

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**



Grundstücksmarktbericht 2023

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://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Berichtszeitraum: 01.01.2023 bis 31.12.2023

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der Veröffentlichung: Mai 2024

Bezug: Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://gutachterausschuss.brandenburg.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: BahnTechnologie Campus (BTC) Havelland in Elstal (Foto: Albrecht Voss Werbefotografie; Rechte BTC)

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://gutachterausschuss.brandenburg.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, dl-de/by-2-0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>,
<https://gutachterausschuss.brandenburg.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	31.05.2024		Erstveröffentlichung

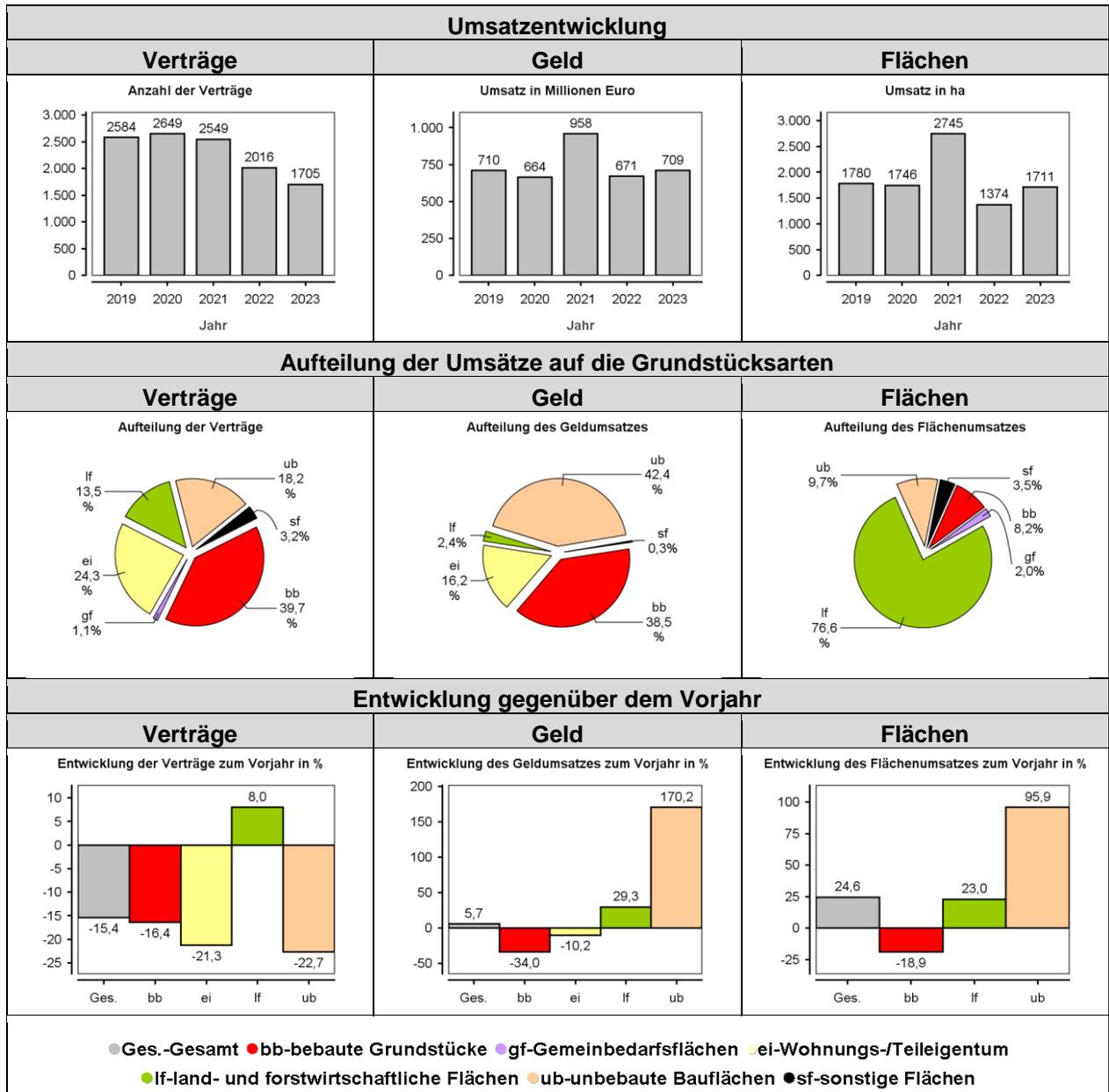
Inhaltsverzeichnis

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	38
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	Preisindexreihe	47
6.3.3	Untersuchungen nach Lage der Flächen und Alter des Bestandes	48
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	50
7.1	Allgemeines	50
7.2	Gartenland	52
7.3	Öffentliche Verkehrsflächen	54
8	Bebaute Grundstücke	55
8.1	Allgemeines	55
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	59
8.2.2	Sachwertfaktoren	63

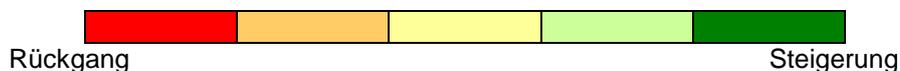
8.2.3	Vergleichsfaktoren	68
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	73
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	75
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	75
8.3.2	Sachwertfaktoren	78
8.3.3	Vergleichsfaktoren	82
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	87
8.4	Mehrfamilienhäuser	87
8.4.1	Preisniveau	87
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	88
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	91
8.5.1	Preisniveau	91
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	92
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	94
8.6.1	Lagergebäude	94
8.6.2	Produktionsgebäude	95
8.7	Sonstige bebaute Objekte	95
8.7.1	Wochenendhäuser	95
8.7.2	Bauernhäuser	96
8.7.3	Siedlungshäuser	96
9	Wohnungs- und Teileigentum	97
9.1	Allgemeines	97
9.2	Wohnungseigentum	101
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	101
9.2.2	Vergleichsfaktoren	105
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	109
9.3	Teileigentum	112
10	Bodenrichtwerte	113
10.1	Allgemeine Informationen	113
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	114
11	Mieten, Pachten	116
11.1	Mieten	116
11.2	Pachten	117
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	118
12.1	Der Gutachterausschuss	118
12.2	Rechtliche Grundlagen	119
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	120
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	121
Anhang		122
	Abkürzungsverzeichnis	122
	Anschriften	123
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	124
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	126
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	128

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



Auch im Berichtsjahr 2023 sanken die Transaktionszahlen von Immobilien und erreichten mit weniger als 2000 Verkäufen erneut einen historischen Tiefststand. Die Zuwächse beim Geld- und Flächenumsatz resultieren aus wenigen Transaktionen größerer unbebauter Flächen, welche einer besonderen gewerblichen Nutzung z.B. in Form von Rechenzentren zugeführt werden sollen. Der Umsatzanteil dieses Teilmarkts erhöhte sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahr. Ferner verzeichnete der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen geringe Umsatzsteigerungen.

Die insbesondere in der 2. Hälfte des Vorjahres beobachtete Zurückhaltung der Marktteilnehmer blieb auch im Berichtsjahr bestehen, trotz der im Jahresverlauf 2023 festzustellenden geringeren Dynamik von Kosten und Zinsen.

Eine geringe Anzahl auswertbarer Kauffälle schränkt die Transparenz des Grundstücksmarktes ein und lässt statistisch gesicherte Aussagen über die Entwicklung der Boden- und Grundstückspreise auf der Basis der vorhandenen Kauffalldaten nur bedingt zu.

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 Kapitel 12.2 auf Seite 120. Mit dem diesjährigen Grundstücksmarktbericht erfolgte die Umstellung auf die Vorgaben der aktualisierten ImmoWertV.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 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.

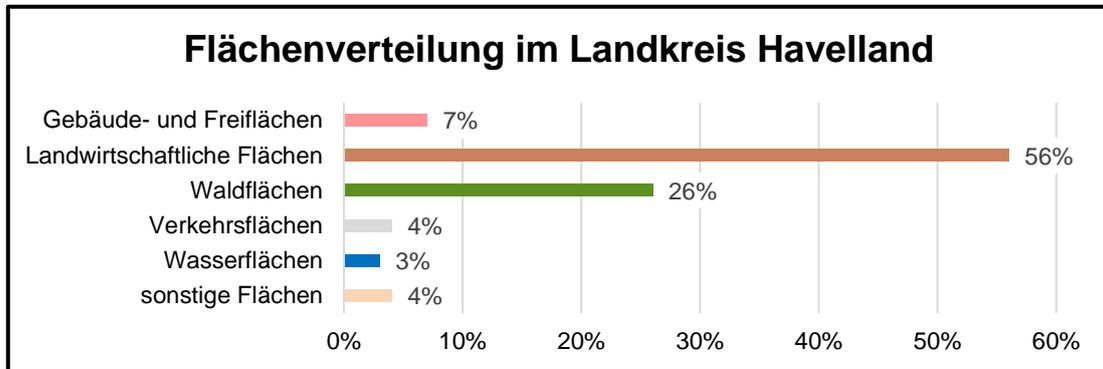
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 07.05.2024 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

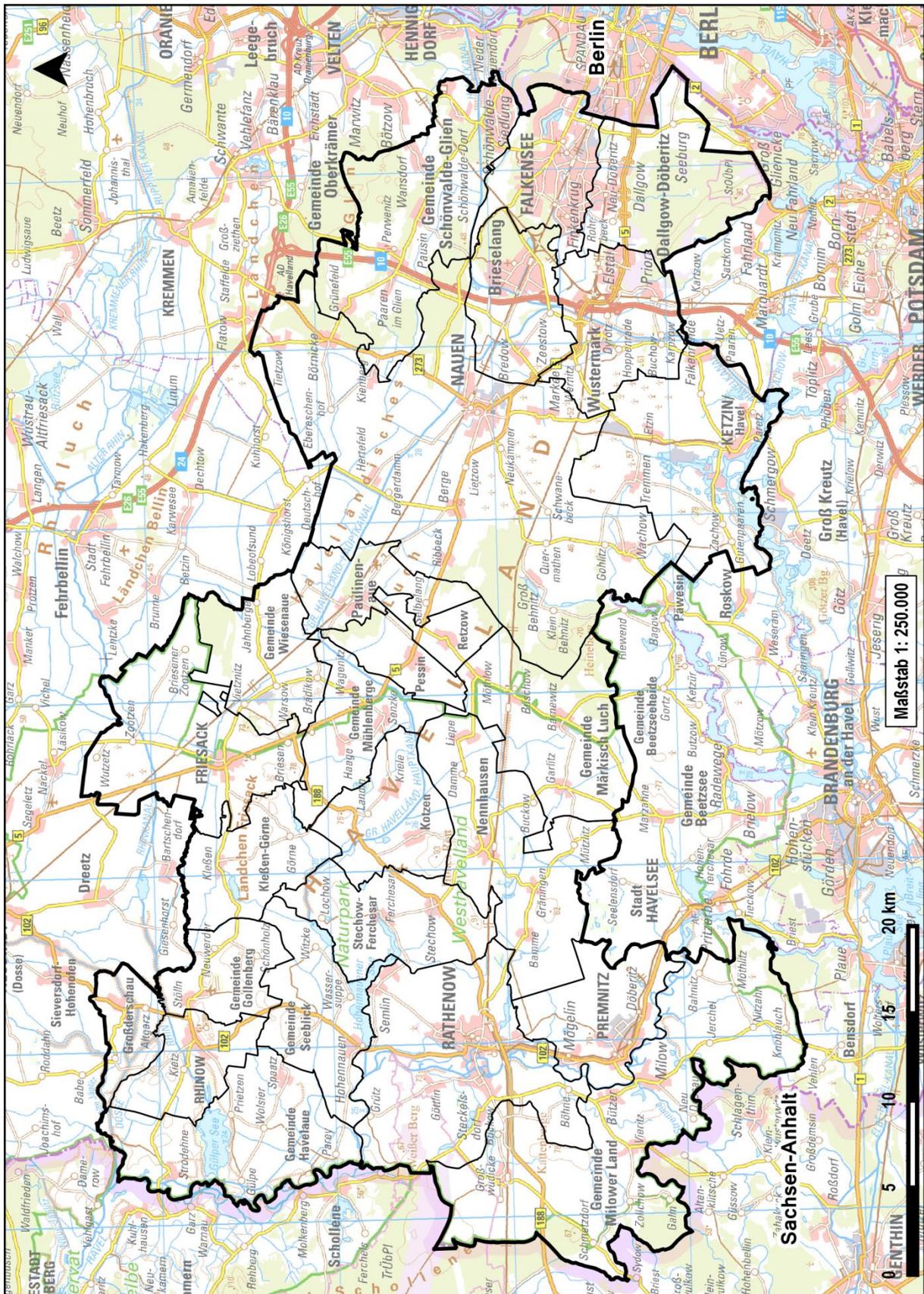
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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: 31.12.2023

- 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).

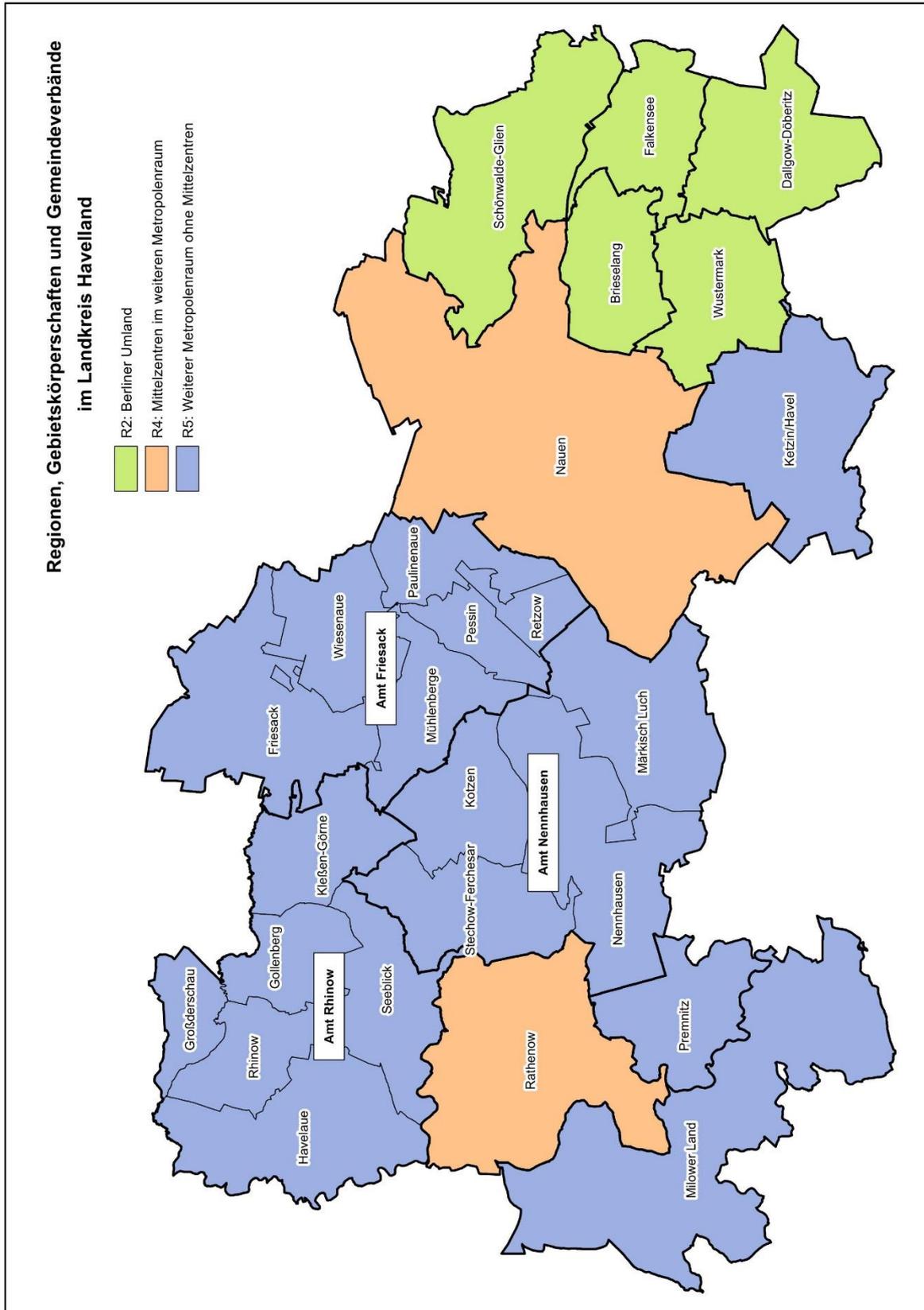
Für die Regionen gelten in den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes folgende landeseinheitlich vorgegebenen Abkürzungen und Gebietszuordnungen:

- 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 30.11.2022 (%)		
Stadt Falkensee	45.026	+0,3	43	1.039
Stadt Ketzin/Havel	6.756	+0,4	94	72
Stadt Nauen	19.577	+1,3	268	73
Stadt Premnitz	8.302	-0,4	46	179
Stadt Rathenow	24.886	+1,0	113	220
Gemeinde Brieselang	13.205	+0,8	44	298
Gemeinde Dallgow-Döberitz	10.778	+0,8	67	162
Gemeinde Milower Land	4.354	-1,3	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	10.662	+0,8	97	110
Gemeinde Wustermark	11.174	+2,7	53	211
Amt Friesack	6.624	0,0	237	28
Amt Nennhausen	4.554	-2,5	255	18
Amt Rhinow	4.482	-1,1	248	18
Landkreis Havelland	170.490	+0,6	1.727	99

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 30.11.2023 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 11.03.2023 – 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

	06/2021	06/2022	06/2023
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	45.976	46.333	45.662
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	67.131	68.633	69.706
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	8.210	7.467	8.113
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	4.805	4.381	4.929
Ansässige Unternehmen als "Rechtliche Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen" im Landkreis Havelland (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	5.705	5.756 *)	noch nicht bekannt

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

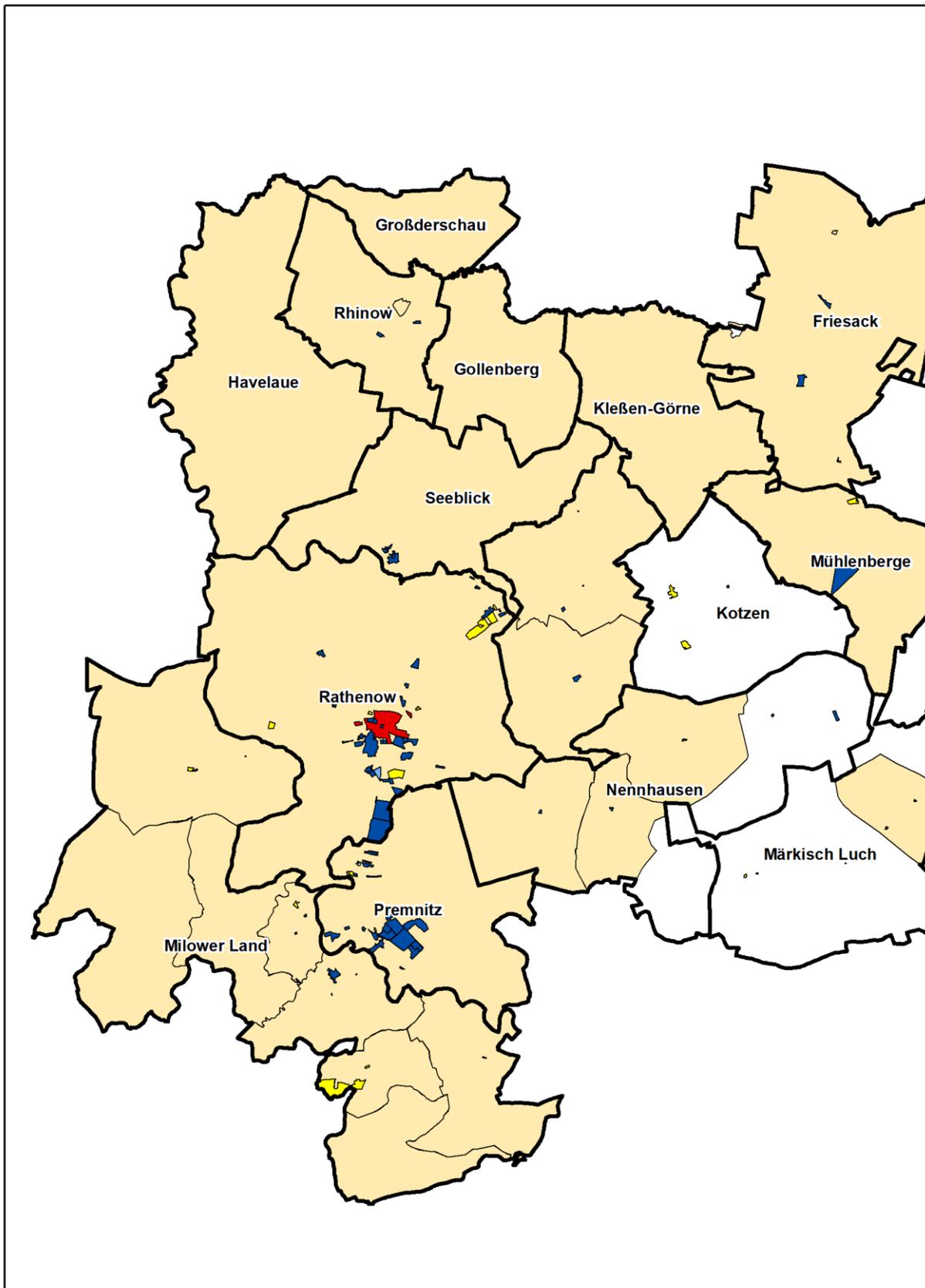
*) Die Anzahl der rechtlichen Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen wurde dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorab als Auszug aus dem Unternehmensregister, Berichtsjahr 2022, vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellt.

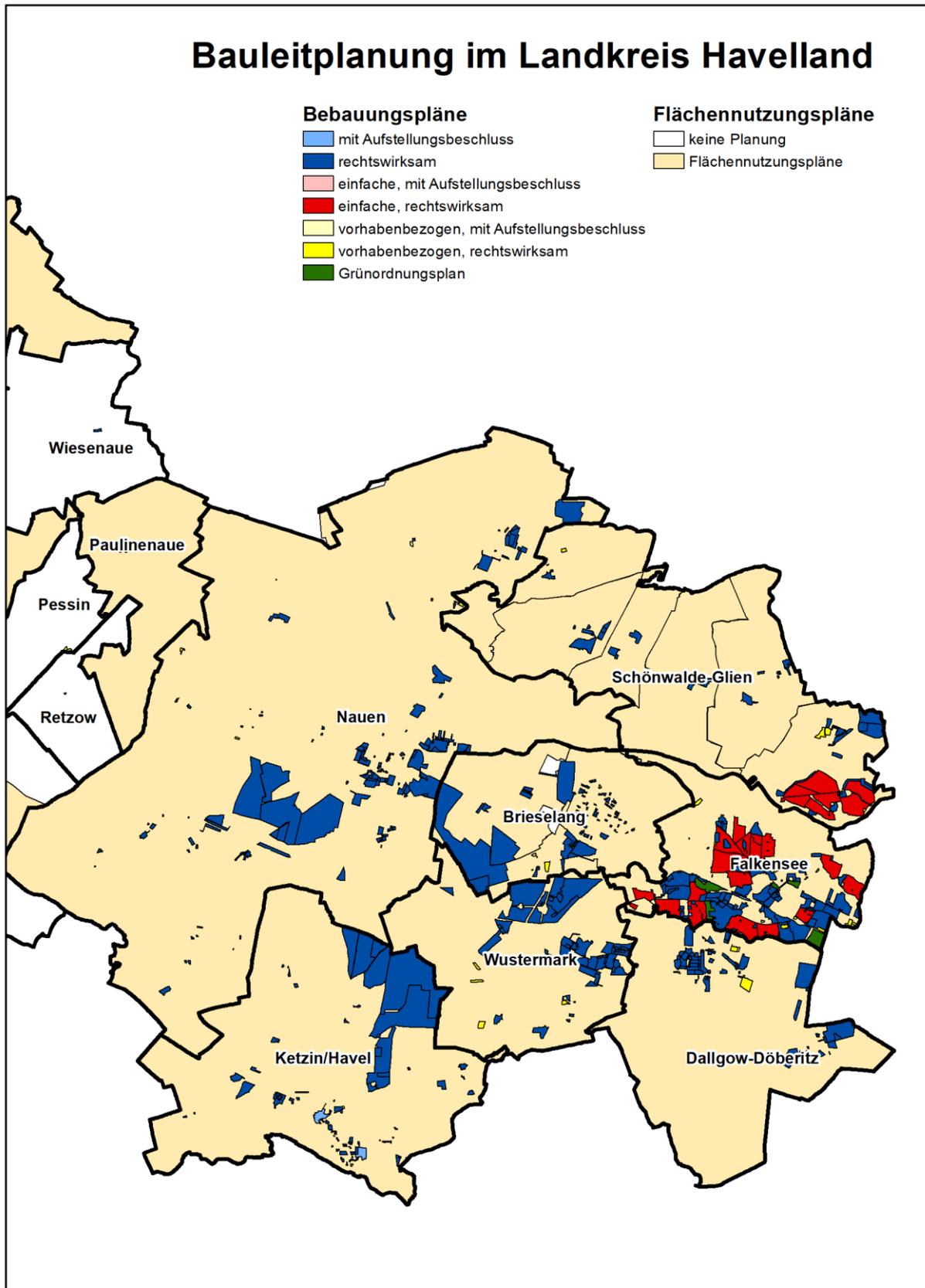
Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung können dem „Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland“ unter <https://www.ihk-potsdam.de> entnommen werden.

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 31.12.2023)

- **Bautätigkeit**

Der abgeschwächte Zuzug in den Landkreis Havelland sowie die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spiegeln sich auch in der sinkenden Bautätigkeit wider.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2021	7.040	706
	2022	6.585	739
	2023	4.256	342
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2021	6.411	601
	2022	5.996	687
	2023	3.817	292
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2021	14.089	2.398
	2022	13.208	1.436
	2023	9.796	994
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2021	840	53
	2022	756	44
	2023	720	41

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2023)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Berichtsjahr bestanden im Landkreis Havelland in den Städten Friesack („Altstadt Friesack“) und Falkensee („Zentrum“) Sanierungsgebiete, die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden. Für diese Sanierungsgebiete hat der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB ermittelt, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden können.

In der Gemeinde Wustermark bestand im Berichtsjahr das Sanierungsgebiet „Blockbauten Olympisches Dorf“. Dieses Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Weiterhin bestand in der Gemeinde Wustermark ein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich („GVZ Wustermark“) gemäß § 165 BauGB.

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.
https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Praxishilfe_Sanierungsgebiete.pdf

Der Obere Gutachterausschuss hat diese Praxishilfe ergänzt und aktualisiert.
https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Erg%C3%A4nzung_zur_Praxishilfe_Sanierungsgebiete.pdf

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	158	321	345	41	4	16	885
	51,0	47,4	83,3	17,8	21,1	29,1	51,9
	-11,7	-12,3	-11,3	-8,9	-20,0	14,3	-11,3
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	52	151	48	52	1	15	319
	16,8	22,3	11,6	22,6	5,3	27,3	18,7
	-40,9	-22,2	-56,4	20,9	-83,3	15,4	-29,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	100	205	21	137	14	24	501
	32,3	30,3	5,1	59,6	73,7	43,6	29,4
	-25,4	-18,0	-22,2	9,6	133,3	9,1	-11,2
Landkreis Havelland	310	677	414	230	19	55	1.705
	18,2	39,7	24,3	13,5	1,1	3,2	100,0
	-22,7	-16,4	-21,3	8,0	11,8	12,2	-15,4

(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	281,4	187,6	97,4	2,4	0,1	0,9	569,8
	93,6	68,6	84,6	13,9	36,1	37,7	80,4
	343,7	-21,4	-3,6	53,0	109,6	185,2	40,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	12,6	46,3	10,3	3,3	0,0	0,8	73,4
	4,2	16,9	9,0	19,0	10,0	37,2	10,3
	-65,6	-57,2	-51,7	44,4	-68,0	28,9	-56,6
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	6,8	39,4	7,4	11,6	0,2	0,6	65,9
	2,2	14,4	6,4	67,1	53,9	25,1	9,3
	-39,7	-41,5	27,2	21,8	1.072,6	-77,9	-31,7
Landkreis Havelland	300,8	273,3	115,1	17,3	0,3	2,3	709,1
	42,4	38,5	16,2	2,4	0,0	0,3	100,0
	170,2	-34,0	-10,2	29,3	87,9	-35,6	5,7

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe	
	Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	1.379	343	1.524	21	115	3.382	
	83,1	24,5	11,6	6,4	19,0	19,8	
	534,2	-34,0	7,3	40,4	455,3	54,2	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	161	397	2.666	2	136	3.362	
	9,7	28,3	20,3	0,6	22,6	19,7	
	-56,3	-9,5	71,0	-73,9	-6,5	33,5	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	120	660	8.921	311	352	10.365	
	7,2	47,2	68,0	93,0	58,4	60,6	
	-54,1	-14,1	16,2	4.241,3	14,7	14,9	
Landkreis Havelland	1.661	1.400	13.111	335	603	17.109	
	9,7	8,2	76,6	2,0	3,5	100,0	
	95,9	-18,9	23,0	1.017,0	27,4	24,6	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Nachdem die Umsätze bereits im Vorjahr stark gesunken waren, verzeichnete das Berichtsjahr erneut einen deutlichen Rückgang der Transaktionen bebaubarer Grundstücke. Mit nur 310 Verkäufen wurde ein historischer Tiefststand seit dem Jahr 2000 (>1.00070 Kauffälle) erreicht.

Der sprunghafte Anstieg des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr ist auf mehrere Verkäufe meist großer Flächen zurückzuführen, die zwecks gewerblicher Nutzung (u. a. Errichtung von Rechenzentren) zum Teil zu deutlich überdurchschnittlichen Preisen erworben wurden. Ohne Berücksichtigung dieser Fälle zeigte sich in den übrigen Nutzungssegmenten ein überwiegender und deutlicher Rückgang der Geldumsätze.

Dementsprechend entfielen die größten Anteile des Geld- und Flächenumsatzes in diesem Berichtsjahr auf die gewerblichen Flächen, während der Teilmarkt des Wohnbaulandes mit rd. 86 % nach wie vor den größten Anteil der abgeschlossenen Kaufverträge abdeckte.

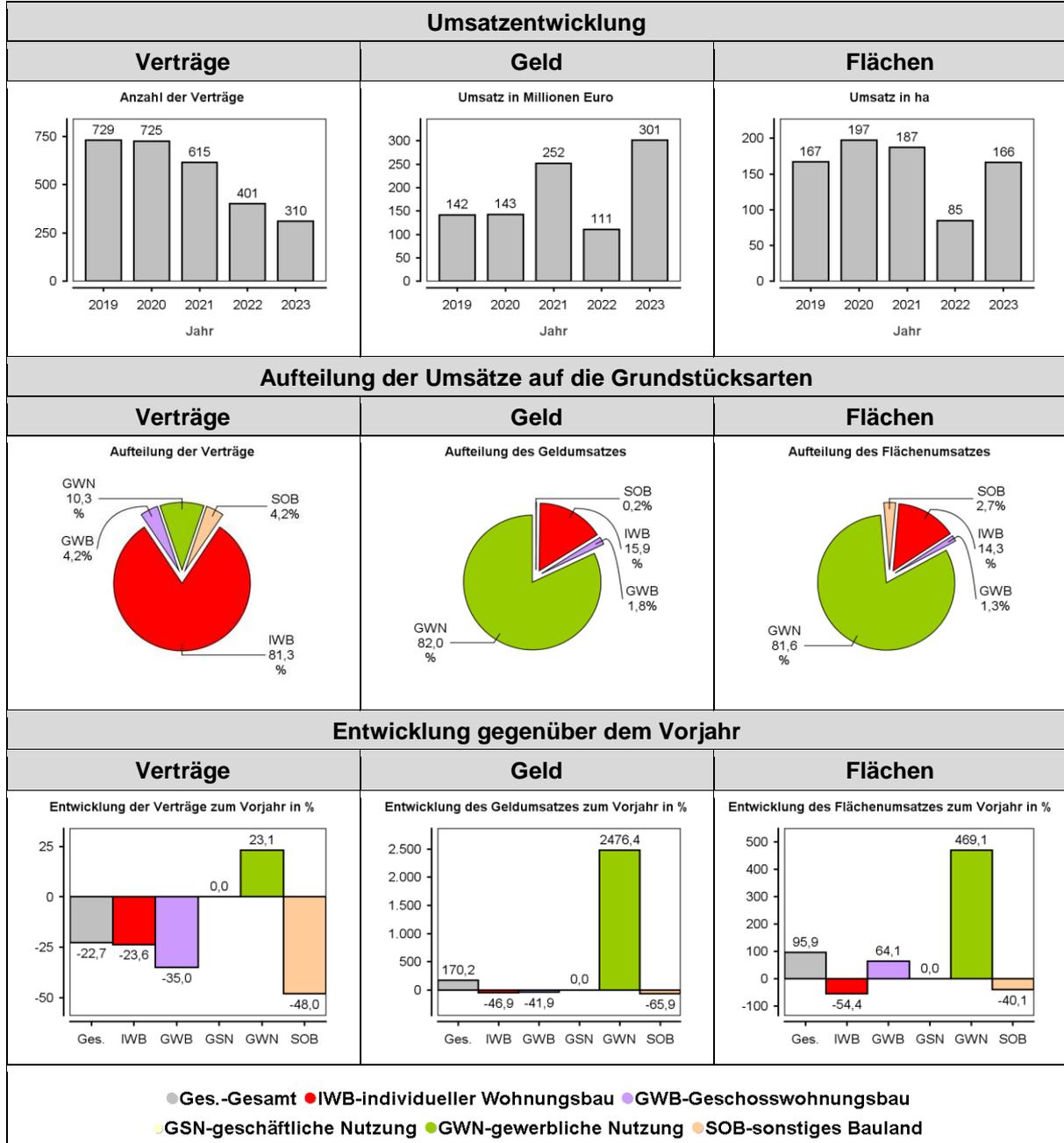
Die genannten gewerblichen Kauffälle beeinflussten auch die regionale Umsatzverteilung. Die Flächen befanden sich im Berliner Umland, so dass der Anteil des Geld- und Flächenumsatzes dieser Region am Gesamtumsatz mit rd. 94 % bzw. rd. 83 % den Großteil des Gesamtumsatzes des Landkreises ausmachte. In der regionalen Verteilung der Vertragszahlen blieben die Verhältnisse gegenüber dem Vorjahr stabil, wonach etwa die Hälfte aller Kaufverträge auf das Berliner Umland entfielen.

Umsatzstärkste Gemeinde aller baureifen Bauflächen blieb die Stadt Falkensee. Allerdings ging der Anteil an dem im gesamten Landkreis erzielten Geldumsatz im Berichtsjahr auf rd. 27 % und damit auf weniger als ein Drittel zurück (Vorjahr: 44 %). Einen ähnlich hohen Anteil am Geldumsatz von rd. 26 % verzeichnete die Gemeinde Schönwalde-Glien, welcher im Vorjahr noch rd. 11 % des Gesamtumsatzes zuzuordnen war. Relevante Umsatzanteile von rd. 15 % entfielen im Berichtsjahr auch auf die Gemeinden Brieselang und Dallgow-Döberitz. Der Umsatzanteil der Stadt Nauen ging auf weniger als 8 % am Gesamtumsatz zurück.

Die Umsätze (Anzahl, Geld- und Flächenumsatz) veräußerter selbstständiger baureifer Wohnbauflächen sanken im Berichtsjahr um jeweils etwa 35 % bezogen auf den Landkreis. Die Umsatzrückgänge im Berliner Umland waren jedoch geringer. Hier gingen die Anzahl der Transaktionen und der Geldumsatz um rd. 25 % zurück, während der Flächenumsatz rd. 10 % unter dem Vorjahresumsatz lag. In den Gemeinden Dallgow-Döberitz, Premnitz und Schönwalde-Glien waren sogar Umsatzsteigerungen festzustellen. Der weitere Metropolitanraum ohne Mittelzentren zeigte eine annähernde Halbierung der Umsätze selbstständiger baureifer Wohnbauflächen. Die Mittelzentren wiesen mit mehr als 50 % die stärksten Umsatzrückgänge auf.

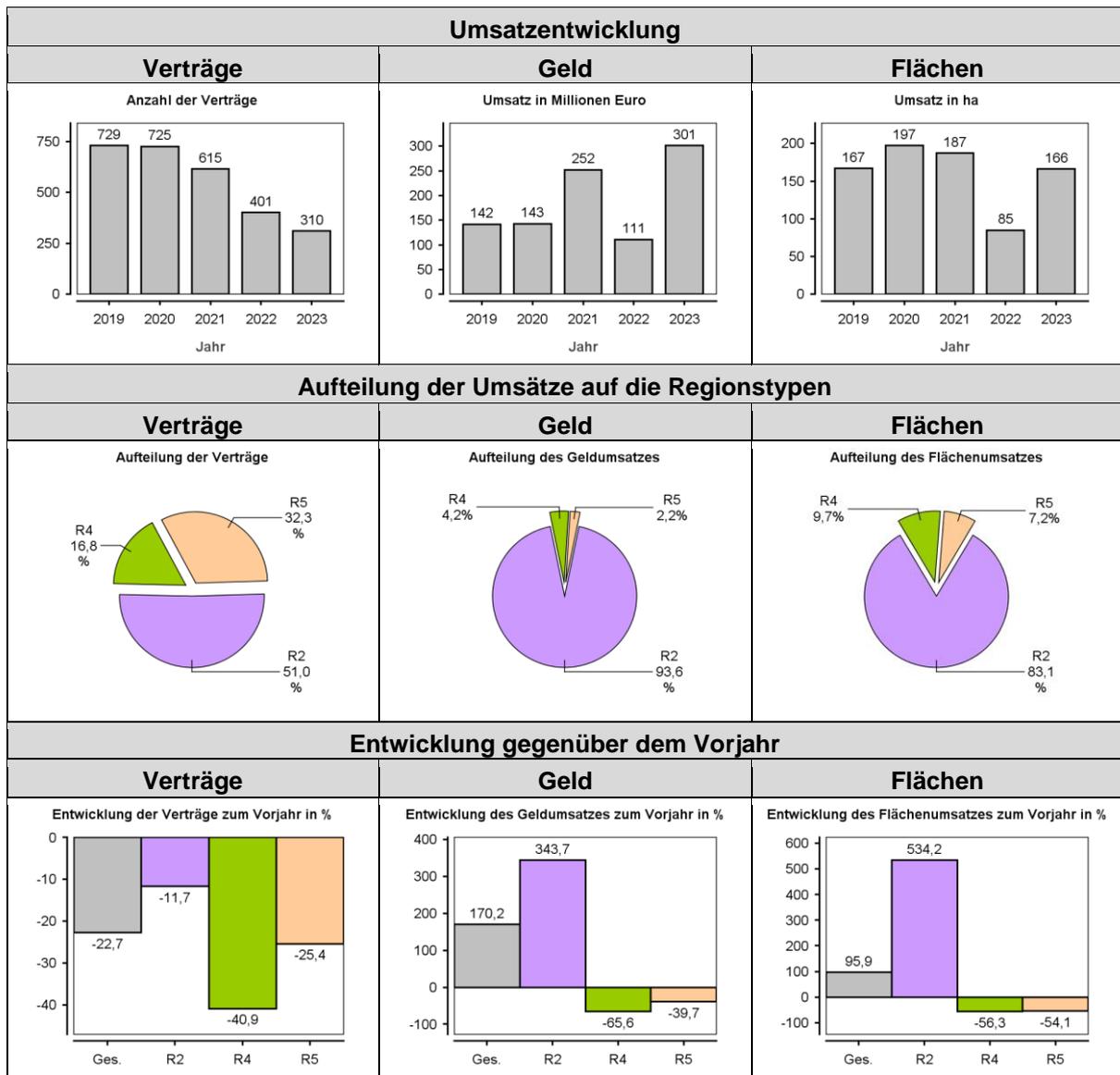
• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**

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



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	252	81,3 -23,6	480	15,9 -46,9	238	14,3 -54,4
Geschosswohnungsbau	13	4,2 -35,0	55	1,8 -41,9	22	1,3 64,1
Summe Wohnbauland	265	85,5 -24,3	535	17,8 -46,4	260	15,6 -51,4
Geschäftliche Nutzung	0		0		0	
Gewerbliche Nutzung	32	10,3 23,1	2.467	82,0 2.476,4	1.356	81,6 469,1
Summe gewerbliche Bauflächen	32	10,3 23,1	2.467	82,0 2.476,4	1.356	81,6 469,1
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0		0		0	
Sonstige Nutzung	13	4,2 -43,5	7	0,2 -64,0	45	2,7 -25,7
Summe sonstiges Bauland	13	4,2 -48,0	7	0,2 -65,9	45	2,7 -40,1
Gesamtsumme	310	100,0 -22,7	3.008	100,0 170,2	1.661	100,0 95,9

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

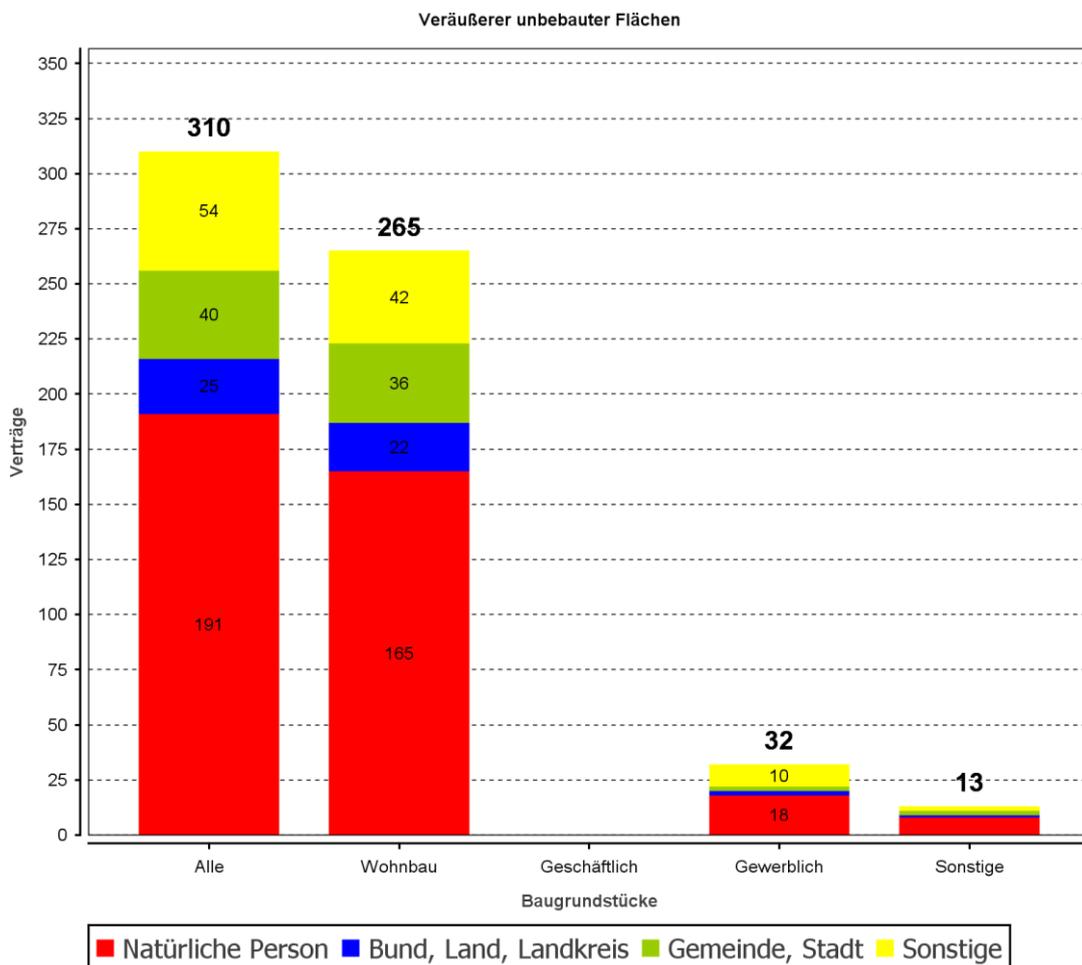


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	158	51,0	2.814	93,6	1.379	83,1
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	52	16,8	126	4,2	161	9,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	100	32,3	68	2,2	120	7,2
Gesamtsumme	310	100,0	3.008	100,0	1.661	100,0
		-22,7		170,2		95,9

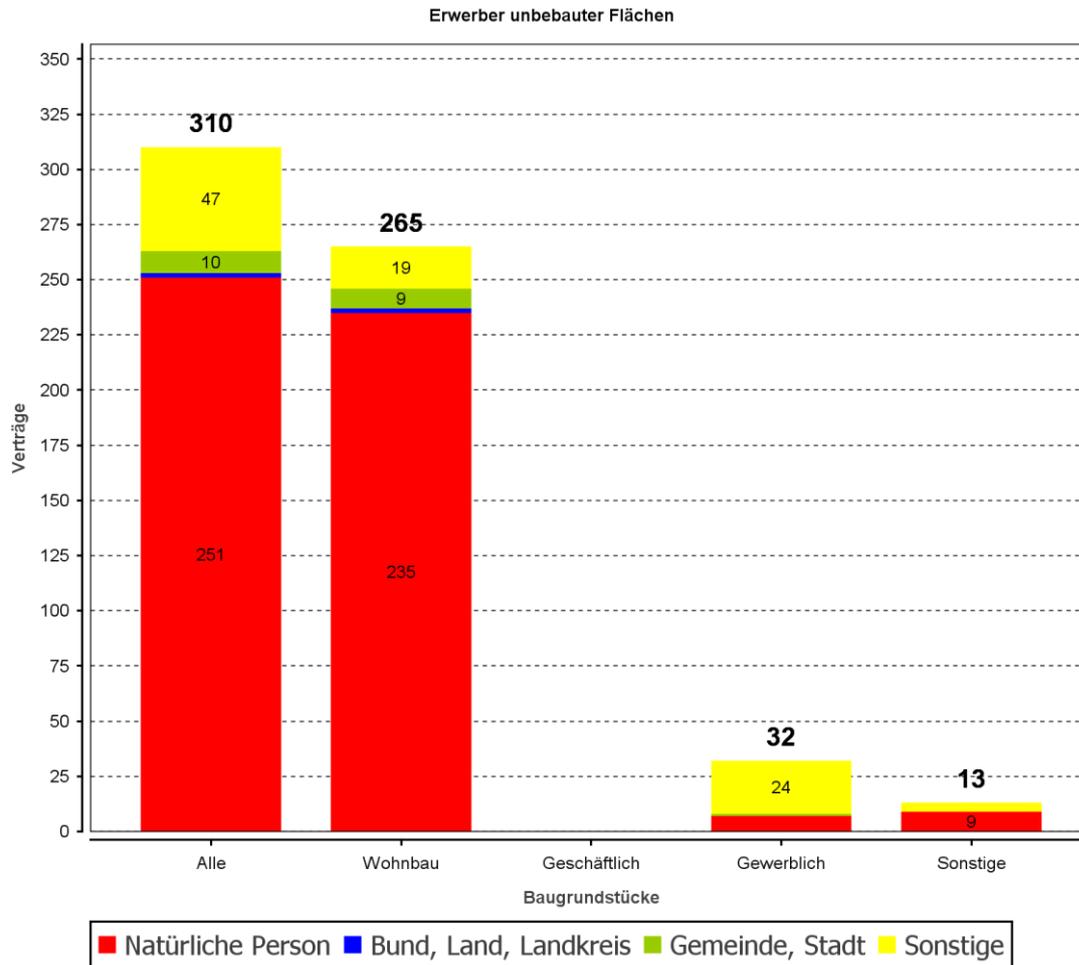
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	301	97,1	256	96,6			32	100,0	13	100,0
Tausch	2	0,6	2	0,8						
Auseinandersetzung	4	1,3	4	1,5						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	3	1,0	3	1,1						
Sonstige	0									
Gesamtsumme	310	100,0	265	100,0			32	100,0	13	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 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Brieselang	14	8,2	11	7,1			2	20,0	1	16,7
	28	13,2	11	6,8			16	38,2	1	18,5
	8.022	15,1	2.967	6,6			4.930	62,3	125	59,8
Dallgow-Döberitz	22	12,9	22	14,2						
	18	8,2	18	10,6						
	7.724	14,5	7.724	17,1						
Falkensee	42	24,6	38	24,5			3	30,0	1	16,7
	40	18,8	34	20,7			2	4,8	4	50,7
	14.632	27,5	14.160	31,4			442	5,6	30	14,4
Ketzin/Havel	4	2,3	2	1,3					2	33,3
	4	2,0	4	2,3					0,59	7,4
	1.100	2,1	1.060	2,3					39	18,7
Milower Land	1	0,6	1	0,6						
	0,98	0,5	0,98	0,6						
	95	0,2	95	0,2						
Nauen	12	7,0	11	7,1			1	10,0		
	16	7,2	12	7,1			4	9,1		
	2.102	3,9	1.452	3,2			650	8,2		
Premnitz	6	3,5	6	3,9						
	5	2,5	5	3,3						
	740	1,4	740	1,6						
Rathenow	12	7,0	10	6,5			1	10,0	1	16,7
	14	6,6	10	5,8			3	7,0	2	20,4
	1.240	2,3	1.166	2,6			60	0,8	14	6,9
Schönwalde-Glien	27	15,8	27	17,4						
	37	17,2	37	22,3						
	13.753	25,8	13.753	30,5						
Wustermark	5	2,9	3	1,9			1	10,0	1	16,7
	3	1,6	3	1,9			0,02	0,1	0,24	3,0
	451	0,8	448	1,0			3	0,0	0,50	0,2
Amt Friesack	10	5,8	10	6,5						
	13	5,8	13	7,5						
	601	1,1	601	1,3						
Amt Nennhausen	5	2,9	5	3,2						
	8	3,9	8	5,1						
	416	0,8	416	0,9						
Amt Rhinow	11	6,4	9	5,8			2	20,0		
	27	12,5	10	6,1			17	40,9		
	2.382	4,5	552	1,2			1.830	23,1		
Gesamtsumme	171		155				10		6	
	216	100,0	167	100,0			41	100,0	8	100,0
	53.256		45.133				7.914		209	

- **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	101	134	1.027	867	39.052	52.301	104	116
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	21	43	1.029	1.240	2.618	11.021	22	53
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	33	63	1.253	1.108	3.463	7.355	41	70
Landkreis Havelland	155	240	1.076	997	45.133	70.677	167	239

- **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	11	32	1.035	733	2.967	8.562	11	23
Dallgow-Döberitz	22	10	802	740	7.724	3.004	18	7
Falkensee	38	57	906	962	14.160	30.659	34	55
Ketzin/Havel	2	4	1.888	2.070	1.060	3.396	4	8
Milower Land	1	13	979	977	95	851	0,98	13
Nauen	11	24	1.078	1.414	1.452	8.965	12	34
Premnitz	6	4	903	877	740	240	5	4
Rathenow	10	19	975	1.021	1.166	2.056	10	19
Schönwalde-Glien	27	30	1.376	861	13.753	8.730	37	26
Wustermark	3	5	1.044	926	448	1.346	3	5
Amt Friesack	10	16	1.256	1.368	601	1.395	13	22
Amt Nennhausen	5	11	1.691	1.079	416	660	8	12
Amt Rhinow	9	15	1.127	771	552	813	10	12
Landkreis Havelland	155	240	1.076	997	45.133	70.677	167	239

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

Die geringen Transaktionszahlen ließen nur für einzelne Gebietskörperschaften verlässliche Aussagen zur allgemeinen Preisentwicklung auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zu. In den meisten Gebietskörperschaften wurden deutlich weniger Kauffälle als im Vorjahr registriert. Mehr als 20 Transaktionen verzeichneten lediglich die Stadt Falkensee (34) und die Gemeinde Schönwalde-Glien (26).

Verkäufe im westlichen Havelland führten auf Grund des allgemein niedrigeren Preisniveaus zu lokal begrenzten Preissteigerungen. Im Übrigen ergab sich für den Landkreis überwiegend ein Rückgang der durchschnittlichen Baulandpreise, der prozentual gesehen jedoch unterschiedlich ausfiel und auf Grund der geringen Vertragszahlen auch zufällig sein kann.

Die Gebietskörperschaften des Berliner Umlands zeigten die größten prozentualen Rückgänge der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau von bis zu 30 %. Der mittlere Kaufpreis in der Stadt Falkensee von vormals mehr als 500 €/m² sank um mehr als 15 % auf rd. 420 €/m². Eine Ausnahme bildete die Gemeinde Dallgow-Döberitz mit einer Verdopplung der Kauffallzahlen und einer marginalen Steigerung des mittleren Kaufpreises. In Schönwalde-Glien blieb die Anzahl der veräußerten Grundstücke fast gleich, der mittlere Kaufpreis lag ca. 10 % unter dem Vorjahresmittel.

In der Stadt Nauen betrug der Preisrückgang etwas mehr als 25 %, während die Kreisstadt Rathenow zwar ebenfalls weniger Verkäufe, allerdings zu stabilen bzw. geringfügig höheren Preisen als im Vorjahr verzeichnete.

In der Gesamtbetrachtung zeigte sich für den Landkreis im Berichtsjahr ein annähernd stabiles Preisniveau.

- **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	10	32	0	0	10	32
	643	400			185	207
	1.597	1.483			351	537
	946	729			286	394
	1.000	733			265	383
Dallgow-Döberitz	19	9	0	0	19	9
	438	377			420	348
	1.395	2.282			509	485
	664	501			450	450
	777	758			444	431
Falkensee	34	46	0	0	34	46
	486	463			250	238
	2.837	1.970			639	928
	821	799			417	488
	889	909			420	506
Ketzin/Havel	2	4	0	0	2	4
	770	373			5	213
	3.005	6.393			352	461
	1.888	756			178	248
	1.888	2.070			178	293
Milower Land	1	11	0	0	1	11
	979	511			97	75
	979	1.254			97	109
	979	965			97	79
	979	921			97	85
Nauen	9	21	0	1	9	20
	553	422		339	69	64
	2.135	9.857		339	448	448
	794	948		339	100	188
	1.140	1.515		339	161	220
Premnitz	5	3	0	0	5	3
	531	623			50	56
	1.610	1.480			362	80
	883	817			115	70
	947	973			147	69
Rathenow	6	11	0	0	6	11
	655	344			23	29
	2.198	2.257			273	266
	794	820			107	107
	1.047	969			120	112

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	26	27	0	0	26	27
	550	539			161	186
	15.454	1.309			578	525
	769	875			347	350
	1.399	858			328	363
Wustermark	2	4	0	0	2	4
	532	750			300	184
	832	1.084			357	492
	682	828			329	367
	682	873			329	353
Amt Friesack	9	14	0	0	9	14
	648	284			4	4
	3.615	3.041			124	154
	1.209	1.194			57	55
	1.307	1.456			55	64
Amt Nennhausen	5	11	0	0	5	11
	749	207			20	23
	2.727	2.200			132	153
	1.600	1.011			47	47
	1.691	1.079			57	61
Amt Rhinow	6	15	0	0	6	15
	730	360			28	8
	2.500	1.115			125	130
	846	826			67	70
	1.198	771			76	72
Landkreis Havelland	134	208	0	1	134	207
	438	207		339	4	4
	15.454	9.857		339	639	928
	830	840		339	340	334
	1.091	992		339	292	296

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 2022** 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 01.01.2020 und 31.12.2023
- 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:

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

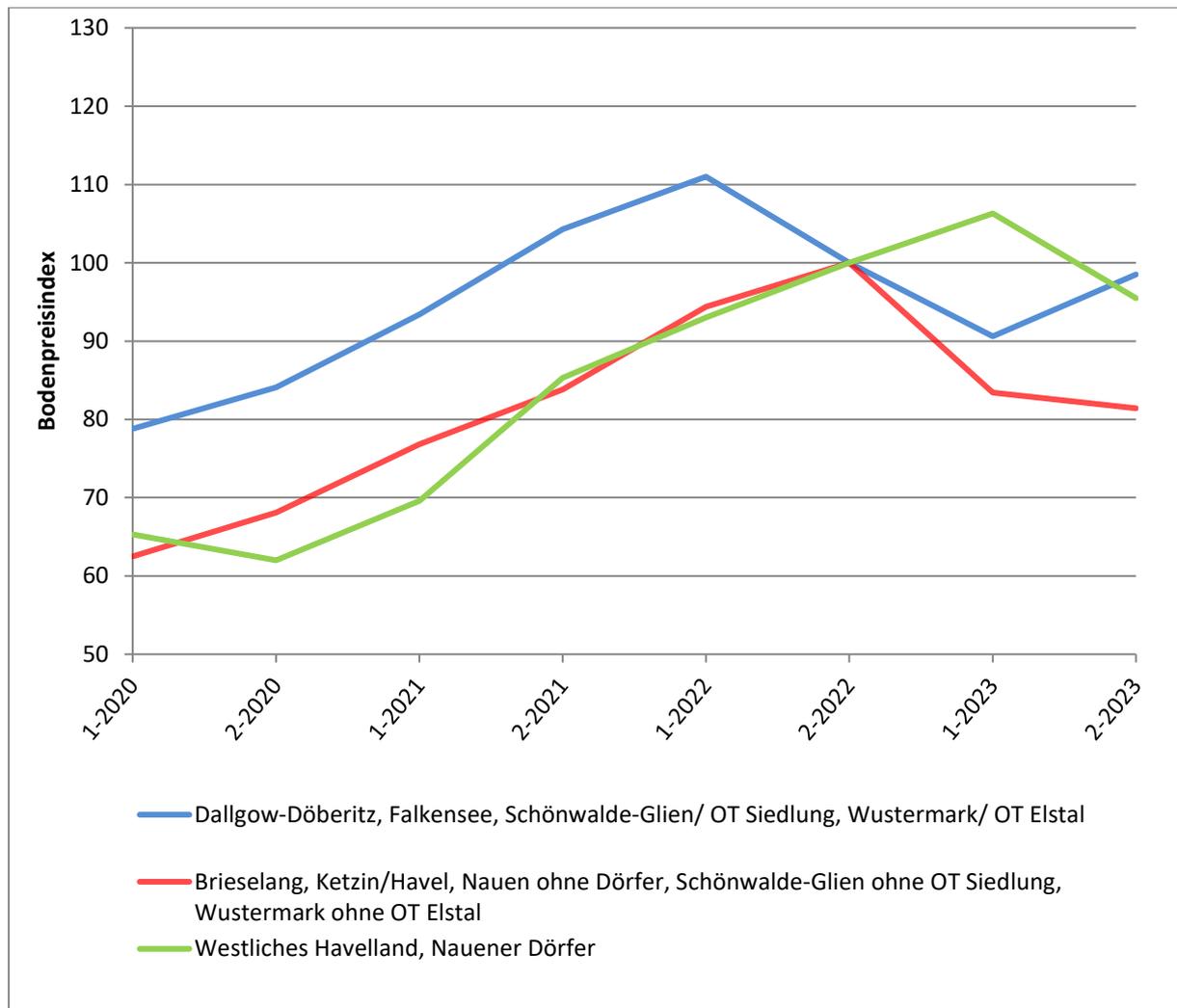
Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe für

- die Indexreihe I 461 Kauffälle (davon Falkensee 251 und Dallgow-Döberitz 135 Kauffälle),
- die Indexreihe II 313 Kauffälle (davon Brieselang 133, Schönwalde-Glien 103 und Nauen 41 Kauffälle) sowie
- die Indexreihe III 284 Kauffälle (davon Nauener Dörfer 60 und Amt Friesack 55 Kauffälle, die übrigen Kauffälle aus den anderen Ämtern, Städten und Gemeinden waren 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
1-2020	75	344,15	78,8	79	212,05	62,5
2-2020	89	367,08	84,1	65	231,11	68,1
1-2021	65	407,81	93,4	38	260,66	76,8
2-2021	51	455,53	104,3	50	284,30	83,8
1-2022	45	484,60	111,0	35	320,34	94,4
2-2022	23	436,72	100,0	20	339,29	100,0
1-2023	14	395,49	90,6	17	282,82	83,4
2-2023	46	430,08	98,5	10	276,16	81,4

Halbjahr	Westliches Havelland, Nauener Dörfer (III)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2020	40	58,37	65,3
2-2020	64	55,43	62,0
1-2021	41	62,25	69,6
2-2021	38	76,21	85,3
1-2022	33	83,11	93,0
2-2022	35	89,38	100,0
1-2023	12	95,00	106,3
2-2023	21	85,39	95,5



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 lediglich zwei geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertez Zeitraum daher auf die Jahre 2021 bis 2023. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen sank im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 um rd. 30 %. Der Anteil am Marktgeschehen konzentrierte sich weiter auf das Berliner Umland. Die Preissteigerung in dieser Region resultierte überwiegend aus Verkäufen in den Jahren 2021 und 2022. Die mittleren Quadratmeterpreise der übrigen untersuchten Auswerterräume lagen etwa 5 %-10 % über den Werten des Vorjahreszeitraums.

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/ Auswerterraum	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	9	9
	173,72	1.061
	1.842,42	20.218
	1.147,49	1.351
	1.107,93	4.079
Nauen, Ketzin/Havel	4	4
	187,01	97
	721,65	1.617
	435,01	176
	444,67	516
Westliches Havelland	4	4
	55,00	321
	86,44	1.047
	60,59	893
	65,65	789
Landkreis Havelland	17	17
	55,00	97
	1842,42	20.218
	721,65	1.227
	706,63	2.466

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 Auswertez Zeitraum daher auf die Jahre 2021 bis 2023. Dabei sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Sowohl die Anzahl der Verträge als auch die regionale Verteilung ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd unverändert. Gegenüber dem vorherigen Betrachtungszeitraum (2020-2022) war in den einzelnen Regionen ein erheblicher Anstieg der mittleren Kaufpreise 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	16	16
	31,13	500
	400,00	92.825
	179,29	2.961
	174,90	9.910
Nauen, Ketzin/Havel	6	6
	10,42	2.600
	224,83	14.618
	75,11	6.607
	103,91	7.282
Westliches Havelland	12	12
	3,84	1.344
	181,29	18.410
	16,80	6.907
	32,43	6.823
Landkreis Havelland	34	34
	3,84	500
	400,00	92.825
	56,47	4.250
	112,09	8.357

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

Zum Gewerbebauland zählen u.a. Gebiete für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, Gebiete für kundenorientierte Gewerbebetriebe (z.B. Autowerkstätten, Baumärkte, Tankstellen), Gebiete für Industriebauwerke und -anlagen (z.B. Industriehäfen), Gebiete für Verbrauchermärkte und Gebiete für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Bauland für Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser zählt jedoch nicht dazu.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland und Rohbauland sind sogenanntes „warteständiges Bauland“. Kauffälle dieser Zuordnung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lagen im Landkreis im Berichtsjahr nur in geringer Anzahl vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2021 bis 2023. Wegen der geringen Fallzahlen bei Wohnbauland im Entwicklungszustand Rohbauland und den gewerblichen Bauerwartungs- oder Rohbaulandflächen wurde auf eine regionale Untergliederung verzichtet.

Die nachfolgenden Angaben für Wohnbauflächen betreffen sowohl Flächen für den individuellen als auch für den Geschosswohnungsbau. In der Gesamtbetrachtung des Landkreises ergaben sich für warteständiges Wohnbauland gegenüber dem vorangegangenen Auswertzeitraum ein höheres Kaufpreismittel, wobei hier die unterschiedliche Stichprobenszusammensetzung zu beachten ist.

Bei den gewerblichen Bauflächen waren Verkäufe von Flächen für Rechenzentren enthalten. Deren Kaufpreise überstiegen das Preisniveau von gewerblichem Bauland um ein Vielfaches und beeinflussten dementsprechend die Angaben zum mittleren Preisniveau. Entwicklungen zum Preisniveau waren daraus nicht ableitbar.

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Flächengrößen Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	7	7
	6,04	801
	151,99	15.124
	57,43	1.810
	61,55	3.733
Nauen, Ketzin/Havel	10	10
	21,13	360
	228,82	26.384
	40,48	5.582
	67,76	9.276
Westliches Havelland	20	20
	0,40	914
	250,42	35.193
	14,67	5.321
	38,03	9.246
Landkreis Havelland	37	37
	0,40	360
	250,42	35.193
	22,22	4.990
	50,52	8.211

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	13	13
	19,32	673
	265,31	35.193
	100,00	13.900
	127,90	13.069

Region/ Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	10	10
	2,17	732
	100,00	308.564
	17,79	15.476
	25,83	48.858

Region/ Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	14	14
	12,24	5.892
	650,00	174.948
	37,35	70.900
	146,40	73.492

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), 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 2021 bis 2023. In diesem Zeitraum gingen ihm insgesamt 65 Kaufverträge über sonstiges Bauland zu. Davon wurden 25 Kauffälle über selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Bei diesen handelte es sich mehrheitlich um Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Signifikante Preisänderungen zum vorangegangenen Auswertzeitraum lagen nicht vor.

Region/ Auswerteraum	Bauland für Erholungszwecke	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
Berliner Umland	5	5
	7,46	387
	160,18	4.024
	82,69	617
	73,57	1.387
Nauen und Ketzin/Havel	12	12
	75,00	229
	649,89	874
	154,70	435
	268,25	491
Westliches Havelland	6	6
	4,56	409
	85,57	3.290
	18,35	1.352
	26,47	1.538
Landkreis Havelland	23	23
	4,56	229
	649,89	4.024
	98,25	596
	162,85	959

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 gingen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 5 Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. In einem dieser Verträge war der Erbbauzinssatz ausgewiesen.

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

Des Weiteren wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 5 Erbbaurechte verkauft, davon eins für Wohnzwecke im Berliner Umland und 4 für Erholungszwecke im weiteren Metropolenraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden keine verkauft.

Für die Ermittlung von Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten standen dem Gutachterausschuss nicht genügend geeignete Kauffälle 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 2021 bis 2023.

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	18 3 - 280 / 51 / 79 76 81	33 9 - 2.867 / 151 / 326 73 68
Nauen und Ketzin/Havel	20 2 - 777 / 143 / 240 63 67	19 8 - 600 / 182 / 219 44 46
Westliches Havelland	54 5 - 1.919 / 159 / 254 93 95	56 56 - 2.462 / 263 / 371 72 76
Landkreis Havelland	92 2 - 1.919 / 129 / 217 80 86	108 8 - 2.867 / 217 / 330 67 69

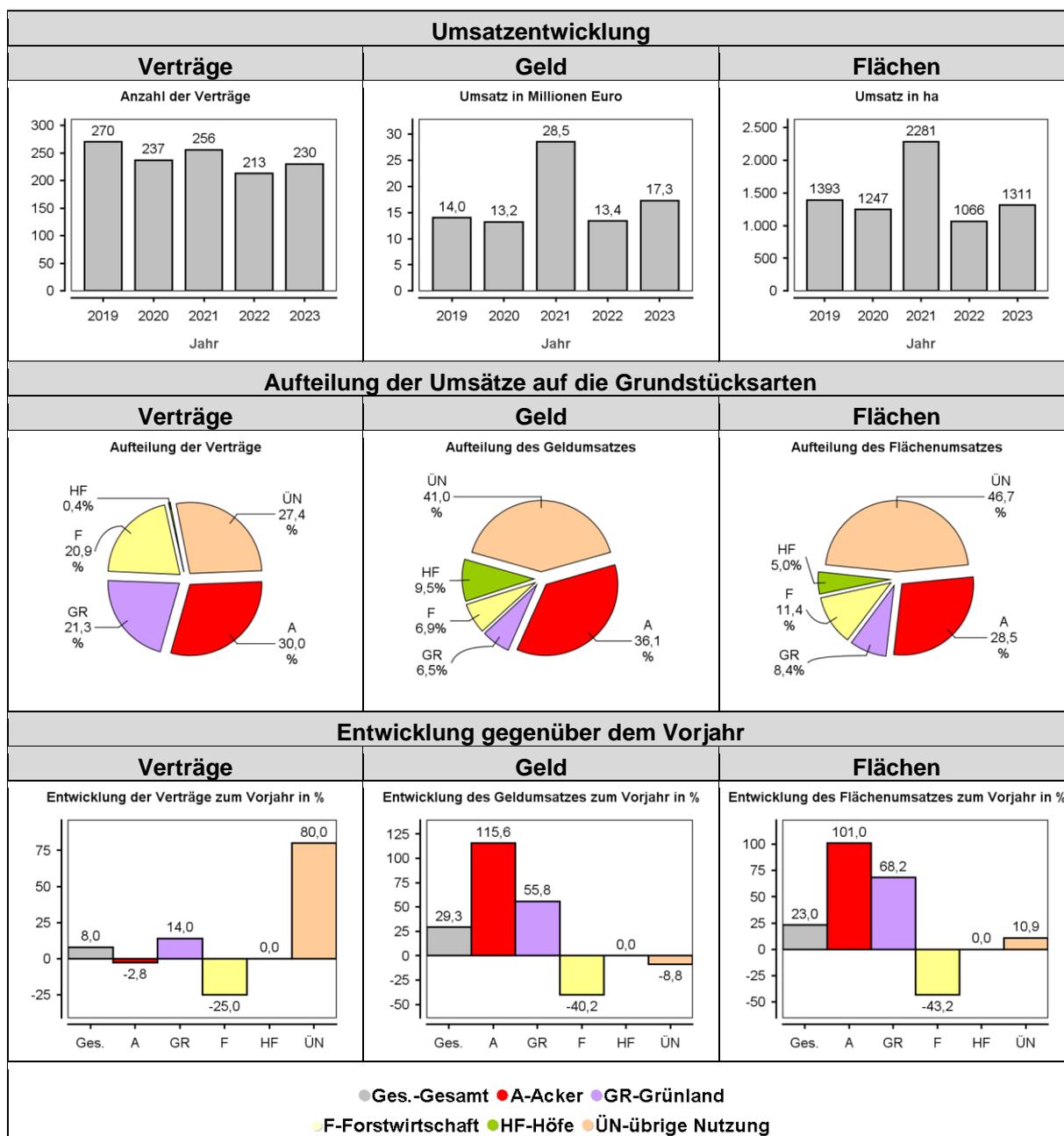
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kaufverträge in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von 30 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfiel ein Anteil von rd. 36 % am Geldumsatz und rd. 29 % des Flächenumsatzes. Bei fast gleichbleibender Anzahl der Verträge zum Vorjahr, stiegen der Geld- und Flächenumsatz in dieser Grundstücksart um über 100 %. Regional betrachtet lagen rund 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen, wie im Vorjahr, im weiteren Metropolraum.

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



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

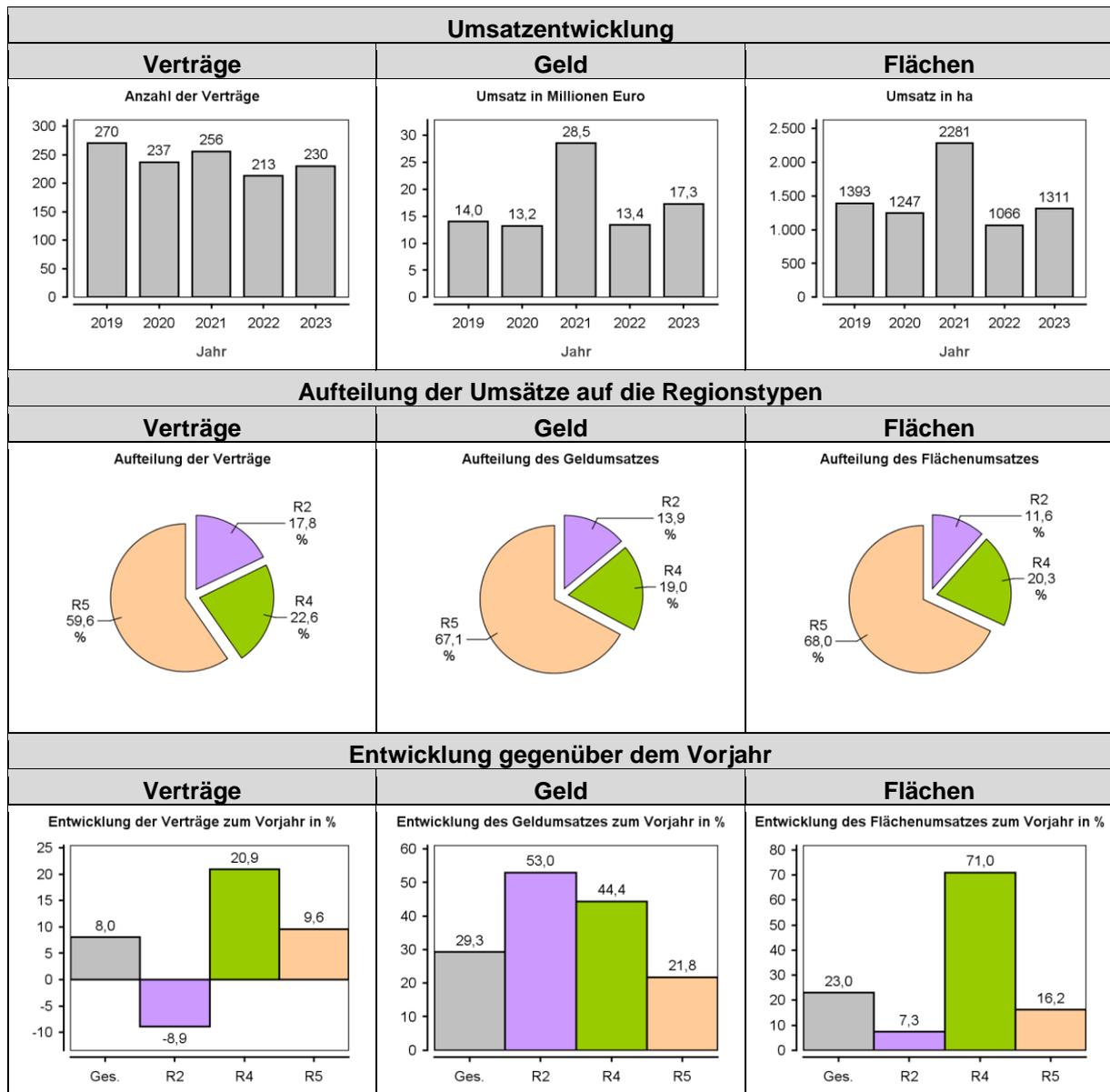
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	69	30,0 -2,8	6.238	36,1 115,6	3.740	28,5 101,0
Grünlandnutzung	49	21,3 14,0	1.123	6,5 55,8	1.100	8,4 68,2
Forstwirtschaft	48	20,9 -25,0	1.190	6,9 -40,2	1.492	11,4 -43,2
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	0,4 0,0	1.650	9,5 0,0	659	5,0 0,0
Dauerkultur	4	1,7 -50,0	76	0,4 -92,7	41	0,3 -89,5
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	21	9,1 50,0	1.612	9,3 0,1	1.183	9,0 -8,3
Sonstige Nutzungen	38	16,5 192,3	5.397	31,2 5,4	4.896	37,3 27,7
Gesamtsumme	230	100,0 8,0	17.285	100,0 29,3	13.111	100,0 23,0

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	216	93,9	63	91,3	44	89,8	48	100,0	61	95,3
Tausch	10	4,3	5	7,2	5	10,2	0		0	
Auseinandersetzung	1	0,4	0		0		0		1	1,6
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	3	1,4	1	1,5	0		0		2	3,1
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	230	100,0	69	100,0	49	100,0	48	100,0	64	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	41	17,8 -8,9	2.401	13,9 53,0	1.524	11,6 7,3
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	52	22,6 20,9	3.286	19,0 44,4	2.666	20,3 71,0
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	137	59,6 9,6	11.598	67,1 21,8	8.921	68,0 16,2
Gesamtsumme	230	100,0 8,0	17.285	100,0 29,3	13.111	100,0 23,0

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

Die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr blieb im Berichtsjahr (36) gegenüber dem Vorjahr (35) annähernd gleich. Zunehmend lagen fast alle Kauffälle im weiteren Metropolenraum.

Die nachfolgende Tabelle enthält nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende. Hierin unterscheidet sie sich von der Stichprobe der Kauffälle, die zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe herangezogen wurde.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (Euro/m ²)	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
Berliner Umland	3	6	0,25 1,82 0,80 0,96	0,90 2,05 1,37 1,42	1,70 18,57 2,89 7,72	0,53 12,34 4,25 4,64
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	8	10	1,07 2,11 1,68 1,64	1,00 2,45 1,44 1,59	0,56 22,56 1,29 5,99	0,26 7,80 2,81 3,29
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	25	19	0,59 2,80 1,50 1,40	0,69 2,10 1,50 1,35	0,25 21,58 1,77 6,72	0,34 34,51 2,72 5,58
Landkreis Havelland	36	35	0,25 2,80 1,50 1,42	0,69 2,45 1,48 1,43	0,25 22,56 1,75 6,64	0,26 34,51 2,98 4,77

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

6.2.1.2 Grünland

Die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stieg im Berichtsjahr (27) gegenüber dem Vorjahr (18) um 50 %. Diese Zunahme vollzog sich fast ausschließlich im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren.

Die nachfolgende Tabelle enthält nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende. Hierin unterscheidet sie sich von der Stichprobe der Kauffälle, die zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe herangezogen wurde.

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	5	4	0,41 1,51 0,77 0,88	1,01 1,86 1,65 1,54	0,39 8,04 0,50 2,52	0,43 9,92 3,09 4,13
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	2	3	0,70 1,30 1,00 1,00	0,45 1,31 0,71 0,82	0,36 1,59 0,98 0,98	0,38 0,50 0,42 0,43
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	20	11	0,50 2,00 0,99 1,01	0,50 2,12 0,93 0,96	0,35 12,56 1,75 3,33	0,30 10,06 1,85 3,38
Landkreis Havelland	27	18	0,41 2,00 0,99 0,99	0,45 2,12 0,99 1,06	0,35 12,56 1,66 3,00	0,30 10,06 1,43 3,06

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 2022** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.07. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2014 und 31.12.2023
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden sowie keine ortsnahe 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: 440 Kauffälle, davon 320 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und der Stadt Nauen
- Grünland: 214 Kauffälle, davon 131 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow und der Stadt Nauen.

• Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland

Jahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Jahresmittel (Euro/m²)	Index	Anzahl	Jahresmittel (Euro/m²)	Index
2014	76	0,73	49,4	32	0,46	40,4
2015	59	0,98	66,3	34	0,77	67,8
2016	38	0,91	61,5	26	0,65	57,1
2017	32	1,15	78,2	15	0,70	61,8
2018	46	1,16	78,9	15	0,73	64,0
2019	39	1,21	82,0	26	0,98	85,8
2020	48	1,51	102,5	21	0,99	86,9
2021	45	1,60	108,6	20	1,24	109,1
2022	27	1,48	100,0	9	1,14	100,0
2023	30	1,51	102,0	16	0,95	83,6



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ging im Berichtsjahr (26) gegenüber dem Vorjahr (42) um 38 % zurück. Dabei blieb die räumliche Verteilung der Kauffälle innerhalb des Landkreises annähernd gleich.

Ohne Betrachtung der räumlichen Verteilung im Landkreis konnte ein annähernd stabiles Preisniveau beobachtet werden.

Die nachfolgende Tabelle enthält nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, auch ortsnahe und dem Naturschutz unterliegende. Hierin unterscheidet sie sich von der Stichprobe der Kauffälle, die zur Ermittlung der Bodenpreisindexreihe herangezogen wurde.

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	3	6	0,31 0,55 0,55 0,47	0,26 2,30 0,69 1,05	1,72 3,98 2,19 2,63	0,33 7,59 0,89 2,22
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	6	9	0,39 1,67 1,07 1,04	0,08 1,28 0,60 0,62	0,33 45,07 1,66 9,33	1,63 10,98 6,05 5,49
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	17	27	0,52 1,47 0,70 0,76	0,28 1,96 0,88 0,87	0,34 18,84 1,97 3,35	0,35 81,48 2,48 6,16
Landkreis Havelland	26	42	0,31 1,67 0,70 0,79	0,08 2,30 0,72 0,84	0,33 45,07 1,97 4,65	0,33 81,48 2,47 5,45

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

6.3.2 Preisindexreihe

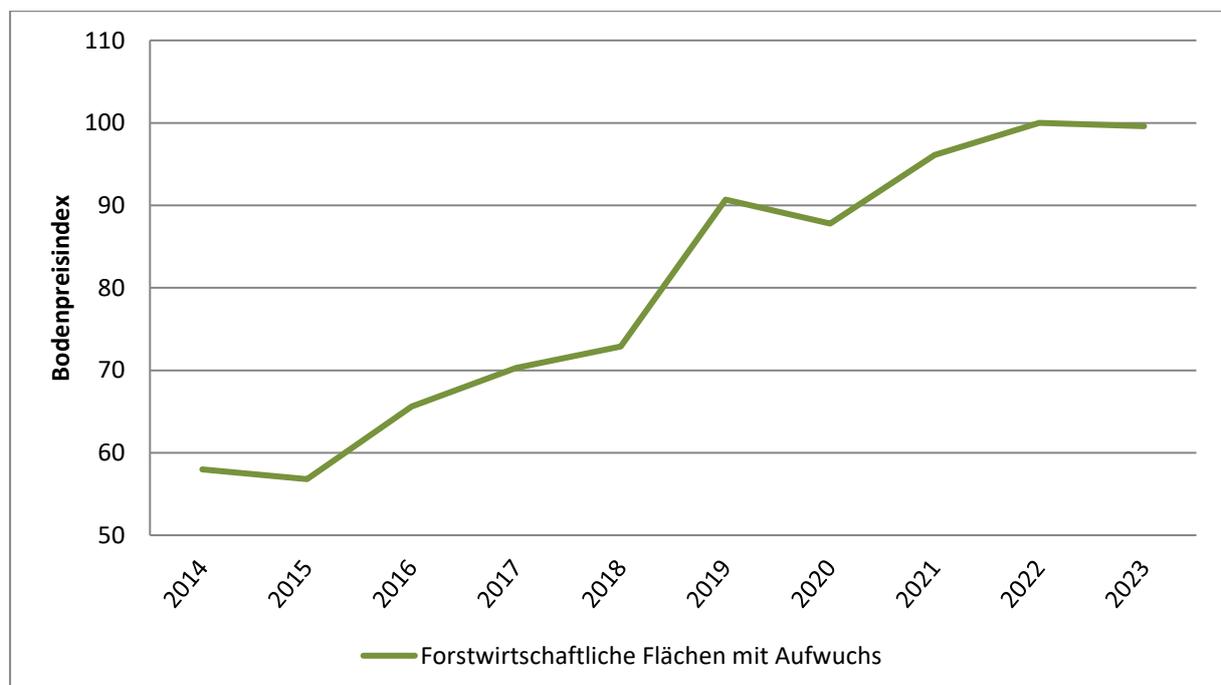
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2022** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.07. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2014 und 31.12.2023
- 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 286 Kauffälle, davon 220 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und der Stadt Nauen.

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

Jahr	Anzahl	Jahresmittel (Euro/m ²)	Index
2014	47	0,44	58,0
2015	36	0,43	56,8
2016	42	0,49	65,6
2017	29	0,53	70,3
2018	19	0,55	72,9
2019	22	0,68	90,7
2020	22	0,66	87,8
2021	26	0,72	96,1
2022	26	0,75	100,0
2023	17	0,75	99,6



6.3.3 Untersuchungen nach Lage der Flächen und Alter des Bestandes

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung der Waldverkäufe nur eine geringe Anzahl geeigneter Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Der Gutachterausschuss erweiterte daher den Auswertzeitraum auf die Jahre 2021 bis 2023.

Bestandteil der Kauffallselektion sind Nadelwald (73 Kauffälle), Laubwald (12 Kauffälle) und Mischwald (5 Kauffälle) mit Grundstücksgrößen von 2.500 m² bis 750.000 m² ab einem Alter von 20 Jahren. In der Stichprobe können Arrondierungskäufe zur Eigenjagden enthalten sein.

Nicht Bestandteil der Stichprobe sind Kauffälle durch Naturschutzvereine in Naturschutzgebieten sowie Kauffälle in Gebieten, die für Windkraftanlagen geeignet sind.

	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
ortsnah	21	21
	0,28	3.478
	1,96	73.764
	0,90	20.387
	0,91	23.444
ortsfern	69	69
	0,21	3.264
	2,30	537.773
	0,70	23.742
	0,78	55.294
Landkreis Havelland	90	90
	0,21	3.264
	2,30	537.773
	0,72	22.554
	0,81	47.862

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

Alter des Bestandes	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)
20 bis 40 Jahre	10 0,55 0,90 0,66 0,68	10 3.444 60.460 21.652 28.597
41 bis 80 Jahre	35 0,21 2,30 0,75 0,81	35 3.478 537.773 23.742 52.086
Ab 81 Jahre	45 0,31 1,96 0,72 0,83	45 3.264 487.835 20.784 48.858
Landkreis Havelland	90 0,21 2,30 0,72 0,81	90 3.264 537.773 22.554 47.862

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

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

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

Trotz gestiegener Vertragszahlen und Flächensummen sanken die Geldsummen um gut ein Drittel. Dies ergab sich hauptsächlich aus mehr Verkäufen von privaten Grünflächen mit wesentlich geringeren Flächengrößen. Hierbei handelte es sich überwiegend um Haus- und Eigentumsgärten im gesamten Landkreis. Die Grundstücke mit besonderer Funktion waren gewerbliche Lagerflächen und private Wege im gesamten Landkreis.

- **Umsatzübersicht nach Grundstücksarten**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	44	80,0 15,8	505	22,3 -53,2	52	8,6 -73,6
Wasserflächen	2	3,6 0,0	77	3,4 -20,5	190	31,5 171,5
besondere Funktionen	5	9,1 0,0	38	1,7 -68,2	64	10,7 316,6
Energieanlagen	4	7,3 33,3	1.641	72,6 -25,8	297	49,3 58,6
sonstige Nutzung	0	0,0 -100,0				
Gesamtsumme	55	100,0 12,2	2.261	100,0 -35,6	603	100,0 27,4

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	32	27	1,03 125,48 21,00 18,77	1,00 148,50 9,91 17,65	15 2.312 619 783	57 67.571 1.364 5.524
Wasserflächen	2	1	0,35 1,10 0,73 0,73	6,52 6,52 6,52 6,52	13.613 176.084 94.849 94.849	9.199 9.199 9.199 9.199
besondere Funktionen	3	3	7,10 10,00 10,00 9,03	7,92 96,15 10,00 38,02	317 2.535 318 1.057	52 819 692 521
Energieanlagen	4	2	2,10 6,00 5,25 4,65	2,75 13,00 7,88 7,88	7.759 115.210 87.241 74.363	12.189 165.255 88.722 88.722
sonstige Nutzung	0	0				
Gesamtsumme	41	33	0,35 125,48 10,00 15,80	1,00 148,50 9,91 18,57	15 176.084 665 12.570	52 165.255 1.364 10.223

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 gingen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 19 Kaufverträge von Hausgärten und 6 Kaufverträge von Eigentumsgärten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. Alle geeigneten Kauffälle aus den letzten fünf Jahren wurden mit mathematisch-statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die Stichprobe umfasst **71** Kauffälle aus den Jahren **2019 bis 2023**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	13.07. 2021	21.06. 2021	07.01. 2019	11.12. 2023		
Vergleichsmaßstab (Euro/m²)	13,58	8,68	1,03	68,18	13,73	
Kaufpreis (Euro)	9.023	4.000	130	60.000	12.244	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	139	55	7	420	130	
Grundstücksfläche (m ²)	753	487	15	2.568	635	
Gebietslage		20	10	30		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnungsergebnisse aus einer Regression als Orientierungswerte (Vergleichsmaßstäbe) für den Grund und Boden von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Abhängigkeiten vom Kaufzeitpunkt oder der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,67$.

Vergleichsmaßstab	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)														
	10	20	30	40	50	60	70	80	110	120	150	200	250	300	350
Euro/m ²	2,8	3,5	4,2	4,9	5,5	6,2	6,8	7,4	9,4	10,1	12,1	15,7	19,6	23,7	28,1
ca. %	28	18	14	12	11	10	10	9	9	8	8	8	8	8	8

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Weitere Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf den Vergleichsmaßstab.

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

• **Eigentumsgärten**

Die Stichprobe umfasst **49** Kauffälle aus den Jahren **2019 bis 2023**. Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	02.03. 2021	30.11. 2020	14.02. 2019	05.10. 2023		
Vergleichsmaßstab (Euro/m²)	9,63	7,09	0,84	39,44	9,19	
Kaufpreis (Euro)	9.476	5.000	600	45.000	10.560	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	80	55	8	360	79	
Grundstücksfläche (m ²)	1.185	821	282	3.549	868	
Gebietslage		10	10	30		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = Eigenheimgebiete

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnungsergebnisse aus einer Regression als Orientierungswerte (Vergleichsmaßstäbe) für den Grund und Boden von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwerts zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Abhängigkeiten vom Kaufzeitpunkt oder der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,50$.

Vergleichsmaßstab	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m²)														
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	110	130	150	200	250	300
Euro/m ²	1,3	2,9	4,3	5,5	6,6	7,6	8,5	9,3	10,1	11,6	12,8	14,0	16,5	18,7	20,5
ca. %	13	15	14	14	13	13	12	12	11	11	10	9	8	7	7

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Weitere Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf den Vergleichsmaßstab.

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

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen sind Grundstücke für den Gemeinbedarf, die bereits vor dem Erwerb für öffentliche Zwecke genutzt wurden und auch zukünftig für öffentliche Zwecke genutzt werden. Im Berichtsjahr gingen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12 Kaufverträge über öffentliche Verkehrsflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. Für die folgende Auswertung wurde der Auswertzeitraum auf die Jahre 2021 bis 2023 erweitert und auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr begrenzt.

Grundstücksankäufe nach § 3 Abs. 1 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 VerkFIBerG wurden von der folgenden Auswertung ausgeschlossen.

Bei allen Grundstücken handelte es sich um örtliche Verkehrsflächen. Für überörtliche Verkehrsflächen lagen für die Jahre 2021 bis 2023 keine Kauffälle vor.

Region/ Auswerteraum	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)
Landkreis Havelland	26	26
	1,00	4
	15,00	2.312
	5,00	127
	5,18	336

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

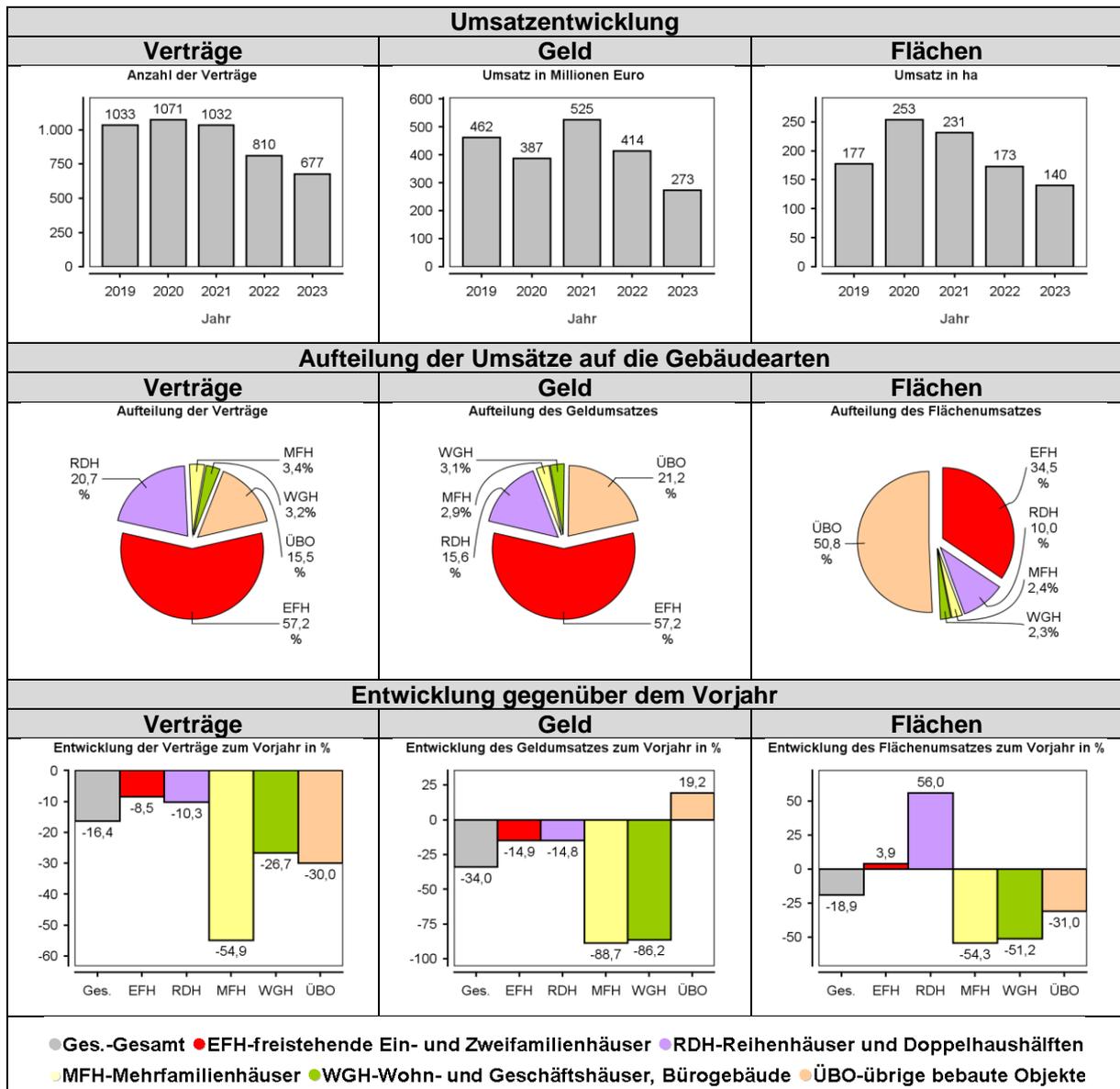
8 Bebaute Grundstücke

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. 16 % und rd. 34 %. Gemessen an der Vertragszahl, am Geld- und am Flächenumsatz hatten die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Bei den Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Bürogebäuden nahmen die Umsätze überdurchschnittlich ab.



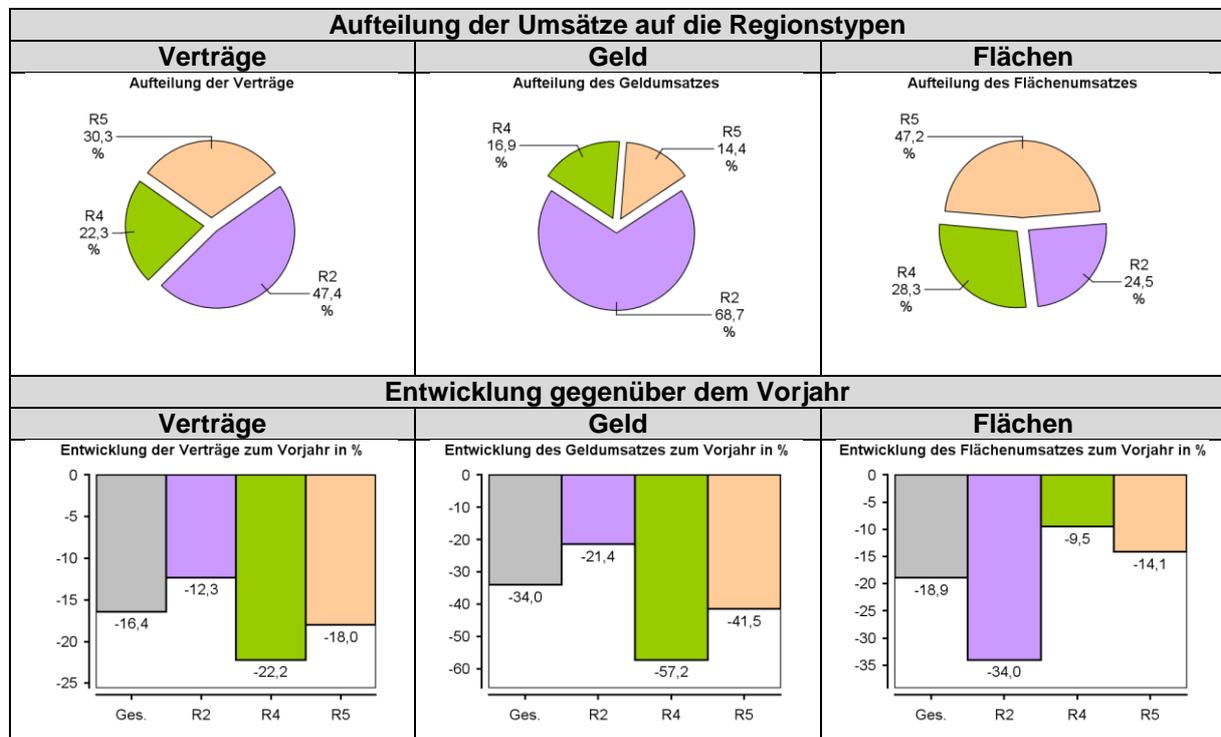
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	387	57,2 -8,5	1.564	57,2 -14,9	482	34,5 3,9
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	140	20,7 -10,3	426	15,6 -14,8	140	10,0 56,0
Mehrfamilienhäuser	23	3,4 -54,9	79	2,9 -88,7	34	2,4 -54,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	22	3,2 -26,7	85	3,1 -86,2	33	2,3 -51,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	105	15,5 -30,0	579	21,2 19,2	712	50,8 -31,0
Wochenendhäuser	31	4,6 -34,0	33	1,2 -36,7	27	1,9 -36,2
Bauernhäuser	22	3,2 -29,0	60	2,2 -28,0	263	18,8 -1,3
Sonstige Gebäude	52	7,7 -27,8	486	17,8 38,8	422	30,1 -41,7
Gesamtsumme	677	100,0 -16,4	2.733	100,0 -34,0	1.400	100,0 -18,9

Sonstige Gebäude können sein:

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

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

In der regionalen Verteilung wies das Berliner Umland fast die Hälfte der Transaktionen (rd. 47 %) im Teilmarkt der bebauten Grundstücke auf. Bei den einzelnen Umsatzarten waren jedoch Rückgänge in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen. Auch im weiteren Metropolenraum führte die rückläufige Anzahl der Kaufverträge zu einer Abnahme in den Geld- und Flächensummen. In der Gesamtbetrachtung ergab sich daher für den Landkreis eine deutliche Reduzierung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr.



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	321	47,4 -12,3	1.876	68,7 -21,4	343	24,5 -34,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	151	22,3 -22,2	463	16,9 -57,2	397	28,3 -9,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	205	30,3 -18,0	394	14,4 -41,5	660	47,2 -14,1
Gesamtsumme	677	100,0 -16,4	2.733	100,0 -34,0	1.400	100,0 -18,9

• **Transaktionen sämtlicher bebauter Grundstücke**

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	641	94,7	497	94,3	21	91,3	22	100,0	101	96,2
Tausch	2	0,3	2	0,4	0		0		0	
Auseinandersetzung	18	2,7	15	2,8	1	4,3	0		2	1,9
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	11	1,6	9	1,7	1	4,4	0		1	1,0
Sonstige	5	0,7	4	0,8	0		0		1	0,9
Gesamtsumme	677	100,0	527	100,0	23	100,0	22	100,0	105	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	250	75 1.950	437 406	642 10.918	3.383 3.434	1.093
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	95	25 895	318 319	415 5.424	2.610 2.659	302
Mehrfamilienhäuser	12	105 1.150	381 312	427 2.706	1.279 1.129	46
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	16	45 1.200	384 292		*)	61
Wochenendhäuser	23	10 302	118 80	245 5.971	2.539 2.105	27
Bauernhäuser	9	81 435	231 200	572 2.324	1.374 1.297	21
Sonstige Gebäude	26	2 12.900	676 80		**)	176

*) Wohn- und Nutzflächenpreise siehe Abschnitt 8.5.1

**) Nutzflächenpreise für Lager- und Produktionsgebäude siehe Abschnitt 8.6

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 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 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	90 (106)	1930 (1930)	120 (120)	1.871 (3.090)	245.000 (372.000)
Baujahr 1949 bis 1990	43 (42)	1974 (1973)	108 (100)	2.266 (2.543)	270.000 (272.000)
Baujahr 1991 bis 2020	114 (122)	2005 (2005)	126 (123)	4.097 (4.498)	530.000 (572.000)
Baujahr ab 2021	4 (9)	2022 (2023)	118 (141)	4.686 (4.528)	495.000 (685.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	28 (39)	1932 (1930)	109 (118)	4.571 (5.035)	500.000 (570.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (5)	1986 (1973)	95 (82)	4.674 (4.573)	570.000 (375.000)
Baujahr 1991 bis 2020	45 (48)	2006 (2006)	132 (129)	4.737 (5.278)	650.000 (705.000)
Baujahr ab 2021	1 (1)	2022 (2023)	135 (184)	6.289 (3.799)	849.000 (699.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	11 (12)	1930 (1934)	130 (100)	3.155 (4.402)	325.000 (408.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (3)	1971 (1983)	108 (80)	3.913 (5.731)	410.000 (498.000)
Baujahr 1991 bis 2020	43 (43)	2004 (2006)	121 (120)	3.990 (4.530)	495.000 (565.000)
Baujahr ab 2021	2 (5)	2023 (2023)	114 (141)	4.675 (4.858)	495.000 (685.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	10 (11)	1921 (1900)	115 (155)	1.670 (1.995)	205.000 (310.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (8)	1980 (1954)	101 (108)	2.765 (3.377)	290.000 (298.000)
Baujahr 1991 bis 2020	10 (9)	2007 (2009)	120 (123)	3.946 (3.906)	467.000 (455.000)
Baujahr ab 2021	0 (1)	 (2022)	 (130)	 (4.000)	 (520.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	11 (16)	1930 (1933)	115 (120)	1.369 (1.791)	199.000 (225.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (9)	1978 (1970)	102 (105)	1.863 (2.417)	202.000 (285.000)
Baujahr 1991 bis 2020	8 (15)	2000 (1998)	122 (120)	2.428 (2.883)	340.000 (360.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	30 (28)	1915 (1900)	132 (132)	1.214 (1.328)	155.000 (198.000)
Baujahr 1949 bis 1990	15 (17)	1953 (1977)	140 (100)	1.721 (2.045)	222.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2020	8 (7)	2007 (1999)	135 (103)	2.606 (2.920)	341.000 (300.000)
Baujahr ab 2021	1 (2)	2023 (2022)	101 (154)	3.446 (2.961)	348.000 (452.000)

(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 VV EW-SW wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2022** 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 01.01.2019 und 31.12.2023 ausgewertet.

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

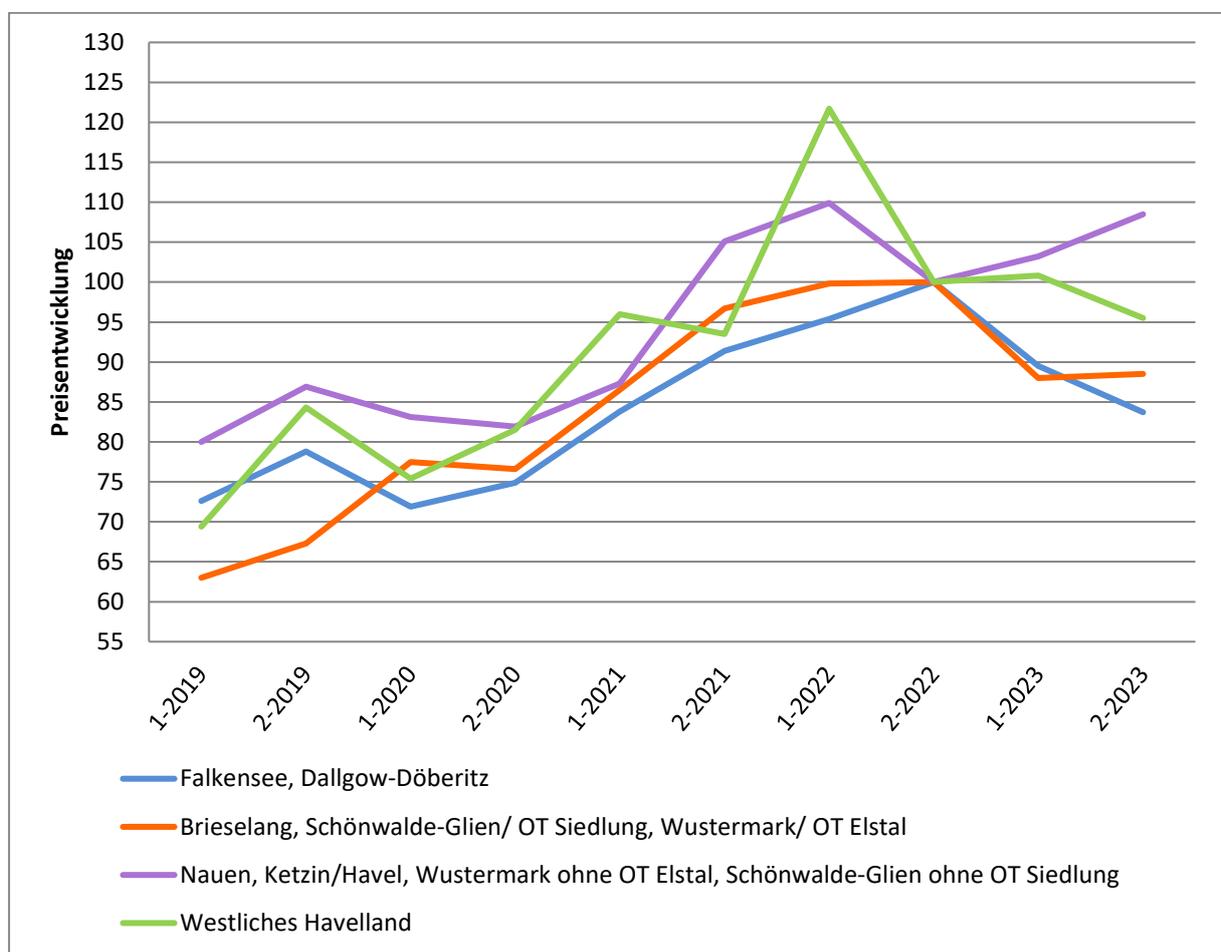
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Gemeinde Brieselang, die Ortsteile Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien und Elstal der Gemeinde Wustermark,
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel sowie die Gemeinde Wustermark ohne den Ortsteil Elstal und die Gemeinde Schönwalde-Glien ohne 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 303 und Dallgow-Döberitz 73 Kauffälle,
- Brieselang 129, Schönwalde-Glien Ortsteil Siedlung 55 und Wustermark Ortsteil Elstal 19 Kauffälle,
- Nauen 75, Ketzin/Havel 33, Wustermark ohne Ortsteil Elstal 43 und Schönwalde-Glien ohne Ortsteil Siedlung 25 Kauffälle,
- das westliche Havelland 224 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (73), in Premnitz (36) und im Amt Friesack (41) lagen. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Ämtern und Gemeinden waren 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
1-2019	52	3.816	72,6	21	2.935	63,0
2-2019	36	4.140	78,8	24	3.135	67,3
1-2020	37	3.779	71,9	18	3.610	77,5
2-2020	50	3.938	74,9	24	3.570	76,6
1-2021	49	4.403	83,8	25	4.033	86,5
2-2021	42	4.803	91,4	19	4.507	96,7
1-2022	27	5.016	95,4	19	4.654	99,8
2-2022	28	5.256	100,0	14	4.661	100,0
1-2023	24	4.704	89,5	17	4.102	88,0
2-2023	31	4.401	83,7	22	4.125	88,5

Halbjahr	Nauen, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2019	21	2.744	80,0	17	1.527	69,4
2-2019	22	2.980	86,9	21	1.856	84,3
1-2020	27	2.851	83,1	24	1.660	75,4
2-2020	25	2.807	81,9	42	1.795	81,5
1-2021	15	2.994	87,3	36	2.113	96,0
2-2021	17	3.604	105,1	16	2.059	93,5
1-2022	15	3.769	109,9	22	2.680	121,7
2-2022	11	3.429	100,0	20	2.202	100,0
1-2023	10	3.538	103,2	12	2.220	100,8
2-2023	13	3.722	108,5	14	2.102	95,5



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

8.2.2 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei waren Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. **Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert.** 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 geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (auch Villen, Land,- Bauern- oder Siedlungshäuser) in **488 Fällen**. Davon befanden sich 263 Kauffälle im Berliner Umland und 225 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW- SW)
- 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 Gebäudetypen 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 Immobilienwertermittlungsverordnung und der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (siehe Anhang).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Sachwertfaktoren wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

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

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 243 Kauffälle (224 Einfamilienhäuser, 19 Zweifamilienhäuser). Davon lagen 106 in der Stadt Falkensee, 46 in der Gemeinde Brieselang, 33 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und jeweils 29 in den Gemeinden Wustermark sowie Dallgow-Döberitz.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	121
2023	122
Gesamtsumme	243

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	01.01.2023	12.01.2023	04.01.2022	27.12.2023		
Sachwertfaktor	1,04	1,03	0,62	1,68	0,19	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	585.043	567.000	110.000	1.230.000	182.855	siehe Seite 124
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	2.582	2.551	293	5.324	828	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	4.674	4.596	846	8.073	1.138	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	572.565	556.815	148.564	1.181.900	174.401	
NHK (Euro/m ² BGF)	921	870	584	1.420	181	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	398	400	85	600	85	
Grundstücksfläche (m ²)	816	808	290	1.752	250	
Gebietslage		31	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	3		1 = Einfamilienhaus 2 = Zweifamilienhaus 3 = Villa, Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1983	2000	1872	2021	36	Nur 3 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer (Jahre)	52	58	12	78	19	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m ²)	241	238	68	536	78	
Wohnfläche (m ²)	128	121	48	263	37	
Dachgeschossausbau (%)	66	100	0	100		
Unterkellerung (%)	35	0	0	100		

Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben das Datum des Vertrages, die Grundstücksfläche, die Wohnfläche und das Baujahr. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,48$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland

Baujahr	Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)						
		50	75	100	125	150	200	250
1900	400	1,13	1,18	1,23	1,27	1,30	1,37	1,43
	700	0,98	1,03	1,07	1,11	1,14	1,21	1,26
	1.000	0,88	0,93	0,97	1,01	1,04	1,10	1,15
	1.600	0,76	0,80	0,84	0,87	0,90	0,96	1,01
1940	400	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23	1,30	1,36
	700	0,92	0,96	1,01	1,04	1,08	1,14	1,19
	1.000	0,83	0,87	0,91	0,94	0,98	1,03	1,09
	1.600	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,90	0,95
1980	400	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,23	1,28
	700	0,86	0,90	0,94	0,98	1,01	1,07	1,12
	1.000	0,77	0,81	0,85	0,88	0,91	0,97	1,02
	1.600	0,65	0,69	0,73	0,76	0,79	0,84	0,89
2020	400	0,93	0,98	1,02	1,06	1,09	1,16	1,21
	700	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	1,01	1,06
	1.000	0,71	0,76	0,79	0,82	0,85	0,91	0,96
	1.600	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,78	0,83

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Sachwertfaktoren mit steigendem Datum. Der Gutachterausschuss hat folgende Anpassungsfaktoren ermittelt:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,29	1,19	1,09	1,00	0,91

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägung des Bewertungsobjektes ist eine Anpassung am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung (%)
Garage im Gebäude	vorhanden	- 8

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

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

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 212 Kauffälle (202 Einfamilienhäuser, 10 Zweifamilienhäuser). Davon befanden sich 49 in der Stadt Rathenow, 34 in der Stadt Nauen, 32 im Amt Friesack, 26 in der Gemeinde Milower Land, 25 im Amt Nennhausen, 20 im Amt Rhinow, 17 in der Stadt Premnitz sowie 9 in der Stadt Ketzin/Havel.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	106
2023	106
Gesamtsumme	212

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	13.01.2023	29.12.2022	14.01.2022	28.12.2023		
Sachwertfaktor	1,11	1,08	0,58	1,97	0,24	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	255.933	230.000	46.000	652.764	114.635	siehe Seite 124
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	1.037	915	223	3.343	575	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	2.142	1.959	460	5.256	958	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	240.778	213.409	41.366	676.745	117.488	
NHK (Euro/m ² BGF)	799	785	545	1.275	142	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	79	60	7	370	73	
Grundstücksfläche (m ²)	1.124	972	165	2.901	589	
Gebietslage		20	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	3		1 = Einfamilienhaus 2 = Zweifamilienhaus 3 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Zahl der Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1952	1950	1850	2020	41	Nur 6 Objekte haben ein Baujahr vor 1880.
Restnutzungsdauer (Jahre)	36	32	12	77	18	
Standardstufe	3	2	2	4		
BGF (m ²)	271	252	99	583	93	
Wohnfläche (m ²)	125	120	52	268	38	
Dachgeschossausbau (%)	62	100	0	100		
Unterkellerung (%)	55	100	0	100		

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,24$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben das Datum des Vertrages, die Restnutzungsdauer und die Bruttogrundfläche. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum

Restnutzungs-dauer (Jahre)	BGF (m ²)										
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
10	1,40	1,30	1,24	1,19	1,16	1,13	1,10	1,08	1,07	1,05	1,04
20	1,30	1,20	1,14	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,96
30	1,22	1,13	1,08	1,04	1,01	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,91
40	1,16	1,08	1,02	0,99	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87
50	1,11	1,03	0,98	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83
60	1,07	0,99	0,94	0,91	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80
70	1,03	0,96	0,91	0,88	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77
80	0,99	0,92	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertezitraums fallen die Sachwertfaktoren mit steigendem Datum. Der Gutachterausschuss hat folgende Anpassungsfaktoren ermittelt:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,22	1,14	1,07	1,00	0,94

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägung des Bewertungsobjektes ist eine Anpassung am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung (%)
Garage im Gebäude	vorhanden	- 9

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser (Gebäudefaktoren)** wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertezitraum **01.01.2022 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe** in **493 Fällen**. Davon befanden sich 267 Kauffälle im Berliner Umland und 226 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Die nachstehenden Gebäudefaktoren (Euro/m²) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) und beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch den Wert für die Gebäude.

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

Zur Bestimmung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Gebäudefaktoren wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

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

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 255 Kauffälle (234 Einfamilienhäuser, 21 Zweifamilienhäuser). Davon lagen 113 in der Stadt Falkensee, 48 in der Gemeinde Brieselang, 34 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und jeweils 30 in den Gemeinden Wustermark sowie Dallgow-Döberitz.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	02.01.2023	12.01.2023	04.01.2022	27.12.2023		
Gebäudefaktor (Euro/m²)	2.604	2.577	293	5.324	856	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	592.263	569.000	110.000	1.543.000	193.696	siehe Seite 128
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	4.711	4.600	846	8.073	1.170	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	396	400	65	600	87	
Grundstücksfläche (m ²)	820	809	290	1.752	250	
Gebietslage		31	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	3		1 = Einfamilienhaus 2 = Zweifamilienhaus 3 = Villa, Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1983	2000	1865	2021	36	
Restnutzungsdauer (Jahre)	52	58	12	78	19	
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m ²)	242	238	68	536	79	
Wohnfläche (m ²)	129	122	48	263	37	
Dachgeschossausbau (%)	65	100	0	100		
Unterkellerung (%)	35	0	0	100		
Vermietung		0	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Gebäudefaktoren haben das Datum des Vertrages, die Bruttogrundfläche, der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,69$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Gebäudefaktoren abgeleitet:

Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland (Euro/m²)

BGF (m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)								
	150	200	250	300	350	400	450	500	600
100	2.922	3.042	3.181	3.339	3.514	3.708	3.920	4.150	4.669
150	2.390	2.499	2.625	2.768	2.928	3.105	3.300	3.511	3.989
200	1.983	2.082	2.198	2.329	2.476	2.639	2.818	3.014	3.458
250	1.656	1.747	1.853	1.973	2.109	2.259	2.425	2.607	3.021
300	1.386	1.469	1.566	1.677	1.802	1.942	2.096	2.265	2.652
350	1.158	1.234	1.324	1.426	1.541	1.671	1.814	1.972	2.333
400	965	1.034	1.116	1.210	1.317	1.437	1.570	1.717	2.055
450	799	863	938	1.024	1.122	1.233	1.356	1.493	1.810
500	657	715	783	862	953	1.055	1.169	1.296	1.593

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Gebäudefaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren und einer Grundstücksfläche von 800 m². Weichen diese Merkmale von denen des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	0,80	0,82	0,85	0,91	1,00	1,12	1,29

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	400	500	600	700	800	1.000	1.200	1.500
Faktor	0,79	0,85	0,90	0,95	1,00	1,09	1,17	1,29

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

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

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 212 Kauffälle (202 Einfamilienhäuser, 10 Zweifamilienhäuser). Davon befanden sich 50 in der Stadt Rathenow, 34 in der Stadt Nauen, 32 im Amt Friesack, 27 in der Gemeinde Milower Land, 23 im Amt Nennhausen, 20 im Amt Rhinow, 17 in der Stadt Premnitz sowie 9 in der Stadt Ketzin/Havel.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	13.01.2023	29.12.2022	14.01.2022	28.12.2023		
Gebädefaktor (Euro/m²)	1.019	911	223	3.343	561	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	250.252	228.000	46.000	615.000	108.688	siehe Seite 128
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	2.107	1.951	460	5.256	946	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	80	60	7	370	73	
Grundstücksfläche (m ²)	1.110	971	165	2.901	573	
Gebietslage		20	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	3		1 = Einfamilienhaus 2 = Zweifamilienhaus 3 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Zahl der Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1952	1950	1850	2020	41	
Restnutzungsdauer (Jahre)	36	32	12	77	18	
Standardstufe	3	2	2	4		
BGF (m ²)	270	251	99	583	92	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Wohnfläche (m²)	125	120	52	268	38	
Dachgeschossausbau (%)	62	100	0	100		
Unterkellerung (%)	55	100	0	100		
Vermietung		0	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Gebäudefaktoren haben die Bruttogrundfläche, der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,81$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Gebäudefaktoren abgeleitet:

Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum (Euro/m²)

BGF (m²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m²)							
	10	25	50	75	100	150	200	300
100	1.066	1.388	1.647	1.803	1.915	2.074	2.188	2.348
150	806	1.061	1.268	1.393	1.483	1.611	1.703	1.832
200	663	880	1.057	1.164	1.242	1.352	1.431	1.542
250	571	762	919	1.015	1.084	1.182	1.252	1.352
300	506	679	822	908	971	1.061	1.125	1.216
350	457	616	748	828	886	969	1.028	1.113
400	419	567	690	764	819	896	952	1.031
450	388	527	642	713	764	837	890	965
500	363	494	603	670	719	788	838	909
550	341	466	570	634	680	746	794	862
600	323	442	541	603	647	710	756	821

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Grundstücksfläche von 1.000 m². Weichen diese Merkmale von denen des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	0,66	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	250	500	750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000
Faktor	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren 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 Liegenschaftszinssätzen (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW- SW)
- 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 nachhaltig vermietet und nicht für die Eigennutzung vorgesehen.
- Tatsächliche Nettokaltmieten werden auf Marktüblichkeit geprüft. Ist diese nicht gegeben oder liegen keine Mieten vor, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt.
- Angewendet werden die Modellparameter der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (siehe Anhang).

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei werden Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale eliminiert. **Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert.** Die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Modells** (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen oder durch aufgeführte Verbesserungen angepasst werden können. **Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Merkmalsausprägungen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.**

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in 31 Fällen**. Davon befanden sich 26 Kauffälle im Berliner Umland und 5 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Anhand der vorliegenden Daten war die Berechnung des arithmetischen Mittelwerts für beide Regionen möglich. Die Stichproben wurden mit mathematisch-statistischen Methoden geprüft und um einen Ausreißer im Berliner Umland bereinigt. Die folgenden Tabellen zeigen die Daten zu 14 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 13 Reihenhäusern und 3 Doppelhaushälften.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl Berliner Umland	Anzahl Weiterer Metropolitanraum
2021	16	3
2022	7	2
2023	2	0
Gesamtsumme	25	5

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau im Berliner Umland

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	08.01.2021	29.08.2023	26.11.2021	09.09.2021
Liegenschaftszinssatz	0,5 %	4,3 %	2,2 %	2,2 %
Kaufpreis (normiert)	219.500 Euro	860.000 Euro	430.228 Euro	360.000 Euro
Wohnflächenpreis	1.855 Euro/m ²	7.167 Euro/m ²	3.367 Euro/m ²	3.332 Euro/m ²
Bodenrichtwert	110 Euro/m ²	500 Euro/m ²	370 Euro/m ²	370 Euro/m ²
Grundstücksfläche	135 m ²	1.242 m ²	499 m ²	412 m ²
Baujahr	1925	2016	1994	1997
Restnutzungsdauer	32 Jahre	75 Jahre	56 Jahre	55 Jahre
Wohnfläche	72 m ²	246 m ²	130 m ²	123 m ²
Rohertragsfaktor	18,5	46,8	31,0	29,6
Monatliche Nettokaltmiete	4,7 Euro/m ²	16,3 Euro/m ²	9,2 Euro/m ²	8,4 Euro/m ²

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau im weiteren Metropolitanraum

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	18.02.2021	04.07.2022	06.09.2021	30.06.2021
Liegenschaftszinssatz	1,7 %	6,2 %	3,4 %	3,1 %
Kaufpreis (normiert)	100.000 Euro	250.000 Euro	166.600 Euro	168.000 Euro
Wohnflächenpreis	658 Euro/m ²	2.033 Euro/m ²	1.344 Euro/m ²	1.233 Euro/m ²
Bodenrichtwert	40 Euro/m ²	350 Euro/m ²	169 Euro/m ²	75 Euro/m ²
Grundstücksfläche	100 m ²	1.000 m ²	411 m ²	172 m ²
Baujahr	1870	1997	1924	1930
Restnutzungsdauer	21 Jahre	56 Jahre	35 Jahre	32 Jahre
Wohnfläche	107 m ²	152 m ²	128 m ²	123 m ²
Rohertragsfaktor	10,1	23,3	17,6	17,1
Monatliche Nettokaltmiete	5,0 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,4 Euro/m ²	5,6 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen aufgrund der geringen Datenmenge lediglich Orientierungswerte dar. Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

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 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	39 (45)	1930 (1920)	110 (100)	1.529 (2.153)	160.000 (240.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (5)	1956 (1960)	86 (92)	2.138 (1.788)	178.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2020	43 (43)	1997 (1997)	118 (123)	3.364 (3.667)	399.000 (445.000)
Baujahr ab 2021	8 (10)	2023 (2023)	126 (131)	3.611 (4.274)	460.000 (560.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	2 (4)	1927 (1930)	137 (79)	3.432 (4.287)	480.000 (364.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	22 (27)	1996 (1997)	122 (123)	3.764 (3.837)	467.000 (456.000)
Baujahr ab 2021	1 (3)	2023 (2022)	165 (129)	5.424 (6.501)	895.000 (839.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	6 (5)	1936 (1919)	93 (90)	2.896 (2.682)	258.000 (370.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1960	83	2.952	250.000
Baujahr 1991 bis 2020	14 (14)	1999 (1998)	116 (133)	3.133 (3.102)	352.000 (434.000)
Baujahr ab 2021	6 (6)	2024 (2023)	126 (131)	3.611 (4.198)	460.000 (550.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	6 (13)	1926 (1919)	112 (100)	2.071 (1.926)	275.000 (193.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	4 (1)	1997 (1997)	107 (107)	1.995 (1.757)	218.000 (193.000)
Baujahr ab 2021	1 (0)	2022	175	3.086	540.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	14 (18)	1930 (1926)	108 (108)	1.468 (2.020)	155.000 (228.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1981 (1970)	130 (136)	2.569 (1.054)	349.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2020	2 (1)	1996 (2000)	102 (109)	2.185 (2.890)	235.000 (335.000)
Baujahr ab 2021	0 (1)				
		(2021)	(85)	(3.118)	(260.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	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	11 (5)	1904 (1900)	118 (120)	692 (1.641)	78.000 (220.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (3)	1952 (1960)	86 (91)	1.613 (1.923)	148.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2020	1 (0)	1992	110	1.318	150.000
Baujahr ab 2021	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.

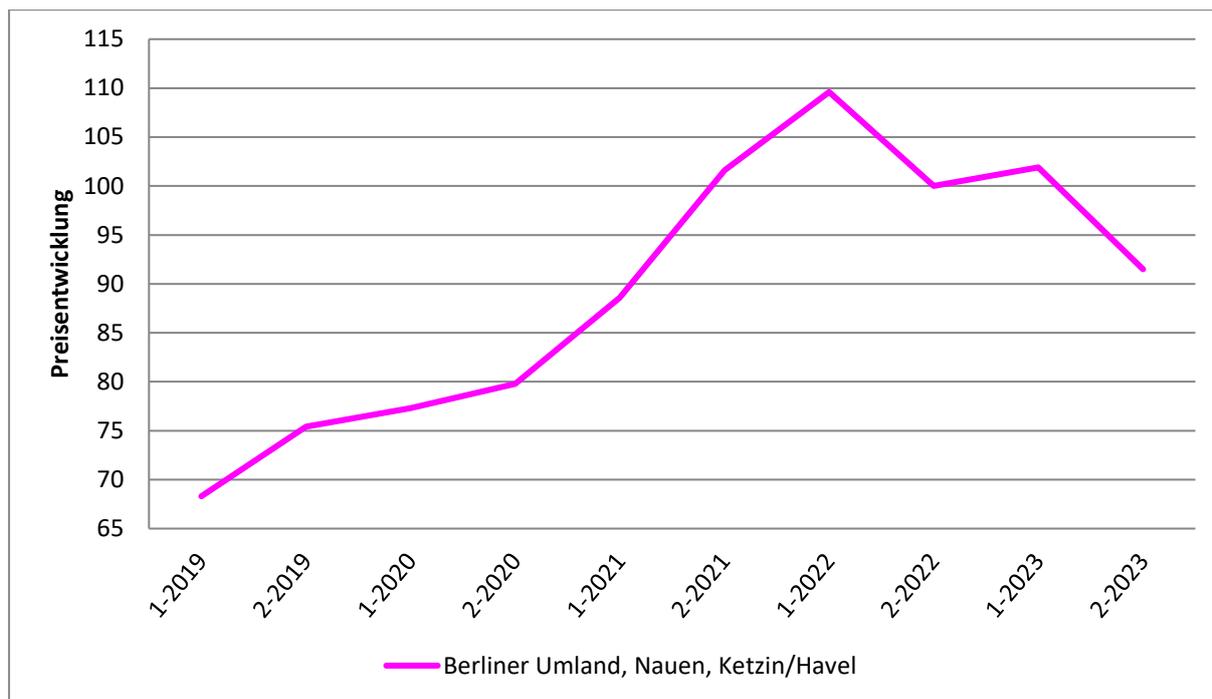
- **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 3 und 4** nach VV EW- SW wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2022** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2019 und 31.12.2023 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 270 Kauffälle, davon 116 aus Falkensee, 39 aus Dallgow-Döberitz, 36 aus Nauen, 35 aus Wustermark.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2019	28	2.367	68,3
2-2019	34	2.615	75,4
1-2020	23	2.681	77,3
2-2020	20	2.767	79,8
1-2021	34	3.073	88,6
2-2021	36	3.523	101,6
1-2022	24	3.800	109,6
2-2022	23	3.466	100,0
1-2023	24	3.532	101,9
2-2023	24	3.172	91,5



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 geeigneten Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf in 168 Fällen**. Davon befanden sich 87 Kauffälle im Berliner Umland und 81 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Sachwertfaktoren wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

- **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland**

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 83 Kauffälle (42 Doppelhaushälften, 41 Reihenhäuser). Davon lagen 34 in der Stadt Falkensee, 16 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, 13 in der Gemeinde Wustermark, 11 in der Gemeinde Brieselang sowie 9 in der Gemeinde Schönwalde-Glien.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	40
2023	43
Gesamtsumme	83

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	29.12.2022	06.01.2023	04.01.2022	18.12.2023		
Sachwertfaktor	1,42	1,37	0,69	2,36	0,33	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	428.819	435.000	120.000	740.500	108.200	siehe Seite 124
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	2.361	2.516	976	4.065	666	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	3.617	3.581	1.600	6.439	869	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	313.307	307.809	90.547	656.318	96.642	
NHK (Euro/m ² BGF)	853	822	576	1.254	134	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	377	380	160	500	89	
Grundstücksfläche (m ²)	344	314	135	912	170	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	20	21		20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen
Gebäudeart		1	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhaus
Stellung des Gebäudes		2	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	1		
Baujahr	1990	1997	1900	2022	24	
Restnutzungsdauer (Jahre)	53	54	12	79	12	
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m ²)	187	177	116	331	40	
Wohnfläche (m ²)	120	120	60	181	21	
Dachgeschossausbau (%)	93	100	0	100		
Unterkellerung (%)	34	0	0	100		

Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben das Datum des Vertrages, die Grundstücksfläche und die Bruttogrundfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,65$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland

BGF (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)										
	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800
125	1,50	1,37	1,28	1,20	1,15	1,10	1,06	1,03	0,97	0,93	0,89
150	1,66	1,52	1,42	1,35	1,29	1,24	1,20	1,16	1,10	1,05	1,01
175	1,67	1,54	1,44	1,36	1,30	1,25	1,21	1,17	1,11	1,06	1,03
200	1,60	1,46	1,37	1,29	1,23	1,18	1,14	1,11	1,05	1,00	0,97
225	1,48	1,35	1,26	1,19	1,13	1,09	1,05	1,01	0,96	0,91	0,88
250	1,39	1,26	1,17	1,10	1,05	1,00	0,97	0,93	0,88	0,84	0,80
275	1,35	1,23	1,14	1,07	1,02	0,98	0,94	0,91	0,85	0,81	0,78

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Sachwertfaktoren mit steigendem Datum. Der Gutachterausschuss hat folgende Anpassungsfaktoren ermittelt:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,29	1,19	1,09	1,00	0,91

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 (%)
Standardstufe	4	- 9
Ecklage	vorhanden	- 6
Gebietskörperschaft	Gemeinde Dallgow-Döberitz	+ 11
	Gemeinde Wustermark	- 10

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

• **Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum**

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 75 Kauffälle (58 Doppelhaushälften, 17 Reihenhäuser). Davon befanden sich 24 in der Stadt Rathenow, 15 in der Stadt Nauen, 13 in der Stadt Premnitz, jeweils 6 in den Ämtern Friesack und Nennhausen, 5 im Amt Rhinow, 4 in der Gemeinde Milower Land sowie 2 in der Stadt Ketzin/Havel.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	40
2023	35
Gesamtsumme	75

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	17.12.2022	17.11.2022	06.01.2022	20.12.2023		
Sachwertfaktor	1,23	1,17	0,68	2,15	0,32	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	190.295	190.000	34.000	363.000	75.891	siehe Seite 124
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	922	888	185	2.250	405	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	1.768	1.754	320	3.600	725	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	158.856	153.625	42.887	388.497	66.713	
NHK (Euro/m ² BGF)	778	776	549	1.084	108	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	66	70	7	180	32	
Grundstücksfläche (m ²)	721	688	136	1.588	344	
Gebietslage		20	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhaus
Stellung des Gebäudes		2	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1934	1932	1860	2021	33	Nur 6 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer (Jahre)	30	25	12	79	14	
Standardstufe	3	2	2	4		
BGF (m ²)	219	202	120	450	74	
Wohnfläche (m ²)	112	106	60	240	34	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Dachgeschossausbau (%)	84	100	0	100		
Unterkellerung (%)	64	100	0	100		

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,30$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben das Datum des Vertrages, die Lage im Landkreis (jeweilige Gebietskörperschaft – Städte, Gemeinden und Ämter) und die Restnutzungsdauer. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum

Gebietskörperschaft	Restnutzungsdauer (Jahre)					
	10	20	30	40	50	60
Nauen, Ketzin/Havel	1,17	1,29	1,33	1,30	1,19	1,03
Rathenow, Premnitz	1,04	1,15	1,19	1,16	1,06	0,92
Milower Land, alle Ämter	0,94	1,03	1,06	1,04	0,95	0,83

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Sachwertfaktoren mit steigendem Datum. Der Gutachterausschuss hat folgende Anpassungsfaktoren ermittelt:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Weitere Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Gebäudefaktoren)** wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe in 176 Fällen**. Davon befanden sich 92 Kauffälle im Berliner Umland und 84 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Die nachstehenden Gebädefaktoren (Euro/m²) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) und beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch den Wert für die Gebäude.

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

Zur Bestimmung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Gebädefaktoren wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

- **Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland**

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 87 Kauffälle (43 Doppelhaushälften, 44 Reihenhäuser). Davon lagen 37 in der Stadt Falkensee, je 14 in den Gemeinden Dallgow-Döberitz und Wustermark, 13 in der Gemeinde Brieselang sowie 9 in der Gemeinde Schönwalde-Glien.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	29.12.2022	05.01.2023	04.01.2022	18.12.2023		
Gebädefaktor (Euro/m²)	2.322	2.484	976	4.065	640	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	417.181	425.000	120.000	685.000	98.001	siehe Seite 128
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	3.522	3.571	1.600	5.957	768	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	376	380	140	500	92	
Grundstücksfläche (m ²)	335	300	135	912	164	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	20	21		20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen
Gebäudeart		2	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhäuser
Stellung des Gebäudes		3	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	1		
Baujahr	1991	1997	1900	2022	24	
Restnutzungsdauer (Jahre)	53	55	12	79	12	
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m ²)	185	177	116	331	41	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Wohnfläche (m²)	120	120	60	181	21	
Dachgeschossausbau (%)	93	100	0	100		
Unterkellerung (%)	30	0	0	100		
Vermietung		0	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Gebäudefaktoren haben das Datum des Vertrages, die Bruttogrundfläche, der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,80$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Gebäudefaktoren abgeleitet:

Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland (Euro/m²)

BGF (m²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m²)							
	150	200	250	300	350	400	450	500
125	2.540	2.624	2.719	2.824	2.938	3.060	3.191	3.328
150	2.190	2.274	2.369	2.474	2.588	2.710	2.841	2.979
175	1.903	1.986	2.081	2.186	2.300	2.423	2.553	2.691
200	1.659	1.743	1.838	1.942	2.057	2.179	2.310	2.447
225	1.448	1.532	1.627	1.732	1.846	1.968	2.099	2.237
250	1.263	1.347	1.442	1.547	1.661	1.783	1.914	2.052
275	1.099	1.182	1.277	1.382	1.496	1.619	1.749	1.887

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Gebäudefaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren und einer Grundstücksfläche von 300 m². Weichen diese Merkmale von denen des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	0,43	0,59	0,73	0,87	1,00	1,12	1,23

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	100	200	300	400	500	600	700	800
Faktor	0,77	0,92	1,00	1,05	1,09	1,11	1,14	1,15

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

- **Gebädefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum**

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 79 Kauffälle (62 Doppelhaushälften, 17 Reihenhäuser). Davon befanden sich 25 in der Stadt Rathenow, 15 in der Stadt Nauen, 13 in der Stadt Premnitz, jeweils 7 in den Ämtern Friesack und Nennhausen, 5 im Amt Rhinow, 5 in der Gemeinde Milower Land sowie 2 in der Stadt Ketzin/Havel.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	18.12.2022	22.11.2022	06.01.2022	20.12.2023		
Gebädefaktor (Euro/m²)	914	884	185	2.250	402	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	189.697	190.000	34.000	363.000	75.634	siehe Seite 128
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	1.753	1.731	321	3.600	712	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	65	70	7	180	32	
Grundstücksfläche (m ²)	733	706	136	2.178	377	
Gebietslage		20	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 21 = rückwärtige Lagen 30 = Immissionslagen
Gebäudeart		1	1	2		1 = Doppelhaushälfte 2 = Reihenhäuser
Stellung des Gebäudes		2	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1934	1931	1860	2021	34	
Restnutzungsdauer (Jahre)	30	25	12	79	14	
Standardstufe	3	2	2	4		
BGF (m ²)	220	203	120	450	73	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Wohnfläche (m²)	113	106	60	240	35	
Dachgeschossausbau (%)	82	100	0	100		
Unterkellerung (%)	62	100	0	100		
Vermietung		0	0	0		0 = nicht vermietet

Den größten Einfluss auf die Gebäudefaktoren haben das Datum des Vertrages, die Bruttogrundfläche, der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,66$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Gebäudefaktoren abgeleitet:

Gebäudefaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolenraum (Euro/m²)

BGF (m²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m²)							
	10	20	30	40	60	80	100	120
125	867	937	992	1.041	1.124	1.196	1.262	1.323
150	771	837	890	936	1.015	1.084	1.146	1.205
175	701	764	814	857	933	999	1.060	1.116
200	646	706	755	797	870	934	992	1.046
225	602	660	707	748	819	881	937	990
250	566	623	668	708	776	837	892	944
275	536	591	635	674	741	800	854	905
300	510	564	607	645	711	769	822	871
325	488	540	583	620	684	741	793	842
350	468	520	562	598	661	717	769	816
375	451	502	543	578	641	696	746	794

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertezitraums fallen die Gebäudefaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer Grundstücksfläche von 700 m². Weichen diese Merkmale von denen des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,18	1,12	1,06	1,00	0,94

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	10	20	30	40	50	60
Faktor	0,46	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	100	300	500	700	900	1.100	1.300	1.500
Faktor	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 75 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 74 Grundstücke bebaut, welche 3 bis 20 Wohneinheiten beinhalten. Nur ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohn- und Gewerbeeinheiten wies einen Gewerbemietanteil von 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 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befanden sich 13 von 19 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolitanraum wurden geprägt durch 25 von 56 Verkäufen in der Stadt Rathenow und 16 in der Stadt Nauen.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1735-1982)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	1.882	2.706	2.340	2.431
Weiterer Metropolitanraum	15	275	1.105	747	772
Landkreis Havelland	18	275	2.706	1.012	850

- **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	8	1.612	3.696	2.513	2.665
Weiterer Metropolitanraum	37	653	2.479	1.253	1.278
Landkreis Havelland	45	653	3.696	1.477	1.297

- **Neubauten (Baujahre 1995-2010)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	8	2.540	4.941	3.077	2.820
Weiterer Metropolitanraum	4	1.262	2.025	1.534	1.425
Landkreis Havelland	12	1.262	4.941	2.563	2.613

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

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze bei den Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil ≤ 20%) für den Landkreis Havelland wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe von Mehrfamilienhäusern in 68 Fällen**. Davon befanden sich 16 Kauffälle im Berliner Umland und 52 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

- **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland**

Anhand der vorliegenden Daten war die Berechnung des arithmetischen Mittelwerts für das Berliner Umland möglich. Die Stichprobe wurde mit mathematisch-statistischen Methoden geprüft und musste nicht bereinigt werden.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2021	10
2022	5
2023	1
Gesamtsumme	16

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	29.03.2021	04.10.2023	02.01.2022	19.11.2021
Liegenschaftszinssatz	0,9 %	4,4 %	2,4 %	2,5 %
Kaufpreis (normiert)	445.000 Euro	2.975.000 Euro	996.594 Euro	917.000 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	1.612 Euro/m ²	3.696 Euro/m ²	2.638 Euro/m ²	2.663 Euro/m ²
Bodenrichtwert	100 Euro/m ²	600 Euro/m ²	373 Euro/m ²	380 Euro/m ²
Grundstücksfläche	416 m ²	4.203 m ²	1.232 m ²	972 m ²
Baujahr	1900	2010	1956	1935
Restnutzungsdauer	21 Jahre	68 Jahre	46 Jahre	44 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	228 m ²	1.162 m ²	379 m ²	304 m ²
Rohertragsfaktor	15,1	39,6	26,7	26,3
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ²	11,3 Euro/m ²	8,4 Euro/m ²	8,9 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen aufgrund der geringen Datenmenge lediglich Orientierungswerte dar und müssen entsprechend der Merkmale des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

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

- **Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum**

Zur Bestimmung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Liegenschaftszinssätze wurde eine multiple Regressionsanalyse für den weiteren Metropolitanraum durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt. Die bereinigte Stichprobe enthielt 48 Kauffälle. Davon lagen 23 in der Stadt Rathenow, 15 in der Stadt Nauen, 3 im Amt Nennhausen, 3 in der Gemeinde Milower Land, 1 im Amt Friesack, 1 im Amt Rhinow, 1 in der Stadt Premnitz und 1 in der Stadt Ketzin/Havel.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2021	26
2022	13
2023	9
Gesamtsumme	48

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	14.01.2021	20.12.2023	27.03.2022	12.12.2021
Liegenschaftszinssatz	0,4 %	5,4 %	2,4 %	2,1 %
Kaufpreis (normiert)	147.000 Euro	1.415.000 Euro	449.562 Euro	377.500 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	643 Euro/m ²	2.479 Euro/m ²	1.191 Euro/m ²	1.193 Euro/m ²
Bodenrichtwert	10 Euro/m ²	320 Euro/m ²	111 Euro/m ²	80 Euro/m ²
Grundstücksfläche	195 m ²	2.951 m ²	1.008 m ²	892 m ²
Baujahr	1735	1998	1918	1909
Restnutzungsdauer	21 Jahre	57 Jahre	35 Jahre	32 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	205 m ²	981 m ²	376 m ²	332 m ²
Rohertragsfaktor	10,3	25,0	17,9	17,8
Monatliche Nettokaltmiete	4,1 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	5,5 Euro/m ²	5,2 Euro/m ²

Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben das Datum des Vertrages und die Restnutzungsdauer. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,37$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum (%)

Restnutzungsdauer (Jahre)				
20	30	40	50	60
1,2	1,4	1,7	1,9	2,2

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Liegenschaftszinssätze mit steigendem Datum. Der Gutachterausschuss hat folgende Anpassungsfaktoren ermittelt:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2022	01.07.2022	01.01.2023	01.07.2023	31.12.2023
Faktor	1,96	1,73	1,51	1,32	1,15	1,00	0,86

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 35 Kauffälle mit 1 bis 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, 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 7 von 11 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in den Städten Rathenow (13) und Nauen (5). Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 25 Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %), 4 Bürogebäuden (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) sowie 6 Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %).

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1800-2004, Modernisierungen 1993-2021)**

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	1.847	1.786
Weiterer Metropolitanraum	19	295	2.315	913	884
Landkreis Havelland	25	295	2.816	1.137	1.003

- **Bürogebäude (Baujahre 1920-2014, Modernisierungen 2003-2009)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	1.852	2.714	2.355	2.500
Weiterer Metropolitanraum	1	756	756	756	756
Landkreis Havelland	4	756	2.714	1.955	2.176

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 1995-2008)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	2.016	2.718	2.367	2.367
Weiterer Metropolitanraum	4	658	1.310	1.015	1.046
Landkreis Havelland	6	658	2.718	1.465	1.211

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

- **Wohn- und Geschäftshäuser**

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze bei den Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) für den Landkreis Havelland wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern in 20 Fällen**. Davon befanden sich 4 Kauffälle im Berliner Umland und 16 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Anhand der vorliegenden Daten war die Berechnung des arithmetischen Mittelwerts für beide Regionen möglich. Die Stichproben wurden mit mathematisch-statistischen Methoden geprüft und mussten nicht bereinigt werden.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl Berliner Umland	Anzahl Weiterer Metropolenraum
2021	0	5
2022	3	6
2023	1	5
Gesamtsumme	4	16

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	20.06.2022	10.07.2023	21.10.2022	13.08.2022
Liegenschaftszinssatz	0,4 %	3,0 %	1,8 %	2,0 %
Kaufpreis (normiert)	350.000 Euro	1.200.000 Euro	710.000 Euro	645.000 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	1.000 Euro/m ²	2.816 Euro/m ²	1.930 Euro/m ²	1.953 Euro/m ²
Bodenrichtwert	250 Euro/m ²	500 Euro/m ²	418 Euro/m ²	460 Euro/m ²
Grundstücksfläche	298 m ²	1.268 m ²	737 m ²	691 m ²
Baujahr	1907	1934	1915	1910
Restnutzungsdauer	21 Jahre	32 Jahre	27 Jahre	27 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	245 m ²	813 m ²	414 m ²	299 m ²
Rohertragsfaktor	16,1	33,3	23,0	21,3
Monatliche Nettokaltmiete	5,2 Euro/m ²	9,4 Euro/m ²	6,9 Euro/m ²	6,5 Euro/m ²

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im weiteren Metropolitanraum

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	21.01.2021	30.11.2023	01.07.2022	04.06.2022
Liegenschaftszinssatz	1,1 %	10,9 %	5,0 %	4,1 %
Kaufpreis (normiert)	110.000 Euro	1.250.000 Euro	422.875 Euro	362.500 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	295 Euro/m ²	2.413 Euro/m ²	1.080 Euro/m ²	966 Euro/m ²
Bodenrichtwert	70 Euro/m ²	320 Euro/m ²	127 Euro/m ²	110 Euro/m ²
Grundstücksfläche	284 m ²	2.000 m ²	681 m ²	479 m ²
Baujahr	1800	2004	1916	1907
Restnutzungsdauer	21 Jahre	63 Jahre	33 Jahre	28 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	194 m ²	640 m ²	371 m ²	342 m ²
Rohetragsfaktor	5,7	29,2	13,8	12,3
Monatliche Nettokaltmiete	4,3 Euro/m ²	10,0 Euro/m ²	6,6 Euro/m ²	6,4 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen aufgrund der geringen Datenmenge lediglich Orientierungswerte dar und müssen entsprechend der Merkmale des Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden. Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

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

- **Bürogebäude**

Auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Landkreis Havelland zeigt die folgende Tabelle zusammengefasst die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Bürogebäuden (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %). Die überregional ermittelten Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze Bürogebäude (Datenbasis 2021-2023)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (1 Kauffall)				
Liegenschaftszinssatz	2,1 %	2,1 %		
Bodenrichtwert	380 Euro/m ²	380 Euro/m ²	380 Euro/m ²	380 Euro/m ²
Restnutzungsdauer	33 Jahre	33 Jahre	33 Jahre	33 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	398 m ²	398 m ²	398 m ²	398 m ²
Rohetragsfaktor	23,0	23,0	23,0	23,0
Monatliche Nettokaltmiete	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²	9,9 Euro/m ²

Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)				
Liegenschaftszinssatz	3,9 %	3,9 %		
Bodenrichtwert	14 Euro/m ²	14 Euro/m ²	14 Euro/m ²	14 Euro/m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre	24 Jahre	24 Jahre	24 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	397 m ²	397 m ²	397 m ²	397 m ²
Rohetragsfaktor	11,6	11,6	11,6	11,6
Monatliche Nettokaltmiete	5,4 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²

- **Verbrauchermärkte**

Auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im Landkreis Havelland zeigt die folgende Tabelle zusammengefasst die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %). Die überregional ermittelten Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2021-2023)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Weiterer Metropolitanraum (2 Kauffälle)				
Liegenschaftszinssatz	-0,5 %	2,0 %		
Bodenrichtwert	20 Euro/m ²	40 Euro/m ²	30 Euro/m ²	30 Euro/m ²
Restnutzungsdauer	11 Jahre	17 Jahre	14 Jahre	14 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	1.080 m ²	1.523 m ²	1.302 m ²	1.302 m ²
Rohetragsfaktor	11,6	13,3	12,4	12,4
Monatliche Nettokaltmiete	8,0 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²	8,1 Euro/m ²	8,1 Euro/m ²

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Lagergebäude

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 11 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Dabei handelte es sich um 5 landwirtschaftliche Lagergebäude, 5 Fahrzeughallen und ein Warenlagerhaus (Baujahre 1900-2014).

Region	Anzahl	Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	1	827	827	827	827
Weiterer Metropolitanraum	10	32	625	285	258
Landkreis Havelland	11	32	827	334	267

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

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 4 Kauffälle von Werkstattgebäuden und 3 von Industriebauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor (Baujahre 1970-2015).

Region	Anzahl	Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	875	1.569	1.136	965
Weiterer Metropolitanraum	4	31	770	372	343
Landkreis Havelland	7	31	1.569	699	770

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

Im Zeitraum **2021 bis 2023** wurden 58 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Erbbaurechte und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, untersucht (Baujahre 1912-2003). Im Berliner Umland entfielen 3 Kauffälle auf die Gemeinde Brieselang. Im weiteren Metropolitanraum befanden sich 20 Objekte in der Stadt Ketzin/Havel und 10 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	1.028	7.378	3.969	4.268
Weiterer Metropolitanraum	50	245	5.600	2.071	1.650
Landkreis Havelland	58	245	7.378	2.333	1.714

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

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 20 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, 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.

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	2	1.935	2.324	2.130	2.130
Weiterer Metropolenraum	18	520	2.163	1.129	1.156
Landkreis Havelland	20	520	2.324	1.229	1.205

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

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Außerdem liegen Berechnungen zu Sachwert- und Gebäudefaktoren vor.

8.7.3 Siedlungshäuser

Im Zeitraum **2021 bis 2023** lagen 24 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, 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 7 im Amt Friesack.

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	2	3.052	3.913	3.482	3.482
Weiterer Metropolenraum	22	687	2.601	1.557	1.396
Landkreis Havelland	24	687	3.913	1.718	1.570

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

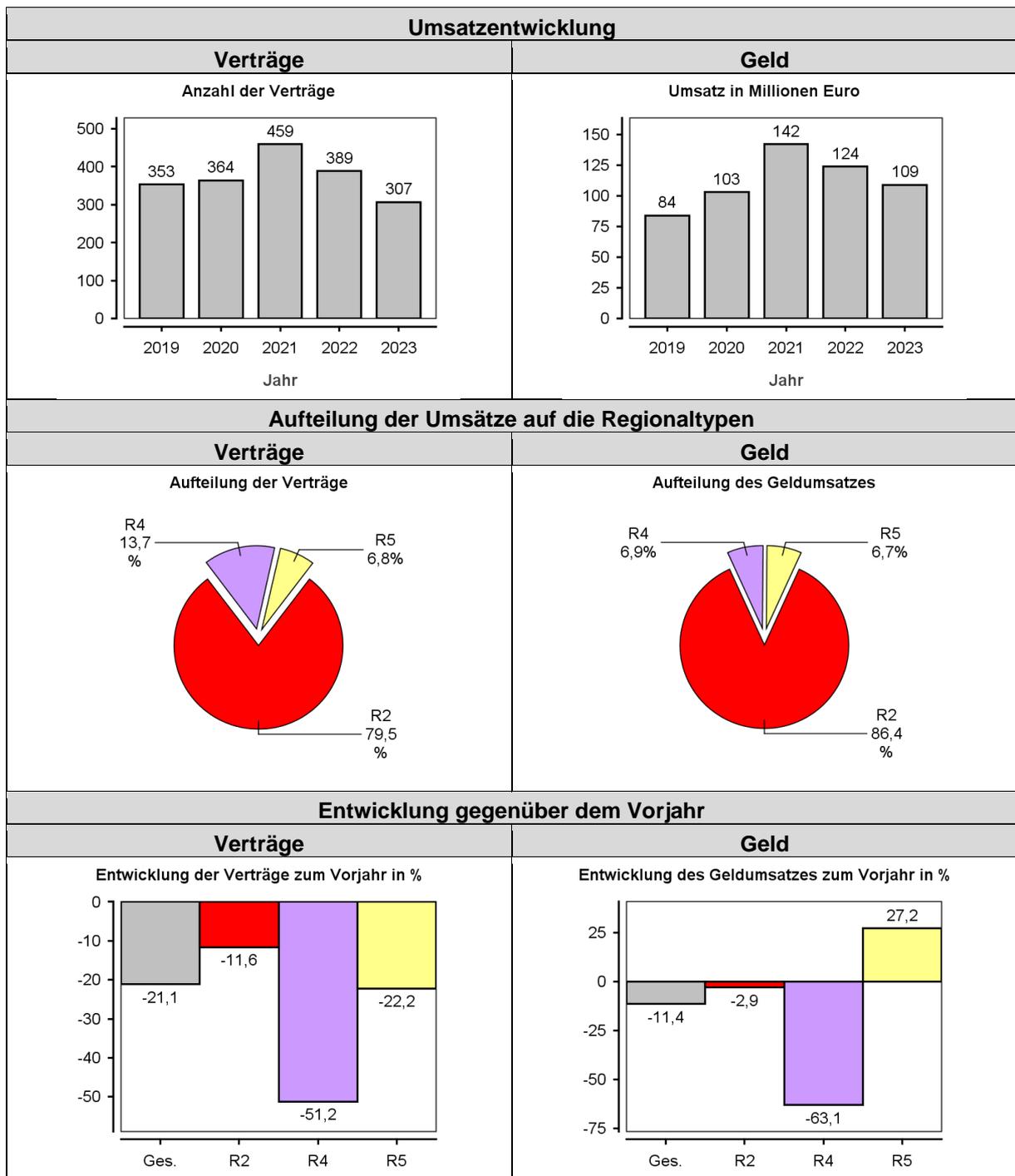
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Außerdem liegen Berechnungen zu Sachwert- und Gebäudefaktoren vor.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

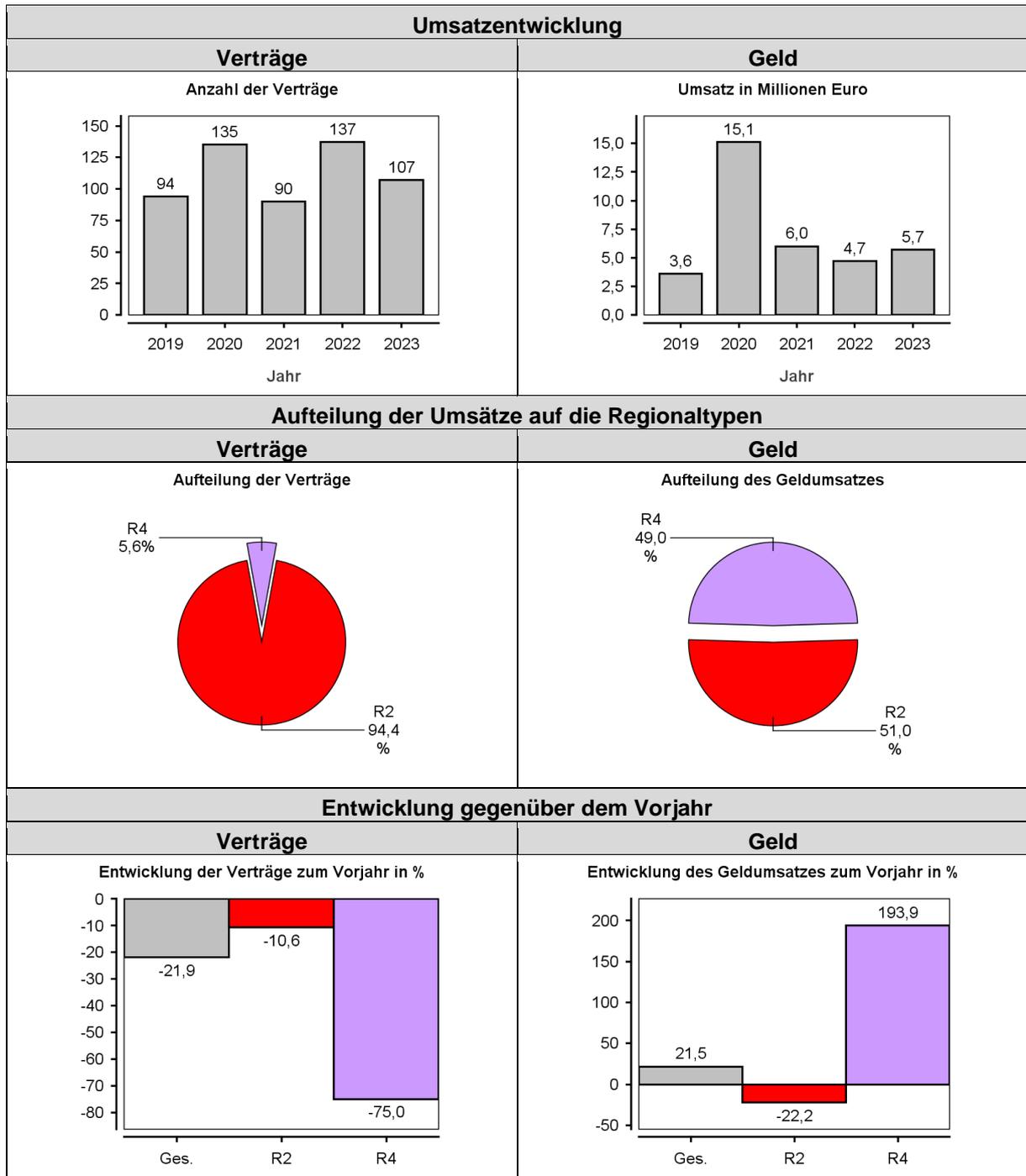
Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 80 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einzelner Projektentwicklungen wurde eine Vielzahl neuer und modernisierter Eigentumswohnungen veräußert. Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum im Berliner Umland, insbesondere in der Gemeinde Wustermark und 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	244	79,5 -11,6	945	86,4 -2,9
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	42	13,7 -51,2	75	6,9 -63,1
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	21	6,8 -22,2	74	6,7 27,2
Gesamtsumme	307	100,0 -21,1	1.094	100,0 -11,4

- **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 PKW-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	101	94,4	29	51,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	6	5,6	28	49,0
Gesamtsumme	107	100,0	57	100,0
		-21,9		21,5

• **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	412	99,5	157	100,0	139	98,6	101	100,0	6	100,0
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	1	0,2	0		1	0,7	0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,3	0		1	0,7	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	414	100,0	157	100,0	141	100,0	101	100,0	6	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	157	37,9 -13,7	751	65,2 1,8
Weiterverkauf Wohnungseigentum	120	29,0 -35,5	288	25,0 -38,3
Umwandlung in Wohnungseigentum	21	5,1 23,5	55	4,8 76,9
Erstverkauf Bruchteileigentum	4	1,0 0,0	0,40	0,0 0,0
Weiterverkauf Bruchteileigentum	5	1,2 25,0	0,45	0,0 8,5
Umwandlung in Bruchteileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteileigentum	307	74,2 -21,1	1.094	95,1 -11,4
Erstverkauf Teileigentum	101	24,4 -11,4	24	2,1 -3,1
Weiterverkauf Teileigentum	6	1,4 -73,9	33	2,8 49,4
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	107	25,8 -21,9	57	4,9 21,5
Gesamtsumme	414	100,0 -21,3	1.151	100,0 -10,2

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 steigende Baukosten, Unterschiede im baulichen Standard und die bauliche Abnutzung der Objekte.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Wohnflächenpreise		Geldsummen (100.000 Euro)			
		Minimum	Maximum	Medianwert	Minimum	Maximum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	138	161	872	409	467	3.300	7.986	7.140	6.765	644
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	8	477	584	550	541	4.417	5.631	5.243	5.149	43
Weiterverkauf Wohnungseigentum	71	35	340	180	185	648	5.231	2.799	2.736	131
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	16	155	670	480	451	2.214	6.359	4.078	4.141	72
Umwandlung in Wohnungseigentum	17	109	360	215	228	2.667	4.463	3.506	3.522	39
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	2	435	600	518	518	2.652	4.027	3.340	3.340	10

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 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	2 (14)	1924 (1900)	68 (74)	1.334 (1.174)	92.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1990	98 (34)	1978 (1978)	57 (57)	7.177 (7.062)	414.000 (401.000)
Baujahr 1991 bis 2020	67 (118)	1996 (1996)	71 (68)	2.938 (3.151)	188.000 (191.000)
Baujahr ab 2021	42 (136)	2024 (2024)	64 (68)	5.873 (5.895)	362.000 (373.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (2)	(1908)	(99)	(3.829)	(388.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1988 (1988)	82 (69)	2.951 (3.522)	260.000 (243.000)
Baujahr 1991 bis 2020	39 (54)	1996 (1996)	65 (61)	3.136 (3.478)	200.000 (192.000)
Baujahr ab 2021	24 (100)	2024 (2024)	78 (73)	5.873 (5.889)	506.000 (398.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	96 (33)	1978 (1978)	57 (57)	7.188 (7.063)	414.000* (402.000)
Baujahr 1991 bis 2020	11 (19)	1996 (1996)	71 (71)	2.765 (2.659)	190.000 (185.000)
Baujahr ab 2021	2 (3)	2023 (2022)	64 (72)	4.515 (4.825)	291.000 (342.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1932)	(106)	(1.840)	(195.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1966	58	2.155	125.000
Baujahr 1991 bis 2020	4 (31)	1996 (1996)	72 (75)	3.511 (3.538)	265.000 (248.000)
Baujahr ab 2021	16 (33)	2025 (2025)	50 (51)	6.772 (6.981)	315.000* (349.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	2 (11)	1924 (1900)	68 (70)	1.334 (781)	92.000 (50.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	13 (14)	1997 (1997)	82 (74)	1.426 (1.835)	105.000 (142.000)
Baujahr ab 2021	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.

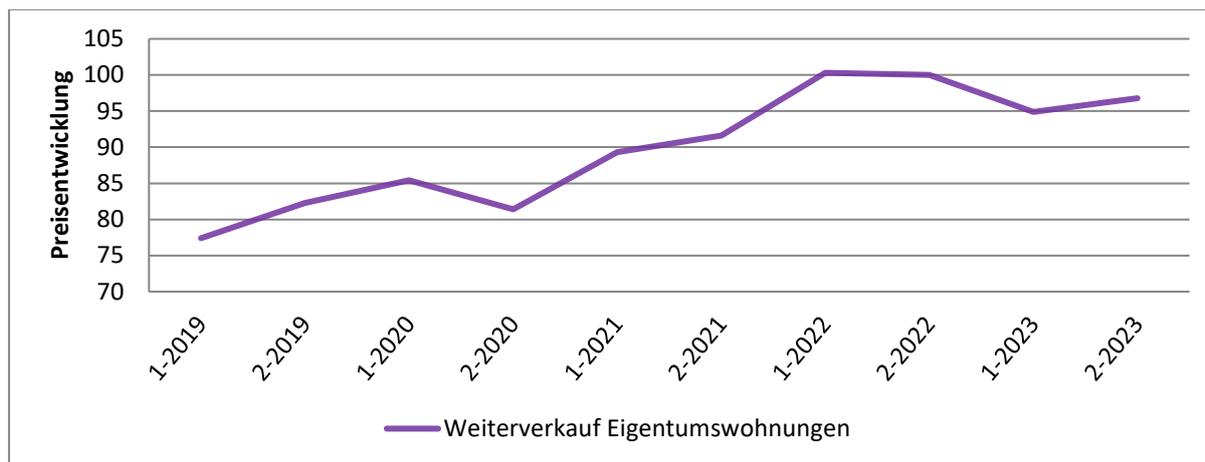
• Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

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 2022** 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 01.01.2019 und 31.12.2023
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern.

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 433 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 198, auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz 86, auf die Stadt Nauen 63 und auf die Gemeinden Brieselang und Wustermark zusammen 75 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2019	51	2.377	77,4
2-2019	51	2.528	82,3
1-2020	43	2.624	85,4
2-2020	33	2.500	81,4
1-2021	37	2.744	89,3
2-2021	54	2.816	91,6
1-2022	69	3.080	100,3
2-2022	43	3.072	100,0
1-2023	26	2.915	94,9
2-2023	26	2.973	96,8



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 24 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 22 im Berliner Umland.

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

verkaufte Objekte 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	2 (1)	1928 (1850)	88 (149)	2.869 (1.611)	262.000 (240.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1980)	(144)	(3.271)	(471.000)
Baujahr 1991 bis 2020	13 (25)	1999 (1998)	107 (132)	4.194 (4.071)	500.000 (534.000)
Baujahr ab 2021	9 (2)	2024 (2023)	103 (136)	5.284 (5.484)	571.000 (748.000)

(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

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Wohnungseigentum (Wohnflächenfaktoren)** wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe und Umwandlungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie im individuellen Wohnungsbau in 449 Fällen**. Davon befanden sich 336 Kauffälle im Berliner Umland und 113 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Die nachstehenden Wohnflächenfaktoren (Euro/m²) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beziehen sich auf die Wohnfläche und beinhalten sowohl den Wert für die Eigentumswohnung inklusive PKW-Stellplatz als auch den Wert für den Grund und Boden.

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

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW)
- 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.

Zur Bestimmung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Wohnflächenfaktoren wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

- **Wohnflächenfaktoren für Wohnungseigentum im Berliner Umland**

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland enthielt 323 Kauffälle. Davon lagen 154 in der Stadt Falkensee, 67 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, 50 in der Gemeinde Brieselang, 32 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und 20 in der Gemeinde Wustermark.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	25.05.2022	27.04.2022	12.01.2021	29.12.2023		
Wohnflächenfaktor (Euro/m²)	3.295	3.214	1.787	6.359	825	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	259.675	215.390	82.000	698.000	131.330	siehe Seite 128
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	415	420	120	800	141	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
						20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	30		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen 30 = Immissionslagen
Vertragsart		2	2	5		2 = Weiterverkauf 5 = Umwandlung
Gebäudeart		107	101	201		101 = individueller Wohnungsbau 107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Einheiten	40	17	2	190		im Gebäude bzw. in der Wohnanlage
Baujahr	1994	1997	1908	2021	17	
Restnutzungsdauer (Jahre)	54	55	32	78	6	
Standardstufe	3	3	2	4		
Wohnfläche (m ²)	77	73	30	162	28	
Stockwerk		1	0	99		0 = Erdgeschoss 1 = 1.- 3. Geschoss 4 = 4.- 6. Geschoss 90 = Souterrain 96 = Staffelgeschoss 97 = Maisonette 99 = Dachgeschoss
Anzahl Zimmer	3	3	1	6		
Balkon/Terrasse		1	0	3		0 = nicht vorhanden 1 = Balkon vorhanden 2 = Terrasse vorhanden 3 = Balkon/Terrasse vorhanden
Aufzug		0	0	1		0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden
Garage im Gebäude		0	0	1		0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden
Vermietung		1	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren haben der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und der Vermietungszustand. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,49$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Wohnflächenfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Wohnflächenfaktoren abgeleitet:

Wohnflächenfaktoren im Berliner Umland für Wohnungseigentum ohne Vermietung (Euro/m²)

Restnutzungsdauer (Jahre)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	200	300	400	500	600	700	800
35	2.517	3.088	3.534	3.819	3.922	3.836	3.566
45	2.422	2.982	3.421	3.702	3.803	3.718	3.453
55	2.564	3.139	3.589	3.876	3.980	3.893	3.621
65	2.962	3.579	4.058	4.363	4.474	4.381	4.093
75	3.673	4.356	4.883	5.217	5.338	5.237	4.921

Wohnflächenfaktoren im Berliner Umland für Wohnungseigentum mit Vermietung (Euro/m²)

Restnutzungsdauer (Jahre)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	200	300	400	500	600	700	800
35	2.112	2.638	3.051	3.316	3.413	3.332	3.081
45	2.025	2.540	2.946	3.207	3.301	3.222	2.975
55	2.155	2.685	3.102	3.369	3.466	3.385	3.132
65	2.522	3.093	3.539	3.825	3.928	3.841	3.571
75	3.180	3.818	4.312	4.626	4.740	4.645	4.348

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

- **Wohnflächenfaktoren für Wohnungseigentum im weiteren Metropolitanraum**

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolitanraum umfasste 111 Kauffälle. Davon befanden sich 53 in der Stadt Rathenow, 47 in der Stadt Nauen, 8 in der Stadt Premnitz, 2 im Amt Rhinow und 1 in der Gemeinde Milower Land.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages	30.04.2022	12.04.2022	11.01.2021	14.12.2023		
Wohnflächenfaktor (Euro/m²)	2.027	1.852	636	4.350	1.010	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	154.484	140.000	35.000	450.000	90.764	siehe Seite 128
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	174	100	12	380	123	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
						30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	20		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen
Vertragsart		2	2	5		2 = Weiterverkauf 5 = Umwandlung
Gebäudeart		107	101	201		101 = Individueller Wohnungsbau 107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Einheiten	21	14	2	80		im Gebäude bzw. in der Wohnanlage
Baujahr	1971	1996	1850	2021	41	
Restnutzungsdauer (Jahre)	48	54	21	78	12	
Standardstufe	3	3	2	4		
Wohnfläche (m²)	75	72	36	149	19	
Stockwerk		1	0	99		0 = Erdgeschoss 1 = 1.- 3. Geschoss 4 = 4.- 6. Geschoss 90 = Souterrain 96 = Staffelgeschoss 97 = Maisonette 99 = Dachgeschoss
Anzahl Zimmer	3	3	1	6		
Balkon/Terrasse		1	0	2		0 = nicht vorhanden 1 = Balkon vorhanden 2 = Terrasse vorhanden
Aufzug		0	0	1		0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden
Garage im Gebäude		0	0	1		0 = nicht vorhanden 1 = vorhanden
Vermietung		1	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren haben der Bodenrichtwert und die Restnutzungsdauer. Abhängigkeiten vom Vermietungszustand können nicht nachgewiesen werden. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,75$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Wohnflächenfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Wohnflächenfaktoren abgeleitet:

Wohnflächenfaktoren im weiteren Metropolenraum (Euro/m²)

Restnutzungsdauer (Jahre)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	50	100	150	200	250	300	350
25	1.065	1.165	1.329	1.567	1.896	2.336	2.909
35	1.147	1.251	1.420	1.666	2.005	2.456	3.043
45	1.245	1.353	1.529	1.784	2.134	2.599	3.201
55	1.360	1.472	1.655	1.921	2.283	2.763	3.383
65	1.491	1.609	1.800	2.076	2.452	2.949	3.589
75	1.640	1.763	1.963	2.251	2.642	3.156	3.817

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Bereich Wohnungseigentum wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2021 bis 31.12.2023** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe und Umwandlungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie im individuellen Wohnungsbau in 248 Fällen**. Davon lagen 173 Kauffälle im Berliner Umland und 75 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

Zur Bestimmung der wesentlichen Einflussgrößen auf die Liegenschaftszinssätze wurden multiple Regressionsanalysen für beide Regionen durchgeführt. Die selektierten Kauffälle wurden durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt.

- **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Berliner Umland**

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 169 Kauffälle. Davon befanden sich 70 in der Stadt Falkensee, je 29 in den Gemeinden Dallgow-Döberitz und Brieselang, 26 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und 15 in der Gemeinde Wustermark.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2021	68
2022	57
2023	44
Gesamtsumme	169

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmals	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	14.01.2021	29.12.2023	22.05.2022	08.04.2022
Liegenschaftszinssatz	-0,2 %	3,8 %	1,9 %	1,8 %
Kaufpreis (normiert)	90.000 Euro	595.200 Euro	197.346 Euro	179.000 Euro
Wohnflächenpreis	1.787 Euro/m ²	5.044 Euro/m ²	2.956 Euro/m ²	2.790 Euro/m ²
Bodenrichtwert	200 Euro/m ²	1.000 Euro/m ²	400 Euro/m ²	380 Euro/m ²
Baujahr	1908	2013	1991	1996
Restnutzungsdauer	32 Jahre	70 Jahre	53 Jahre	54 Jahre
Wohnfläche	30 m ²	122 m ²	68 m ²	68 m ²
Rohetragsfaktor	19,2	51,7	29,9	29,2
Monatliche Nettokaltmiete	5,8 Euro/m ²	12,3 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	8,2 Euro/m ²

Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben der Bodenrichtwert und die Nettokaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,35$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Liegenschaftszinssätze im Berliner Umland (%)

Netto-kaltmiete (Euro/m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	200	300	400	500	600	700	800
6,00	1,7	1,1	0,6	0,3	0,1	0,1	0,3
7,00	2,6	2,0	1,5	1,2	1,0	1,1	1,2
8,00	2,9	2,3	1,8	1,5	1,4	1,4	1,6
9,00	3,0	2,3	1,8	1,5	1,4	1,4	1,6
10,00	2,9	2,3	1,8	1,5	1,3	1,4	1,5
11,00	3,1	2,5	2,0	1,7	1,5	1,5	1,7
12,00	3,8	3,1	2,6	2,3	2,2	2,2	2,4

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

- **Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im weiteren Metropolenraum**

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 71 Kauffälle. Davon lagen 37 in der Stadt Rathenow, 32 in der Stadt Nauen, je 1 in der Stadt Premnitz und in der Gemeinde Milower Land.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2021	18
2022	40
2023	13
Gesamtsumme	71

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmalsname	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	11.01.2021	21.12.2023	11.04.2022	12.04.2022
Liegenschaftszinssatz	-0,4 %	4,4 %	1,7 %	2,0 %
Kaufpreis (normiert)	35.000 Euro	349.200 Euro	160.144 Euro	150.000 Euro
Wohnflächenpreis	758 Euro/m ²	3.816 Euro/m ²	2.157 Euro/m ²	1.989 Euro/m ²
Bodenrichtwert	30 Euro/m ²	380 Euro/m ²	193 Euro/m ²	100 Euro/m ²
Baujahr	1900	2007	1978	1996
Restnutzungsdauer	32 Jahre	66 Jahre	50 Jahre	54 Jahre
Wohnfläche	38 m ²	111 m ²	73 m ²	72 m ²
Rohertragsfaktor	12,6	52,8	28,4	25,8
Monatliche Nettokaltmiete	4,1 Euro/m ²	9,6 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²

Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben das Datum des Vertrages, der Bodenrichtwert und die Nettokaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,60$. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen. Aus der aufgeführten Stichprobe hat der Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Liegenschaftszinssätze im weiteren Metropolenraum (%)

Nettokaltmiete (Euro/m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	50	100	150	200	250	300	350
4,50	0,9	1,7	2,0	1,9	1,3	0,3	-1,2
5,50	1,4	2,2	2,5	2,4	1,8	0,8	-0,7
6,50	1,8	2,6	2,9	2,8	2,2	1,2	-0,3
7,50	2,2	3,0	3,3	3,2	2,6	1,6	0,1
8,50	2,6	3,4	3,7	3,6	3,0	2,0	0,5

Stichtag ist der 01.07.2023. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Liegenschaftszinssätze mit steigendem Datum um 0,2 % pro Halbjahr. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 zu entnehmen.

9.3 Teileigentum

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Bei den Kaufverträgen im Erstverkauf handelte es sich fast ausschließlich um PKW-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		Nutzflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 Euro)	Anzahl	Minimum Maximum Median Mittelwert (Euro/m ²)		
Erstverkauf Teileigentum	101	16 376 17 24	1	6.274 6.274 6.274 6.274	24	
Weiterverkauf Teileigentum	3	10 390 200 200	2	1.005 3.030 2.018 2.018	6	

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 sowie Nr. 3 VV-BRW) – 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 Verkaufspreisen der gesetzlichen 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.

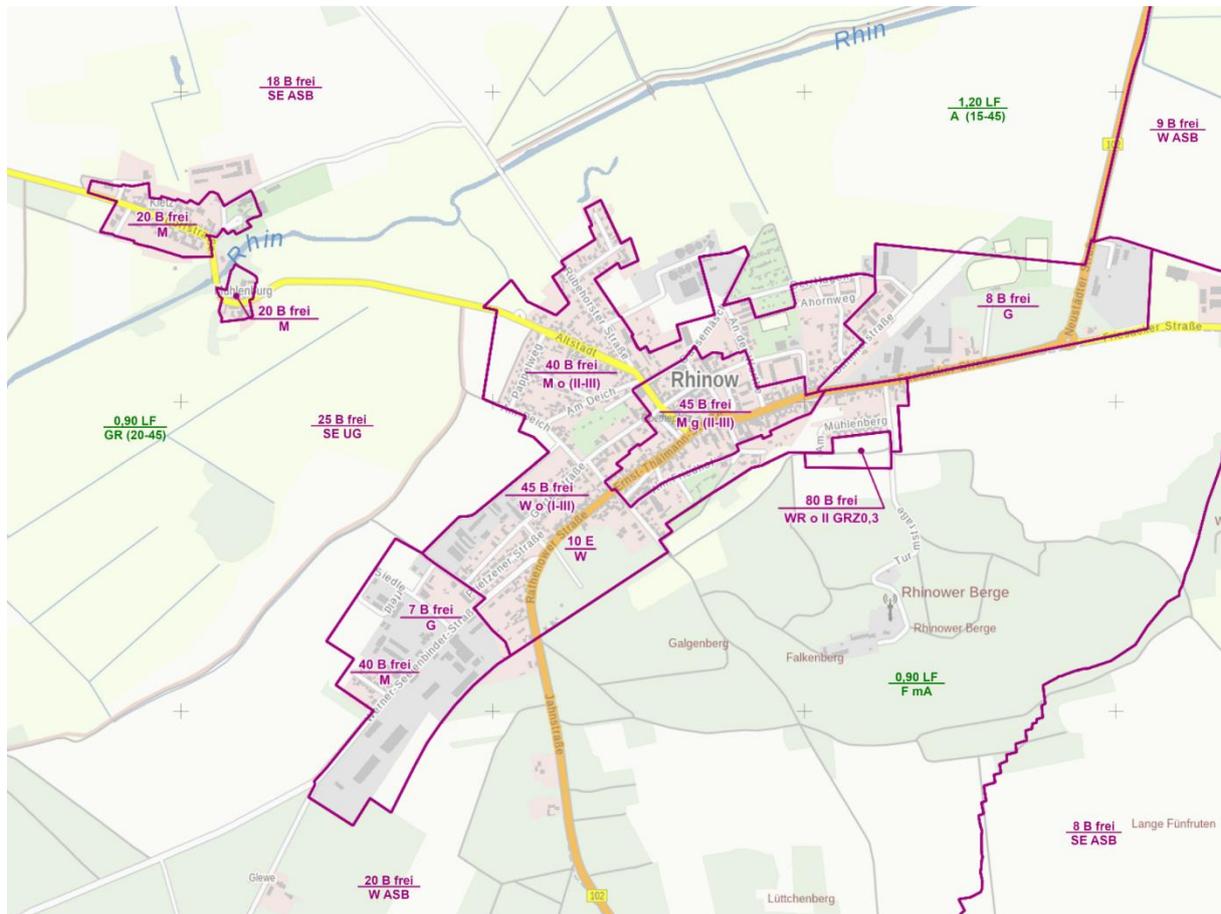
Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (siehe Abschnitt 3.3). Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere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



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

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p>40 B frei M</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei gemischte Baufläche</p>
<p>45 B frei W o (I-III)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei Wohnbaufläche, offene Bauweise, ein bis drei Vollgeschosse</p>
<p>70 B frei GE GRZ(0,6-0,8)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei Gewerbegebiet, überbaubare Grundstücksfläche 60% - 80%</p>
<p>18 B frei SE ASB</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei Sondergebiet für Erholung, bebaute Flächen im Außenbereich</p>

<p>10 E W</p>	<p>Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche</p>
<p>80 B frei WR o II GRZ0,3</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei reines Wohngebiet, offene Bauweise, zwei Vollgeschosse, überbau- bare Grundstücksfläche 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 Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser wird hingewiesen.

<p>1,20 LF A (15-45)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Acker, (Ackerzahl 15 bis 45)</p>
<p>0,90 LF GR (20-45)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Grünland, (Grünlandzahl 20 bis 45)</p>
<p>0,90 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.
c/o Frau Heide Gauert
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 15
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 01.01.2024 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 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

Jens Nagler Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
des Landkreises Havelland

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin:

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Carmen Basmer Grundstücksmanagement Landesbetrieb Forst Brandenburg
Udo Berger ö.b.u.v. Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagdwesen, IHK
Potsdam, 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

Heike Hofer Sachverständige für Immobilienbewertung

Dirk Jöhling ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebau-
ten 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, Sachverständige Immobilienbewertung D1^{Plus}
(DEKRA)

Thomas Rohrlack Immobilienmakler, Hausverwalter

Matthias Wetzel Teamkoordinator Gutachtereinheit Mittelbrandenburgische Sparkasse
in Potsdam

Ehrenamtlicher Gutachter und ehrenamtliche Gutachterin der zuständigen Finanzbehörde:

Arnim Bandur Finanzamt

Stephanie Voigt 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://gutachterausschuss.brandenburg.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. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) nach Kenntnisnahme der Fachkommission Städtebau am 20.09.2023 mit Stand Oktober 2023 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum Download bereitgestellt
- 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 - NutzEV) 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)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift – VV-BRW) vom 31.01.2023, in Kraft getreten am 01.01.2023
- 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 31 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18.12.2012, 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
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL), Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 13.06.2023, AZ.: 13-584-37

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 (BAAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wurde bislang von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Im Berichtsjahr erfolgte die Umstellung auf die ImmoWertV vom 14.07.2021. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren erfolgt nunmehr nach der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW vom 03.05.2023, die am 01.07.2023 in Kraft trat und nach der alle Kauffälle des Jahres 2023 für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren zu erfassen sind. Zur Auswertung für den vorliegenden Grundstücksmarktbericht wurden auch die entsprechenden Kauffälle aus dem Jahr 2022 umgerechnet und nacherfasst.

§ 10 ImmoWertV regelt den Grundsatz der Modellkonformität bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren, der besagt, dass hierfür dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zu Grund lagen. Die Modellbeschreibungen zu diesen Daten sind deshalb von besonderer Bedeutung. Die im Landkreis Havelland nach den Anlagen zur VV EW-SW verwendeten Modellparameter werden Ihnen im Anhang dieses Grundstücksmarktberichts in Form von Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt. Diese sind bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten.

Eine Ausnahme bei der Anwendung der ImmoWertV 2021 besteht noch bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die Bodenrichtwerte für die Forstwirtschaft beinhalten Wertanteile für den Aufwuchs.

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

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.

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.

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 https://gutachterausschuss.brandenburg.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391/688-6211 03391/688-6209 https://gutachterausschuss.brandenburg.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-80510 https://gutachterausschuss.brandenburg.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 https://gutachterausschuss.brandenburg.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg a.d. Havel Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/58-6203 03381/58-6204 https://gutachterausschuss.brandenburg.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	0331/289-3182 0331/28984-3183 https://gutachterausschuss.brandenburg.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 https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de GAA.Stendal.LVermGeo@Sachsen-Anhalt.de

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Villen, Land-, Bauern- und Siedlungshäuser (gebrauchte Immobilien)																																																							
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenhäuser und Doppelhaushälften																																																						
Berechnungsvorschrift	gem. 5.4 VV EW-SW																																																						
Modellansätze und -parameter																																																							
Alterswertminderung	linear																																																						
Baunebenkosten	keine (in den NHK 2010 enthalten)																																																						
Baupreisindex	der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte Index aus den Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015=100 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Umbasierung auf 2010)																																																						
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Bereinigung der Kaufpreise um den Werteeinfluss der boG mit pauschalen Wertansätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - von der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasste Bauteile und besondere Außenanlagen unter Berücksichtigung von Größe, Zustand, Alter (Orientierungswerte): <table border="1"> <tr> <td colspan="3">Dachgauben</td> </tr> <tr> <td>5-10 m</td> <td>10-15 m</td> <td>15-20 m</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Balkone, Dachterrassen</td> </tr> <tr> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> <td>20-30 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Überdachungen</td> </tr> <tr> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> <td>20-30 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Wintergärten</td> </tr> <tr> <td>< 5 m²</td> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Schwimmbäder</td> </tr> <tr> <td>einfach</td> <td>mittel</td> <td>gehoben</td> </tr> <tr> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> <td>20.000 Euro</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Photovoltaikanlagen</td> </tr> <tr> <td>5-15 m²</td> <td>15-25 m²</td> <td>25-35 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> <ul style="list-style-type: none"> - Einbauküchen: Zeitwert - Baumängel/Bauschäden: 100 Euro/m² für die betroffene Geschossfläche </table>	Dachgauben			5-10 m	10-15 m	15-20 m	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	Balkone, Dachterrassen			5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	Überdachungen			5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	Wintergärten			< 5 m ²	5-10 m ²	10-20 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	Schwimmbäder			einfach	mittel	gehoben	10.000 Euro	15.000 Euro	20.000 Euro	Photovoltaikanlagen			5-15 m ²	15-25 m ²	25-35 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro
Dachgauben																																																							
5-10 m	10-15 m	15-20 m																																																					
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																																					
Balkone, Dachterrassen																																																							
5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²																																																					
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																																					
Überdachungen																																																							
5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²																																																					
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																																					
Wintergärten																																																							
< 5 m ²	5-10 m ²	10-20 m ²																																																					
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																																					
Schwimmbäder																																																							
einfach	mittel	gehoben																																																					
10.000 Euro	15.000 Euro	20.000 Euro																																																					
Photovoltaikanlagen																																																							
5-15 m ²	15-25 m ²	25-35 m ²																																																					
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																																					
Bodenwert	Ermittlung des Bodenwerts (beitrags- und abgabefrei) mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert (im Havelland ohne Anpassung)																																																						

Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Havelland
Ermittlungsmethodik	multiple Regressionsanalyse mit Eliminierung von Ausreißern (2,5-fache der Standardabweichung)
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist; keine Berücksichtigung von separat nutzbaren Grundstücksteilen (vgl. § 41 ImmoWertV)
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme ohne Innenbesichtigung
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
normierter Kaufpreis	der um den Werteeinfluss der boG bereinigte Kaufpreis
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich	Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum
sonstige Selektionsparameter	keine
Standardstufe	Eingruppierung gem. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag	01.07.2023
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach 5.3.3 VV EW-SW Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Wertansatz für Nebengebäude und PKW-Stellplätze	Garagen: pauschaler Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW Carport: ohne Wertansatz weitere typische Nebengebäude, bauliche Anlagen und Einbauten: geschätzter Zeitwert (ab ca. 5.000 Euro)
Wertansatz für übliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz von 4 % des vorläufigen Hauptgebäudesachwerts

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser, Bürogebäude, Verbrauchermärkte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen (gebrauchte Immobilien)																																				
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	<ul style="list-style-type: none"> - Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte - individueller Wohnungsbau - Wohnungseigentum 																																			
Berechnungsvorschrift	gem. 4.3 VV EW-SW																																			
Modellansätze und -parameter																																				
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Bereinigung der Kaufpreise um den Werteinfluss der boG mit pauschalen Wertansätzen <ul style="list-style-type: none"> - Einbauküchen: Zeitwert - unrentierliche Nebengebäude: geschätzter Zeitwert (ab ca. 5.000 Euro) 																																			
Bewirtschaftungskosten	entsprechend Anlage 3 ImmoWertV Carport gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Verwaltungskosten <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th rowspan="2">Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>298 Euro</td> <td>356 Euro</td> <td>39 Euro</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>311 Euro</td> <td>372 Euro</td> <td>41 Euro</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 Euro</td> <td>405 Euro</td> <td>44 Euro</td> </tr> </tbody> </table> Instandhaltungskosten <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)</th> <th>Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports (jährlich je Parkplatz)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2021</td> <td>11,70 Euro/m²</td> <td>88 Euro</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2022</td> <td>12,20 Euro/m²</td> <td>92 Euro</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>13,20 Euro/m²</td> <td>100 Euro</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung	jährlich je Eigentumswohnung	ab 01.01.2021	298 Euro	356 Euro	39 Euro	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags	ab 01.01.2022	311 Euro	372 Euro	41 Euro	ab 01.01.2023	339 Euro	405 Euro	44 Euro	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports (jährlich je Parkplatz)	ab 01.01.2021	11,70 Euro/m ²	88 Euro	ab 01.01.2022	12,20 Euro/m ²	92 Euro	ab 01.01.2023	13,20 Euro/m ²	100 Euro
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports	gewerbliche Nutzung																																
	jährlich je Wohnung	jährlich je Eigentumswohnung																																		
ab 01.01.2021	298 Euro	356 Euro	39 Euro	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags																																
ab 01.01.2022	311 Euro	372 Euro	41 Euro																																	
ab 01.01.2023	339 Euro	405 Euro	44 Euro																																	
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports (jährlich je Parkplatz)																																		
ab 01.01.2021	11,70 Euro/m ²	88 Euro																																		
ab 01.01.2022	12,20 Euro/m ²	92 Euro																																		
ab 01.01.2023	13,20 Euro/m ²	100 Euro																																		

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshallen u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büros, Praxen, Geschäfte u.ä.
	ab 01.01.2021	3,50 Euro/m ²	5,80 Euro/m ²	11,70 Euro/m ²
	ab 01.01.2022	3,70 Euro/m ²	6,10 Euro/m ²	12,20 Euro/m ²
	ab 01.01.2023	4,00 Euro/m ²	6,60 Euro/m ²	13,20 Euro/m ²
	Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
	Mietausfallwagnis - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %			
Bodenwert	Ermittlung des Bodenwerts (beitrags- und abgabefrei) mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert (im Havelland ohne Anpassung)			
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Havelland			
Ermittlungsmethodik	multiple Regressionsanalyse bzw. Bildung des arithmetischen Mittelwerts bei zu geringer Anzahl von Kauffällen mit Eliminierung von Ausreißern (2,5-fache der Standardabweichung)			
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV			
Grundstücksgröße	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist; keine Berücksichtigung von separat nutzbaren Grundstücksteilen (vgl. § 41 ImmoWertV)			
Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme ohne Innenbesichtigung 			
normierter Kaufpreis	der um den Werteeinfluss der boG bereinigte Kaufpreis			
räumlicher Anwendungsbereich	Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum			
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV			
Rohertrag	tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten übereinstimmen; bei unbekanntem Mieten Ansetzen von marktüblich erzielbaren Mieten			
sonstige Selektionsparameter	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Nutzflächenpreis \geq 150 Euro/m² - Bodenrichtwert \geq 2 Euro/m² - rentierlicher Bodenwertanteil am normierten Kaufpreis \leq 80 % - Restnutzungsdauer \geq 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten Restnutzungsdauer \geq 10 Jahre - Rohertragsfaktor \geq 5,0 - Nettokaltmiete \geq 2,0 Euro/m² - Anteil Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 10 – 45 % - Anteil Kaufpreis am normierten Kaufpreis 80 – 120 % 			
Stichtag	01.07.2023			

Wohn- und Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus Kaufverträgen, Befragungen der Eigentümer, Bauakten; Berechnungen anhand von Gebäudeparametern
-----------------------------	---

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Villen, Land-, Bauern- und Siedlungshäuser, Eigentumswohnungen (gebrauchte Immobilien)																																					
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Wohnungseigentum																																				
Berechnungsvorschrift	Gebädefaktor = normierter Kaufpreis / Bruttogrundfläche Wohnflächenfaktor = normierter Kaufpreis / Wohnfläche																																				
Modellansätze und -parameter																																					
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<p>Bereinigung der Kaufpreise um den Werteeinfluss der boG mit pauschalen Wertansätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - von der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasste Bauteile und besondere Außenanlagen unter Berücksichtigung von Größe, Zustand, Alter (Orientierungswerte): <p>Dachgauben</p> <table border="1"> <tr> <td>5-10 m</td> <td>10-15 m</td> <td>15-20 m</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </table> <p>Balkone, Dachterrassen</p> <table border="1"> <tr> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> <td>20-30 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </table> <p>Überdachungen</p> <table border="1"> <tr> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> <td>20-30 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </table> <p>Wintergärten</p> <table border="1"> <tr> <td>< 5 m²</td> <td>5-10 m²</td> <td>10-20 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </table> <p>Schwimmbäder</p> <table border="1"> <tr> <td>einfach</td> <td>mittel</td> <td>gehoben</td> </tr> <tr> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> <td>20.000 Euro</td> </tr> </table> <p>Photovoltaikanlagen</p> <table border="1"> <tr> <td>5-15 m²</td> <td>15-25 m²</td> <td>25-35 m²</td> </tr> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> - Einbauküchen: Zeitwert - Baumängel/Bauschäden: 100 Euro/m² für die betroffene Geschossfläche 	5-10 m	10-15 m	15-20 m	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	< 5 m ²	5-10 m ²	10-20 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro	einfach	mittel	gehoben	10.000 Euro	15.000 Euro	20.000 Euro	5-15 m ²	15-25 m ²	25-35 m ²	5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro
5-10 m	10-15 m	15-20 m																																			
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																			
5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²																																			
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																			
5-10 m ²	10-20 m ²	20-30 m ²																																			
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																			
< 5 m ²	5-10 m ²	10-20 m ²																																			
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																			
einfach	mittel	gehoben																																			
10.000 Euro	15.000 Euro	20.000 Euro																																			
5-15 m ²	15-25 m ²	25-35 m ²																																			
5.000 Euro	10.000 Euro	15.000 Euro																																			
Bodenwert	im Vergleichsfaktor enthalten																																				
Bruttogrundfläche	gem. Anlage 4 ImmoWertV																																				

Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Landkreis Havelland
Ermittlungsmethodik	multiple Regressionsanalyse mit Eliminierung von Ausreißern (2,5-fache der Standardabweichung)
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße	tatsächliche Größe, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist; keine Berücksichtigung von separat nutzbaren Grundstücksteilen (vgl. § 41 ImmoWertV)
Kauffälle	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme ohne Innenbesichtigung
normierter Kaufpreis	der um den Werteeinfluss der boG bereinigte Kaufpreis
Restnutzungsdauer	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich	Berliner Umland, Weiterer Metropolenraum
sonstige Selektionsparameter	keine
Standardstufe	Eingruppierung gem. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag	01.07.2023
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenzugänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Wertansatz für Nebengebäude und PKW-Stellplätze	Garagen und Carports: im Vergleichsfaktor enthalten weitere typische Nebengebäude, bauliche Anlagen und Einbauten: im Vergleichsfaktor enthalten, ab einem geschätzten Zeitwert von ca. 5.000 Euro Berücksichtigung als boG
Wertansatz für übliche Außenanlagen	im Vergleichsfaktor enthalten
Wohnfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus Kaufverträgen, Befragungen der Eigentümer, Bauakten; Berechnungen anhand von Gebäudeparametern

Notizen: