

Grundstücksmarktbericht 2022

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: 01.01.2022 bis 31.12.2022

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der Veröffentlichung: Mai 2023

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 46,00 Euro

Die Gebühren ergeben sich aus der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Titelbild: Renaturierung der Havel (Foto: NABU e.V., Institut für Fluss- und Auenökologie, Rathenow)

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	23.05.2023		Erstveröffentlichung

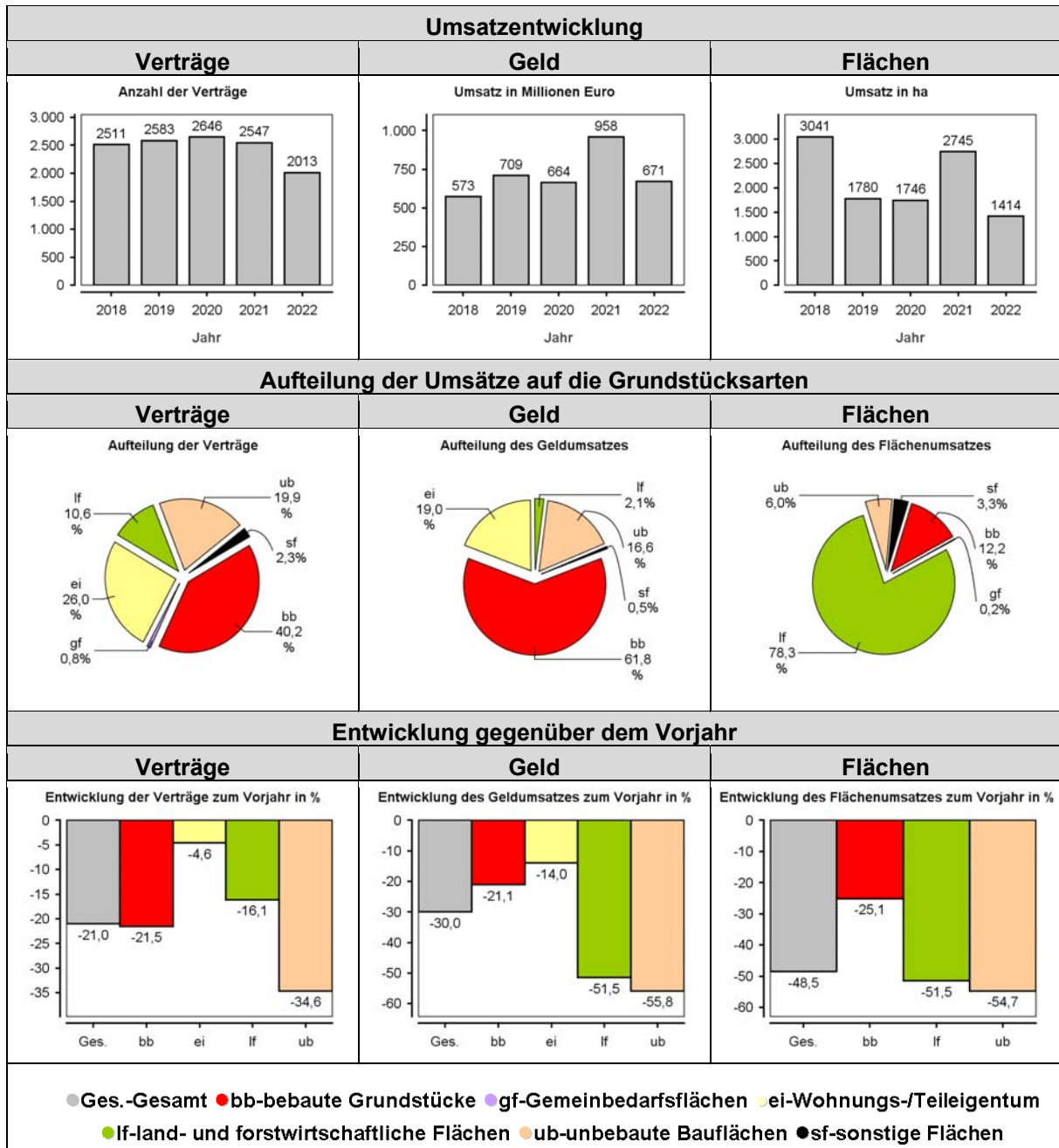
Inhaltsverzeichnis











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	37
5.7	Erbbaurechte	38
5.8	Sonderauswertungen	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	43
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
6.2.1.1	Ackerland	43
6.2.1.2	Grünland	44
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	44
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	46
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	47
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
7.1	Allgemeines	48
7.2	Gartenland	50
8	Bebaute Grundstücke	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	57
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.2.2	Sachwertfaktoren	61
8.2.3	Vergleichsfaktoren	66
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	66

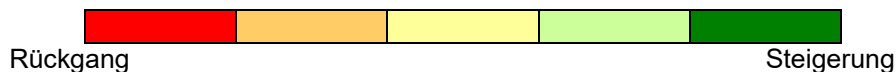
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	67
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	67
8.3.2	Sachwertfaktoren	70
8.3.3	Vergleichsfaktoren	74
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	74
8.4	Mehrfamilienhäuser	75
8.4.1	Preisniveau	75
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	76
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	77
8.5.1	Preisniveau	77
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	78
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	81
8.6.1	Lagergebäude	81
8.6.2	Produktionsgebäude	81
8.7	Sonstige bebaute Objekte	82
8.7.1	Wochenendhäuser	82
8.7.2	Bauernhäuser	82
8.7.3	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	92
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	93
9.3	Teileigentum	95
10	Bodenrichtwerte	96
10.1	Allgemeine Informationen	96
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	97
11	Mieten, Pachten	99
11.1	Mieten	99
11.2	Pachten	100
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	101
12.1	Der Gutachterausschuss	101
12.2	Rechtliche Grundlagen	102
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	103
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	104
Anhang		105
	Abkürzungsverzeichnis	105
	Hinweise	106
	Anschriften	107
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	108

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. 10 % Steigerung 	rd. 25 % Steigerung 	rd. 40 % Steigerung 
Landwirtschaftliche Flächen	rd. 10 % Rückgang – 20 % Steigerung 		
Forstwirtschaftliche Flächen	rd. 20 % Steigerung 		
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	gleichbleibend 	rd. 5 % Steigerung 	rd. 15 % Steigerung 
Wohnungseigentum	rd. 10 % Steigerung 		gleichbleibend 



Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2022 war von einem deutlichen Rückgang der Transaktionszahlen geprägt. Die Anzahl der im Jahr 2022 im Landkreis geschlossenen Verträge wies mit 2.013 Vertragsabschlüssen einen Tiefststand innerhalb der letzten 20 Jahre auf.

Zu beachten ist, dass in der 2. Jahreshälfte die Zahl der Kauffälle sehr gering war. Dies zeugte von einer zunehmenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer, bedingt durch die Entwicklung der allgemeinen Verhältnisse insbesondere im geopolitischen und wirtschaftlichen Bereich. So führte u. a. die Vervielfachung der Finanzierungszinsen und der starke Anstieg der Baukosten zu einer deutlichen Reduktion auf der Nachfrageseite, da eine Vielzahl potenzieller Erwerber mangels Finanzierungsbereitschaft und -möglichkeiten sich vom Grundstücksmarkt zurückgezogen hat. Dementsprechend verringerte sich auch der Flächenumsatz deutlich.

Die geringen Vertragszahlen führten zu einer eingeschränkten Transparenz des Grundstücksmarktes. Gesicherte Aussagen über die Entwicklung der Boden- und Grundstückspreise sind auf der Basis der vorhandenen Kauffalldaten nur bedingt möglich. In der Gesamtbetrachtung sank auch der Geldumsatz und lag im Berichtsjahr etwa auf dem Niveau des Jahres 2020.

Am 01.01.2022 trat die mit Bekanntmachung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) novellierte Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in Kraft. Die sich daraus ergebenden Hinweise zu ihrer Anwendung bezüglich der hier veröffentlichten Daten finden Sie im Anhang auf Seite 103.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 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.

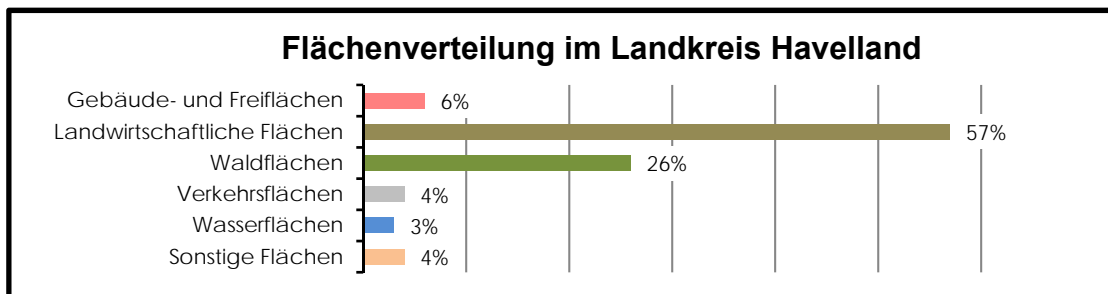
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

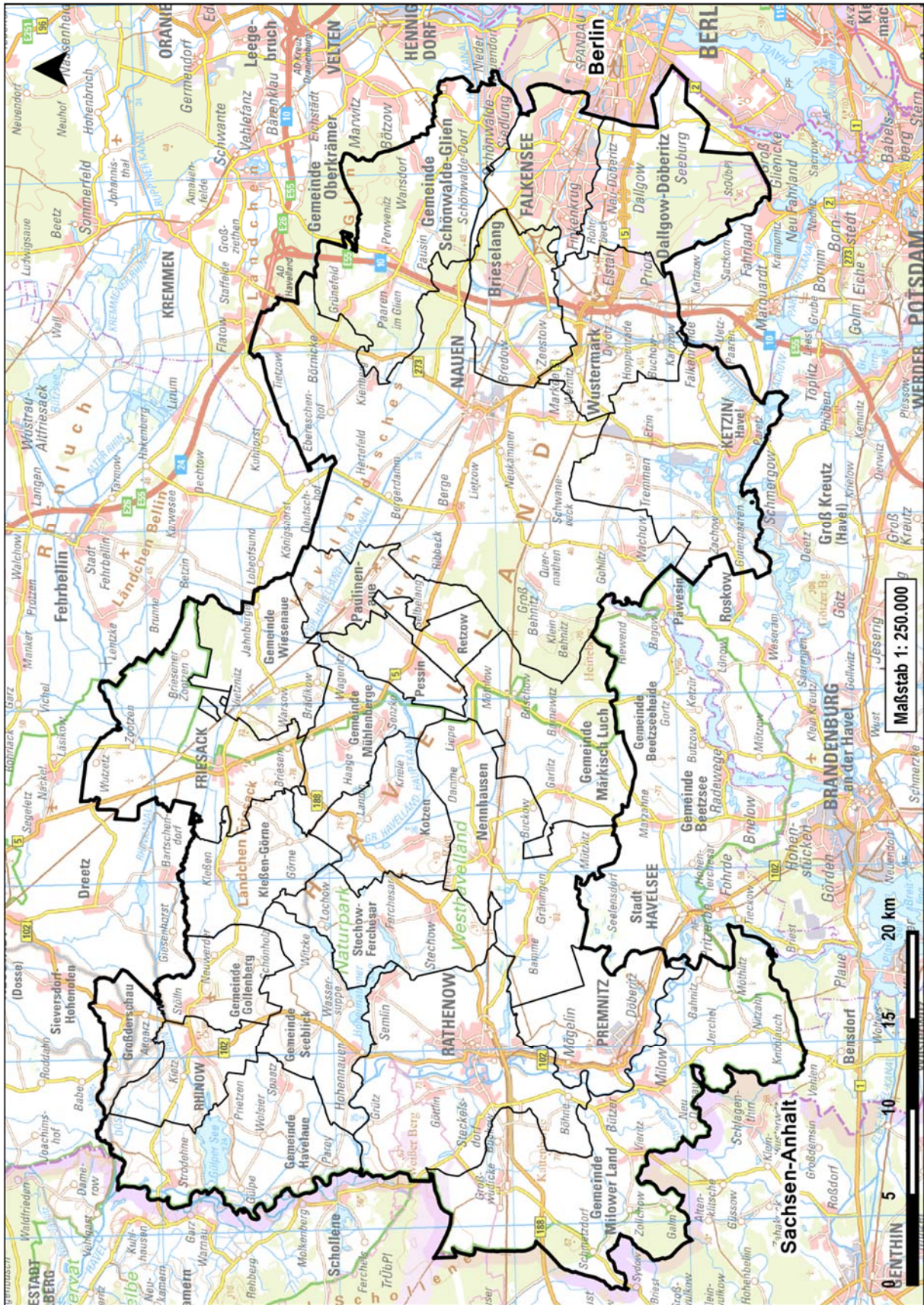
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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: 31.12.2022

- 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.

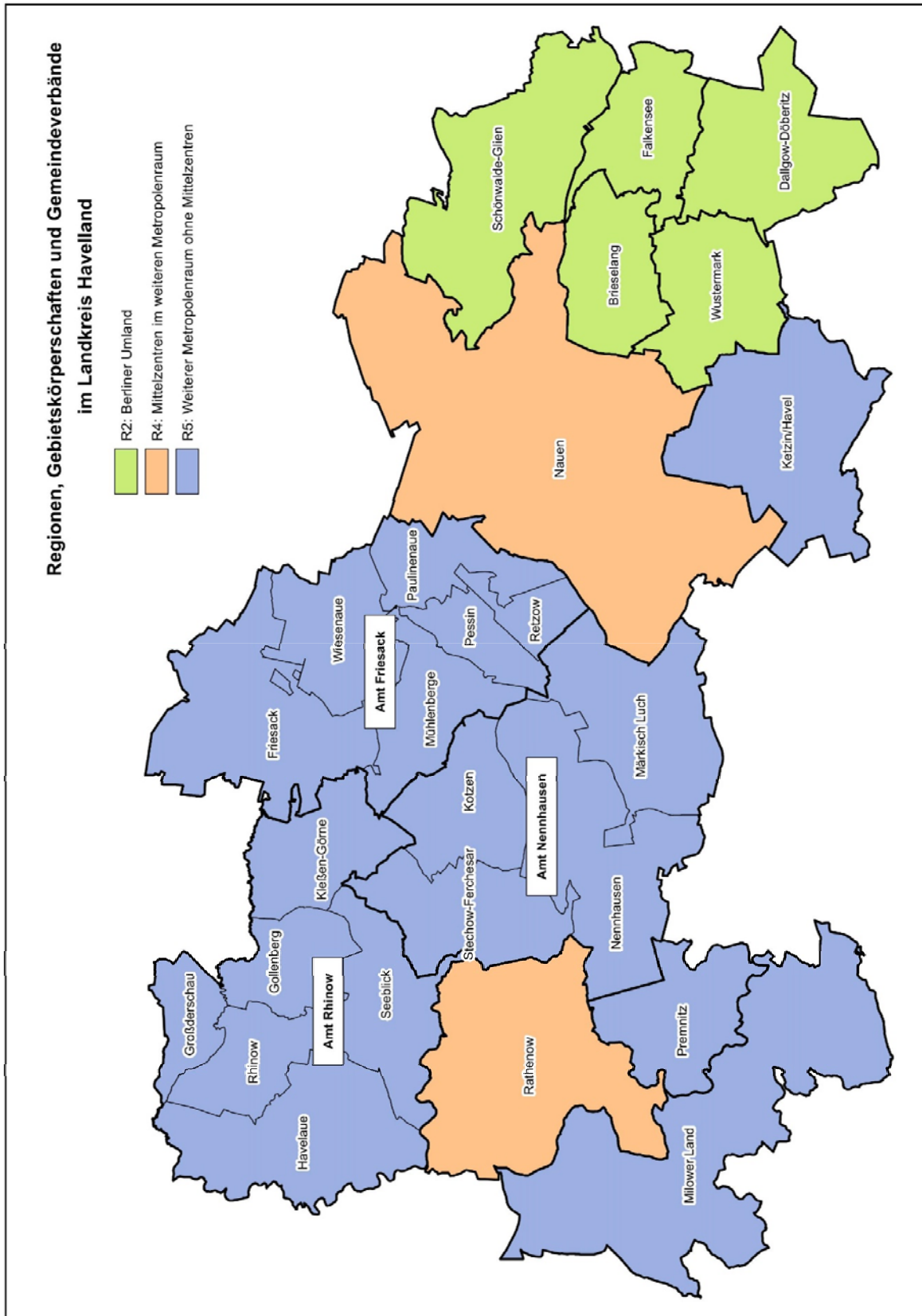
R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind die Städte Nauen und Rathenow.

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 30.11.2021 in Prozent		
Stadt Falkensee	44.874	+1,3	43	1.036
Stadt Ketzin/Havel	6.730	+1,6	94	72
Stadt Nauen	19.334	+2,7	268	72
Stadt Premnitz	8.332	+0,4	46	180
Stadt Rathenow	24.646	+2,3	113	218
Gemeinde Brieselang	13.100	+2,9	44	296
Gemeinde Dallgow-Döberitz	10.691	+2,7	67	161
Gemeinde Milower Land	4.412	+1,4	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	10.579	+3,9	97	109
Gemeinde Wustermark	10.880	+5,2	53	206
Amt Friesack	6.623	+0,5	237	28
Amt Nennhausen	4.671	+1,8	255	18
Amt Rhinow	4.531	+0,7	248	18
Landkreis Havelland	169.403	+2,1	1.727	98

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 30.11.2022 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 28.03.2023 – 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 Regionalmonitoring der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg abgeleitet werden. Dieses wird auf dem gemeinsamen Internetportal der Bundesländer Berlin und Brandenburg auf <https://raumanalyse.brandenburg.de/rm-be-bb/> zur Verfügung gestellt.

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

	06/2020	06/2021	06/2022
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	44.666	45.976	46.333
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	66.293	67.131	68.633
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	8.768	8.210	7.467
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.256	4.805	4.381
Ansässige Unternehmen als "Rechtliche Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen" im Landkreis Havelland (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	5.717	5.705 *)	noch nicht bekannt

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

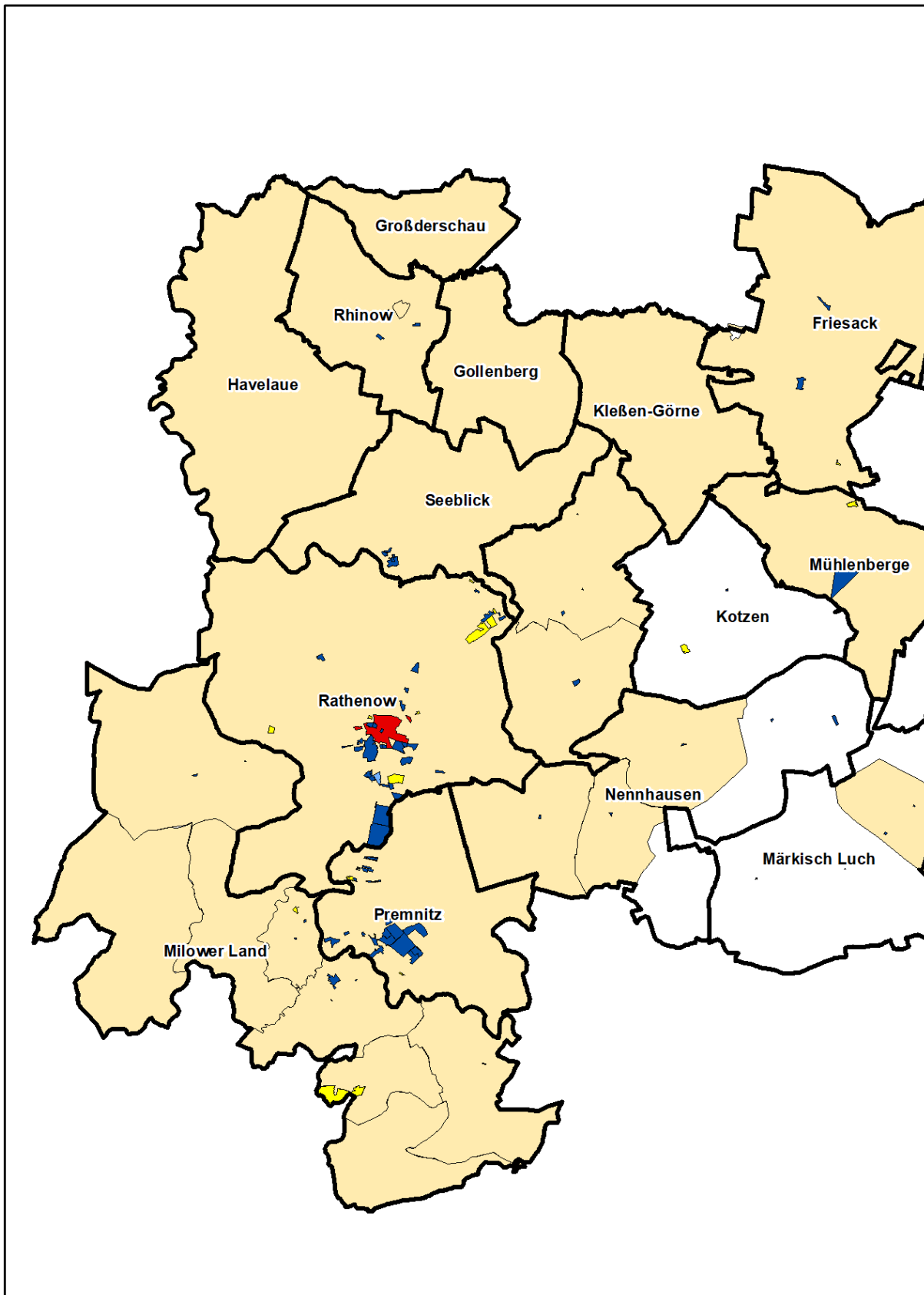
*) Die Anzahl der rechtlichen Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen wurde dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorab als Auszug aus dem Unternehmensregister, Berichtsjahr 2021, vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellt.

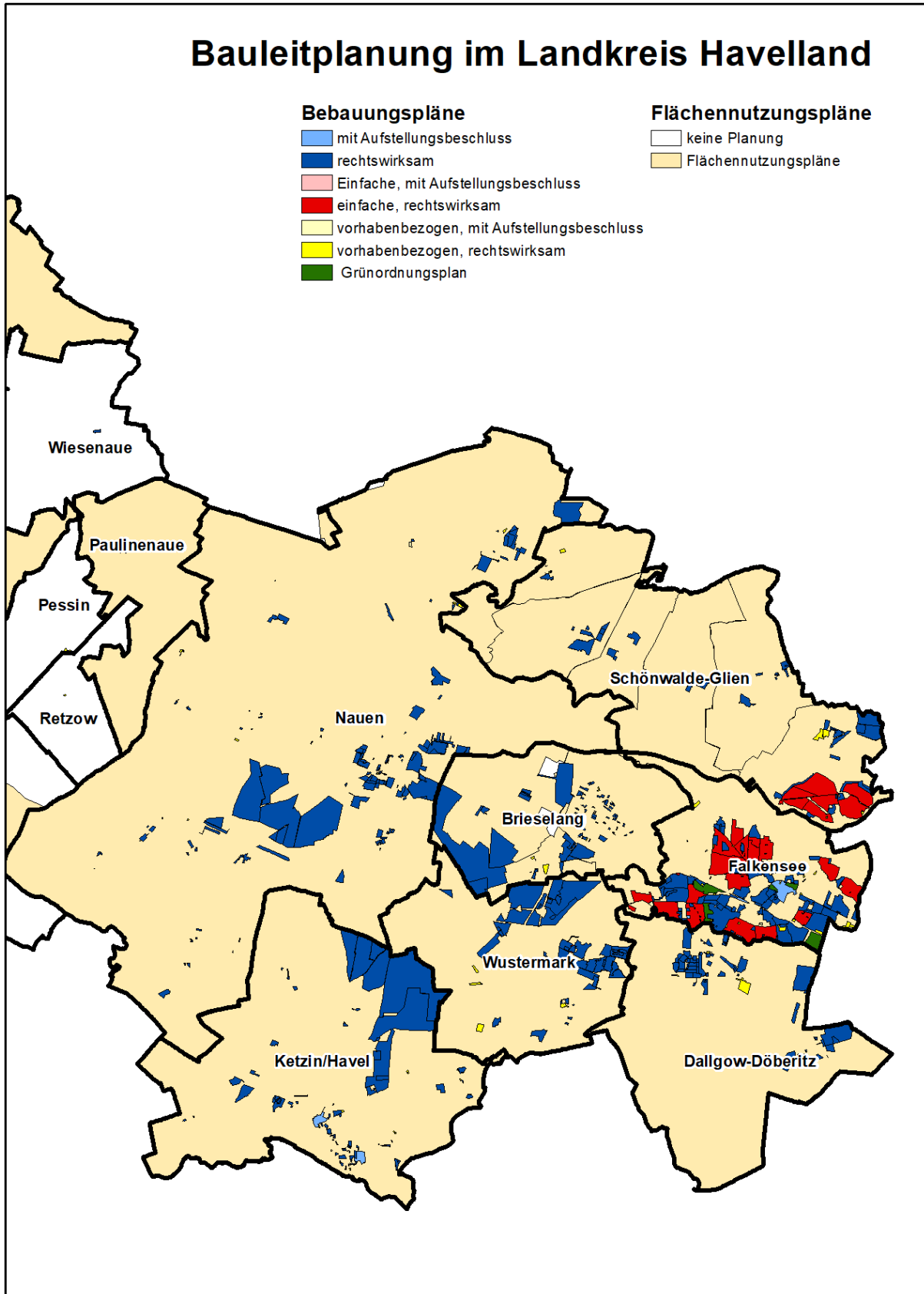
Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland“ unter <https://www.ihk-potsdam.de>.

Die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung des Landes Brandenburg wurde im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg untersucht. Die Ergebnisse wurden im „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg“ unter <https://www.wfbb.de/standort-brandenburg/gewerbe-und-industrieflaechen> veröffentlicht.

- **Bauleitplanung**

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





GIS des Landkreises Havelland (Stand 31.12.2022)

- **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)	2020	6.751	716
	2021	7.040	706
	2022	6.585	739
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2020	6.237	657
	2021	6.411	601
	2022	5.996	687
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2020	11.870	1.169
	2021	14.089	2.398
	2022	13.208	1.436
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2020	822	62
	2021	840	53
	2022	756	44

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2022)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Berichtsjahr bestanden im Landkreis Havelland in den Städten Friesack und Falkensee Sanierungsgebiete, die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden.

Für die Stadt Ketzin/Havel wurde, rückwirkend zum 31.12.2021, die Aufhebung der „Sanierungssatzung Altstadt Ketzin“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ketzin/Havel in der Sitzung vom 23.05.2022 beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschloss in der Sitzung vom 12.07.2022 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Blockbauten Olympisches Dorf“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Weiterhin besteht in der Gemeinde Wustermark 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: „Blockbauten Olympisches Dorf“ in der Gemeinde Wustermark
- 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 Obere 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	181	366	387	44	6	12	996
	45,1	45,2	73,9	20,6	35,3	25,5	49,5
	-40,7	-30,8	22,5	-22,8	-40,0	-50,0	-19,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	87	194	110	43	5	14	453
	21,7	24,0	21,0	20,1	29,4	29,8	22,5
	-33,1	-8,1	-50,5	10,3	-50,0	27,3	-27,3
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	133	250	27	127	6	21	564
	33,2	30,9	5,2	59,3	35,3	44,7	28,0
	-25,3	-14,4	145,5	-20,1	-33,3	-38,2	-17,4
Landkreis Havelland	401	810	524	214	17	47	2.013
	19,9	40,2	26,0	10,6	0,8	2,3	100,0
	-34,6	-21,5	-4,6	-16,1	-41,4	-31,9	-21,0

(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
	Geldumsatz (Millionen Euro) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	63,4	238,6	100,5	1,6	0,1	0,3	404,5
	57,0	57,6	78,7	11,4	53,5	8,5	60,3
	-69,2	-32,8	7,0	-46,7	-82,0	-58,4	-38,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	36,6	108,2	21,4	2,3	0,0	0,7	169,2
	32,9	26,1	16,7	16,5	32,3	18,8	25,2
	11,0	53,2	-60,0	5,5	-93,3	176,3	5,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	11,2	67,4	5,8	10,0	0,0	2,5	96,9
	10,1	16,3	4,5	72,2	14,2	72,7	14,5
	-13,4	-31,9	424,7	-57,4	-94,7	44,3	-30,0
Landkreis Havelland	111,3	414,2	127,6	13,8	0,1	3,5	670,6
	16,6	61,8	19,0	2,1	0,0	0,5	100,0
	-55,8	-21,1	-14,0	-51,5	-90,4	28,8	-30,0

(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	218	519	1.501	15	21	2.274	
	25,7	30,1	13,6	51,9	4,4	16,1	
	-82,0	-41,4	-21,9	-40,2	-80,5	-45,2	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	369	438	1.559	7	146	2.519	
	43,5	25,4	14,1	24,0	31,5	17,8	
	5,8	-15,6	-11,5	-64,2	234,4	-6,5	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	261	769	8.009	7	297	9.343	
	30,8	44,5	72,4	24,1	64,0	66,1	
	-16,2	-14,5	-58,1	-33,8	14,7	-54,7	
Landkreis Havelland	847	1.726	11.069	30	463	14.136	
	6,0	12,2	78,3	0,2	3,3	100,0	
	-54,7	-25,1	-51,5	-47,4	13,7	-48,5	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Nachdem bereits in den Vorjahren die Anzahl der Transaktionen stetig gesunken war, zeigte das Berichtsjahr nunmehr einen deutlichen Rückgang der Vertragszahlen um mehr als 30 %. Geld- und Flächenumsatz aller Baulandflächen haben sich gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert. Dabei wies der Geldumsatz des Vorjahres in der Rückschau der letzten 5 Jahre eine überdurchschnittliche Größe auf, gleichwohl blieb der Geldumsatz des Berichtsjahres auch hinter den Zahlen der Jahre 2018 bis 2020 zurück.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes stellte nach wie vor das Marktsegment mit den größten Umsatzanteilen dar. Ähnlich wie auch im Vorjahr wurden fast 90 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen, wovon etwa 95 % dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen waren. Trotz gesunkener Vertragszahlen sowie Geld- und Flächenumsätze ist der jeweilige Umsatzanteil des individuellen Wohnungsbaus gegenüber dem Vorjahreswert deutlich gestiegen. Beim Geschosswohnungsbau führten die stark gesunkenen Geld- und Flächenumsätze zu Umsatzanteilen von weniger als 10 %.

Die Umsätze (Anzahl, Geld- und Flächenumsatz) veräußerter selbstständiger **baureifer** Wohnbauflächen sanken im Berichtsjahr um jeweils etwa 35 %.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigte gleichermaßen Umsatzrückgänge, wie auch der Teilmarkt des sonstigen Baulandes. Die Anzahl der Verkäufe von Bauland für sonstige Nutzungen hat sich gegenüber dem Vorjahr halbiert. Geld- und Flächenumsätze sind ebenfalls deutlich gesunken, so dass diesem Teilmarkt bezüglich des Geldumsatzes nur 2 % des Gesamtumsatzes an Baulandflächen im Berichtsjahr zuzuordnen waren. Baugrundstücke für geschäftliche Nutzungen wurden im Berichtsjahr (wie auch im Vorjahr) nicht veräußert.

In der regionalen Verteilung der Vertragszahlen zeigten sich gegenüber dem Vorjahr annähernd vergleichbare Verhältnisse. Das Berliner Umland verzeichnete jedoch die stärksten Einbrüche beim Geld- und Flächenumsatz, was auch dem vergleichsweise hohen Bodenpreisniveau in dieser Region geschuldet war. Geringe Zuwächse des Geld- und Flächenumsatzes bei dennoch gesunkenen Vertragszahlen zeigten die Mittelzentren. Im Ergebnis veränderte sich die regionale Verteilung des Geldumsatzes dergestalt, dass im Berliner Umland zwar nach wie vor der größte Anteil des Geldumsatzes erzielt wurde, mit rd. 57 % jedoch hier ein gegenüber dem Vorjahr (80 %) deutlich geringerer Umsatzanteil vorlag. Dementsprechend sind die Umsatzanteile der Mittelzentren und auch des weiteren Metropolenraums gestiegen.

Umsatzstärkste Gemeinde war nach wie vor die Stadt Falkensee mit nahezu der Hälfte (44 %) des im gesamten Landkreis erzielten Geldumsatzes. Die Stadt Nauen verzeichnete im Berichtsjahr ähnlich hohe Geldumsätze wie die Gemeinden Brieselang und Schönwalde-Glien des Berliner Umlands, deren Anteile am Geldumsatz zwischen 11 und 12 % lagen und gegenüber dem Vorjahr etwas gestiegen sind. Alle übrigen Städte, Gemeinden und Ämter wiesen geringere Umsatzanteile auf. Damit blieb der zunehmende Anteil der Stadt Nauen am Marktgeschehen im Landkreis weiterhin bestehen. Die Städte Falkensee und Nauen, die Gemeinden Dallgow-Döberitz und Schönwalde-Glien verzeichneten hinsichtlich der Vertragszahlen die größten Rückgänge an Transaktionen, während in den übrigen Gebietskörperschaften die Vertragszahlen in ähnlichen Größenordnungen wie im Vorjahr lagen.

Zusammenfassend wurde das Marktgeschehen auch im Berichtsjahr durch den Teilmarkt des Wohnbaulandes geprägt. Auf allen Teilmärkten waren grundsätzlich sinkende Umsätze zu beobachten, wobei der Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus im Vergleich zu den übrigen Baulandarten sehr viel geringer ausfiel. Die übrigen Baulandarten zeigten auf Grund ihrer geringen Marktanteile nur nachrangige Einflüsse auf das Marktgeschehen im Landkreis.

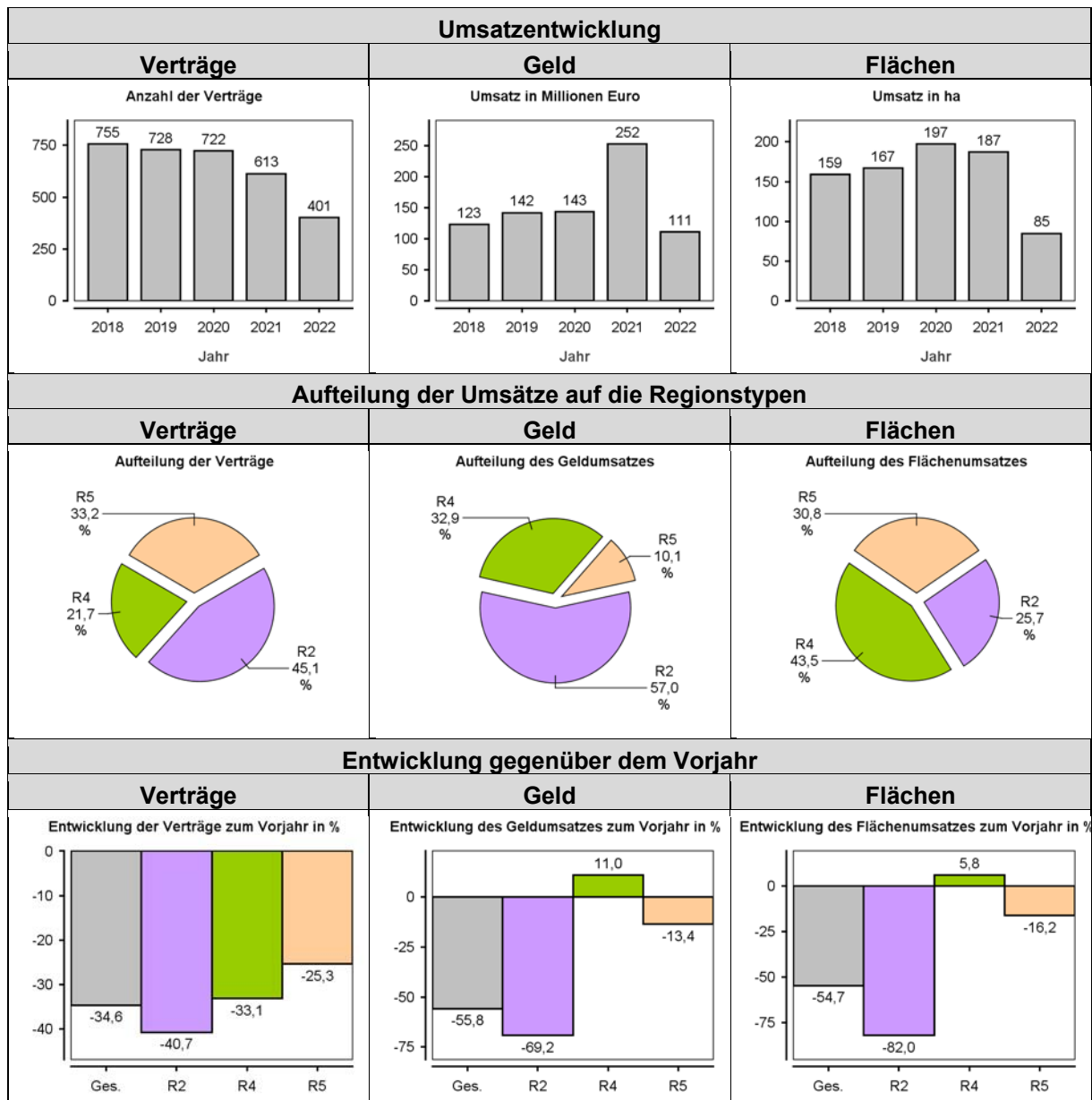
• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**

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	330	82,3 -34,9	902	81,1 -16,6	520	61,4 -19,5
Geschosswohnungsbau	20	5,0 -31,0	95	8,5 -84,8	13	1,6 -96,8
Summe Wohnbauland	350	87,3 -34,7	997	89,6 -41,5	534	63,0 -50,1
Geschäftliche Nutzung	0		0		0	
Gewerbliche Nutzung	26	6,5 -13,3	96	8,6 -75,3	238	28,1 -39,6
Summe gewerbliche Bauflächen	26	6,5 -13,3	96	8,6 -75,3	238	28,1 -39,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	0,5 -33,3	1	0,1 -41,6	15	1,7 -51,2
Sonstige Nutzung	23	5,7 -47,7	19	1,7 -95,5	61	7,2 -83,7
Summe sonstiges Bauland	25	6,2 -46,8	20	1,8 -95,3	75	8,9 -81,3
Gesamtsumme	401	100,0 -34,6	1.113	100,0 -55,8	847	100,0 -54,7

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

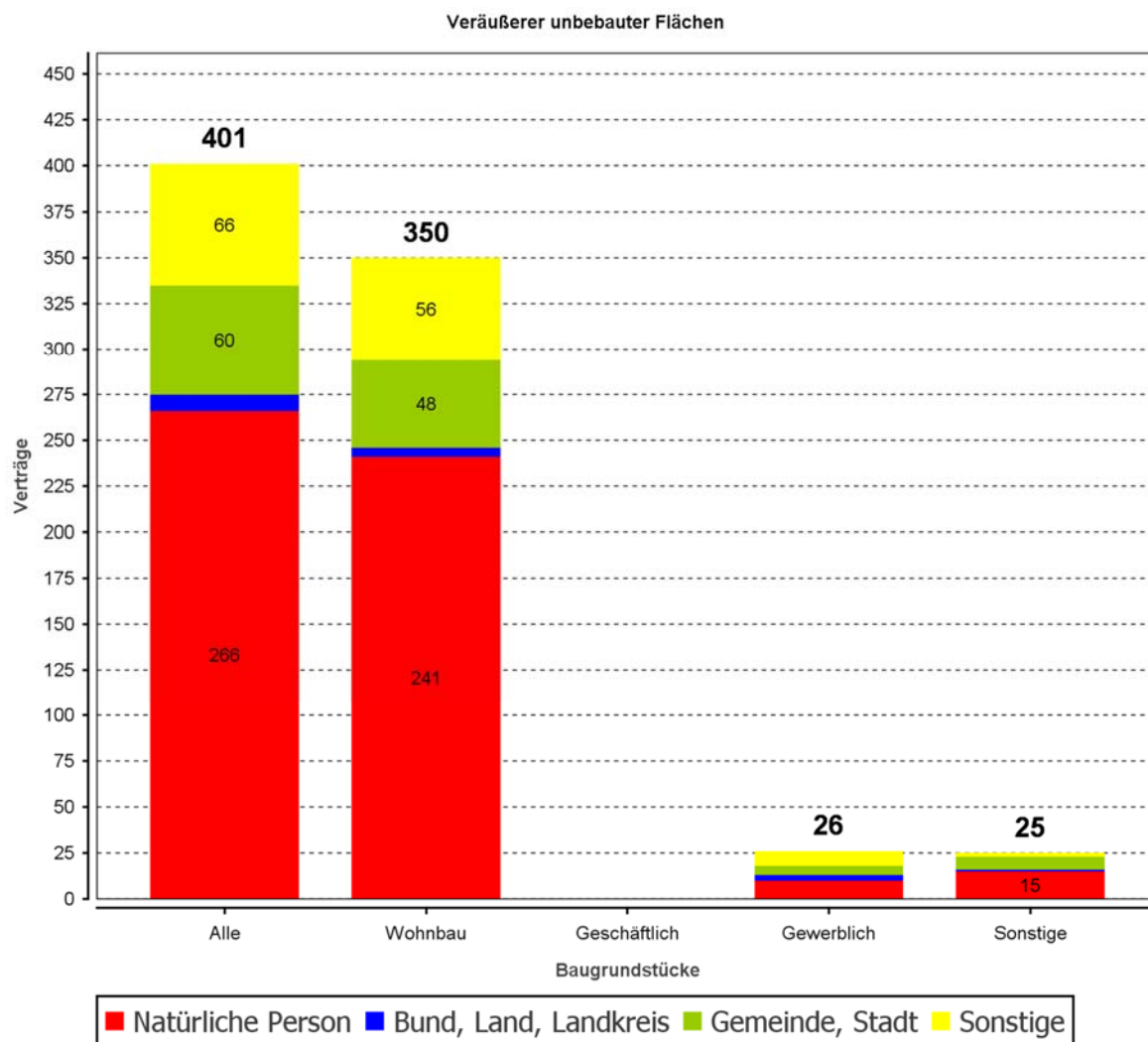


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	181	45,1	634	57,0	218	25,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	87	21,7	366	32,9	369	43,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	133	33,2	112	10,1	261	30,8
Gesamtsumme	401	100,0	1.113	100,0	847	100,0
		-34,6		-55,8		-54,7

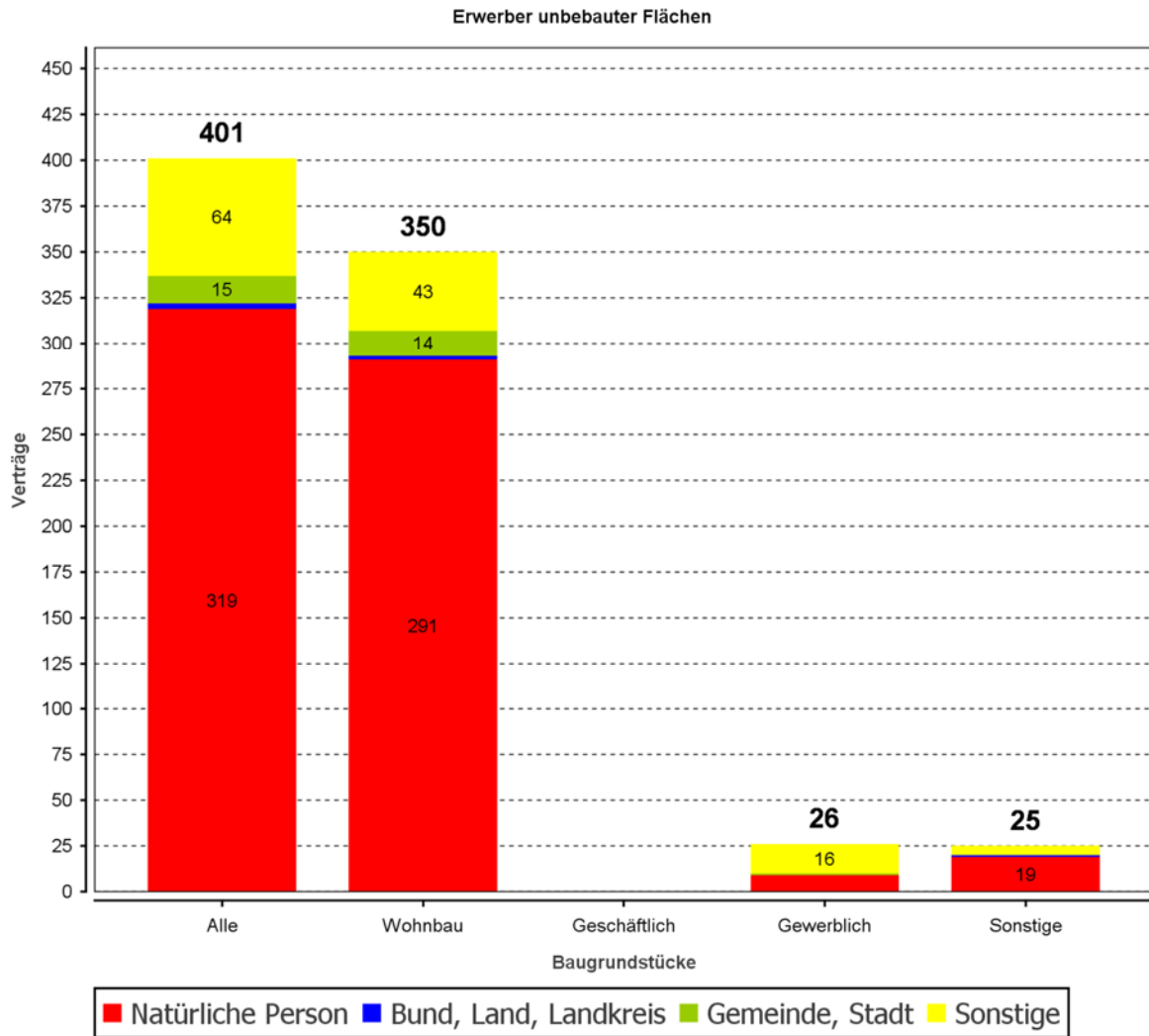
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	392	97,8	341	97,4			26	100,0	25	100,0
Tausch	7	1,7	7	2,0						
Auseinandersetzung	1	0,2	1	0,3						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	1	0,2	1	0,3						
Sonstige	0									
Gesamtsumme	401	100,0	350	100,0	0	0	26	100,0	25	100,0

• **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 m²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Brieselang	34 36 9.177	13,0 11,4 12,0	32 23 8.562	13,4 9,9 12,2			2 12 615	18,2 17,8 10,9		
Dallgow-Döberitz	11 9 3.434	4,2 2,9 4,5	10 7 3.004	4,2 3,1 4,3			1 2 430	9,1 2,6 7,6		
Falkensee	57 66 33.764	21,8 20,9 44,1	56 54 30.264	23,5 22,8 43,1			1 11 3.500	9,1 16,5 61,8		
Ketzin/Havel	10 20 3.885	3,8 6,3 5,1	4 8 3.396	1,7 3,5 4,8			1 10 99	9,1 13,7 1,7	5 2 390	41,7 32,3 66,3
Milower Land	13 13 851	5,0 4,1 1,1	13 13 851	5,5 5,3 1,2						
Nauen	25 37 9.166	9,6 11,7 12,0	24 34 8.965	10,1 14,3 12,8			1 3 201	9,1 3,8 3,6		
Premnitz	6 7 298	2,3 2,3 0,4	4 4 240	1,7 1,5 0,3			2 4 58	18,2 5,1 1,0		
Rathenow	23 37 2.691	8,8 11,9 3,5	19 19 2.056	8,0 8,2 2,9			2 16 511	18,2 23,8 9,0	2 1 123	16,7 22,0 21,0
Schönwalde-Glien	30 26 8.730	11,5 8,2 11,4	30 26 8.730	12,6 10,9 12,4						
Wustermark	10 7 1.421	3,8 2,4 1,9	5 5 1.346	2,1 1,9 1,9					5 3 75	41,7 45,7 12,8
Amt Friesack	16 22 1.395	6,1 7,0 1,8	16 22 1.395	6,7 9,2 2,0						
Amt Nennhausen	12 23 910	4,6 7,5 1,2	11 12 660	4,6 5,0 0,9			1 12 250	9,1 16,7 4,4		
Amt Rhinow	14 11 794	5,4 3,5 1,0	14 11 794	5,9 4,6 1,1						
Gesamtsumme	261 313 76.516	100,0	238 238 70.263	100,0	0 0 0	100,0	11 69 5.665	100,0	12 6 589	100,0

- **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	133	226	868	955	51.906	94.766	115	216
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	43	74	1.240	931	11.021	10.502	53	69
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	62	71	1.116	1.294	7.336	5.262	69	92
Landkreis Havelland	238	371	1.000	1.015	70.263	110.530	238	376

- **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	32	30	733	937	8.562	7.951	23	28
Dallgow-Döberitz	10	49	740	707	3.004	13.002	7	35
Falkensee	56	78	967	1.114	30.264	53.235	54	87
Ketzin/Havel	4	9	2.070	782	3.396	1.107	8	7
Milower Land	13	14	977	1.147	851	417	13	16
Nauen	24	51	1.414	897	8.965	8.340	34	46
Premnitz	4	8	877	1.880	240	1.261	4	15
Rathenow	19	23	1.021	1.008	2.056	2.162	19	23
Schönwalde-Glien	30	59	861	856	8.730	12.893	26	51
Wustermark	5	10	926	1.561	1.346	7.686	5	16
Amt Friesack	16	13	1.368	1.649	1.395	1.146	22	21
Amt Nennhausen	11	14	1.079	996	660	742	12	14
Amt Rhinow	14	13	781	1.410	794	589	11	18
Landkreis Havelland	238	371	1.000	1.015	70.263	110.530	238	376

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, wobei die vereinzelt zu verzeichnenden höheren Vertragszahlen nur marginale Differenzen aufwiesen.

Trotz der beschriebenen Umsatzrückgänge ergab sich in nahezu allen Gebietskörperschaften ein Anstieg der durchschnittlichen Baulandpreise, der prozentual gesehen jedoch unterschiedlich ausfiel und auf Grund der geringen Vertragszahlen auch zufällig sein kann. Dies begründet auch das gegenüber dem Vorjahr geringer ausfallende Preismittel in der Kreisstadt Rathenow.

Insbesondere in den Gebietskörperschaften des westlichen Havellandes war 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.

Bedingt durch den deutlichen Rückgang der Umsätze im Berliner Umland stieg der Umsatzanteil der übrigen Regionen. In der Gesamtbetrachtung für den Landkreis zeigte sich im Berichtsjahr ein annähernd stabiles Preisniveau (Kaufpreismittel + 5 %).

Die Gebietskörperschaften mit den höchsten Baulandpreisen für den individuellen Wohnungsbau lagen im Berliner Umland. In der Stadt Falkensee (45 Kauffälle) lag das durchschnittliche Preismittel bei mehr als 500 €/m² und in der Gemeinde Dallgow-Döberitz (9 Kauffälle) bei mehr als 430 €/m². Die Gemeinden Brieselang und Schönwalde-Glien verzeichneten bei einer belastbaren Anzahl von 27 bzw. 32 Kauffällen im Berichtsjahr einen Anstieg des mittleren Baulandpreises um ca. 20 %. Auch in der Stadt Nauen (20 Kauffälle) wurden im Schnitt 20 % höhere Preise für Bauland gezahlt.

- **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	32	28	0	0	32	28
	400	447			207	188
	1.483	1.529			537	466
	729	864			394	310
	733	886			383	318
Dallgow-Döberitz	9	47	0	0	9	47
	377	215			348	270
	2.282	1.794			485	660
	501	556			450	400
	758	637			431	406
Falkensee	45	65	0	0	45	65
	463	224			238	220
	1.970	3.274			928	810
	801	801			477	437
	913	872			505	462
Ketzin/Havel	4	8	0	0	4	8
	373	255			213	5
	6.393	1.050			461	353
	756	638			248	225
	2.070	608			293	209
Milower Land	11	10	0	0	11	10
	511	546			75	0
	1.254	2.368			109	119
	965	1.148			79	39
	921	1.316			85	43
Nauen	21	47	1	0	20	47
	422	414	339		64	25
	9.857	6.022	339		448	357
	948	750	339		188	133
	1.515	931	339		220	177
Premnitz	3	5	0	0	3	5
	623	790			56	16
	1.480	2.554			80	50
	817	1.123			70	42
	973	1.479			69	35
Rathenow	11	15	0	0	11	15
	344	527			29	55
	2.257	1.146			266	300
	820	915			107	111
	969	892			112	141

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönwalde-Glien	27	52	0	1	27	51
	539	455		40	186	76
	1.309	2.642		40	525	474
	875	667		40	350	326
	858	830		40	363	292
Wustermark	4	6	0	0	4	6
	750	614			184	46
	1.084	1.470			492	487
	828	850			367	147
	873	924			353	225
Amt Friesack	14	12	0	0	14	12
	284	541			4	23
	3.041	5.273			154	135
	1.194	1.220			55	57
	1.456	1.772			64	60
Amt Nennhausen	11	13	0	0	11	13
	207	574			23	15
	2.200	1.600			153	148
	1.011	915			47	40
	1.079	993			61	55
Amt Rhinow	14	12	0	0	14	12
	360	732			8	8
	1.115	3.781			130	96
	828	994			80	50
	781	1.291			75	47
Landkreis Havelland	206	320	1	1	205	319
	207	215	339	40	4	0
	9.857	6.022	339	40	928	810
	842	801	339	40	334	300
	995	914	339	40	296	279

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

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2021** 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 01.01.2019 und 31.12.2022
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder in einem verstärkten/dörflichen Gebiet gemischter Nutzung

- selbstständige baureife Flächen, keine mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke, keine Zukaufsflächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG

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

- Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde-Glien/ OT Siedlung und Wustermark/ OT Elstal (**Indexreihe I**)
- Brieselang, Ketzin/Havel, Nauen ohne Dörfer, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung und Wustermark ohne OT Elstal (**Indexreihe II**)
- das westliche Havelland (Ämter Friesack, Nennhausen und Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Premnitz und Rathenow) und die Nauener Dörfer (**Indexreihe III**).

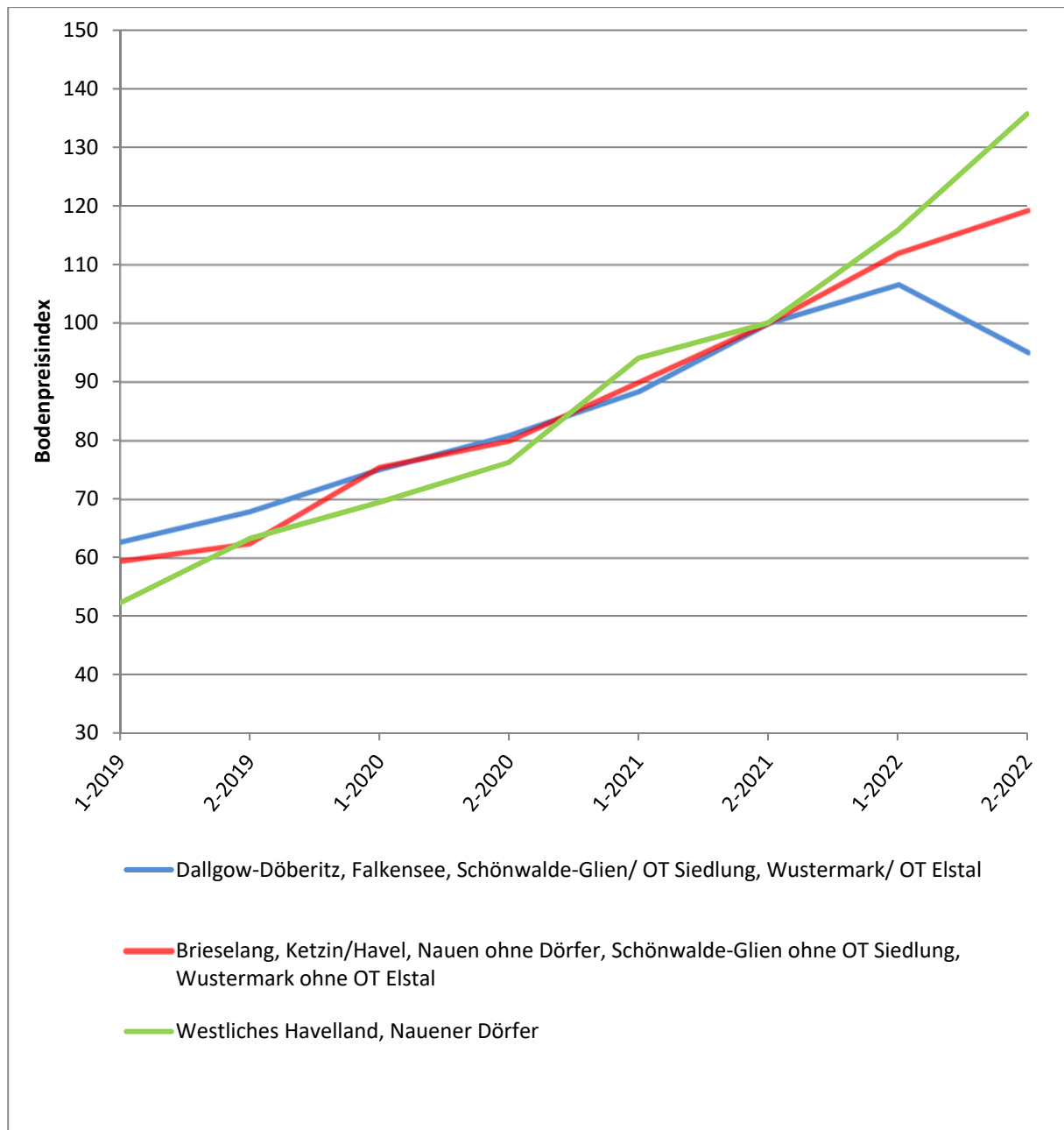
Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe für

- die Indexreihe I 461 Kauffälle (davon 251 Kauffälle aus dem Wustermarker Ortsteil Elstal und 129 Kauffälle aus der Gemeinde Dallgow-Döberitz),
- die Indexreihe II 452 Kauffälle (davon 198 Kauffälle aus der Gemeinde Brieselang, 134 aus der Gemeinde Schönwalde-Glien und 69 aus der Stadt Nauen) sowie
- die Indexreihe III 332 Kauffälle (davon 67 Kauffälle aus dem Amt Friesack und 13 aus der Stadt Premnitz, die übrigen Kauffälle aus den anderen Ämtern, Städten und Gemeinden sind annähernd gleich verteilt).

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

Halbjahr	Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde/ OT Siedlung, Wustermark/ OT Elstal (I)			Brieselang, Ketzin/Havel, Nauen ohne Dörfer, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung, Wustermark ohne OT Elstal (II)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2019	60	280,94	62,7	58	165,16	59,4
2-2019	60	304,32	67,9	105	173,69	62,4
1-2020	72	336,27	75,1	79	209,57	75,4
2-2020	88	362,44	80,9	65	222,14	79,9
1-2021	64	396,00	88,4	39	249,90	89,9
2-2021	50	447,88	100,0	51	278,13	100,0
1-2022	45	477,32	106,6	35	311,30	111,9
2-2022	22	425,68	95,0	20	331,55	119,2

Halbjahr	Westliches Havelland, Nauener Dörfer (III)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2019	31	38,65	52,2
2-2019	52	46,82	63,2
1-2020	38	51,40	69,4
2-2020	64	56,47	76,2
1-2021	42	63,22	94,0
2-2021	37	74,06	100,0
1-2022	33	85,79	115,8
2-2022	35	100,47	135,7



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 2020 bis 2022. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum 2019-2021 annähernd gleichgeblieben (+ 4 Kauffälle). Der Anteil am Marktgeschehen konzentriert sich vornehmlich auf das Berliner Umland und die Städte Nauen und Ketzin/Havel. Hier wurden im aktuellen Betrachtungszeitraum (2020-2022) im Mittel deutlich höhere Quadratmeterpreise für Bauland gezahlt. Im westlichen Havelland liegt der Durchschnittspreis unterhalb des vorherigen Mittels.

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.

Region/ Auswerteraum	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	13	13
	173,63	500
	1.842,42	20.218
	971,03	1.351
	845,58	3.418
Nauen, Ketzin/Havel	5	5
	187,01	97
	721,65	14.996
	412,37	254
	417,48	3.412
Westliches Havelland	6	6
	19,04	321
	86,44	2.462
	57,54	1.034
	58,45	1.171
Landkreis Havelland	24	24
	19,04	97
	1.842,42	20.218
	432,49	1.256
	559,61	2.855

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für Gewerbe vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2020 bis 2022. Dabei sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Verträge sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum (-12 Kauffälle) und verteilte sich annähernd gleich auf die Regionen des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraums. Gegenüber dem vorherigen Betrachtungszeitraum (2019-2021) war in den einzelnen Regionen ein Anstieg der mittleren Kaufpreise von etwa 15-20 % bei etwas geringeren Flächengrößen festzustellen.

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

Region/ Auswerteraum	Gewerbebauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	18	18
	31,13	1.028
	333,96	92.825
	117,00	3.985
	136,17	10.301
Nauen, Ketzin/Havel	7	7
	10,42	585
	91,47	10.280
	62,94	7.653
	59,31	6.268
Westliches Havelland	12	12
	3,84	1.344
	40,00	24.463
	12,00	6.907
	15,26	8.233
Landkreis Havelland	37	37
	3,84	585
	333,96	92.825
	50,00	4.555
	82,42	8.867

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für werdendes Bauland lagen im Landkreis im Berichtsjahr nur in geringer Anzahl vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertez Zeitraum daher auf die Jahre 2020 bis 2022. Aufgrund der noch immer geringen Kauffallanzahl für gewerbliche Bauerwartungs- oder Rohbaulandflächen erfolgte bei diesen keine Untergliederung in Region/Auswerteraum.

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	10	10
	6,04	801
	168,76	15.124
	53,11	1.987
	67,70	3.844
Nauen, Ketzin/Havel	23	23
	2,74	360
	228,82	54.386
	26,50	3.339
	45,18	10.190
Westliches Havelland	17	17
	0,40	914
	62,45	35.193
	14,22	5.762
	18,24	9.982
Landkreis Havelland	50	50
	0,40	360
	228,82	54.386
	25,27	4.811
	40,52	8.850

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Berliner Umland	5	5
	35,00	951
	150,89	56.655
	48,47	14.553
	73,44	24.722
Nauen, Ketzin/Havel	11	11
	20,54	858
	262,37	48.950
	100,00	13.900
	129,82	15.699
Westliches Havelland	7	7
	4,50	670
	51,13	35.193
	20,43	4.281
	21,69	11.066
Landkreis Havelland	23	23
	4,50	670
	262,37	56.655
	51,13	11.175
	84,65	16.251

Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	13	13
	2,17	732
	100,00	137.404
	13,00	19.433
	23,11	31.704

Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	5 12,24 34,70 16,44 21,86	5 7.400 72.304 43.912 36.923

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 2020 bis 2022. In diesem Zeitraum gingen ihm insgesamt 74 Kaufverträge über sonstiges Bauland zu. Davon wurden 29 Kauffälle über selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Bei diesen handelte es sich mehrheitlich um Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Region/ Auswerteraum	Bauland für Erholungszwecke	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	4	4
	32,41	387
	160,18	619
	59,12	527
	77,71	515
Nauen und Ketzin/Havel	12	12
	98,25	229
	649,89	874
	154,70	496
	273,28	504
Westliches Havelland	8	8
	4,51	394
	85,57	3.290
	16,87	553
	23,37	1.139
Landkreis Havelland	24	24
	4,51	229
	649,89	3.290
	99,13	535
	157,38	718

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 6 Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugegangen. In 5 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	5		4	1				5 3,1 4,5	0	0

Des Weiteren wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 6 Erbbaurechte verkauft, davon 2 für Wohnzwecke im Berliner Umland und 3 für Erholungszwecke im weiteren Metropolenraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 6 verkauft, 5 für Wohnzwecke, 1 für gewerbliche Zwecke, bis auf eins in Falkensee (W), alle im weiteren Metropolenraum.

Für die Ermittlung von Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten standen dem Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von Kauffällen nicht zur Verfügung.

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

5.8 Sonderauswertungen

- **Zukäufe**

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen nicht genügend geeignete Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum deshalb auf die Jahre 2020 bis 2022.

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.

Region/ Auswerteraum	Zukäufe	
	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	16	35
	12 - 1.154 / 108 / 166	31 - 2.867 / 220 / 344
	81 84	65 63
Nauen und Ketzin/Havel	22	26
	2 - 777 / 222 / 226	8 - 3.485 / 238 / 386
	63 66	49 54
Westliches Havelland	50	67
	5 - 1.919 / 151 / 254	6 - 2.462 / 282 / 336
	100 101	75 85
Landkreis Havelland	88	128
	2 - 1.919 / 143 / 241	6 - 3.485 / 245 / 348
	83 89	67 73

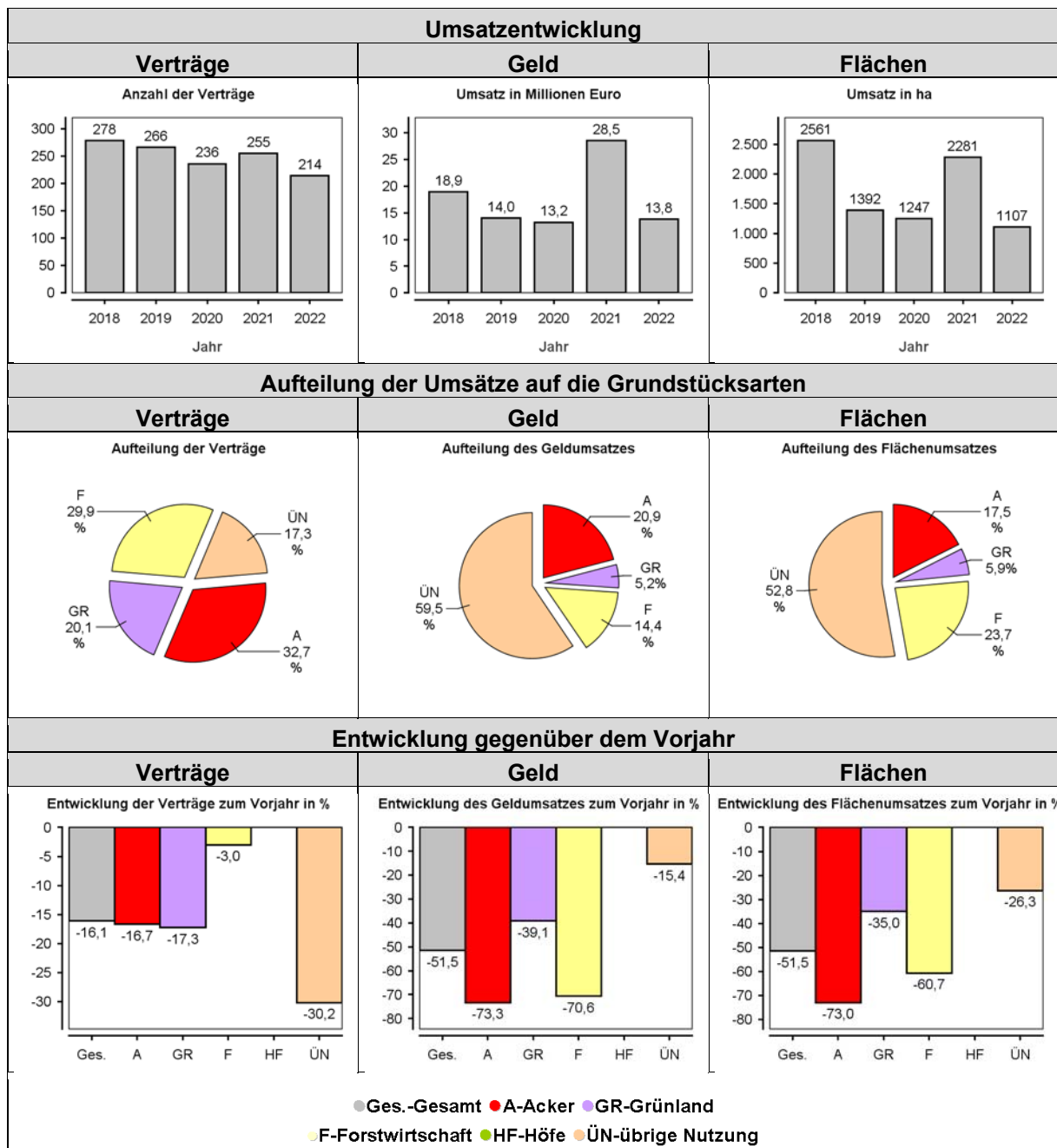
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

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. 20 % am Geldumsatz und ebenfalls rd. 20 % des Flächenumsatzes. Regional betrachtet lagen rund 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im weiteren Metropolenraum.

- **Umsatzübersicht sämtlicher land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach den Grundstücksarten**



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

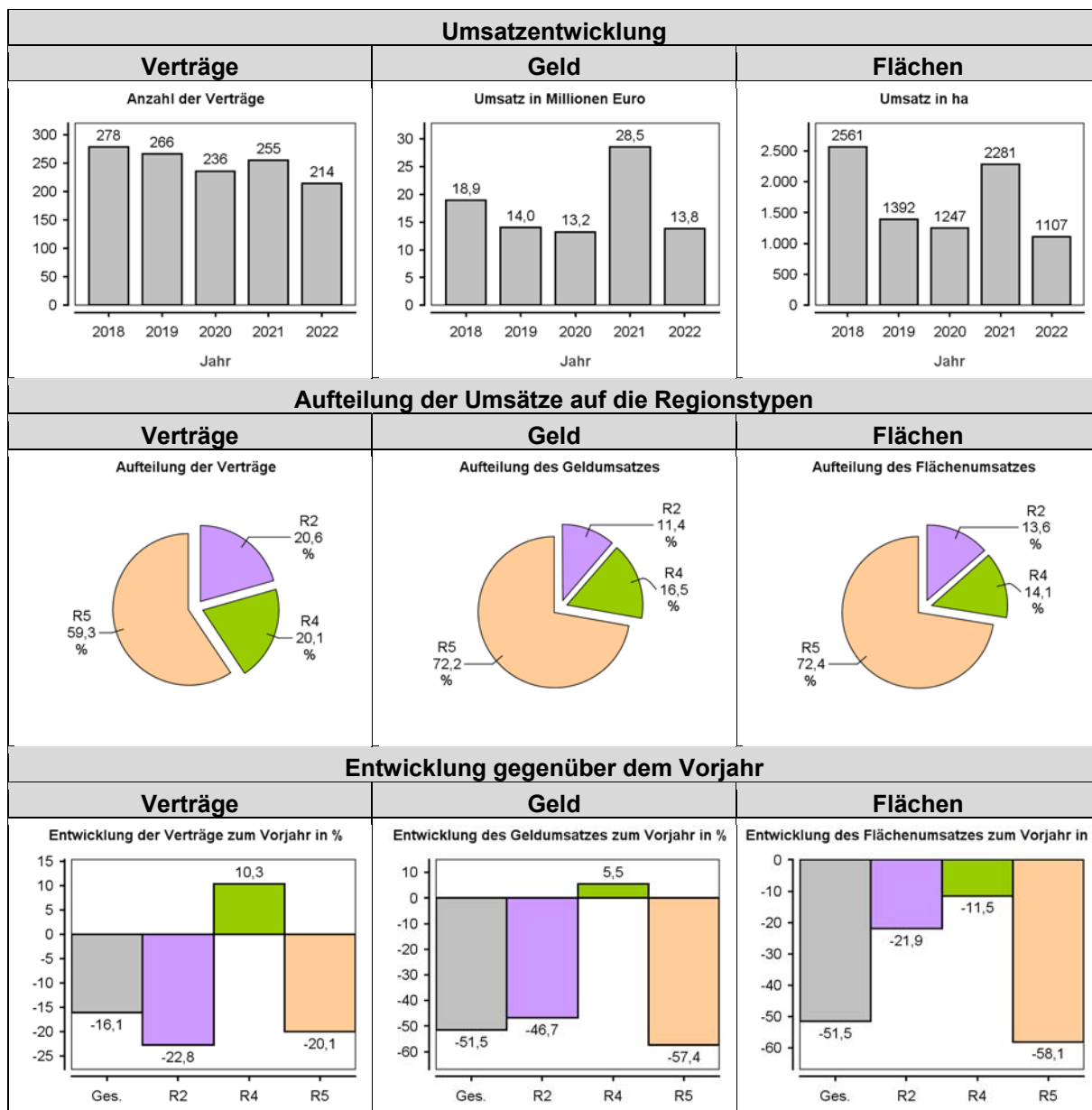
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	70	32,7 -16,7	2.893	20,9 -73,3	1.942	17,5 -73,0
Grünlandnutzung	43	20,1 -17,3	720	5,2 -39,1	654	5,9 -35,0
Forstwirtschaft	64	29,9 -3,0	1.990	14,4 -70,6	2.625	23,7 -60,7
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 0,0				
Dauerkultur	8	3,7 33,3	1.034	7,5 96,8	393	3,6 223,9
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	15	7,0 -31,8	2.053	14,9 -45,6	1.610	14,5 -50,1
Sonstige Nutzungen	14	6,5 -44,0	5.130	37,1 -5,3	3.845	34,7 -16,1
Gesamtsumme	214	100,0 -16,1	13.821	100,0 -51,5	11.069	100,0 -51,5

Die unter „Sonstige Nutzungen“ aufgeführten Kauffälle stammen überwiegend aus Verträgen über gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne differenzierte Preisaufschlüsselung.

- **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	206	96,3	65	92,9	41	95,3	64	100,0	36	97,3
Tausch	6	2,8	4	5,7	2	4,7	0		0	
Auseinandersetzung	2	0,9	1	1,4	0		0		1	2,7
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	0		0		0		0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	214	100,0	70	100,0	43	100,0	64	100,0	37	100,0

- **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	44	20,6 -22,8	1.569	11,4 -46,7	1.501	13,6 -21,9
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	43	20,1 10,3	2.275	16,5 5,5	1.559	14,1 -11,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	127	59,3 -20,1	9.977	72,2 -57,4	8.009	72,4 -58,1
Gesamtsumme	214	100,0 -16,1	13.821	100,0 -51,5	11.069	100,0 -51,5

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/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	5	7	0,90 2,05 0,94 1,34	1,12 1,84 1,35 1,42	0,53 12,34 5,47 5,40	0,37 5,81 1,70 2,73
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	10	10	1,00 2,45 1,44 1,59	0,90 2,83 1,82 1,89	0,26 7,80 2,81 3,29	0,38 8,13 4,96 4,25
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	19	38	0,69 2,10 1,50 1,35	0,66 4,24 1,50 1,51	0,34 34,51 2,72 5,58	0,38 112,68 4,24 10,17
Landkreis Havelland	34	55	0,69 2,45 1,48 1,42	0,66 4,24 1,51 1,57	0,26 34,51 3,01 4,88	0,37 112,68 4,51 8,14

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	4	7	1,01 1,86 1,65 1,54	0,48 1,80 1,36 1,21	0,43 9,92 3,09 4,13	0,27 5,33 2,79 2,75
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	3	7	0,45 1,31 0,71 0,82	0,40 1,18 0,90 0,81	0,38 0,50 0,42 0,43	0,28 7,03 0,99 2,26
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	11	25	0,50 2,12 0,93 0,96	0,28 3,04 1,13 1,27	0,30 10,06 1,85 3,38	0,40 8,84 1,26 1,95
Landkreis Havelland	18	39	0,45 2,12 0,99 1,06	0,28 3,04 1,04 1,18	0,30 10,06 1,43 3,06	0,27 8,84 1,30 2,15

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 2021** 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:

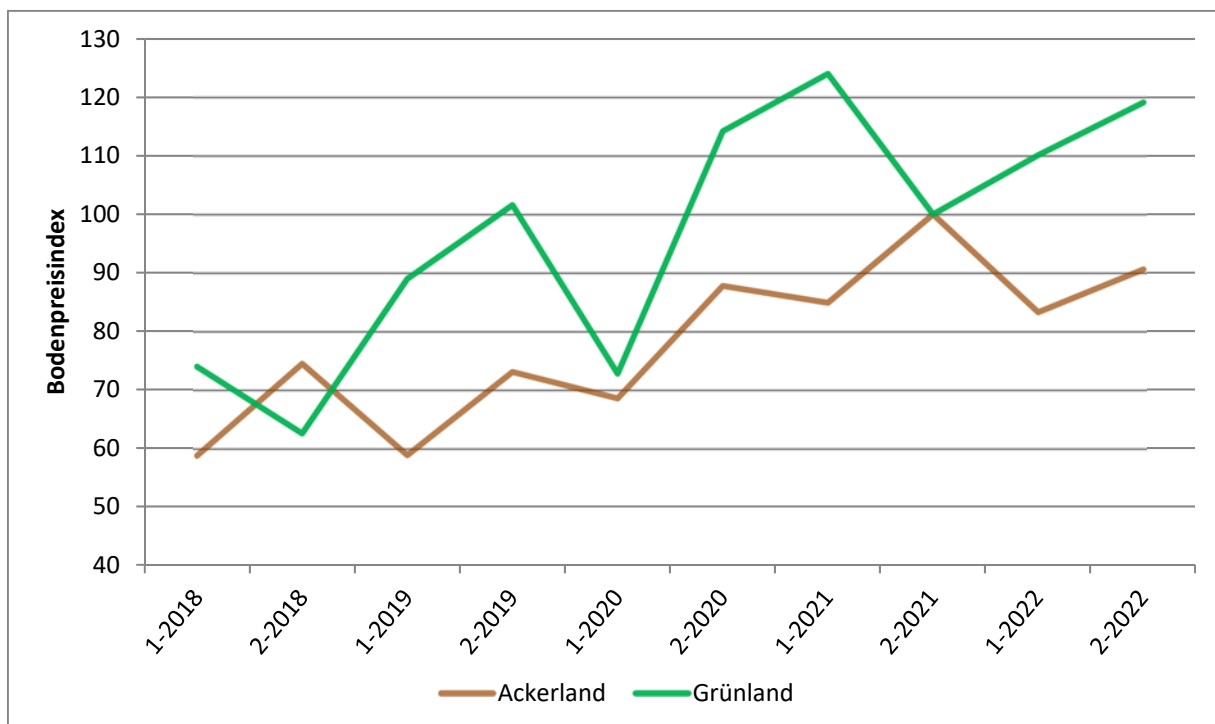
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden sowie keine ortsnahen und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 2.500 m²

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

- Ackerland 197 Kauffälle, davon 130 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und der Stadt Nauen
- Grünland 94 Kauffälle, davon 73 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, 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
1-2018	18	1,00	58,8	6	0,77	74,0
2-2018	27	1,26	74,5	9	0,65	62,6
1-2019	12	1,00	58,9	15	0,93	89,0
2-2019	26	1,24	73,1	11	1,06	101,6
1-2020	20	1,16	68,6	8	0,76	72,8
2-2020	25	1,49	87,8	15	1,19	114,2
1-2021	21	1,44	84,9	10	1,29	124,0
2-2021	22	1,70	100,0	10	1,04	100,0
1-2022	12	1,41	83,3	4	1,15	110,1
2-2022	14	1,54	90,6	6	1,24	119,1



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen ist die Preisentwicklung hauptsächlich auf die Verkäufe im weiteren Metropolitanraum (rd. 60 %) zurückzuführen.

Die durchgeführten Auswertungen beruhen weitestgehend auf verkauften Nadelholzbeständen. So umfasste die Stichprobe 71 Nadelholzbestände, 13 Laubholzbestände und 14 Mischwaldbestände. Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Waldgrundstücke, der Baumart oder dem Alter des Aufwuchses konnte mittels einer Regressionsanalyse nicht festgestellt werden.

Eine Untersuchung der Kauffälle hinsichtlich ihrer Abhängigkeit von der Ortsnähe zeigte für Flächen am unmittelbaren Ortsrand leicht höhere Preise von durchschnittlich 0,96 €/m² gegenüber ortsfernen Flächen mit durchschnittlich 0,68 €/m².

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	6	8	0,26 2,30 0,69 1,05	0,48 1,35 0,73 0,81	0,33 7,59 0,89 2,22	0,50 7,38 1,99 2,79
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	9	6	0,08 1,28 0,60 0,62	0,21 0,90 0,59 0,55	1,63 10,98 6,05 5,49	1,20 18,77 1,99 5,03
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	27	29	0,28 1,96 0,88 0,87	0,22 5,05 0,75 0,93	0,35 81,48 2,48 6,16	0,49 216,78 3,48 19,82
Landkreis Havelland	42	43	0,08 2,30 0,72 0,84	0,21 5,05 0,72 0,85	0,33 81,48 2,47 5,45	0,49 216,78 2,62 14,59

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

6.3.2 Bodenpreisindexreihe

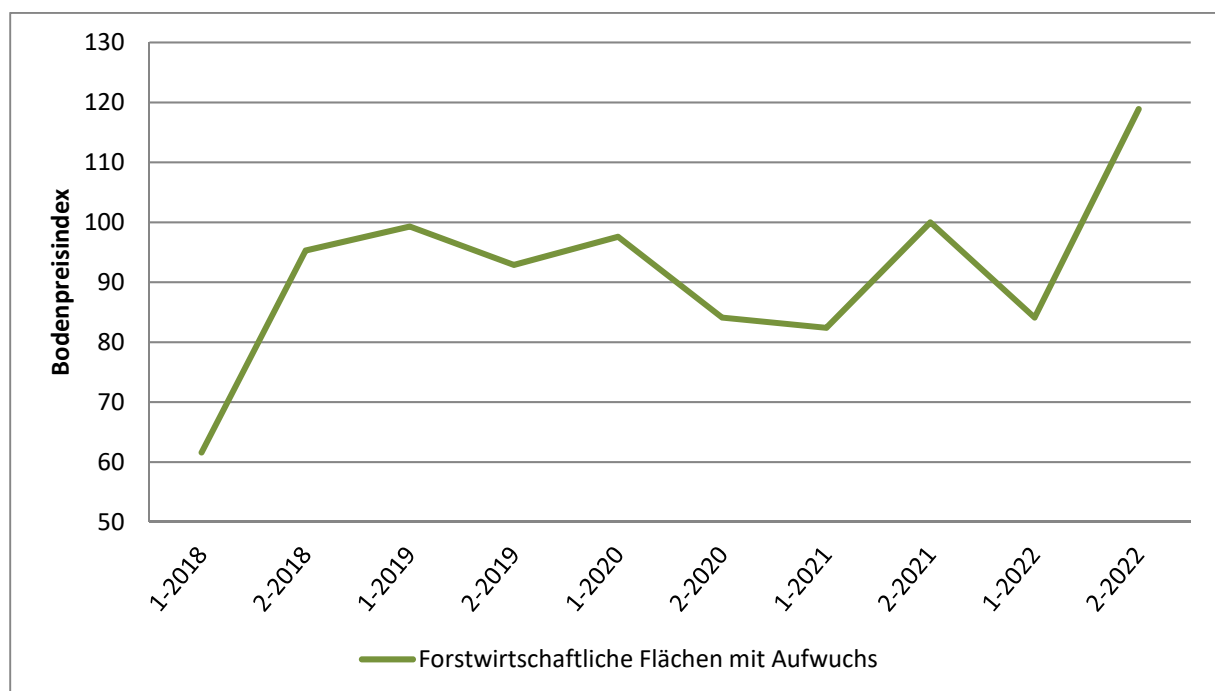
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2021** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022
- 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 119 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
1-2018	11	0,45	61,6
2-2018	9	0,69	95,3
1-2019	8	0,72	99,3
2-2019	15	0,68	92,9
1-2020	11	0,71	97,6
2-2020	11	0,61	84,1
1-2021	12	0,60	82,4
2-2021	14	0,73	100,0
1-2022	18	0,61	84,1
2-2022	10	0,87	118,9



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

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

Trotz sinkender Vertragszahlen stiegen die Geldsummen, was unter anderem an den steigenden Flächensummen lag. Die Grundstücke mit besonderer Funktion waren u.a. gewerbliche Lagerflächen und private Wege im gesamten Landkreis.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der privaten Grünflächen stiegen bei fast verdoppelten Flächengrößen um rd. ein Drittel. 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 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	37	78,7 -35,1	1.077	30,9 6,5	196	42,2 18,8
Wasserflächen	2	4,3 -33,3	96	2,8 -78,8	70	15,1 2690,0
besondere Funktionen	5	10,6 -28,6	121	3,5 1,1	15	3,3 40,1
Energieanlagen	2	4,3 0,0	2.182	62,7 95,7	177	38,3 -22,6
sonstige Nutzung	1	2,1 0,0	4	0,1 0,0	5	1,1 0,0
Gesamtsumme	47	100,0 -31,9	3.479	100,0 28,8	463	100,0 13,7

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	27	36	1,00 148,50 9,91 17,65	0,84 68,18 5,64 13,25	57 67.571 1.364 5.524	50 36.993 1.057 3.081
Wasserflächen	1	1	6,52 6,52 6,52 6,52	10,00 10,00 10,00 10,00	9.199 9.199 9.199 9.199	569 569 569 569
besondere Funktionen	3	3	7,92 96,15 10,00 38,02	0,90 61,35 10,83 24,36	52 819 692 521	163 2.355 2.214 1.577
Energieanlagen	2	0	2,75 13,00 7,88 7,88		12.189 165.255 88.722 88.722	
sonstige Nutzung	0	0				
Gesamtsumme	33	40	1,00 148,50 9,91 18,57	0,84 68,18 6,41 14,00	52 165.255 1.364 10.223	1.057 36.993 1.057 2.905

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 16 **(14)** Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 13 **(9)** Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten **(im gewöhnlichen Geschäftsverkehr)** zugegangen. Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle wurde der Auswertzeitraum auf fünf Jahre erweitert und dann alle sich aus der Abfrage ergebenden Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit mathematisch-statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die Stichprobe umfasst **73** Kauffälle aus den Jahren **2018 bis 2022**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Vergleichsmaßstab (Euro/m ²)	10,77	5,13	0,88	68,18	14,35	
Kaufpreis (Euro)	7.200	2.496	210	60.000	11.427	
Datum des Vertrages	12.04. 2020	23.03. 2020	23.01. 2018	06.12. 2022		
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	82	45	5	330	99	
Grundstücksfläche (m ²)	836	530	33	3.342	740	
Gebietslage	23	20	10	30		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete

Die folgende Tabelle zeigt die statistisch ermittelten Werte (Vergleichsmaßstab) für den Grund und Boden von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für bebaubares Bauland. Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt oder der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,70$.

Vergleichsmaßstab	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)														
	5	15	25	35	45	55	75	95	115	145	155	215	225	315	325
Euro/m ²	1,36	2,89	4,12	5,20	6,18	7,10	8,81	10,37	11,84	13,91	14,57	18,28	18,87	23,84	24,37
ca. %	27	19	16	15	14	13	12	11	10	10	9	9	8	8	7

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die folgenden Merkmalsausprägungen sind jeweils Anpassungen am entsprechendem Tabellenwert für den Vergleichsmaßstab anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf den Vergleichsmaßstab.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Region	Berliner Umland	+ 10
	Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	- 11
Gebietslage	Dorfgebiete	- 5
	Eigenheimgebiete	+ 20

- **Eigentumsgärten**

Die Stichprobe umfasst **60** Kauffälle aus den Jahren **2018 bis 2022**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Vergleichsmaßstab (Euro/m ²)	6,14	4,73	0,71	21,94	4,55	
Kaufpreis (Euro)	6.080	5.000	400	35.000	5.600	
Datum des Vertrages	16.02.2020	07.08.2019	05.03.2018	05.12.2022		
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	46	40	8	150	27	
Grundstücksfläche (m ²)	1.208	786	187	3.549	917	
Gebietslage	14	10	10	30		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete

Die folgende Tabelle zeigt die statistisch ermittelten Werte (Vergleichsmaßstab) für den Grund und Boden von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche und 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 $R^2 = 0,38$.

Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)							
	10	30	50	70	90	110	130	150
200	3,63	6,52	8,91	11,10	13,18	15,18	17,13	19,04
500	2,60	4,87	6,78	8,55	10,24	11,89	13,50	15,09
1.000	2,06	3,96	5,59	7,12	8,59	10,02	11,43	12,83
2.000	1,64	3,26	4,66	5,99	7,28	8,55	9,79	11,03
3.500	1,38	2,81	4,07	5,26	6,43	7,57	8,71	9,83

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die folgenden Merkmalsausprägungen sind jeweils Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Vergleichspreis anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf den Vergleichsmaßstab.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Region	Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	- 7
	Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	+ 13
Gebietslage	Stadtgebiete	- 5
	Dorfgebiete	+ 12

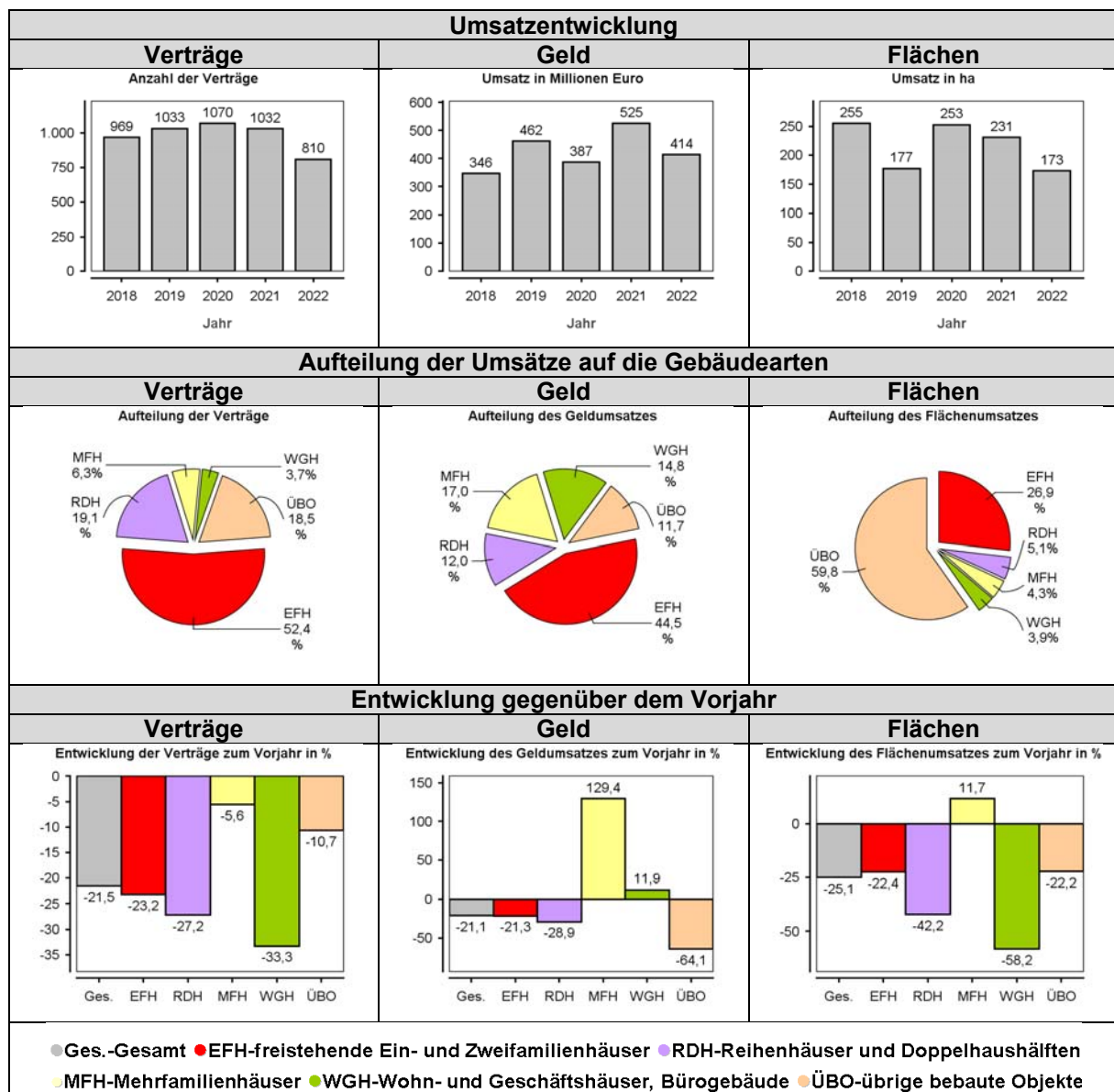
8 Bebaute Grundstücke

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**

Sämtliche Umsätze sanken insgesamt gesehen erheblich im Vergleich zum Vorjahr. Die Anzahl der Verträge, der Geldumsatz und der Flächenumsatz verzeichneten Rückgänge zwischen rd. 21 % und rd. 25 %. Gemessen an der Vertragszahl, am Geld- und am Flächenumsatz hatten die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern stieg aufgrund eines einzelnen Bauträgervertrages stark an.



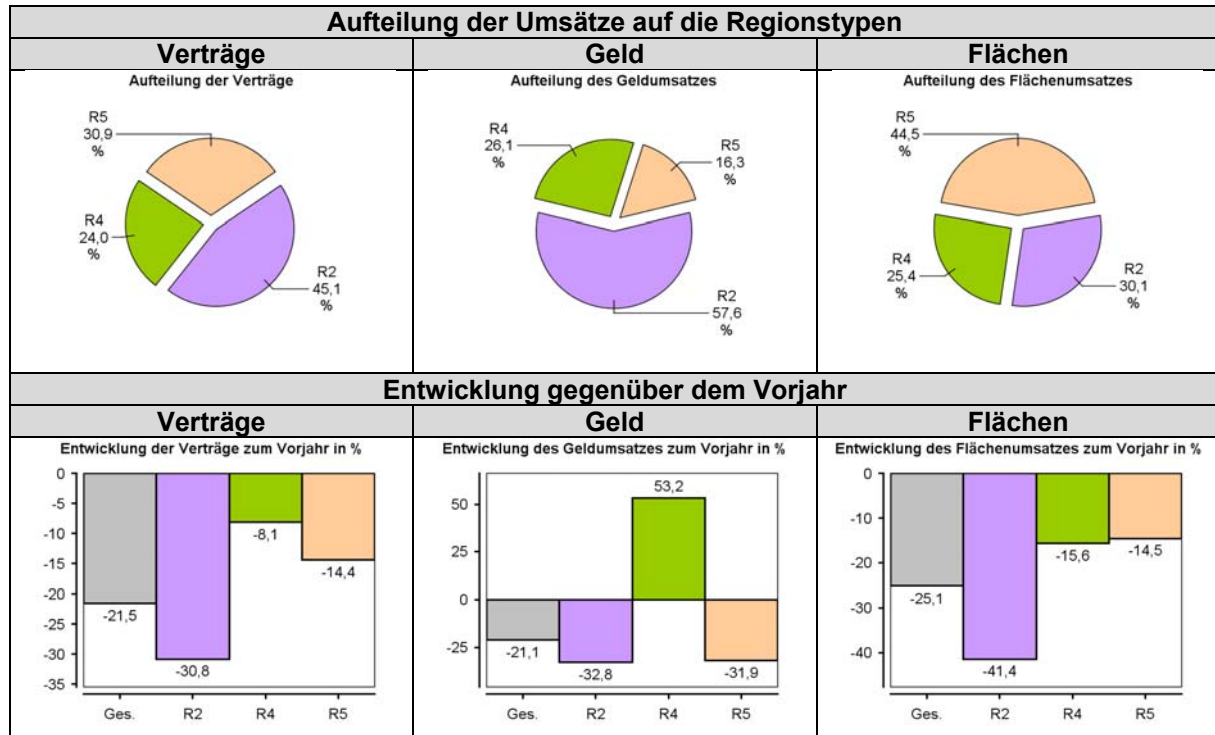
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	424	52,4 -23,2	1.837	44,5 -21,3	465	26,9 -22,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	155	19,1 -27,2	499	12,0 -28,9	88	5,1 -42,2
Mehrfamilienhäuser	51	6,3 -5,6	705	17,0 129,4	74	4,3 11,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	30	3,7 -33,3	615	14,8 11,9	67	3,9 -58,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	150	18,5 -10,7	486	11,7 -64,1	1.032	59,8 -22,2
Wochenendhäuser	47	5,8 -21,7	53	1,3 -36,6	43	2,5 -23,1
Bauernhäuser	31	3,8 10,7	84	2,0 53,6	266	15,4 -29,8
Sonstige Gebäude	72	8,9 -10,0	350	8,4 -71,2	723	41,9 -18,9
Gesamtsumme	810	100,0 -21,5	4.142	100,0 -21,1	1.726	100,0 -25,1

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 Rückgänge in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen waren. Auch im weiteren Metropolenraum nahm die Anzahl der Kaufverträge ab. Dabei führte ein einzelner Bauträgervertrag zu einer Steigerung beim Geldumsatz in den Mittelzentren. Auf Grund des vergleichsweise hohen Einflusses des Berliner Umlandes ergab sich in der Gesamtbetrachtung für den Landkreis eine deutliche Abnahme der Umsätze.



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	366	45,1 -30,8	2.386	57,6 -32,8	519	30,1 -41,4
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	194	24,0 -8,1	1.082	26,1 53,2	438	25,4 -15,6
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	250	30,9 -14,4	674	16,3 -31,9	769	44,5 -14,5
Gesamtsumme	810	100,0 -21,5	4.142	100,0 -21,1	1.726	100,0 -25,1

• **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	746	92,1	536	92,6	49	96,1	30	100,0	131	87,3
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	48	5,9	35	6,0	0		0		13	8,7
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	15	1,9	8	1,4	2	3,9	0		5	3,3
Sonstige	1	0,1	0		0		0		1	0,7
Gesamtsumme	810	100,0	579	100,0	51	100,0	30	100,0	150	100,0

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

Die Tabelle enthält Kauffälle mit hinreichender Datenbasis, bei denen insbesondere die Wohnfläche erfasst worden ist.

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum (1.000 Euro)	Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum (Euro/m²)	Mittelwert (Euro/m²)	
		Maximum (1.000 Euro)	Median (1.000 Euro)	Maximum (Euro/m²)	Median (Euro/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	271	18 1.730	487 450	219 8.073	3.902 4.000	1.320
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	96	39 799	364 356	321 6.506	3.073 3.061	349
Mehrfamilienhäuser	22	95 2.975	607 426	275 4.941	1.583 1.278	134
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	17	20 29.448	2.601 375		*)	442
Wochenendhäuser	21	10 158	78 56	286 3.950	1.819 1.543	16
Bauernhäuser	6	156 400	260 252	952 2.898	1.629 1.472	16
Sonstige Gebäude	32	0,30 15.500	766 95			245

*) Wohn- und 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 Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	104 (130)	1930 (1930)	120 (110)	3.090 (3.470)	380.000 (408.000)
Baujahr 1949 bis 1990	43 (54)	1973 (1978)	100 (110)	2.533 (2.311)	260.000 (264.000)
Baujahr 1991 bis 2019	123 (143)	2005 (2004)	123 (128)	4.509 (4.286)	575.000 (572.000)
Baujahr ab 2020	9 (7)	2023 (2021)	141 (142)	4.528 (3.000)	685.000 (369.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	38 (63)	1930 (1930)	119 (111)	5.231 (4.518)	572.000 (500.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (6)	1973 (1980)	82 (98)	4.573 (5.077)	375.000 (588.000)
Baujahr 1991 bis 2019	49 (64)	2006 (2005)	128 (139)	5.326 (4.766)	710.000 (692.000)
Baujahr ab 2020	1 (1)	2023 (2022)	184 (146)	3.799 (5.848)	699.000 (854.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	12 (18)	1934 (1933)	100 (112)	4.402 (3.329)	408.000 (400.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (12)	1983 (1979)	80 (107)	5.731 (3.370)	498.000 (365.000)
Baujahr 1991 bis 2019	43 (46)	2006 (2008)	120 (124)	4.530 (4.516)	565.000 (546.000)
Baujahr ab 2020	5 (0)	2023	141	4.858	685.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	11 (9)	1900 (1935)	155 (110)	1.995 (2.143)	310.000 (234.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (14)	1954 (1972)	108 (117)	3.377 (1.982)	298.000 (308.000)
Baujahr 1991 bis 2019	9 (11)	2009 (2004)	123 (128)	3.906 (3.646)	455.000 (485.000)
Baujahr ab 2020	1 (1)	2022 (2022)	130 (106)	4.000 (4.500)	520.000 (477.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	16 (15)	1933 (1935)	120 (122)	1.791 (1.453)	225.000 (210.000)
Baujahr 1949 bis 1990	9 (8)	1970 (1980)	105 (105)	2.417 (2.226)	285.000 (260.000)
Baujahr 1991 bis 2019	15 (12)	1998 (1999)	120 (129)	2.883 (2.539)	360.000 (360.000)
Baujahr ab 2020	0 (1)	(2021)	(109)	(3.028)	(330.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	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	27 (25)	1900 (1901)	130 (110)	1.409 (1.133)	198.000 (155.000)
Baujahr 1949 bis 1990	18 (14)	1968 (1961)	99 (102)	2.018 (1.722)	205.000 (202.000)
Baujahr 1991 bis 2019	7 (10)	1999 (1997)	103 (110)	2.920 (1.851)	300.000 (204.000)
Baujahr ab 2020	2 (4)	2022 (2021)	154 (142)	2.961 (2.553)	452.000 (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 2021** 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 01.01.2018 und 31.12.2022 ausgewertet.

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

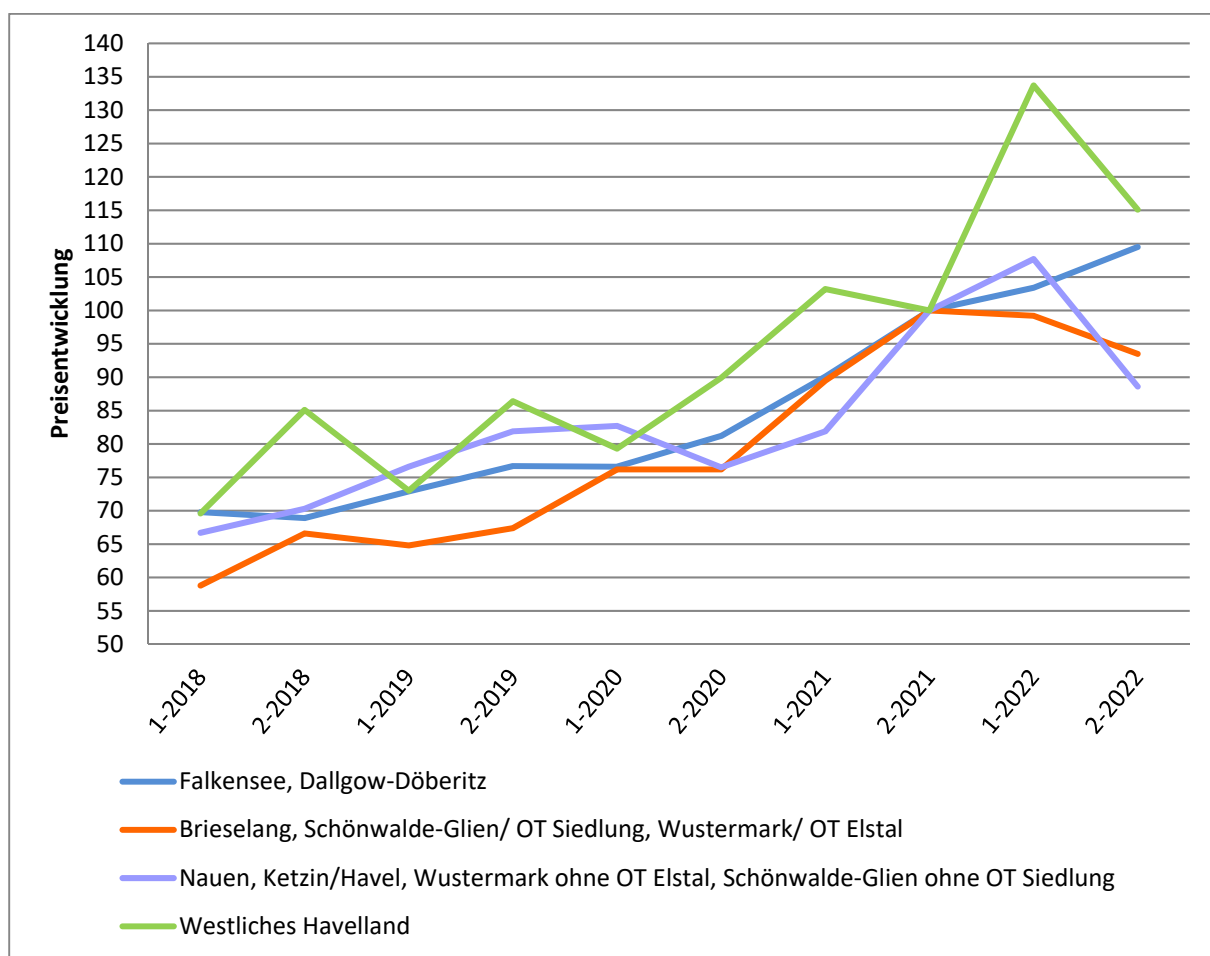
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Gemeinde Brieselang, die Ortsteile Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien und Elstal der Gemeinde Wustermark,
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel sowie die Gemeinde Wustermark ohne den Ortsteil Elstal und die Gemeinde Schönwalde-Glien ohne 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 311 und Dallgow-Döberitz 72 Kauffälle,
- Brieselang 113, Schönwalde-Glien Ortsteil Siedlung 60 und Wustermark Ortsteil Elstal 84 Kauffälle,
- Nauen 82, Ketzin/Havel 31, Wustermark ohne Ortsteil Elstal 41 und Schönwalde-Glien ohne Ortsteil Siedlung 26 Kauffälle,
- das westliche Havelland 220 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (70), in Premnitz (41) und im Amt Friesack (38) lagen. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Ämtern und Gemeinden sind annähernd gleich verteilt.

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz			Brieselang, Schönwalde-Glien OT Siedlung Wustermark OT Elstal		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2018	30	3.388	69,8	16	2.762	58,8
2-2018	32	3.348	68,9	16	3.126	66,6
1-2019	53	3.541	72,9	20	3.044	64,8
2-2019	35	3.725	76,7	24	3.165	67,4
1-2020	37	3.718	76,6	18	3.579	76,2
2-2020	50	3.944	81,2	24	3.578	76,2
1-2021	48	4.372	90,1	23	4.203	89,5
2-2021	42	4.855	100,0	18	4.696	100,0
1-2022	28	5.022	103,4	19	4.657	99,2
2-2022	28	5.316	109,5	13	4.391	93,5

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
1-2018	11	2.276	66,7	6	1.386	69,6
2-2018	19	2.399	70,3	15	1.696	85,1
1-2019	21	2.615	76,6	17	1.454	73,0
2-2019	21	2.794	81,9	21	1.721	86,4
1-2020	26	2.823	82,7	24	1.580	79,3
2-2020	25	2.611	76,5	42	1.792	89,9
1-2021	15	2.795	81,9	36	2.056	103,2
2-2021	16	3.412	100,0	16	1.992	100,0
1-2022	15	3.674	107,7	22	2.664	133,7
2-2022	11	3.023	88,6	21	2.292	115,1



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 **01.01.2020 bis 31.12.2022** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (in ländlichen Gebieten auch Land,- Bauern- oder Siedlungshäuser) in **919 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 495 Kauffälle (244 in Falkensee). Die Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 370 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	1,14	1,12	0,65	1,69	0,19	
Datum des Vertrages	15.05. 2021	16.04. 2021	07.01. 2020	14.12. 2022		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	30	31	20	31		20 = Stadt-, Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	322	340	70	600	99	
Baujahr	1977	1997	1860	2019	36	Nur 2 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	43	46	9	73	19	
Unterkellerung (%)	43	0	0	100		
Wohnfläche (m ²)	127	120	39	270	39	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Einheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	68	100	0	100		
BGF (m ²)	245	238	68	511	80	
NHK (Euro/m ² BGF)	909	860	545	1.420	185	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	480.866	464.600	89.834	1.101.192	166.270	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	540.819	520.000	100.000	1.340.000	191.056	siehe Seite 108
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m ²)	2.333	2.160	397	5.324	840	
Korrekturfaktor (%)	-2	0	-10	15		RL SW-BB 3.4 (3)
Grundstücksfläche (m ²)	886	861	290	1.992	283	

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 haben die Grundstücksfläche, die Wohnfläche und der Bodenrichtwert. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland 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

Bodenrichtwert (Euro/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)						
		50	75	100	125	150	200	250
100	400	1,33	1,37	1,40	1,43	1,46	1,51	1,55
	700	1,22	1,25	1,29	1,32	1,34	1,39	1,43
	1.000	1,14	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,35
	1.600	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,20	1,24
350	400	1,22	1,26	1,29	1,32	1,35	1,40	1,44
	700	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,28	1,32
	1.000	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,20	1,24
	1.600	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	1,09	1,13
600	400	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24	1,29	1,33
	700	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,17	1,21
	1.000	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	1,09	1,13
	1.600	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,98	1,03

Stichtag ist der 01.07.2022. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	07 - 12/2021	+ 6
	07 - 12/2022	- 7
Baujahr	< 1949	+ 5
	1949 - 1990	- 7
	> 2004	- 6
Garage im Gebäude	vorhanden	- 6

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	1,13	1,11	0,50	1,83	0,24	
Datum des Vertrages	30.04. 2021	23.02. 2021	03.01. 2020	23.12. 2022		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	25	30	20	31		20 = Stadt-, Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	56	45	6	270	53	
Baujahr	1961	1975	1860	2019	40	Nur 9 Objekte haben ein Baujahr vor 1880.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	34	29	9	74	15	
Unterkellerung (%)	51	100	0	100		
Wohnfläche (m ²)	126	120	47	325	40	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Einheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	62,16	100	0	100		
BGF (m ²)	271	250	64	608	97	
NHK (Euro/m ² BGF)	837	810	545	1.420	153	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	216.018	202.144	33.676	689.203	102.223	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	241.188	224.500	26.000	652.764	116.194	siehe Seite 108
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	970	880	145	2.986	538	
Korrekturfaktor (%)	-3	0	-10	15		RL SW-BB 3.4 (3)
Grundstücksfläche (m ²)	1099	974	227	2877	521	

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,08$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben die Lage im Landkreis (jeweilige Gebietskörperschaft – Städte, Gemeinden und Ämter) und die Bruttogrundfläche. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren

Metropolenraum 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

Gebietskörperschaft	BGF (m ²)										
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
Nauen, Ketzin/Havel	1,36	1,30	1,26	1,24	1,21	1,20	1,18	1,17	1,15	1,14	1,13
Rathenow, Premnitz	1,33	1,27	1,23	1,20	1,18	1,16	1,15	1,13	1,12	1,11	1,10
Milower Land, alle Ämter	1,29	1,24	1,20	1,17	1,15	1,13	1,12	1,10	1,09	1,08	1,07

Stichtag ist der 01.07.2022. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01 - 06/2021	+ 6
Standardstufe	4	-12

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum keine Vergleichsfaktoren beschlossen.

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 2022 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu 21 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 19 Reihenhäusern und 4 Doppelhaushälften im Landkreis Havelland. Sämtliche Objekte waren vermietet.

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (35 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	110 Euro/m ²	500 Euro/m ²	331 Euro/m ²	340 Euro/m ²
Wohnfläche	72 m ²	246 m ²	131 m ²	123 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre	70 Jahre	47 Jahre	46 Jahre
Rohertragsfaktor	12,4	46,8	29,7	29,0
Monatliche Nettokaltmiete	4,7 Euro/m ²	16,3 Euro/m ²	8,7 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²
Grundstücksfläche	135 m ²	1.050 m ²	492 m ²	495 m ²
Liegenschaftszinssatz	-0,1 %	6,0 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	1,6 %	2,0 %		
Weiterer Metropolitanraum (9 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	30 Euro/m ²	350 Euro/m ²	131 Euro/m ²	75 Euro/m ²
Wohnfläche	67 m ²	152 m ²	112 m ²	110 m ²
Restnutzungsdauer	26 Jahre	50 Jahre	35 Jahre	28 Jahre
Rohertragsfaktor	9,6	23,3	17,8	19,6
Monatliche Nettokaltmiete	5,0 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,5 Euro/m ²	6,0 Euro/m ²
Grundstücksfläche	100 m ²	1.000 m ²	380 m ²	175 m ²
Liegenschaftszinssatz	1,3 %	7,1 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	1,3 %	7,1 %		

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 mit Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	45 (57)	1920 (1924)	100 (99)	2.153 (1.750)	240.000 (195.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (11)	1970 (1957)	99 (105)	1.855 (1.545)	214.000 (175.000)
Baujahr 1991 bis 2019	43 (69)	1997 (1997)	123 (116)	3.667 (3.374)	445.000 (415.000)
Baujahr ab 2020	10 (13)	2023 (2021)	131 (129)	4.274 (3.272)	560.000 (482.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	4 (3)	1930 (1930)	79 (80)	4.287 (3.692)	364.000 (320.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2019	27 (46)	1997 (1996)	123 (120)	3.837 (3.467)	456.000 (439.000)
Baujahr ab 2020	3 (1)	2022 (2022)	129 (129)	6.501 (5.891)	839.000 (760.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	5 (8)	1919 (1924)	90 (81)	2.682 (3.108)	370.000 (295.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)				
Baujahr 1991 bis 2019	14 (18)	1998 (1998)	133 (116)	3.102 (3.039)	434.000 (380.000)
Baujahr ab 2020	6 (12)	2023 (2021)	131 (137)	4.198 (3.260)	550.000 (465.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	13 (11)	1919 (1934)	100 (105)	1.812 (2.419)	193.000 (239.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (2)	(1966)	(98)	(2.337)	(238.000)
Baujahr 1991 bis 2019	1 (3)	1997 (1997)	107 (107)	1.757 (1.981)	193.000 (223.000)
Baujahr ab 2020	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	18 (19)	1926 (1928)	108 (100)	2.020 (1.618)	228.000 (186.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (1)	1970 (1985)	136 (100)	1.054 (2.000)	170.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2019	1 (2)	2000 (1997)	109 (105)	2.890 (2.156)	335.000 (232.000)
Baujahr ab 2020	1 (0)	2021	85	3.118	260.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	5 (16)	1900 (1900)	120 (98)	1.641 (1.239)	220.000 (124.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (7)	1970 (1955)	92 (110)	2.152 (1.333)	214.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2019	0 (0)				
Baujahr ab 2020	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.

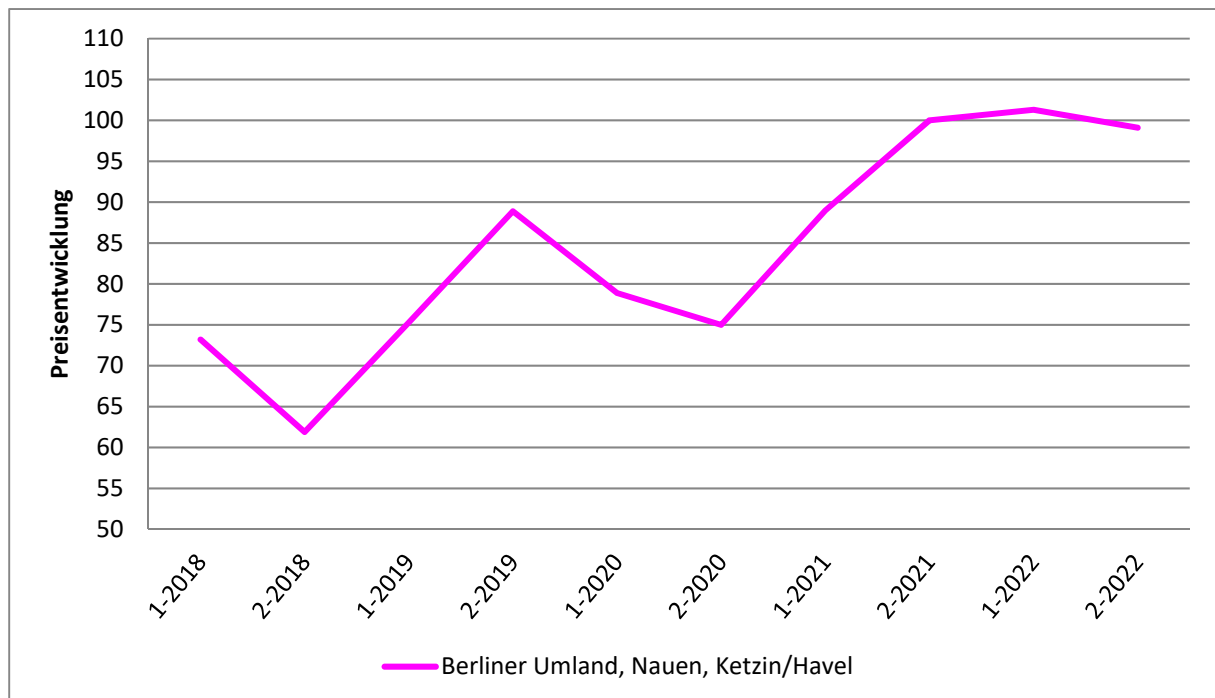
• **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2021** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2018 und 31.12.2022 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 258 Kauffälle, davon 113 aus Falkensee, 38 aus Dallgow-Döberitz, 34 aus Nauen. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden waren annähernd gleichverteilt. Aus Ketzin/Havel kam im Untersuchungszeitraum kein Kauffall.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2018	19	2.503	73,2
2-2018	15	2.115	61,9
1-2019	28	2.575	75,3
2-2019	34	3.041	88,9
1-2020	23	2.699	78,9
2-2020	20	2.565	75,0
1-2021	35	3.043	89,0
2-2021	36	3.419	100,0
1-2022	25	3.464	101,3
2-2022	23	3.388	99,1



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 **01.01.2020 bis 31.12.2022** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf in 284 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, ergab die Voruntersuchung zwei Stichproben. Danach umfasste die Stichprobe für das Berliner Umland 132 Kauffälle (davon 67 Doppelhaushälften). Die Stichprobe für den weiteren Metropolitanraum enthielt 134 Kauffälle (davon 112 Doppelhaushälften).

- **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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	1,63	1,62	0,85	2,49	0,38	
Datum des Vertrages	23.06.2021	23.06.2021	15.01.2020	13.12.2022		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhäuser
Gebietslage	29	30	20	31		20 = Stadt-, Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	18	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	331	350	20	600	104	
Baujahr	1992	1997	1890	2017	24	Nur 1 Objekt hat ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	46	46	9	72	11	
Unterkellerungsanteil (%)	30	0	0	100		
Wohnfläche (m ²)	119	120	67	174	20	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Einheiten	1	1	1	1		
Dachgeschossausbau (%)	92	100	0	100		
BGF (m ²)	190	181	116	368	48	
NHK (Euro/m ² BGF)	845	822	550	1.197	124	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Vorläufiger Sachwert (Euro)	266.603	254.862	35.837	625.206	89.919	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	418.316	412.500	39.000	740.500	113.782	siehe Seite 108
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m ²)	2.280	2.273	194	4.073	683	
Korrekturfaktor (%)	-1	-5	-10	10		RL SW-BB 3.4 (3)
Grundstücksfläche (m ²)	357	294	134	1.100	204	
Stellung des Gebäudes	3	2	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat die Grundstücksfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland 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 $R^2=0,48$.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland

Grundstücksfläche (m ²)											
150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	1.000
2,06	1,87	1,73	1,63	1,54	1,48	1,42	1,37	1,30	1,23	1,18	1,11

Stichtag ist der 01.07.2022. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01 - 12/2020	- 8
	06 - 12/2021	+ 9
Standardstufe	2	- 7
	4	- 9
Dachgeschossausbau (%)	0 - 29	- 15
BGF (m ²)	> 200	- 6
Ecklage	vorhanden	- 7
Garage im Gebäude	vorhanden	- 11
Gebietskörperschaft	Dallgow-Döberitz	+ 9

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

- **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im 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	1,31	1,21	0,85	2,39	0,35	
Datum des Vertrages	17.06.2021	14.07.2021	21.01.2020	13.12.2022		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhäuser
Gebietslage	26	31	20	31		20 = Stadt-, Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	65	50	8	250	56	
Baujahr	1933	1934	1860	2000	30	Nur 6 Objekte haben ein Baujahr vor 1880.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	26	27	9	53	10	
Unterkellerungsanteil (%)	63	100	0	100		
Wohnfläche (m ²)	109	105	64	220	28	
Standardstufe	3	2	2	4		
Zahl der Einheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	86	100	0	100		
BGF (m ²)	215	209	116	413	64	
NHK (Euro/m ² BGF)	775	769	549	1.105	111	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	147.946	132.958	49.293	366.575	67.435	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	185.401	175.000	50.000	445.000	75.535	siehe Seite 108
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	906	837	219	2.250	381	
Korrekturfaktor (%)	-3	-5	-5	10		RL SW-BB 3.4 (3)
Grundstücksfläche (m ²)	783	796	136	1.796	372	
Stellung des Gebäudes	2	2	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,20$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben die Lage im Landkreis (jeweilige Gebietskörperschaft – Städte, Gemeinden und Äm-

ter), die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum

Gebietskörperschaft	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (Euro/m ²)							
		10	25	50	75	100	150	200	250
Nauen, Ketzin/Havel	200	2,07	1,76	1,56	1,46	1,39	1,30	1,24	1,19
	500	1,90	1,63	1,46	1,37	1,31	1,23	1,18	1,14
	1.000	1,67	1,46	1,32	1,25	1,20	1,13	1,09	1,05
	1.500	1,49	1,32	1,21	1,15	1,11	1,05	1,01	0,98
Rathenow, Premnitz	200	1,74	1,52	1,37	1,29	1,24	1,16	1,12	1,08
	500	1,62	1,42	1,29	1,22	1,17	1,11	1,07	1,03
	1.000	1,45	1,29	1,19	1,13	1,08	1,03	0,99	0,96
	1.500	1,32	1,19	1,09	1,04	1,01	0,96	0,93	0,90
Milower Land, alle Ämter	200	1,51	1,34	1,22	1,16	1,11	-	-	-
	500	1,41	1,26	1,16	1,10	1,06	-	-	-
	1.000	1,29	1,16	1,07	1,02	0,99	-	-	-
	1.500	1,18	1,07	1,00	0,96	0,93	-	-	-

Stichtag ist der 01.07.2022. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01 - 06/2020	- 7
	01 - 06/2022	+ 16
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	- 11
Lage	bevorzugte Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	- 9
Baujahr	> 1970	- 12
Restnutzungsdauer	> 35	- 6
BGF (m ²)	200 - 300	+ 5
	> 300	- 10

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Zahl der Einheiten	2	- 14
Stellung des Gebäudes	Endhaus	- 5
Garage im Gebäude	vorhanden	- 12
Schwimmbad	vorhanden	+ 19

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum keine Vergleichsfaktoren beschlossen.

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 **2020 bis 2022** lagen 104 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 101 Grundstücke bebaut, welche 3 bis 20 Wohneinheiten beinhalten. Drei Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten wiesen einen Gewerbemietanteil zwischen 6 und 20 % 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 14 von 25 Kauffällen in der Stadt Falkensee und 7 in der Gemeinde Wustermark. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolitanraum wurden geprägt durch 30 von 79 Verkäufen in der Stadt Rathenow und 27 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	3	816	2.431	1.710	1.882
Weiterer Metropolitanraum	20	181	1.003	576	545
Landkreis Havelland	23	181	2.431	724	599

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1885-1985, Modernisierungen 1995-2022)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	11	1.290	3.696	2.302	2.086
Weiterer Metropolitanraum	48	418	2.479	1.147	1.074
Landkreis Havelland	59	418	3.696	1.363	1.186

- **Neubauten (Baujahre 1994-2010)**

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	4.941	2.961	2.950
Weiterer Metropolitanraum	11	828	2.025	1.620	1.796
Landkreis Havelland	22	828	4.941	2.291	1.946

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 2022 zu entnehmen.

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

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (22 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	75 Euro/m ²	600 Euro/m ²	317 Euro/m ²	365 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	228 m ²	1.162 m ²	395 m ²	295 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	68 Jahre	46 Jahre	44 Jahre
Rohertragsfaktor	15,1	39,6	25,7	26,0
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ²	11,3 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	8,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,8 %	4,3 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	2,9 %	4,3 %		
Weiterer Metropolitanraum (74 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	5 Euro/m ²	320 Euro/m ²	104 Euro/m ²	70 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	147 m ²	1.504 m ²	439 m ²	375 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	57 Jahre	36 Jahre	32 Jahre
Rohertragsfaktor	5,0	26,0	16,7	16,7
Monatliche Nettokaltmiete	3,0 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,8 %	10,2%		
Liegenschaftszinssatz 2022	1,3 %	5,8 %		

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 **2020 bis 2022** lagen 39 Kauffälle mit 1 bis 14 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 6 von 13 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in den Städten Rathenow (14) und Nauen (6). Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 25 Wohn- und Geschäftshäusern, 5 Bürogebäuden, 1 Geschäftshaus sowie 8 Verbrauchermärkten.

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1800-2004, Modernisierungen 1992-2013)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	6	1.000	2.816	1.817	1.697
Weiterer Metropolitanraum	19	269	2.315	943	884
Landkreis Havelland	25	269	2.816	1.153	1.000

- **Bürogebäude, Geschäftshäuser (Baujahre 1900-2014, Modernisierungen 1997-2009)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	1.366	2.714	2.108	2.176
Weiterer Metropolitanraum	2	441	756	598	598
Landkreis Havelland	6	441	2.714	1.605	1.609

- **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 2022 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 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (5 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	90 Euro/m ²	500 Euro/m ²	292 Euro/m ²	250 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	231 m ²	1.722 m ²	559 m ²	247 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	57 Jahre	37 Jahre	32 Jahre
Rohertragsfaktor	13,3	33,3	22,2	23,3
Monatliche Nettokaltmiete	5,2 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	7,4 Euro/m ²	6,5 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,4 %	6,0 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	0,4 %	3,0 %		
Weiterer Metropolitanraum (18 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	13 Euro/m ²	320 Euro/m ²	111 Euro/m ²	85 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	194 m ²	1.168 m ²	470 m ²	411 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	63 Jahre	35 Jahre	32 Jahre
Rohertragsfaktor	6,6	29,2	13,8	12,5
Monatliche Nettokaltmiete	3,4 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,3 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,1 %	11,6 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	2,2 %	6,2 %		

- Bürogebäude, Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (2 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	370 Euro/m ²	380 Euro/m ²	375 Euro/m ²	375 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	398 m ²	3.244 m ²	1.821 m ²	1.821 m ²
Restnutzungsdauer	33 Jahre	36 Jahre	35 Jahre	35 Jahre
Rohertragsfaktor	14,8	23,0	18,9	18,9
Monatliche Nettokaltmiete	7,7 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²	8,8 Euro/m ²	8,8 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,1 %	5,4 %		
Weiterer Metropolitanraum (2 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	14 Euro/m ²	75 Euro/m ²	45 Euro/m ²	45 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	340 m ²	397 m ²	369 m ²	369 m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre	32 Jahre	28 Jahre	28 Jahre
Rohertragsfaktor	7,1	11,6	9,4	9,4
Monatliche Nettokaltmiete	5,2 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,3 Euro/m ²	5,3 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,9 %	10,0 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	3,9 %	3,9 %		

- Verbrauchermärkte

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (1 Kauffall)				
Bodenrichtwert	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)				
Bodenrichtwert	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 %		

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

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Lagergebäude

Für den Zeitraum **2020 bis 2022** lagen 5 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Dabei handelte es sich um 3 landwirtschaftliche Lager- und 2 Fahrzeughallen im weiteren Metropolitanraum.

Region	Anzahl	Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	0				
Weiterer Metropolitanraum	5	100	625	270	250
Landkreis Havelland	5	100	625	270	250

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

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

8.6.2 Produktionsgebäude

Für den Zeitraum **2020 bis 2022** lagen 3 Kauffälle von Werkstattgebäuden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor.

Region	Anzahl	Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	875	1.569	1.222	1.222
Weiterer Metropolitanraum	1	650	650	650	650
Landkreis Havelland	3	650	1.569	1.031	875

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

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

8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2020 bis 2022** wurden 78 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht. Im Berliner Umland entfielen 5 Kauffälle auf die Gemeinde Wustermark. Im weiteren Metropolenraum befanden sich 23 Objekte in der Stadt Ketzin/Havel und 21 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	2.225	1.479
Weiterer Metropolenraum	70	125	5.455	1.690	1.275
Landkreis Havelland	78	125	7.378	1.745	1.275

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

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

8.7.2 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2020 bis 2022** lagen 26 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 Metropolenraum.

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 Metropolenraum	24	168	2.500	1.107	1.056
Landkreis Havelland	26	168	3.250	1.217	1.156

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.

8.7.3 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2020 bis 2022** lagen 24 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 8 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	3	2.118	3.819	2.996	3.052
Weiterer Metropolenraum	21	417	2.553	1.499	1.447
Landkreis Havelland	24	417	3.819	1.686	1.601

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

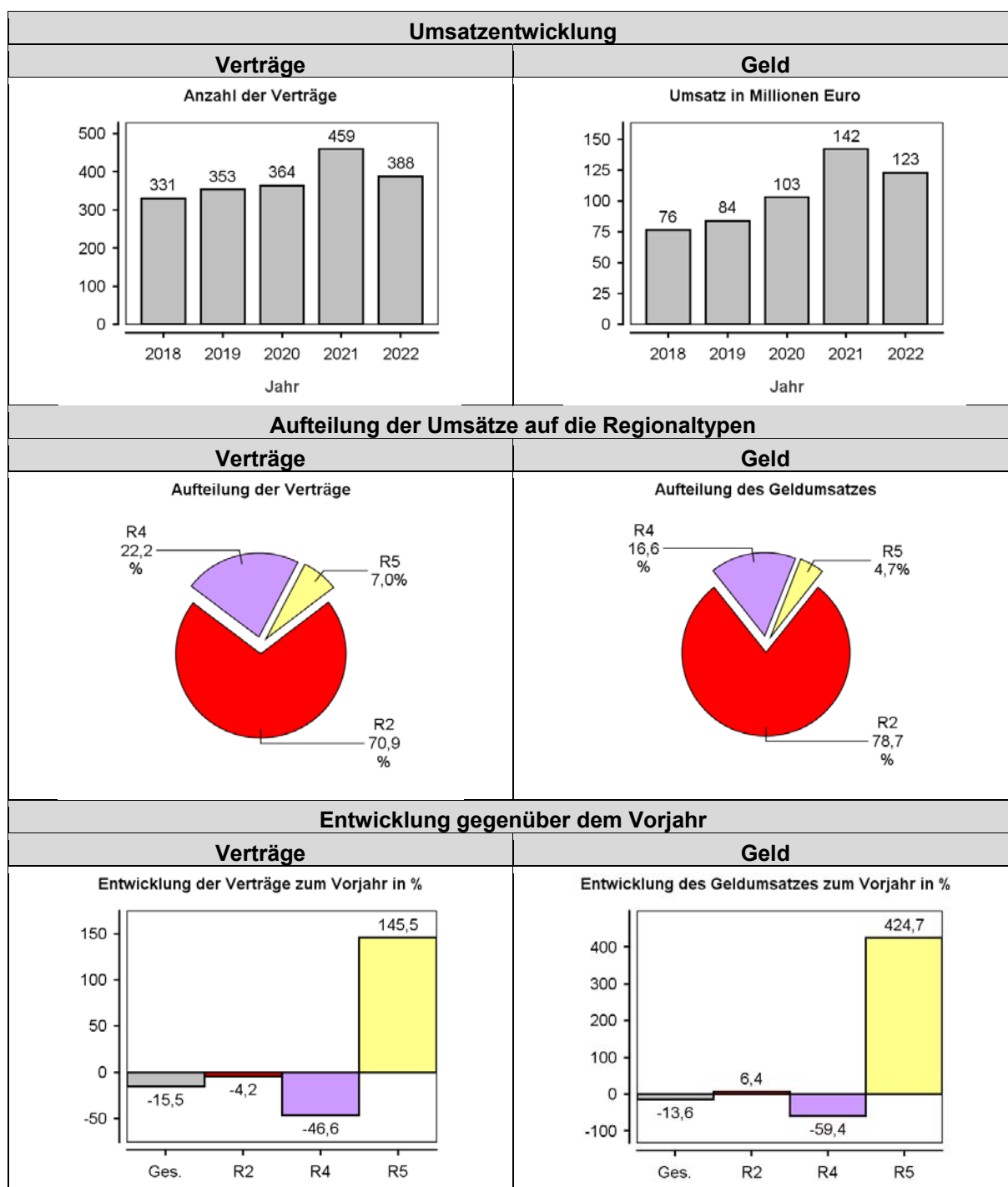
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen Berechnungen zu Sachwert-/ Gebäudefaktoren vor, so dass im Einzelfall Kauffälle angefordert werden können.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

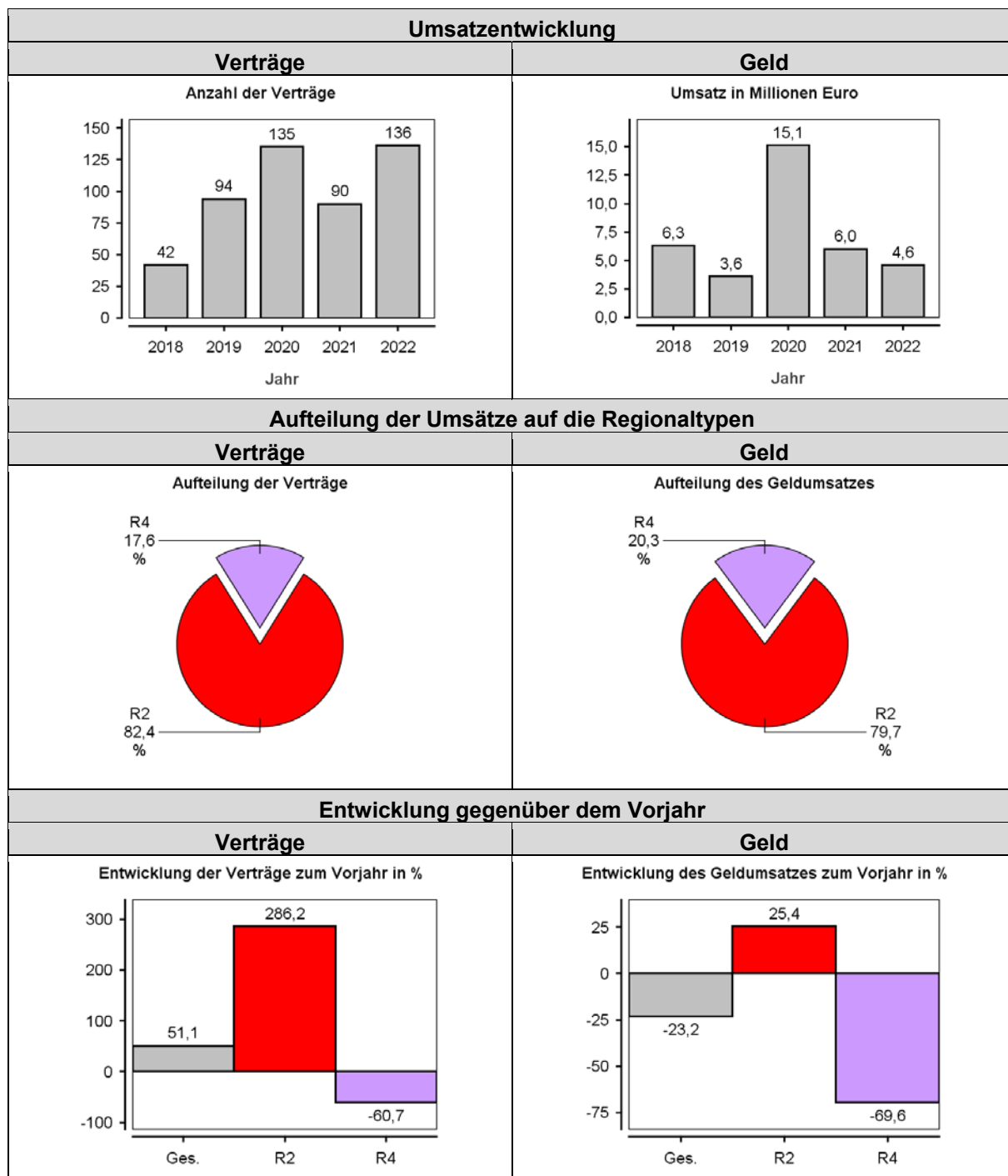
Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 71 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einzelner Projektentwicklungen wurde eine Vielzahl neuer und modernisierter Eigentumswohnungen veräußert. Die Verkäufe von Wohnungseigentum im Berliner Umland, insbesondere in der Stadt Falkensee, blieben deshalb auf hohem Niveau.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	275	70,9 -4,2	968	78,7 6,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	86	22,2 -46,6	204	16,6 -59,4
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	27	7,0 145,5	58	4,7 424,7
Gesamtsumme	388	100,0 -15,5	1.230	100,0 -13,6

- **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 Stellplätze) ermöglichte jedoch keine ausführliche statistische Auswertung. Im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren lagen keine Kauffälle für Teileigentum vor.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	112	82,4	37	79,7
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	24	17,6	9	20,3
Gesamtsumme	136	100,0	46	100,0
		51,1		-23,2

- **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	524	100,0	181	100,0	203	100,0	113	100,0	23	100,0
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	0		0		0		0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	524	100,0	181	100,0	203	100,0	113	100,0	23	100,0

- **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	181	34,5 -32,7	732	57,3 -18,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	186	35,5 5,1	467	36,6 -7,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	17	3,2 41,7	31	2,4 19,1
Erstverkauf Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteileigentum	4	0,8 300,0	0,41	0,0 243,3
Umwandlung in Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	388	74,0 -15,5	1.230	96,4 -13,6
Erstverkauf Teileigentum	113	21,6 68,7	25	1,9 -46,9
Weiterverkauf Teileigentum	23	4,4 0,0	22	1,7 54,3
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	136	26,0 51,1	46	3,6 -23,2
Gesamtsumme	524	100,0 -4,6	1.276	100,0 -14,0

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

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 unter anderem 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	168	215	850	393	412	168	3.258 7.543 5.933 5.835	691
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	2	645	850	748	748	2	5.375 5.592 5.484 5.484	15
Weiterverkauf Wohnungseigentum	134	20	450	188	202	134	392 4.848 3.064 2.894	271
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	27	240	710	528	519	27	1.611 6.040 4.033 4.222	140
Umwandlung in Wohnungseigentum	12	116	301	191	200	12	1.787 4.549 2.634 3.012	24
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	1	420	420	420	420	1	4.242 4.242 4.242 4.242	4

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 Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	14 (32)	1900 (1907)	74 (67)	1.174 (4.492)	80.000 (313.000)
Baujahr 1949 bis 1990	33 (3)	1978 (1988)	57 (62)	7.061 (2.798)	400.000 (176.000)
Baujahr 1991 bis 2019	118 (97)	1996 (1996)	68 (68)	3.151 (2.628)	191.000 (165.000)
Baujahr ab 2020	136 (217)	2024 (2023)	68 (62)	5.895 (4.722)	373.000 (289.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	2 (2)	1908 (1930)	99 (162)	3.829 (2.269)	388.000 (342.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1988)	69 (72)	3.522 (2.985)	243.000 (221.000)
Baujahr 1991 bis 2019	54 (49)	1996 (1997)	61 (64)	3.478 (3.333)	192.000 (195.000)
Baujahr ab 2020	100 (15)	2024 (2022)	73 (80)	5.889 (4.380)	398.000 (347.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	32 (0)	1978	57	7.062	401.000*
Baujahr 1991 bis 2019	19 (37)	1996 (1996)	71 (73)	2.659 (2.274)	185.000 (152.000)
Baujahr ab 2020	3 (108)	2022 (2023)	72 (56)	4.825 (4.686)	342.000 (270.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	1 (17)	1932 (1907)	106 (63)	1.840 (6.211)	195.000 (385.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1966)	(61)	(2.098)	(128.000)
Baujahr 1991 bis 2019	31 (2)	1996 (1996)	75 (75)	3.538 (2.146)	248.000 (160.000)
Baujahr ab 2020	33 (94)	2024 (2023)	51 (70)	6.981 (4.960)	349.000* (342.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	11 (13)	1900 (1920)	70 (66)	781 (921)	50.000 (60.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2019	14 (9)	1997 (1996)	74 (72)	1.835 (1.297)	142.000 (80.000)
Baujahr ab 2020	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.

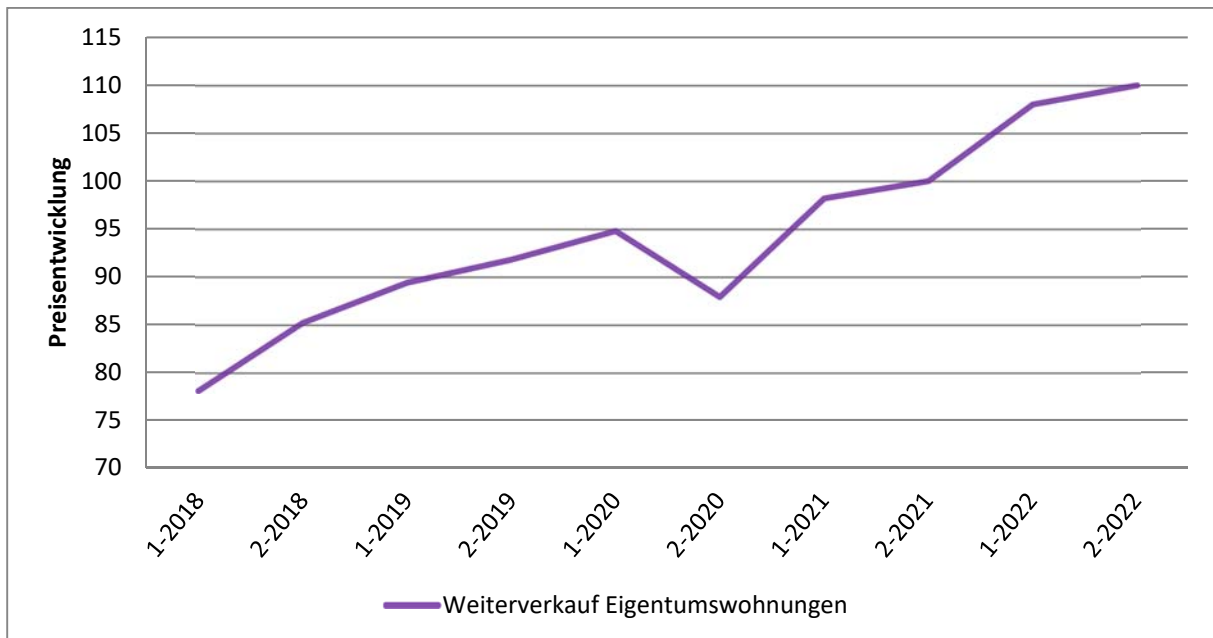
- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen**

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 2021** 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 01.01.2018 und 31.12.2022
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 493 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 228, auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz 105, auf die Stadt Nauen 69 und auf die Gemeinden Brieselang und Wustermark zusammen 81 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2018	56	2.025	78,1
2-2018	51	2.209	85,2
1-2019	52	2.316	89,4
2-2019	52	2.378	91,8
1-2020	44	2.455	94,8
2-2020	34	2.278	87,9
1-2021	38	2.545	98,2
2-2021	53	2.591	100,0
1-2022	69	2.798	108,0
2-2022	44	2.849	110,0



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 29 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 28 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2022	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	1 (5)	1850 (1900)	149 (93)	1.611 (1.154)	240.000 (120.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1980	144	3.271	471.000
Baujahr 1991 bis 2019	25 (25)	1998 (1999)	132 (115)	4.071 (3.826)	534.000 (455.000)
Baujahr ab 2020	2 (32)	2023 (2022)	136 (145)	5.484 (2.322)	748.000 (325.000)

(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

Der Gutachterausschuss hat für den Berichtszeitraum keine Vergleichsfaktoren beschlossen.

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 2022 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 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (165 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	130 Euro/m ²	1.200 Euro/m ²	364 Euro/m ²	350 Euro/m ²
Wohnfläche	30 m ²	121 m ²	64 m ²	64 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	78 Jahre	54 Jahre	55 Jahre
Rohertragsfaktor	12,7	49,7	28,2	28,3
Monatliche Nettokaltmiete	5,8 Euro/m ²	14,0 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	-0,2 %	5,9 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	-0,2 %	3,6 %		
Weiterer Metropolitanraum (68 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	20 Euro/m ²	350 Euro/m ²	165 Euro/m ²	75 Euro/m ²
Wohnfläche	38 m ²	111 m ²	71 m ²	69 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre	66 Jahre	49 Jahre	54 Jahre
Rohertragsfaktor	12,0	52,8	25,7	22,6
Monatliche Nettokaltmiete	4,1 Euro/m ²	8,8 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²	6,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	-1,4 %	5,9 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	-0,4 %	5,9 %		

- **Wohnhäuser als Wohnungseigentum**

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2020-2022)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (8 Kauffälle)				
Bodenrichtwert	200 Euro/m ²	400 Euro/m ²	265 Euro/m ²	200 Euro/m ²
Wohnfläche	56 m ²	118 m ²	86 m ²	86 m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	67 Jahre	53 Jahre	47 Jahre
Rohertragsfaktor	21,6	41,6	28,3	26,0
Monatliche Nettokaltmiete	6,2 Euro/m ²	11,5 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,9 %	3,4 %		
Liegenschaftszinssatz 2022	1,4 %	1,4 %		
Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)				
Bodenrichtwert	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
Rohertragsfaktor	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 %			

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 ausschließlich um Abstellräume und 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/m ²)	
Erstverkauf Teileigentum	113	0,10 64 20 22			25
Weiterverkauf Teileigentum	20	1 105 14 22	2	2.500 2.838 2.669 2.669	4

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 mindestens alle 2 Jahre – in Brandenburg jedes Jahr (§ 12 BbgGAV) – jeweils zum 01.01. 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.

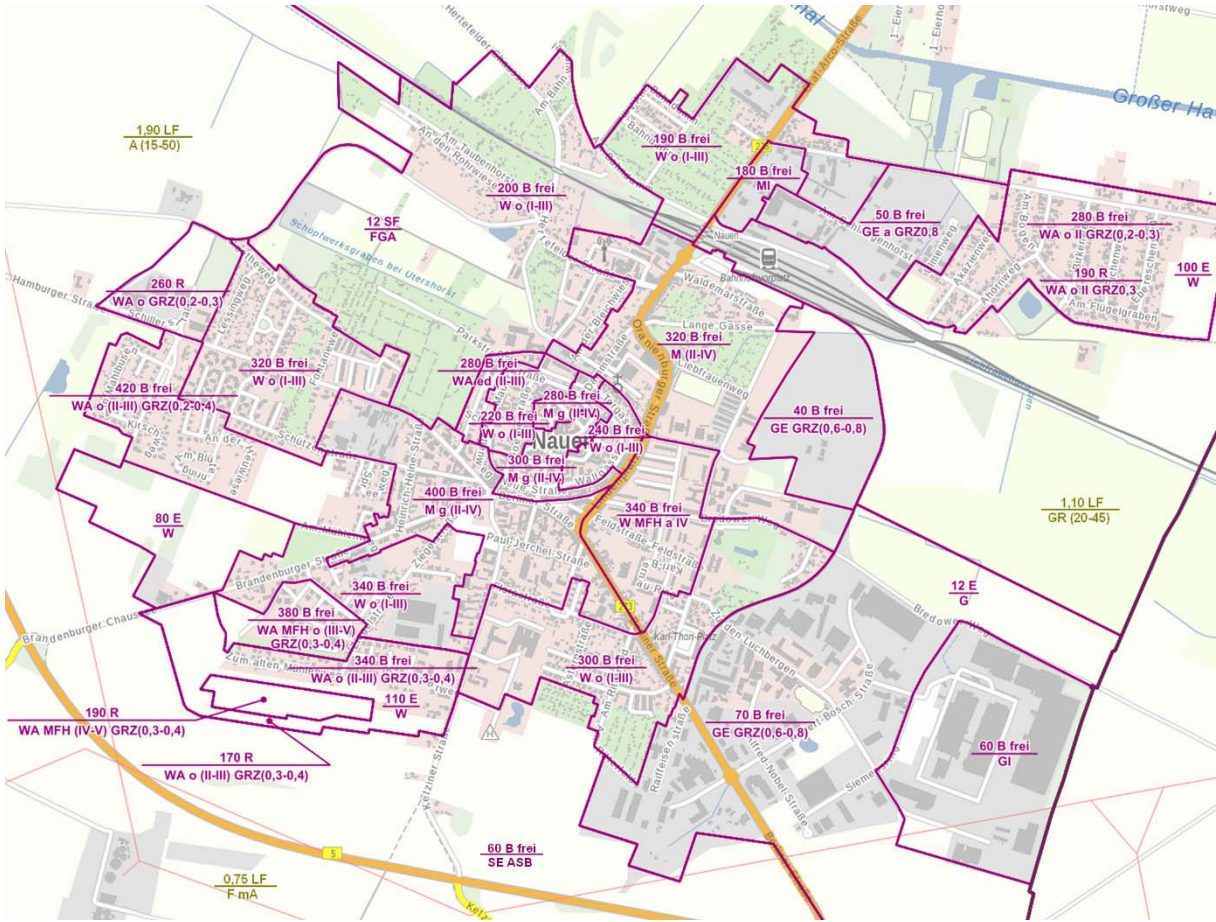
Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (siehe Abschnitt 3.3). Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere 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 Nauen



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

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

400 B frei
M g (II-IV)

Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei
gemischte Baufläche, geschlossene Bauweise, zwei bis vier Vollgeschosse

340 B frei
W MFH a IV

Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei
Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, abweichende Bauweise, vier Vollgeschosse

70 B frei
GE GRZ(0,6-0,8)

Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei
Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche 60% - 80%

60 B frei
SE ASB

Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei
Sondergebiet für Erholung, bebaute Grundstücke im Außenbereich

<p>110 E W</p>	<p>Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche</p>
<p>170 R WA o GRZ(0,2-0,3)</p>	<p>Bodenrichtwert Rohbauland allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, überbaubare Grund- stücksfläche 20% - 30%</p>

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser wird hingewiesen.

<p>1,90 LF A (15-50)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Acker, (Ackerzahl 15 bis 50)</p>
<p>1,10 LF GR (25-45)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 45)</p>
<p>0,60 LF F mA</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs</p>

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 und Umgebung e.V.
Kochstraße 11
14612 Falkensee
Tel. 03322/3734
<https://www.hausundgrund.de/verein/falkensee>

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 27
14712 Rathenow
Tel. 03385/54230
<https://www.hausundgrund.de/verein/rathenow>

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V.
Bahnhofstraße 64
14612 Falkensee
Tel. 03301/535900
<https://www.mv-nord-lb.de>

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/224069
<https://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/aktuelles-und-allgemeinverfuegungen/>.

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 gehören aktuell folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

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

Stellvertretende Vorsitzende:

Anke Kögel Leiterin des Sachgebiets Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Carmen Basmer Grundstücksmanagement Landesbetrieb Forst Brandenburg

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

Gabriele Gering-Klehn ö.b.u.v. Sachverständige für 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 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Architektenkammer Berlin Architektin

Michael Hesse Immobilienmakler

Dirk Jöhling ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Landwirtschaft, IHK Potsdam

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

Christian Lindemann Bankbetriebswirt Volksbank Rathenow eG

Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dr. Cornelia Nietsch-Hach 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 Gutachterausschuss-Gebührenordnung (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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (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 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung - BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl.II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.08.2022 (GVBl.II/22, Nr. 61)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - c) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl.I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.03.2014 (Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.03.2018
- 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
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift – VV-BRW) vom 31.01.2023, in Kraft getreten am 01.01.2023
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006; BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006; Berichtigung vom 01.06.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294)

- 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 29.06.2018 AZ.: 13-584-32, geändert durch Erlass vom 04.11.2019

Anwendung der ImmoWertV 2021

Am 01.01.2022 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 01.01.2022 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 Ordnungsgeber 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 04.08.2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31.03.2014 (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 dauert noch an.

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.

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 = normierter Kaufpreis / 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 Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
normierter Kaufpreis	normierter Kaufpreis = Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
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: