1,25	1,22
700	1,43	1,39	1,35	1,31	1,27	1,23	1,19	1,16	1,12	1,08
1.000	1,33	1,29	1,25	1,21	1,18	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00
1.600	1,20	1,16	1,12	1,09	1,05	1,02	0,98	0,95	0,91	0,88

Stichtag ist der 01.07.2021. 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
Standardstufen	4	-5
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-5
Wohnfläche (m ²)	< 120	-5
	> 180	+5
Garage im Gebäude	vorhanden	-5

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

• Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,07	1,07	0,56	1,83	0,23	
Datum des Vertrages (+2000)	20,45	20,49	19,02	21,97		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	26	30	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	49	35	6	320	51	
Baujahr (unveränd.)	1962	1975	1860	2019		Nur 8 Objekte haben ein Baujahr vor 1880.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	34	29	9	74	16	
Unterkellerungsanteil (%)	48	0	0	100	50	
Wohnfläche (100 m ²)	1,24	1,18	0,47	3,25	0,40	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	62	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,62	2,46	0,64	6,08	0,96	
NHK (Euro/m ² BGF)	846	823	491	1.420	165	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	196.681	181.040	25.018	689.203	100.178	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	211.100	199.500	15.000	633.000	112.389	
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	887	812	98	2.986	541	siehe 8.2.3
Korrekturfaktor (%)	-2	0	-10	10		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m ²)	10,67	9,73	2,49	28,35	4,67	

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,17$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit

der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat dabei noch die Gebietskörperschaft (Städte, Gemeinden und Ämter) und der Bodenrichtwert. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum

Bodenrichtwert (Euro/m ²)	Gebietskörperschaften		
	Nauen und Ketzin/ Havel	Rathenow und Premnitz	Milower Land und alle Ämter
10	1,35	1,25	1,14
20	1,31	1,20	1,09
30	1,28	1,17	1,07
40	1,26	1,16	1,05
50	1,25	1,15	1,04
75	1,23	1,12	1,02
100	1,22	1,11	1,00
125	1,20	1,10	-
150	1,20	1,09	-
175	1,19	1,08	-
200	1,18	1,08	-
225	1,18	1,07	-
250	1,17	1,07	-
275	1,17	-	-
300	1,17	-	-
>300	Sachwertfaktoren für das Berliner Umland sind anwendbar	-	-

Stichtag ist der 01.07.2021. 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
Standardstufe	3	+6
	4	-11
Bruttogrundfläche (m ²)	< 200	+5

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

Mit den in Kapitel 8.2.2 beschriebenen Stichproben hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäudedefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

Den größten Einfluss auf die Gebäudedefaktoren haben in beiden Analysen die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW). Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 für die Funktion im Berliner Umland beträgt 0,70 und im weiteren Metropolenraum 0,75.

- Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland**

Euro/m ² BGF BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	70
100	1.209	1.321	1.444	1.581	1.733	1.902	2.090
150	1.288	1.407	1.540	1.688	1.851	2.034	2.237
200	1.371	1.500	1.643	1.802	1.979	2.176	2.396
250	1.462	1.601	1.755	1.926	2.117	2.330	2.568
300	1.559	1.708	1.875	2.060	2.266	2.497	2.755
350	1.664	1.825	2.004	2.204	2.427	2.677	2.957
400	1.781	1.950	2.144	2.360	2.602	2.873	3.176
450	1.898	2.086	2.295	2.530	2.791	3.085	3.415

Der Stichtag ist der 01.07.2021. 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 Gebäudedefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-15
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete	-11
	alte Eigenheimgebiete	-5
Gebäudekonstruktion	Fertighäuser/ Holz/ Fachwerk	+5
Unterkellerung (%)	0-29	+9
	30-100	-9

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Zahl der Wohneinheiten	2	-15
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-9
Brutto-Grundfläche (m ²)	< 150	+20
	< 200	+10
	> 300	-12
	> 350	-25
Ecklage	ja	-10
Grundstücksfläche (m ²)	< 700	-5
	> 1.000	+5
Garage im Gebäude	vorhanden	-22

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

- **Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum**

Euro/m ² BGF BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	70
10	260	413	570	732	901	1.076	1.258
20	337	521	705	893	1.087	1.288	1.495
30	385	587	786	990	1.199	1.414	1.636
40	420	634	845	1.059	1.279	1.504	1.736
50	448	671	891	1.113	1.341	1.574	1.813
100	536	789	1.035	1.282	1.533	1.790	2.052
150	588	858	1.118	1.380	1.645	1.914	2.190
200	625	907	1.178	1.449	1.723	2.002	2.286
250	654	944	1.223	1.502	1.783	2.069	2.360

Stichtag ist der 01.07.2021. 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 Gebädefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebietslage	alte Eigenheimgebiete	-12
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+6

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebäudekonstruktion	Fertighäuser/ Holz/ Fachwerk	+10
Unterkellerung (%)	0-29	+5
	30-100	-5
Standardstufe	2	-5
	3	+8
	4	-14
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-10
	30-100	+7
Brutto- Grundfläche (m ²)	< 150	+20
	<= 220	+10
	> 220	-10
	> 400	-15
Ecklage	ja	-9
Grundstücksfläche (m ²)	> 1.600	+10
Garage im Gebäude	vorhanden	-9
Gebietskörperschaft	Nauen und Ketzin/Havel	+12
	Rathenow und Premnitz	-5
	Ämter und Milower Land	-5

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu 23 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 19 Reihenhäusern und 6 Doppelhaushälften im Landkreis Havelland.

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (40 Kauffälle)				
Bodenwert	100 Euro/m ²	500 Euro/m ²	270 Euro/m ²	285 Euro/m ²
Wohnfläche	72 m ²	246 m ²	130 m ²	125 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre	70 Jahre	47 Jahre	47 Jahre
Rohetragsfaktor	12,4	40,3	27,7	27,6
Monatliche Nettokaltmiete	4,7 Euro/m ²	14,6 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²	7,8 Euro/m ²
Grundstücksfläche	135 m ²	1.000 m ²	498 m ²	517 m ²
Liegenschaftszinssatz	-0,1 %	6,0 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	-0,1 %	6,0 %		
Weiterer Metropolitanraum (8 Kauffälle)				
Bodenwert	25 Euro/m ²	320 Euro/m ²	102 Euro/m ²	68 Euro/m ²
Wohnfläche	67 m ²	146 m ²	104 m ²	104 m ²
Restnutzungsdauer	26 Jahre	50 Jahre	38 Jahre	38 Jahre
Rohetragsfaktor	11,4	23,3	17,8	18,4
Monatliche Nettokaltmiete	5,6 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,7 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²
Grundstücksfläche	100 m ²	1.061 m ²	414 m ²	303 m ²
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	5,3 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	2,0 %	3,1 %		

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 beinhalteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	52 (54)	1926 (1924)	100 (104)	1.725 (1.532)	198.000 (168.000)
Baujahr 1949 bis 1990	9 (11)	1957 (1955)	105 (105)	1.545 (1.412)	175.000 (152.000)
Baujahr 1991 bis 2018	65 (37)	1997 (1997)	120 (122)	3.360 (2.799)	415.000 (330.000)
Baujahr ab 2019	14 (6)	2021 (2021)	126 (118)	3.309 (3.226)	483.000 (413.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	3 (2)	1930 (1932)	80 (130)	3.692 (3.273)	320.000 (420.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	45 (20)	1996 (1998)	120 (120)	3.455 (3.106)	438.000 (382.000)
Baujahr ab 2019	2 (0)	2020	126	5.345	678.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	6 (7)	1926 (1920)	81 (75)	3.108 (1.833)	295.000 (162.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	16 (10)	1998 (1998)	119 (125)	2.896 (2.644)	365.000 (295.000)
Baujahr ab 2019	12 (6)	2021 (2021)	137 (118)	3.260 (3.226)	465.000 (413.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	10 (20)	1934 (1926)	105 (94)	2.272 (1.922)	237.000 (175.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (4)	1966 (1952)	98 (88)	2.337 (1.862)	238.000 (171.000)
Baujahr 1991 bis 2018	2 (3)	1997 (2000)	118 (128)	1.832 (1.714)	223.000 (228.000)
Baujahr ab 2019	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	19 (15)	1928 (1930)	100 (110)	1.600 (1.403)	186.000 (160.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1985 (1980)	100 (139)	2.000 (1.333)	200.000 (181.000)
Baujahr 1991 bis 2018	2 (4)	1997 (1996)	105 (102)	2.156 (1.525)	232.000 (155.000)
Baujahr ab 2019	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	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	14 (10)	1900 (1900)	104 (116)	993 (866)	111.000 (114.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (5)	1956 (1955)	110 (112)	1.341 (1.048)	150.000 (135.000)
Baujahr 1991 bis 2018	0 (0)				
Baujahr ab 2019	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

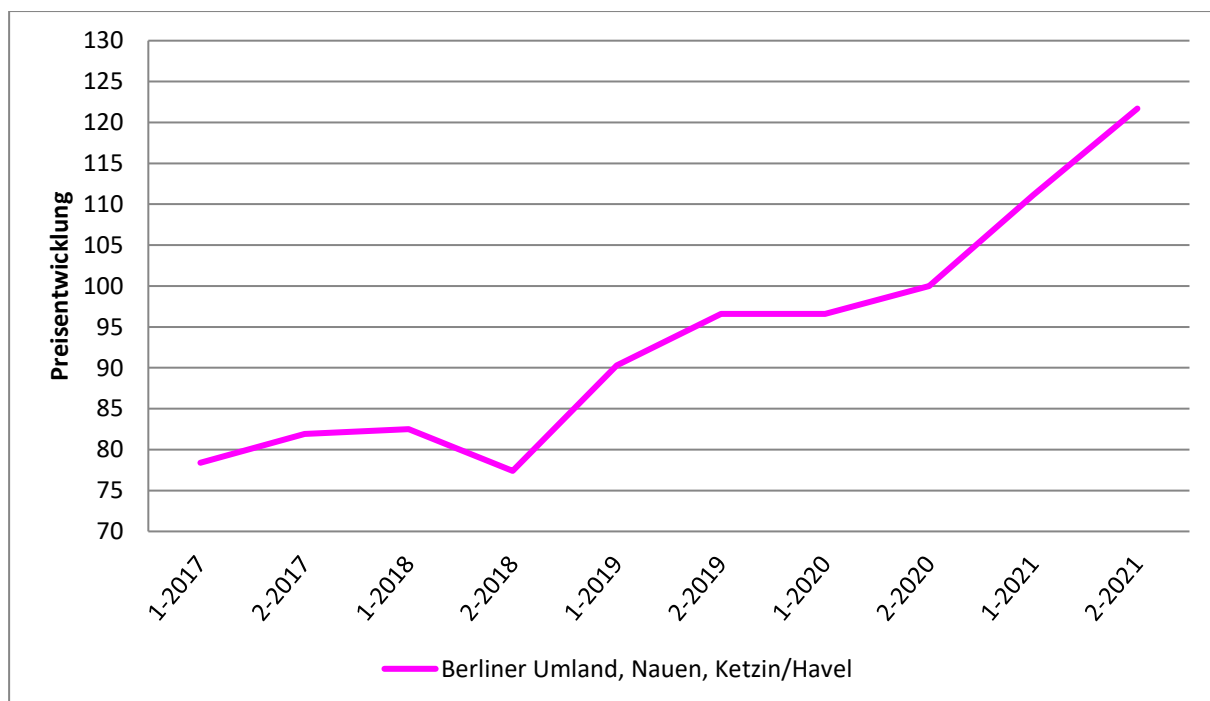
- **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2020** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2021 ausgewertet.

Die Untersuchungen bezogen sich auf das Berliner Umland (Stadt Falkensee, Gemeinden Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark und Brieselang) und die Städte Nauen und Ketzin/Havel.

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 247 Kauffälle, davon 114 aus Falkensee, 36 aus Nauen und 35 aus Dallgow-Döberitz. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden waren annähernd gleichverteilt, lediglich aus Ketzin/Havel kam nur 1 Kauffall.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Preisentwicklung
1-2017	21	2.123,64	78,4
2-2017	16	2.217,52	81,9
1-2018	19	2.235,71	82,5
2-2018	16	2.095,77	77,4
1-2019	29	2.445,48	90,3
2-2019	35	2.615,17	96,6
1-2020	23	2.615,09	96,6
2-2020	20	2.708,50	100,0
1-2021	36	3.009,15	111,1
2-2021	32	3.297,47	121,7



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

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 **01.01.2021 bis 31.12.2021** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf** in **282 Fällen**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

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, umfasste die Stichprobe 258 Kauffälle (davon 165 Doppelhaushälften). Regional verteilte sich die Stichprobe (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) mit 132 Kauffällen auf das Berliner Umland und 126 Kauffällen auf den weiteren Metropolenraum.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,37	1,33	0,50	2,47	0,38	
Datum des Vertrages (+2000)	20,51	20,50	19,02	21,97		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = DHH 2 = RH/ Haus einer Hausgruppe
Gebietslage	28	30	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	18	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	178	150	6	500	141	
Baujahr (unveränd.)	1968	1995	1860	2017		Nur 11 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	38	45	9	72	14	
Unterkellerungsanteil (%)	48	0	0	100	50	
Wohnfläche (100 m ²)	1,15	1,15	0,56	2,20	0,24	
Standardstufe	3	3	2	3		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	86	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,05	1,98	1,14	4,28	0,57	
NHK (Euro/m ² BGF)	811	785	552	1.232	120	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	195.283	184.518	26.946	625.206	91.431	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Kaufpreis (normiert) (Euro)	272.788	270.750	27.000	694.000	144.312	
Gebäudefaktor/ BGF (Euro/m ²)	1.421	1.268	141	4.073	821	siehe 8.3.3
Korrekturfaktor (%)	-1	5	-10	10		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m ²)	5,41	4,08	1,33	17,04	3,53	
Stellung des Gebäudes	3	2	2	4		2 = Doppelhaus 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt $R^2=0,62$.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Havelland

BRW (Euro/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)					
	150	250	500	750	1.000	1.500
10	1,53	1,46	1,27	1,17	1,10	1,02
20	1,56	1,49	1,29	1,19	1,13	1,04
30	1,58	1,50	1,31	1,21	1,14	1,06
40	1,59	1,52	1,32	1,22	1,16	1,07
50	1,61	1,54	1,34	1,24	1,17	1,08
100	1,67	1,59	1,39	1,29	1,22	1,13
150	1,71	1,64	1,43	1,33	1,26	1,17
200	1,75	1,68	1,47	1,36	1,29	1,20
250	1,79	1,71	1,50	1,39	1,32	1,23
300	1,82	1,74	1,53	1,42	1,35	1,26
350	1,85	1,77	1,56	1,45	1,38	1,28
400	1,88	1,80	1,58	1,47	1,40	1,31
450	1,90	1,82	1,61	1,49	1,42	1,33

Stichtag ist der 01.07.2021. 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.

Merkmale	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	< 35	+5
Standardstufe	2	-5
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-8
Garage im Gebäude	vorhanden	-8
Gebietskörperschaft	Dallgow-Döberitz und Schönwalde-Glien	+6

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

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

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäundefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

Den größten Einfluss auf die Gebäundefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,89.

Gebäundefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke im Landkreis Havelland

Euro/m ² BGF BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	70
10	376	491	622	767	928	1.104	1.296
20	442	566	705	859	1.029	1.214	1.415
30	496	626	773	934	1.111	1.303	1.510
40	543	680	832	999	1.182	1.379	1.592
50	587	729	886	1.058	1.246	1.449	1.667
100	776	938	1.115	1.307	1.515	1.738	1.976
150	938	1.116	1.308	1.516	1.739	1.977	2.230
200	1.087	1.277	1.483	1.703	1.939	2.191	2.457
250	1.228	1.429	1.646	1.878	2.125	2.388	2.666
300	1.362	1.574	1.801	2.043	2.301	2.574	2.862
350	1.492	1.713	1.950	2.201	2.469	2.751	3.049
400	1.618	1.848	2.093	2.354	2.630	2.921	3.228
450	1.740	1.979	2.233	2.502	2.786	3.086	3.400

Stichtag ist der 01.07.2021. 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
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-7
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	+5
Unterkellerung (%)	0-29	+6
	30-100	-6
Standardstufe	2	-5
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-7
Bruttogrundfläche (m ²)	< 150	+15
	> 200	-10
Modernisierungsgrad	mittlere, überwiegende Modernisierung und höher	+8
Grundstücksfläche (m ²)	< 200	-8
	> 800	+10
Ecklage	ja	-5

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Stellung des Gebäudes	Reihenmittelhaus	-10
Garage im Gebäude	vorhanden	-14
Gebietskörperschaft	Dallgow-Döberitz und Schönwalde-Glien	+15
	Nauen und Ketzin/Havel	+6
	Ämter und Milower Land	-5

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

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 **2019 bis 2021** lagen 110 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Mit reinen Mehrfamilienhäusern waren 105 Objekte bebaut, welche 3 bis 258 Wohneinheiten beinhalten. Fünf Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten wiesen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 13 % an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte waren bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle war der anhand der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befanden sich 17 von 28 Kauffällen in der Stadt Falkensee und 8 in der Gemeinde Wustermark. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolitanraum wurden geprägt durch 30 von 82 Verkäufen in der Stadt Rathenow und 29 in der Stadt Nauen.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1872-1982)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	816	2.431	1.503	1.382
Weiterer Metropolitanraum	22	181	1.528	646	575
Landkreis Havelland	26	181	2.431	778	667

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1890-1985, Modernisierungen 1995-2016)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	13	1.290	3.696	2.247	2.086
Weiterer Metropolitanraum	48	418	1.946	1.019	955
Landkreis Havelland	61	418	3.696	1.281	1.016

- **Neubauten (Baujahre 1994-2014)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	11	1.860	3.180	2.648	2.771
Weiterer Metropolitanraum	12	828	2.332	1.716	1.806
Landkreis Havelland	23	828	3.180	2.161	2.025

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

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil \leq 20%).

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (24 Kauffälle)				
Bodenwert	60 Euro/m ²	460 Euro/m ²	256 Euro/m ²	280 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	219 m ²	17.861 m ²	1.118 m ²	328 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	74 Jahre	46 Jahre	44 Jahre
Rohertragsfaktor	11,4	39,6	24,4	23,9
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ²	11,4 Euro/m ²	8,0 Euro/m ²	7,8 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,8 %	4,9 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	0,8 %	2,9 %		
Weiterer Metropolitanraum (72 Kauffälle)				
Bodenwert	5 Euro/m ²	320 Euro/m ²	96 Euro/m ²	65 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	147 m ²	3.175 m ²	516 m ²	407 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	75 Jahre	37 Jahre	32 Jahre
Rohertragsfaktor	5,0	26,0	15,6	14,8
Monatliche Nettokaltmiete	3,0 Euro/m ²	7,9 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,1 %	10,2%		
Liegenschaftszinssatz 2021	1,4 %	5,3 %		

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2019 bis 2021** lagen 40 Kauffälle mit 1 bis 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Der gewerbliche Mietanteil an der Gesamtmiete betrug zwischen 22 und 100 %. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgte keine Unterteilung nach Baujahrespochen bzw. Modernisierungsgraden. Im Berliner Umland befanden sich jeweils 4 von 13 Kauffällen in der Stadt Falkensee und in der Gemeinde Schönwalde-Glien. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in den Städten Rathenow (13) und Nauen (8). Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 26 Wohn- und Geschäftshäusern, 4 Bürogebäuden, 2 Geschäftshäusern sowie 8 Verbrauchermärkten.

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1894-2004, Modernisierungen 1992-2018)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	5	1.264	1.914	1.645	1.652
Weiterer Metropolitanraum	21	269	2.315	980	881
Landkreis Havelland	26	269	2.315	1.108	958

- **Bürogebäude, Geschäftshäuser (Baujahre 1900-2014, Modernisierungen 1997-2015)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	5	1.366	2.500	1.917	1.852
Weiterer Metropolitanraum	1	441	441	441	441
Landkreis Havelland	6	441	2.500	1.671	1.818

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 1995-2009)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	1.469	2.718	2.068	2.016
Weiterer Metropolitanraum	5	658	1.379	1.088	1.111
Landkreis Havelland	8	658	2.718	1.455	1.344

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

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %), Bürogebäuden, Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) und Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %).

- **Wohn- und Geschäftshäuser**

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (4 Kauffälle)				
Bodenwert	90 Euro/m ²	500 Euro/m ²	245 Euro/m ²	195 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	231 m ²	1.722 m ²	800 m ²	623 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	61 Jahre	49 Jahre	51 Jahre
Rohertragsfaktor	13,3	23,3	18,6	19,0
Monatliche Nettokaltmiete	6,5 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	8,0 Euro/m ²	7,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,2 %	6,0 %		
Weiterer Metropolitanraum (21 Kauffälle)				
Bodenwert	13 Euro/m ²	320 Euro/m ²	90 Euro/m ²	70 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	194 m ²	1.168 m ²	486 m ²	460 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	63 Jahre	39 Jahre	32 Jahre
Rohertragsfaktor	6,6	29,2	14,2	13,7
Monatliche Nettokaltmiete	3,4 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,2 Euro/m ²	5,8 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,1 %	11,6 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	1,1 %	11,6 %		

- Bürogebäude, Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (3 Kauffälle)				
Bodenwert	80 Euro/m ²	370 Euro/m ²	210 Euro/m ²	180 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	144 m ²	3.700 m ²	2.363 m ²	3.244 m ²
Restnutzungsdauer	36 Jahre	52 Jahre	42 Jahre	39 Jahre
Rohetragsfaktor	12,5	15,0	14,1	14,8
Monatliche Nettokaltmiete	7,7 Euro/m ²	13,9 Euro/m ²	10,5 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	4,8 %	6,7 %		
Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)				
Bodenwert	75 Euro/m ²	75 Euro/m ²	75 Euro/m ²	75 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	340 m ²	340 m ²	340 m ²	340 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	32 Jahre	32 Jahre	32 Jahre
Rohetragsfaktor	7,1	7,1	7,1	7,1
Monatliche Nettokaltmiete	5,2 Euro/m ²	5,2 Euro/m ²	5,2 Euro/m ²	5,2 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	10,0 %	10,0 %		

- Verbrauchermärkte

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (1 Kauffall)				
Bodenwert	230 Euro/m ²	230 Euro/m ²	230 Euro/m ²	230 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	1.089 m ²	1.089 m ²	1.089 m ²	1.089 m ²
Restnutzungsdauer	19 Jahre	19 Jahre	19 Jahre	19 Jahre
Rohertragsfaktor	12,4	12,4	12,4	12,4
Monatliche Nettokaltmiete	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	5,9 %	5,9 %		
Weiterer Metropolitanraum (3 Kauffälle)				
Bodenwert	20 Euro/m ²	40 Euro/m ²	33 Euro/m ²	40 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	1.080 m ²	1.690 m ²	1.431 m ²	1.523 m ²
Restnutzungsdauer	11 Jahre	18 Jahre	15 Jahre	17 Jahre
Rohertragsfaktor	11,6	14,5	13,1	13,3
Monatliche Nettokaltmiete	7,9 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²	8,1 Euro/m ²	8,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	-0,8 %	1,9 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	-0,8 %	1,9 %		

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

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2019 bis 2021** wurden 86 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht.

Im Berliner Umland entfielen 5 Kauffälle auf die Gemeinde Wustermark. Im weiteren Metropolitanraum befanden sich 29 Objekte in der Stadt Ketzin/Havel und 22 in der Stadt Rathenow.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	8	284	7.378	2.198	1.540
Weiterer Metropolitanraum	78	125	5.455	1.581	1.100
Landkreis Havelland	86	125	7.378	1.638	1.100

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

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

8.6.2 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2019 bis 2021** lagen 28 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die meisten Objekte wiesen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Der Großteil der Kauffälle verteilte sich in etwa gleichmäßig im weiteren Metropolitanraum.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	1.811	3.250	2.531	2.531
Weiterer Metropolitanraum	26	168	2.500	968	813
Landkreis Havelland	28	168	3.250	1.080	844

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

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen Berechnungen zu Sachwert-/ Gebäudefaktoren vor, so dass im Einzelfall Kauffälle angefordert werden können.

8.6.3 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2019 bis 2021** lagen 30 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die Objekte, welche im Zuge der Bodenreform gebaut worden sind, wiesen dementsprechend ein Baujahr um 1950 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Von den Kauffällen im weiteren Metropolenraum befanden sich 10 in den Dorflagen der Stadt Nauen.

Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	1.483	3.819	2.618	2.585
Weiterer Metropolenraum	26	417	2.414	1.294	1.231
Landkreis Havelland	30	417	3.819	1.471	1.412

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

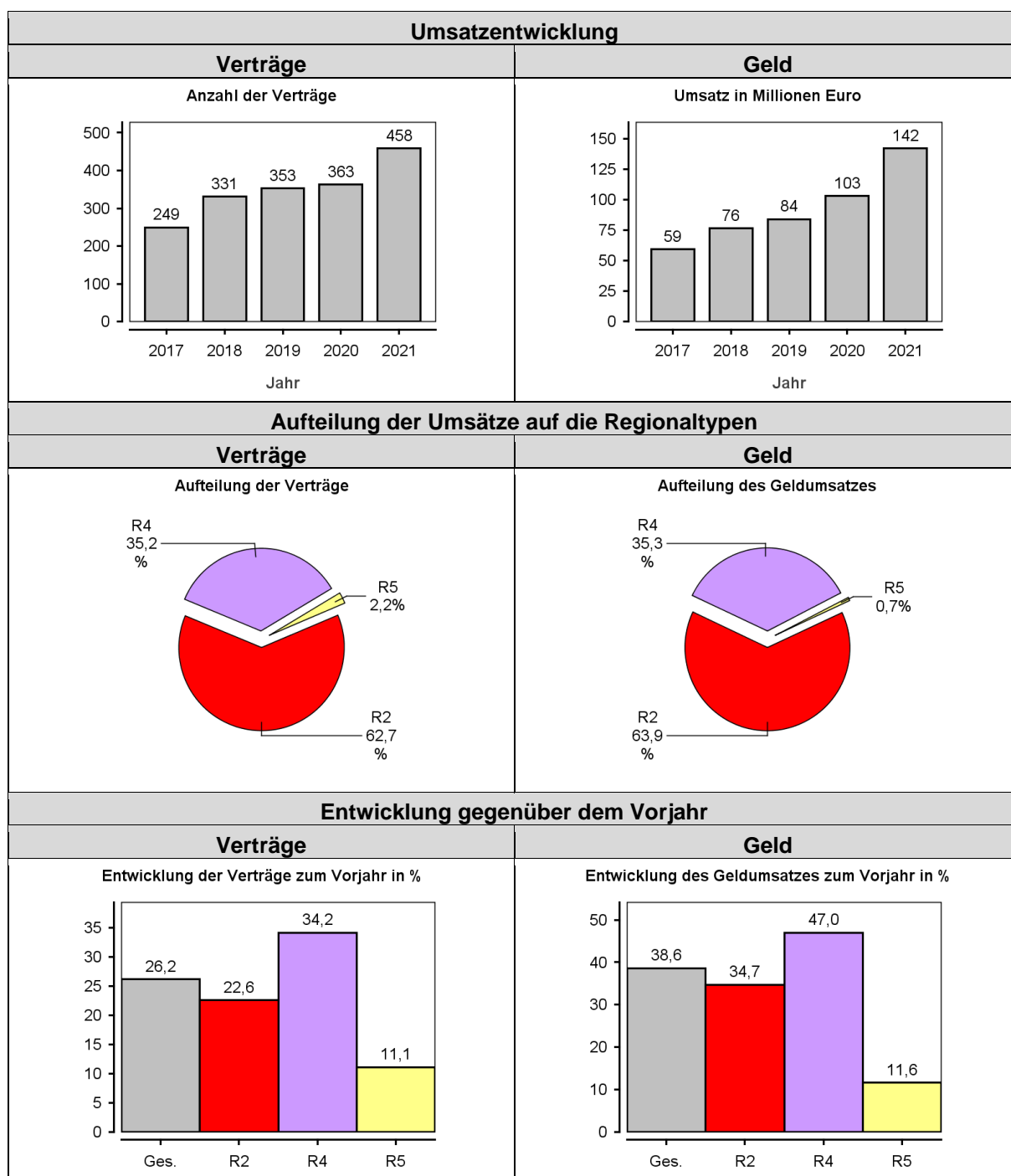
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen Berechnungen zu Sachwert-/ Gebäudefaktoren vor, so dass im Einzelfall Kauffälle angefordert werden können.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

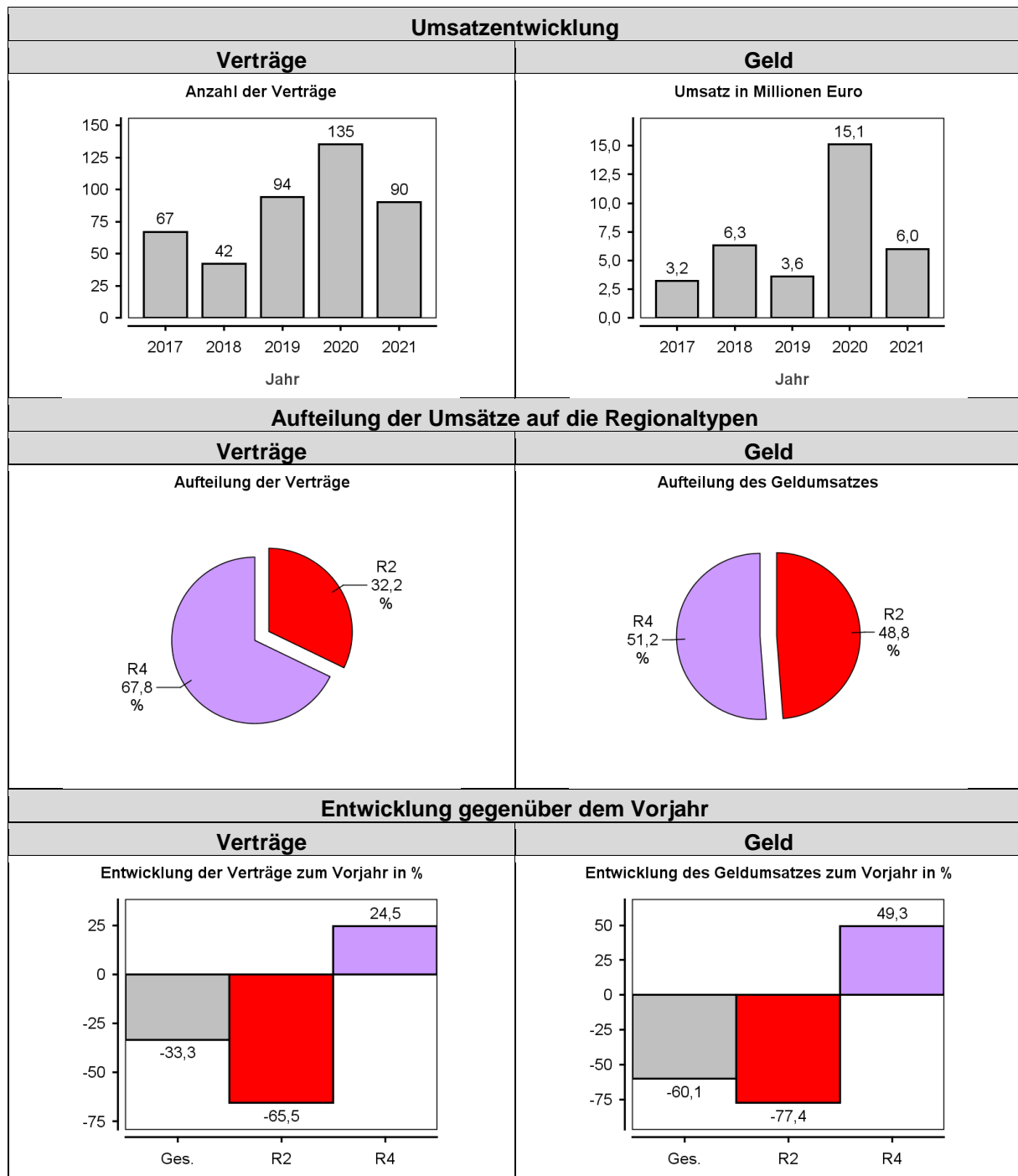
Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 63 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einzelner Projektentwicklungen wurde eine Vielzahl neuer und modernisierter Eigentumswohnungen veräußert. Die Verkäufe von Wohnungseigentum in den Mittelzentren, insbesondere in der Stadt Nauen, nahmen deshalb um rd. 34 % zu.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	287	62,7 22,6	910	63,9 34,7
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	161	35,2 34,2	503	35,3 47,0
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	10	2,2 11,1	10	0,7 11,6
Gesamtsumme	458	100 26,2	1.423	100 38,6

- **Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums in den Regionen**

Die zahlreichen Verkäufe im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen beeinflusste auch den Bereich Teileigentum. Die Zusammensetzung des Teilmarktes (gewerbliche Nutzung und Tiefgaragenstellplätze) ermöglichte jedoch keine ausführliche statistische Auswertung.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	29	32,2 -65,5	29	48,8 -77,4
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	61	67,8 24,5	31	51,2 49,3
Gesamtsumme	90	100 -33,3	60	100 -60,1

- **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	544	99,3	269	100,0	186	98,9	67	100,0	21	91,3
Tausch	3	0,5	0		1	0,5	0		2	8,7
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,2	0		1	0,6	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	548	100	269	100	188	100	67	100	23	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	269	49,1 32,5	893	60,2 27,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	176	32,1 12,1	504	33,9 61,2
Umwandlung in Wohnungseigentum	12	2,2 300,0	26	1,8 123,1
Erstverkauf Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteileigentum	1	0,2 0,0	0,12	0,0 0,0
Umwandlung in Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	458	83,6 26,2	1.423	95,9 38,6
Erstverkauf Teileigentum	67	12,2 -41,2	46	3,1 6,8
Weiterverkauf Teileigentum	23	4,2 9,5	14	1,0 -86,9
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	90	16,4 -33,3	60	4,1 -60,1
Gesamtsumme	548	100 10,0	1.483	100 25,9

Die Anzahl der Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum beruhte im Wesentlichen auf Veräußerungen in neu errichteten oder modernisierten Gebäuden im Berliner Umland sowie in der Stadt Nauen.

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 waren insbesondere die Unterschiede im baulichen Standard und die bauliche Abnutzung der Objekte.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Wohnflächenpreise			Geldsummen (100.000 Euro)			
		Minimum	Maximum	Medianwert Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum	Maximum	Medianwert Mittelwert (Euro/m ²)				
Erstverkauf Wohnungseigentum	236	169	1.743	294	324	236	1.669	6.479	4.737	4.764	764
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	32	284	670	325	399	32	2.032	6.569	2.322	3.139	128
Weiterverkauf Wohnungseigentum	115	35	489	160	174	115	732	4.586	2.459	2.496	200
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	30	60	615	430	408	30	645	6.212	3.779	3.683	122
Umwandlung in Wohnungseigentum	12	148	299	214	216	12	2.174	2.743	2.630	2.585	26

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

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

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten den Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	32 (46)	1907 (1700)	67 (66)	4.492 (5.253)	313.000 (346.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (2)	1988 (1974)	62 (64)	2.798 (2.690)	176.000 (177.000)
Baujahr 1991 bis 2018	96 (93)	1996 (1996)	68 (63)	2.615 (2.500)	164.000 (140.000)
Baujahr ab 2019	220 (106)	2023 (2022)	62 (59)	4.721 (4.713)	289.000 (266.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	2 (0)	1930	162	2.269	342.000
Baujahr 1949 bis 1990	2 (2)	1988 (1974)	72 (64)	2.985 (2.690)	221.000 (177.000)
Baujahr 1991 bis 2018	48 (58)	1996 (1997)	64 (60)	3.318 (2.925)	192.000 (174.000)
Baujahr ab 2019	18 (20)	2022 (2021)	80 (82)	4.340 (4.719)	344.000 (356.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1900)	(79)	(759)	(60.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	37 (10)	1996 (1996)	73 (83)	2.274 (1.937)	152.000 (155.000)
Baujahr ab 2019	108 (70)	2023 (2022)	56 (59)	4.686 (4.251)	270.000 (250.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	17 (38)	1907 (1700)	63 (65)	6.211 (5.302)	385.000* (363.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1966	61	2.098	128.000
Baujahr 1991 bis 2018	2 (7)	1996 (1996)	75 (69)	2.146 (1.824)	160.000 (123.000)
Baujahr ab 2019	94 (16)	2023 (2022)	70 (62)	4.960 (4.902)	342.000* (311.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	13 (7)	1920 (1910)	66 (69)	921 (921)	60.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	9 (13)	1996 (1997)	72 (73)	1.297 (1.300)	80.000 (105.000)
Baujahr ab 2019	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

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

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

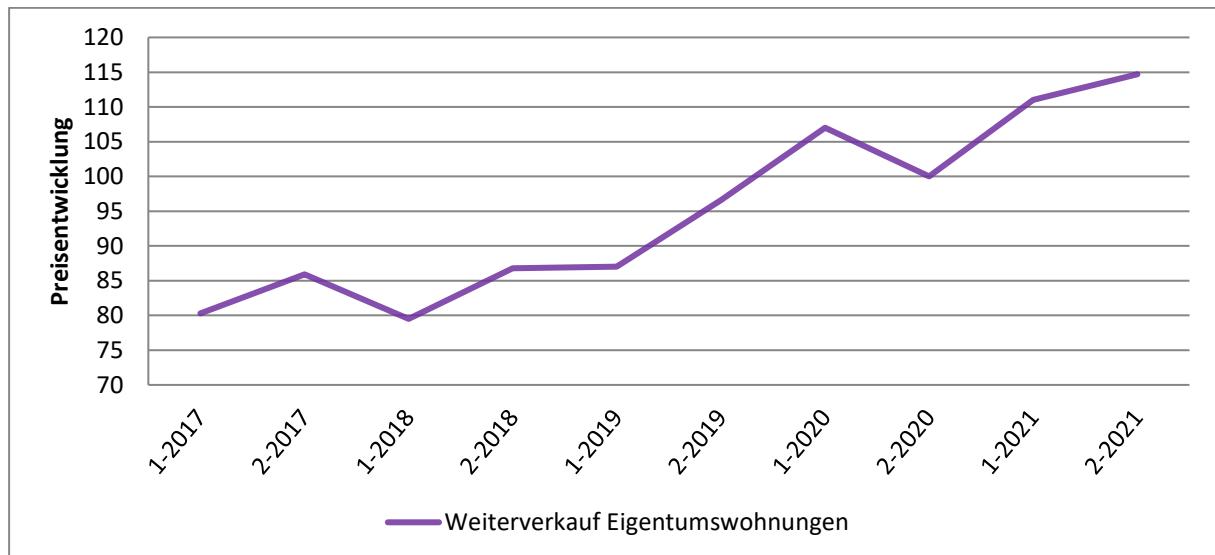
- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen**

Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland sowie in den Städten Nauen und Ketzin/Havel wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2020** 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 erfüllten:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2021
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 474 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 232, auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz 111 und auf die Stadt Nauen und die Gemeinden Brieselang und Wustermark je 38 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2017	43	2.000,69	80,3
2-2017	44	2.139,82	85,9
1-2018	59	1.981,89	79,5
2-2018	52	2.163,78	86,8
1-2019	53	2.167,09	87,0
2-2019	53	2.407,92	96,6
1-2020	43	2.667,37	107,0
2-2020	34	2.492,13	100
1-2021	38	2.767,29	111,0
2-2021	55	2.859,40	114,7



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

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

Von den insgesamt 62 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 35 im Berliner Umland und 24 in der Stadt Nauen.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2021	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	5 (1)	1900 (1900)	93 (104)	1.154 (1.423)	120.000 (148.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	25 (18)	1999 (1999)	115 (100)	3.826 (3.135)	455.000 (382.000)
Baujahr ab 2019	32 (57)	2022 (2021)	145 (120)	2.322 (2.355)	325.000 (328.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

9.2.2 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Wohnflächenfaktoren)** für den Landkreis Havelland wurden **350 Kauffälle** mit Vertragsdatum im Zeitraum **01.01.2019 bis 31.12.2021** herangezogen.

Die nachstehenden Wohnflächenfaktoren (Euro/m²) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

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)
- Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos sowie beantwortete 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:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages (+2000)	20,50	20,48	19,05	22,00	0,89	
Gebäudeart	117	107	107	201		107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Gebietslage	22	30	10	30		10 = Stadt-/ Dorf-/ alte Eigenheimgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen,- Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	249	260	20	500	125	
Baujahr (unveränd.)	1994	1996	1971	2019	7	
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	54	56	32	78	7	
Miteigentumsanteil (x/10.000)	3	2	1	4		1 = <100 2 = 101-500 3 = 501-1000 4 = > 1001
Stellung des Gebäudes	2	3	1	5		1 = einzelstehend, wenige Wohnungen 2 = geschlossene Bebauung 3 = großflächige Wohnanlage 4 = große punktförmige Wohnanlage 5 = Reihenhausanlage
Balkon/ Terrasse	1	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	3	2	1	145		
Stockwerk	4	1	0	9		0 = Erdgeschoss 1 = 1. Stock 2 = ab 2. Stock 9 = Dach-/ Staffelgeschoss/ Mairie/ Penthouse
Vermietungszustand	1	1	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet/ teilvermietet
Wohnfläche (10 m ²)	7,9	6,6	2,8	393,9	21,1	
Standardstufe	3	3	3	4		

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Zugehörige Nebenräume	1	1	0	1		0 = keine 1 = Nebenräume zugehörig
Garage im Gebäude	0	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Wohnflächenfaktor (Euro/m ²)	2.319	2.278	760	4.343	829	
Fahrradstuhl	0	0	0	1		0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden

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

Bei einem Stichprobenumfang von 341 Kauffällen betrug das multiple Bestimmtheitsmaß $R^2=0,67$. Von diesen Kauffällen stammten 126 aus Falkensee, 64 aus Dallgow-Döberitz, 59 aus dem restlichen Berliner Umland, 29 aus Nauen und Ketzin/Havel sowie 63 (davon 52 aus Rathenow) aus dem westlichen Havelland. In der Standardstufe 3 waren 336 Objekte eingeordnet.

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren hat der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag.

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

BRW (Euro/m ²)	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500
Euro/m² Wohnfläche	1.369	1.618	1.867	2.116	2.365	2.614	2.864	3.113	3.362	3.611

Stichtag ist der 01.07.2021. 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
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus	-15
Restnutzungsdauer (Jahre)	< 50	-10
Miteigentumsanteil	< 100/10.000	+15
	501-1.000/10.000	-6
Stellung des Gebäudes	in geschlossener Bebauung	-7
	großflächige Wohnanlage	+9
	große punktförmige Wohnanlage	-12
Zahl der Zimmer	= 1	+13
Stockwerk	ab 2. Stockwerk, außer Dach- und Staffelgeschosse, Penthouse, Maisonette	-7
Wohnfläche	< 40 m ²	-15
Vermietungszustand	nicht vermietet	+5
Stellplätze	keine Garage im Gebäude	-6
	Garage vorhanden im Gebäude	+12
Gebietskörperschaft	Dallgow-Döberitz	+22
	Nauen und Ketzin/Havel	-12
	westliches Havelland	-7
	Falkensee	-6
Objektselfständigkeit	zusammengesetzt (nicht einzeln auswertbare Objekte)	-8
Fahrstuhl	vorhanden	-7

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

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zum Wohnungseigentum.

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

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (171 Kauffälle)				
Bodenwert	120 Euro/m ²	500 Euro/m ²	286 Euro/m ²	270 Euro/m ²
Wohnfläche	28 m ²	121 m ²	63 m ²	62 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	78 Jahre	56 Jahre	56 Jahre
Rohertragsfaktor	12,7 - 37,4	37,4	25,7	25,0
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ²	14,0 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	8,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,5 %	5,9 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	0,8 %	4,6 %		
Weiterer Metropolitanraum (68 Kauffälle)				
Bodenwert	20 Euro/m ²	250 Euro/m ²	99 Euro/m ²	70 Euro/m ²
Wohnfläche	38 m ²	111 m ²	66 m ²	66 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	66 Jahre	50 Jahre	57 Jahre
Rohertragsfaktor	11,7	31,1	18,0	16,6
Monatliche Nettokaltmiete	4,1 Euro/m ²	8,8 Euro/m ²	6,0 Euro/m ²	6,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	-1,4 %	5,5 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	-1,4 %	4,8 %		

- **Wohnhäuser als Wohnungseigentum**

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2019-2021)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (12 Kauffälle)				
Bodenwert	150 Euro/m ²	370 Euro/m ²	225 Euro/m ²	200 Euro/m ²
Wohnfläche	56 m ²	125 m ²	88 m ²	86 m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	68 Jahre	51 Jahre	47 Jahre
Rohetragsfaktor	11,5	36,6	23,3	22,8
Monatliche Nettokaltmiete	6,2 Euro/m ²	11,5 Euro/m ²	7,9 Euro/m ²	7,6 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,9 %	7,0 %		
Liegenschaftszinssatz 2021	0,9 %	1,8 %		
Weiterer Metropolenraum (1 Kauffall)				
Bodenwert	30 Euro/m ²	30 Euro/m ²	30 Euro/m ²	30 Euro/m ²
Wohnfläche	104 m ²	104 m ²	104 m ²	104 m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre	41 Jahre	41 Jahre	41 Jahre
Rohetragsfaktor	22,2	22,2	22,2	22,2
Monatliche Nettokaltmiete	4,3 Euro/m ²	4,3 Euro/m ²	4,3 Euro/m ²	4,3 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,2 %			
Liegenschaftszinssatz 2021	1,2 %			

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

9.3 Teileigentum

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Bei den Kaufverträgen im Erstverkauf handelte es sich fast ausschließlich um Stellplätze im Teileigentum (ohne Nutzflächenangaben und somit auch ohne Nutzflächenpreise) im Zusammenhang mit einzelnen Projektentwicklungen im Berliner Umland und in der Stadt Nauen.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 Euro)		Minimum Maximum Median Mittelwert (Euro/m²)	
Erstverkauf Teileigentum	67	7 856 35 69	8	500 5.846 3.437 3.154	46
Weiterverkauf Teileigentum	21	5 395 8 65	7	805 3.373 1.737 1.783	14

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

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

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Nach § 196 BauGB haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 1.1. des Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

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.

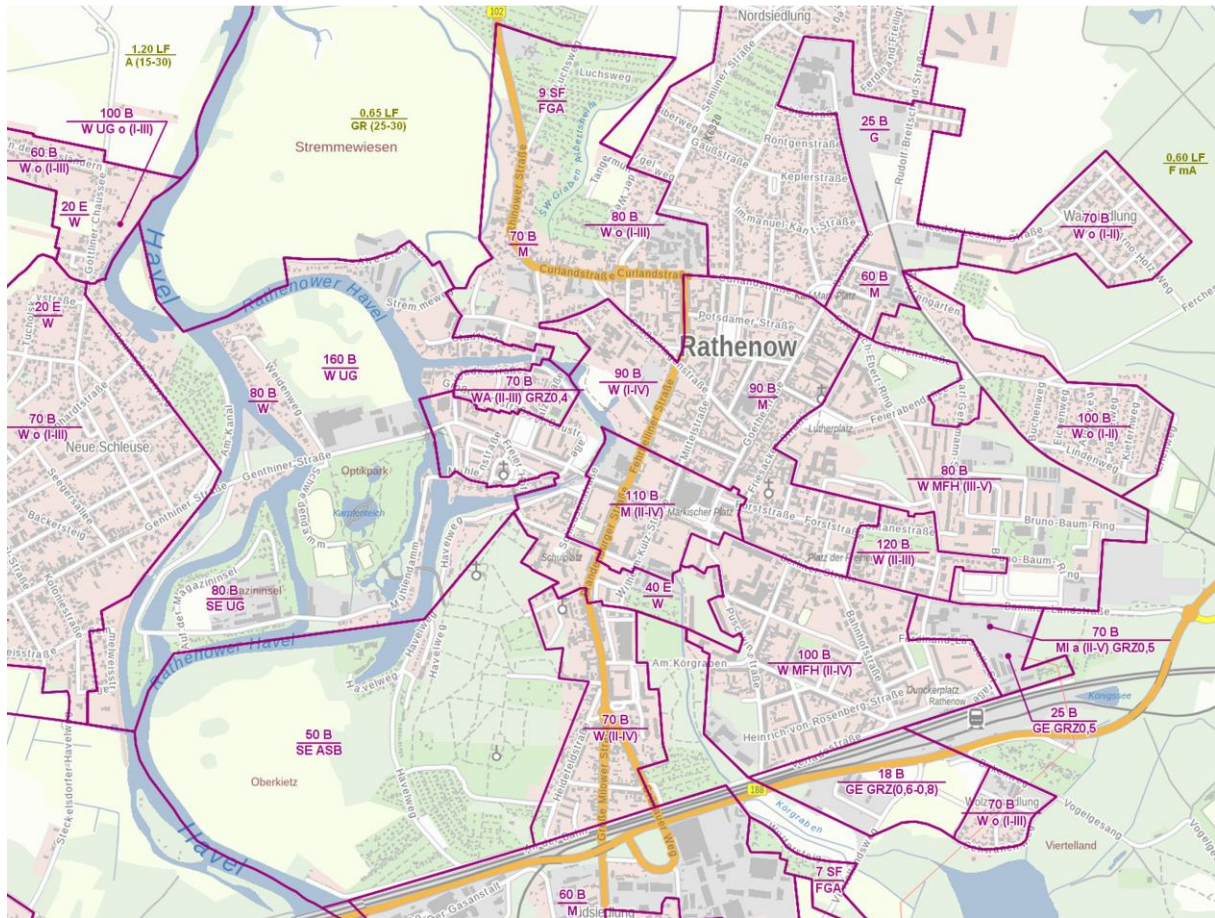
Neben den jährlich zu ermittelnden allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (siehe Abschnitt 3.3). Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere Dichte und in der Regel einen abweichenden Stichtag.

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 Rathenow



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

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

110 B <hr/> M (II-IV)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> gemischte Baufläche, zwei bis vier Vollgeschosse
100 B <hr/> W MFH (II-IV)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, zwei bis vier Vollgeschosse
160 B <hr/> W UG	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> Wohnbaufläche, Ufergrundstücke
50 B <hr/> SE ASB	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO), Außenbereich

40 E W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaugrundstück
70 B MI a (II-IV) GRZ0,5	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Mischgebiet, abweichende Bauweise, zwei bis vier Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksfläche 50%

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach 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) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Auf eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerichtes vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

1,20 LF A (15-30)	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Acker, (Ackerzahl 15 bis 30)
0,65 LF GR (25-30)	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 30)
0,60 LF F mA	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

11 Mieten, Pachten

11.1 Mieten

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

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee 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 auf Ihrer Homepage unter „Gewerbemieten-Service“ eine tabellarische Mietpreisübersicht mit Stand 2019 veröffentlicht. Diese zeigt das Mietpreisniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und befestigte 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>

11.2 Pachten

Das Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Havelland veröffentlicht jährlich Jahresberichte, in denen u.a. Informationen zu landwirtschaftlichen Pachten enthalten sind. Die Veröffentlichung erfolgt auf der Webseite <https://www.havelland.de/umwelt-landwirtschaft/landwirtschaft/>.

Kontaktdaten:

Landkreis Havelland
Amt für Landwirtschaft Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
Goethestraße 59-60
14641 Nauen
Tel. 03321/403-5519

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2019 nach Anhörung der Gebietskörperschaft - für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist - den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Axel Grzesik Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

Stellvertretende Vorsitzende:

Matthias Kuhnke Leiter des Sachgebiets Vermessung und Geoinformation im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

Kristine Nöske ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Berlin

Ehrenamtliche Gutachter:

Carmen Basmer Grundstücksmangement Landesbetrieb Forst Brandenburg

Udo Berger ö.b.u.v. Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagdwesen, LELF
zertifizierter Immobiliengutachter, CIS HypZert (F)

Stefan Fourmont Sachverständiger für Immobilienbewertung

Gabriele Gering-Klehn ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Leipzig

Marcus Goth zertifizierter Immobiliengutachter, CIS HypZert (F), (M)

Steffen Gries Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ralf Hellwig ö.b.u.v. Sachverständiger für Landwirtschaft, LELF
Steuerberater

Evelyn Hendreich ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Architektenkammer Berlin

Architektin

Michael Hesse Immobilienmakler

Dirk Jöhling ö.b.u.v. Sachverständiger für Landwirtschaft, LELF

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, DIAZert

Christian Lindemann Bankbetriebswirt Volksbank Rathenow eG

Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dr. Cornelia Nietsch Immobilienmaklerin

Thomas Rohrlack Immobilienmakler, Hausverwalter

Eckehard Sieg Immobilienmakler

Matthias Wetzel Teamkoordinator Gutachtereinheit Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Arnim Bandur Finanzamt

Kathrin Runge Finanzamt

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), letzte Änderung durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639), letzte Änderung durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.7.2021 (BGBl. I S. 2805)
- 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 5.9.2012 (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 4.12.2015 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 29.7.2021
- 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 16.7.2021 (BGBl. I S. 2931) mit Berichtigung vom 12.10.2021 (BGBl. I S. 4831)

- 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 20.12.2021 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, geändert durch Erlass vom 4.11.2019

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.
- OT** = Ortsteil
- *)** = Aus statistischen Gründen wird hier kein Wert ausgewiesen oder es werden spezielle Hinweise angeführt.

Hinweise

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich auf der Grundlage der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland geführten Kaufpreissammlung (AKS) erstellt. Für das jeweilige Berichtsjahr berücksichtigt werden alle Kauffälle, die bis zum 15.02. des jeweiligen Folgejahres in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind. Auf Grund nachträglicher Eingaben und Korrekturen in der Kaufpreissammlung oder zusätzlicher Auswertungen von Kaufverträgen, auch aus Vorjahren, können sich Abweichungen zwischen den in diesem Marktbericht enthaltenen Angaben zum Vorjahreszeitraum und den Angaben im Vorjahresmarktbericht ergeben.

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

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

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	Amt für Kataster, Geoinformation und IT Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391/688-6211 03391/688-6209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-80510 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III E 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 https://www.berlin.de/gutachterausschuss_gaa@senstadt.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark Potsdamer Straße 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 Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 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	03931/252-106 03931/252-499 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, Bauern- und Siedlungshäuser (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 2015=100 - 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; insbesondere 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: geschätzter Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt nach Nummer 3.4 Abs. 2 RL SW-BB 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; <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drennpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; keine Berücksichtigung von Grundstücksteilen, die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. den örtlichen Gegebenheiten nicht baulich nutzbar sind.

Notizen: