

Grundstücksmarktbericht 2024

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: 01.01.2024 bis 31.12.2024

Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Datum der Veröffentlichung: Mai 2025

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: Knotenpunktwegweiser touristischer Radrouten durch das westliche Havelland (Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss)

Nutzungsbedingungen: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://gutachterausschuss.brandenburg.de> anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, 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	19.05.2025		Erstveröffentlichung

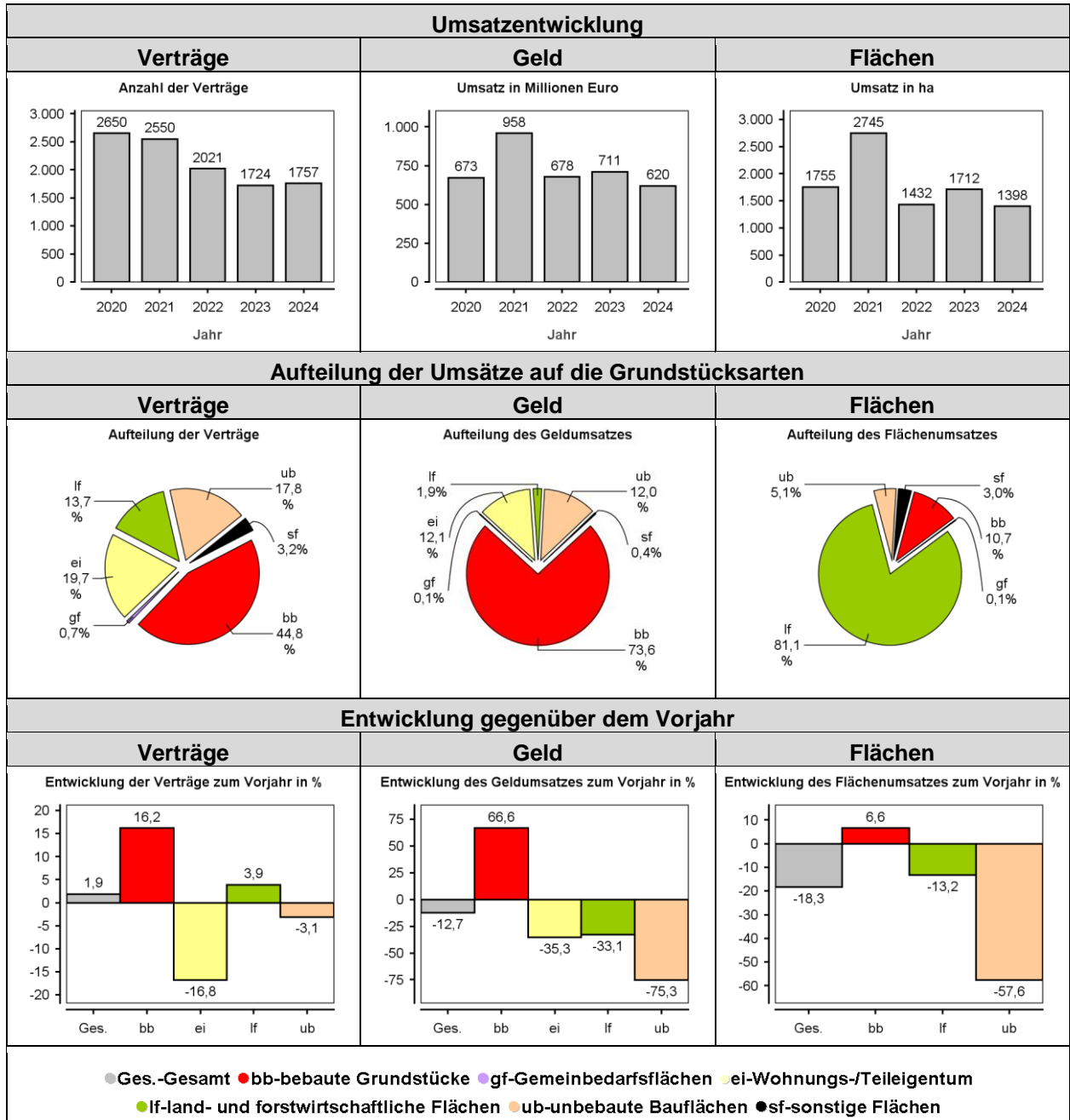
Inhaltsverzeichnis











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	31
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	32
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4	Bauland für Gewerbe	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6	Sonstiges Bauland	35
5.7	Erbbaurechte	36
5.8	Sonderauswertungen	36
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	38
6.1	Allgemeines	38
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
6.2.1.1	Ackerland	41
6.2.1.2	Grünland	42
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	42
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	44
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	44
6.3.2	Preisindexreihe	45
6.3.3	Sonderauswertungen	46
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	48
7.1	Allgemeines	48
7.2	Gartenland	50
7.3	Öffentliche Verkehrsflächen	52
8	Bebaute Grundstücke	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
8.2.2	Sachwertfaktoren	60

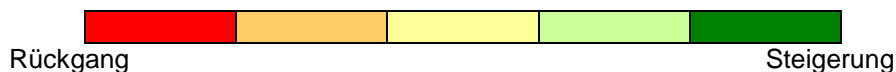
8.2.3	Vergleichsfaktoren	65
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	70
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	72
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	72
8.3.2	Sachwertfaktoren	75
8.3.3	Vergleichsfaktoren	78
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	83
8.4	Mehrfamilienhäuser	83
8.4.1	Preisniveau	83
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	84
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	87
8.5.1	Preisniveau	87
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	88
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	90
8.6.1	Lagergebäude	90
8.6.2	Produktionsgebäude	90
8.7	Sonstige bebaute Objekte	91
8.7.1	Wochenendhäuser	91
8.7.2	Bauernhäuser	91
8.7.3	Siedlungshäuser	92
9	Wohnungs- und Teileigentum	93
9.1	Allgemeines	93
9.2	Wohnungseigentum	97
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	97
9.2.2	Vergleichsfaktoren	101
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	105
9.3	Teileigentum	108
10	Bodenrichtwerte	109
10.1	Allgemeine Informationen	109
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	110
11	Mieten, Pachten	112
11.1	Mieten	112
11.2	Pachten	113
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	114
12.1	Der Gutachterausschuss	114
12.2	Rechtliche Grundlagen	115
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	116
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	116
Anhang		117
	Abkürzungsverzeichnis	117
	Anschriften	118
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	119
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	121
	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	123

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



Im Berichtsjahr 2024 fanden wieder mehr Immobilienverkäufe statt, wobei die Transaktionszahl des Vorjahres nur geringfügig überschritten wurde. Der Geld- und Flächenumsatz im Jahr 2024 erreichte nicht das Niveau der Vorjahre, welches im Jahr 2023 durch einige Transaktionen von gewerblichen Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Rechenzentren) beeinflusst war.

Umsatzzuwächse verzeichnete im Jahr 2024 lediglich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Offensichtlich finden auf diesem Marktsegment die Vertragsparteien bei ihren Preisvorstellungen wieder zueinander.

Das seit Mitte 2022 beobachtete Verhalten der Marktteilnehmer zeigt entsprechend der nahezu unveränderten schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen und eher negativen Prognosen keine relevante Änderung und ist weiterhin von Zurückhaltung geprägt. Die Kauffallanzahl bleibt trotz geringer Zuwächse auf einem niedrigen Niveau.

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.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 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.

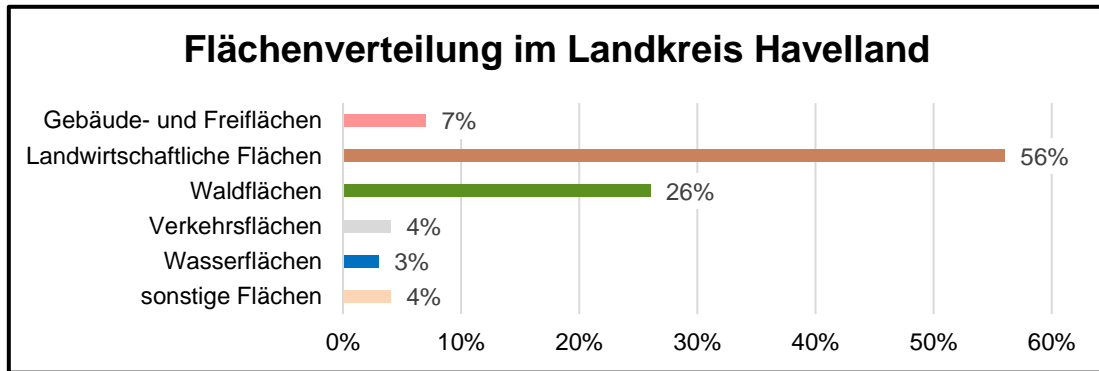
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 07.05.2025 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

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: 31.12.2024

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

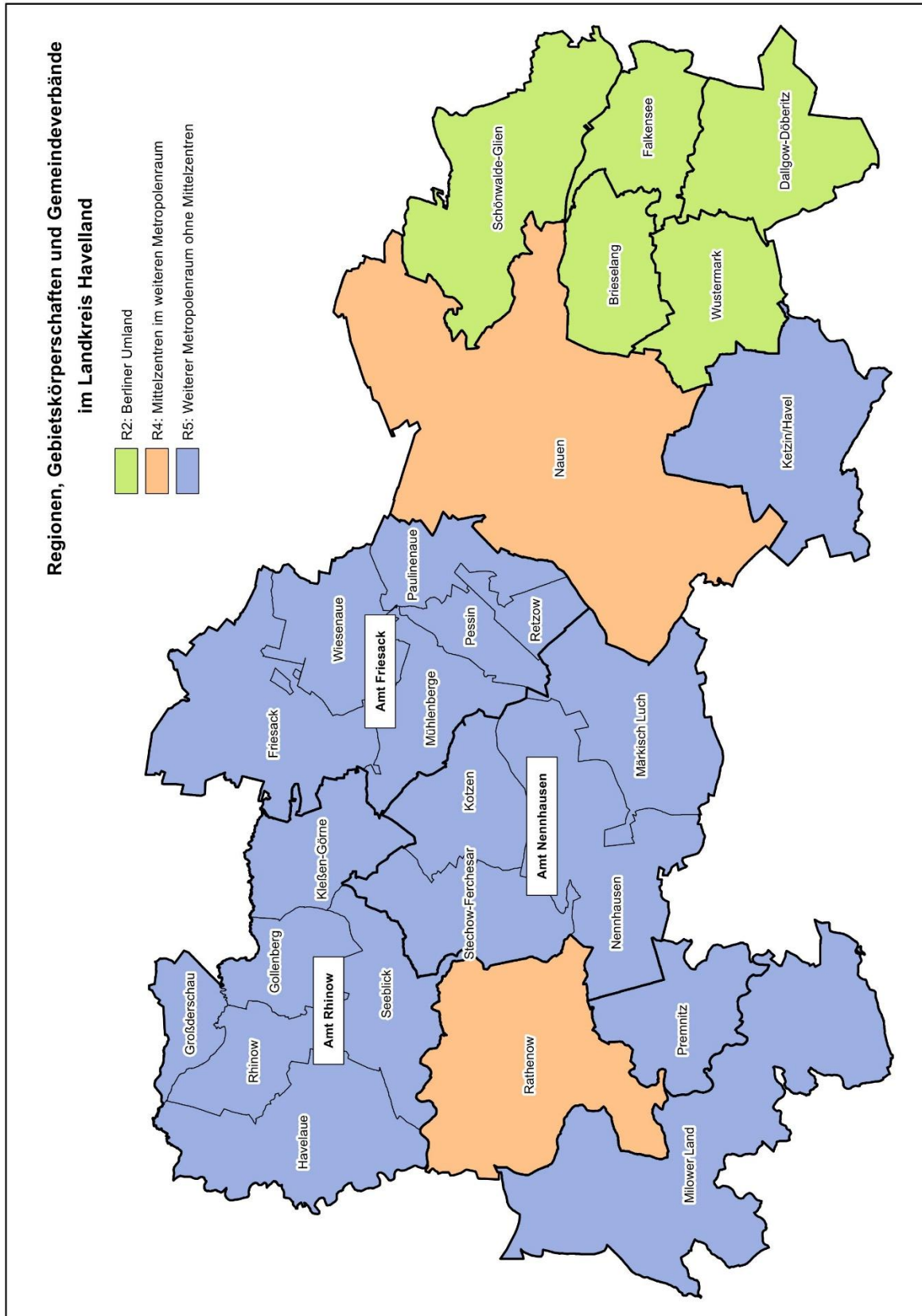
Für die Regionen gelten in den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes folgende landeseinheitlich vorgegebenen Abkürzungen und Gebietszuordnungen:

- 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 30.11.2023 (%)		
Stadt Falkensee	45.767	+1,6	43	1.056
Stadt Ketzin/Havel	6.819	+0,9	94	73
Stadt Nauen	19.755	+0,9	268	74
Stadt Premnitz	8.201	-1,2	46	177
Stadt Rathenow	24.971	+0,3	113	221
Gemeinde Brieselang	13.300	+0,7	44	301
Gemeinde Dallgow-Döberitz	10.772	-0,1	67	162
Gemeinde Milower Land	4.335	-0,4	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	10.700	+0,4	97	110
Gemeinde Wustermark	11.209	+0,3	53	212
Amt Friesack	6.550	-1,1	237	28
Amt Nennhausen	4.639	+1,9	255	18
Amt Rhinow	4.518	+0,8	248	18
Landkreis Havelland	171.536	+0,6	1.727	99

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 30.11.2024 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 11.03.2025 – 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

	06/2022	06/2023	06/2024
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	46.333	45.662	43.763
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	68.633	69.706	69.939
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	7.467	8.113	8.719
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	4.381	4.929	5.487
Ansässige Unternehmen als "Rechtliche Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen" im Landkreis Havelland (Anzahl im Jahresdurchschnitt)	5.756 *)	5.857 *)	noch nicht bekannt

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

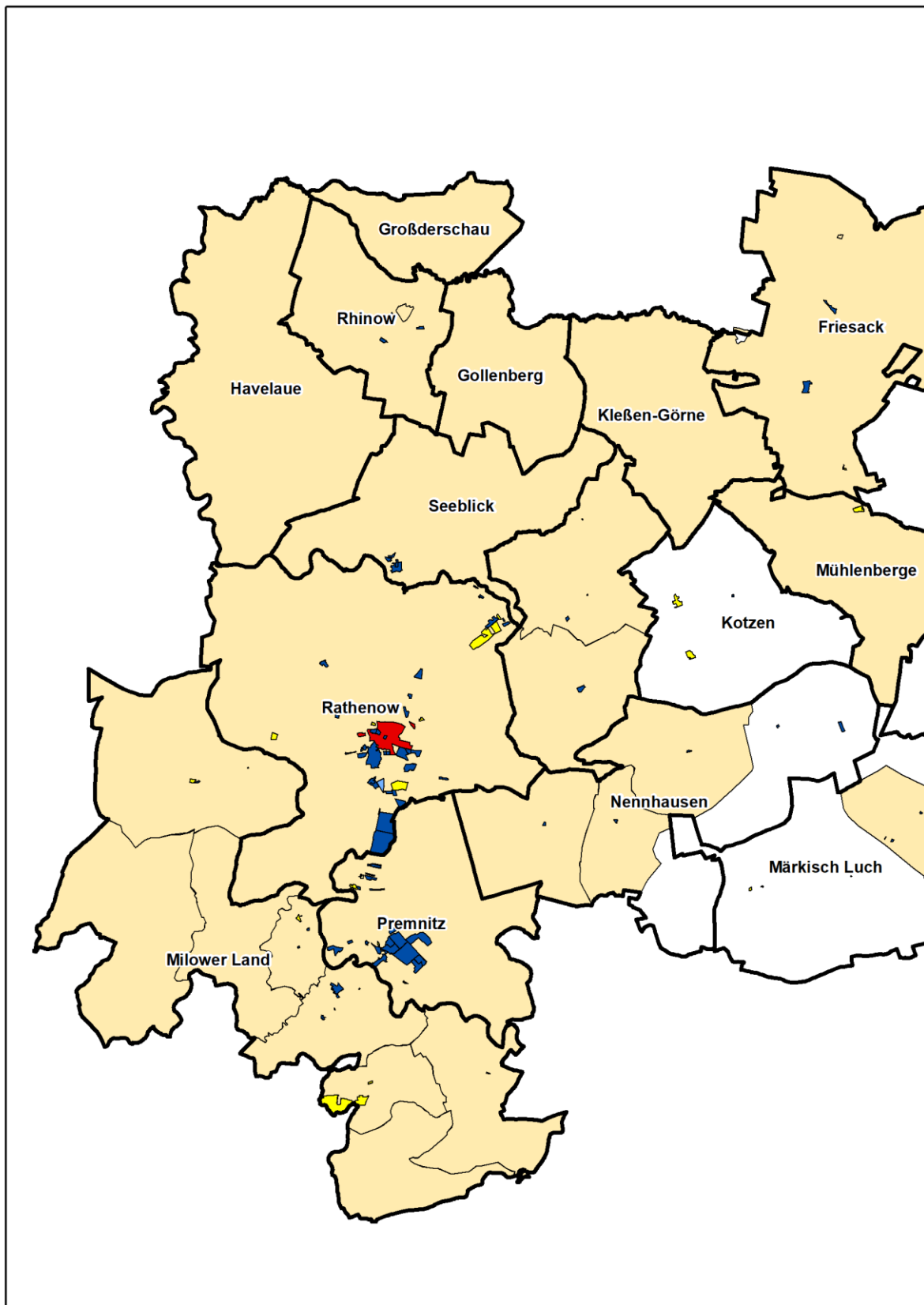
*) Die Anzahl der rechtlichen Einheiten mit Beschäftigten und/oder Umsätzen bezieht sich auf das Jahr 2022 beziehungsweise 2023.

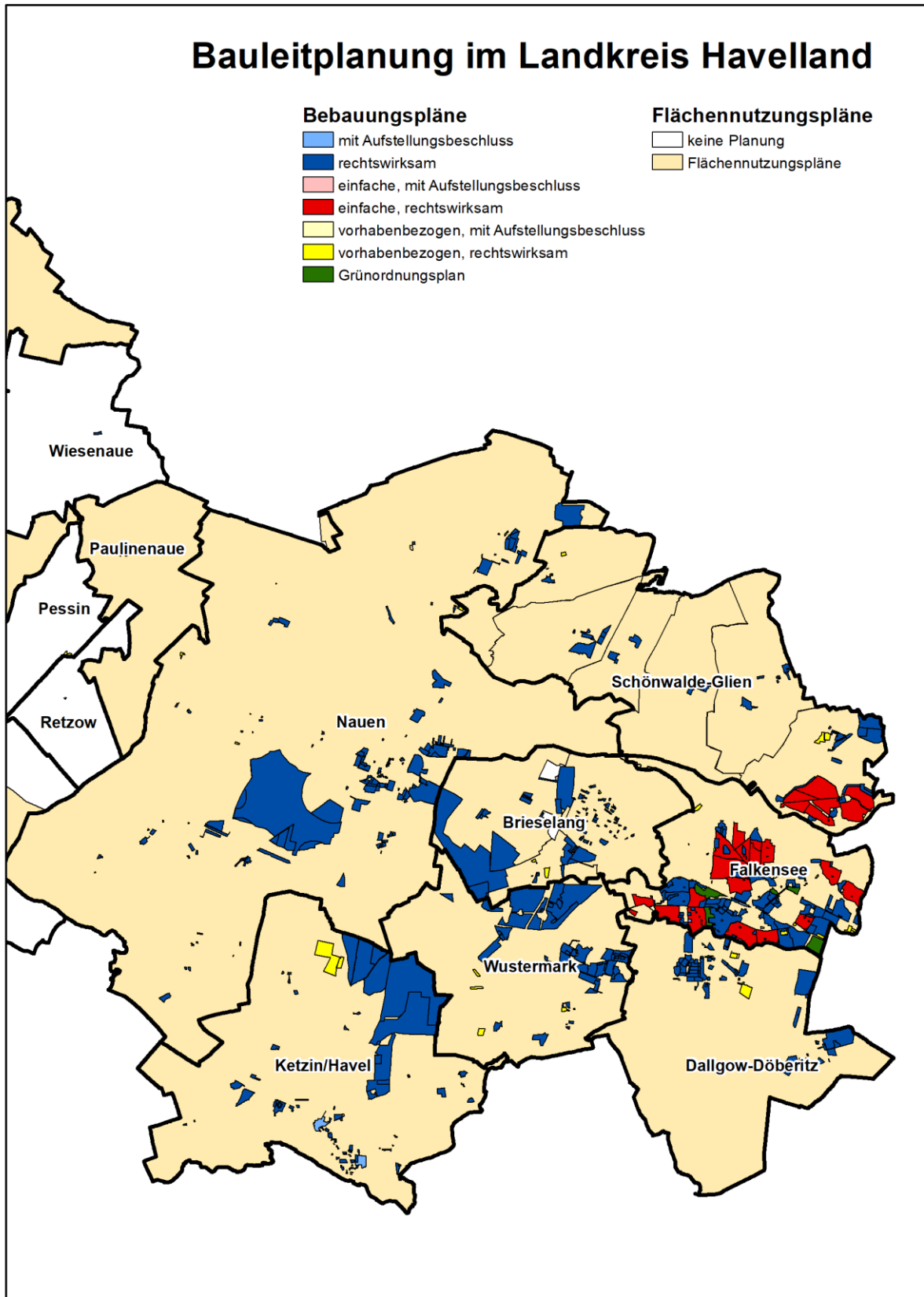
Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung können dem „Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland“ unter <https://www.ihk-potsdam.de> entnommen werden.

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 31.12.2024)

- **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)	2022	6.585	739
	2023	4.256	342
	2024	3.143	267
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2022	5.996	687
	2023	3.817	292
	2024	2.792	213
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2022	13.208	1.436
	2023	9.796	994
	2024	7.073	805
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2022	756	44
	2023	720	41
	2024	697	46

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2024 (vorläufiges Ergebnis))

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	178	392	265	49	4	5	893
	57,1	49,7	76,4	20,4	30,8	8,8	50,8
	11,2	21,7	-23,9	19,5	0,0	-66,7	0,3
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	67	176	61	42	3	22	371
	21,5	22,3	17,6	17,5	23,1	38,6	21,1
	21,8	16,6	27,1	-20,8	200,0	46,7	14,9
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	67	220	21	149	6	30	493
	21,5	27,9	6,1	62,1	46,2	52,6	28,1
	-37,4	7,3	0,0	8,8	-57,1	11,1	-3,5
Landkreis Havelland	312	788	347	240	13	57	1.757
	17,8	44,8	19,7	13,7	0,7	3,2	100,0
	-3,1	16,2	-16,8	3,9	-31,6	0,0	1,9

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen Euro) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	54,0	349,8	58,5	2,5	0,4	0,7	465,9
	72,6	76,7	77,9	21,9	92,0	27,3	75,1
	-80,8	86,0	-40,5	5,1	198,7	-15,0	-18,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	16,6	60,4	13,3	1,0	0,0	0,7	91,9
	22,3	13,2	17,7	8,6	1,4	26,7	14,8
	29,9	30,4	28,5	-69,7	-84,1	-20,4	25,0
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	3,8	46,1	3,3	8,0	0,0	1,2	62,4
	5,1	10,1	4,4	69,4	6,7	46,0	10,1
	-44,8	16,9	-55,1	-30,6	-85,5	85,7	-5,4
Landkreis Havelland	74,4	456,3	75,0	11,5	0,4	2,5	620,2
	12,0	73,6	12,1	1,9	0,1	0,4	100,0
	-75,3	66,6	-35,3	-33,1	17,1	10,6	-12,7

(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	331	525	1.741	7	12	2.616	
	46,5	35,1	15,3	55,4	2,8	18,7	
	-76,3	53,0	14,3	-67,3	-89,5	-23,1	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	231	358	1.105	0,55	204	1.899	
	32,4	24,0	9,7	4,3	48,6	13,6	
	42,1	-9,7	-58,5	-72,1	49,8	-43,5	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	151	610	8.498	5	204	9.468	
	21,1	40,9	74,9	40,3	48,5	67,7	
	24,0	-7,6	-4,3	-98,4	-46,5	-8,5	
Landkreis Havelland	713	1.493	11.344	13	420	13.984	
	5,1	10,7	81,1	0,1	3,0	100,0	
	-57,6	6,6	-13,2	-96,2	-33,4	-18,3	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Der Vergleich der Umsatzzahlen des Berichtsjahres mit dem Vorjahr steht unter dem Vorbehalt, dass das Marktgeschehen im Jahr 2023 durch Verkäufe meist großer Flächen zwecks besonderer gewerblicher Nutzung zu teilweise überdurchschnittlichen Preisen beeinflusst war (vgl. Ausführungen dazu im Grundstücksmarktbericht 2023).

Doch auch in Würdigung dessen ist für das Berichtsjahr 2024 eine eher stagnierende Transaktionszahl von Bauland und ein erneuter Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes zu beobachten. Die Verteilung der Umsätze nach der Art des Grundstücks entspricht wieder den üblichen Gegebenheiten im Landkreis, wonach vornehmlich Bauland für individuellen Wohnungsbau veräußert wird. Der deutliche Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes gewerblicher Bauflächen ist der beschriebenen Besonderheit aus 2023 geschuldet. Die Umsatzsteigerung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau resultiert aus Kauffällen, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind.

In der regionalen Betrachtung der Umsatzverteilung entfielen die größten Umsatzanteile erwartungsgemäß auf das Berliner Umland. So befinden sich mehr als die Hälfte der verkauften Baulandgrundstücke in dieser Region. Bedingt durch das Preisniveau wies das Berliner Umland auch den größten Anteil am Geldumsatzes auf.

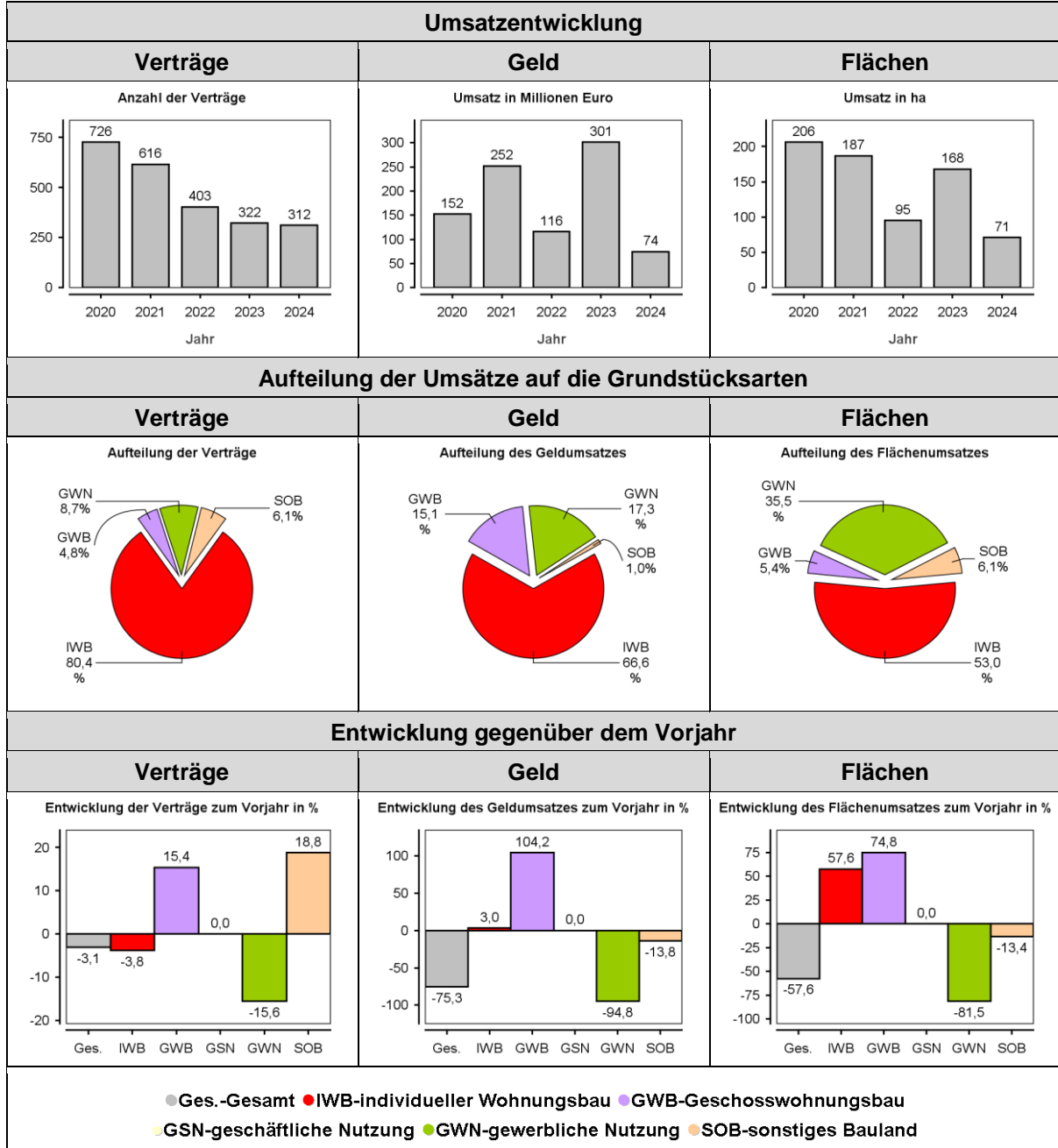
Umsatzstärkste Gemeinde aller baureifen Bauflächen blieb die Stadt Falkensee, bei einem gegenüber dem Vorjahr ähnlichem Anteil von rd. 28 % an dem im gesamten Landkreis erzielten Geldumsatz. Die Gemeinden Schönwalde-Glien und Wustermark verzeichneten Umsatzanteile von 19 % bzw. 20 %. Dabei war im Berichtsjahr in Schönwalde-Glien ein geringer Rückgang und in Wustermark eine deutliche Steigerung des Umsatzanteils zu beobachten. Weitere relevante Umsatzanteile von rd. 10-11 % entfielen im Berichtsjahr auch auf die Gemeinden Brieselang und Nauen, während der Umsatzanteil der sonst gleichermaßen umsatzstarken Gemeinde Dallgow-Döberitz auf rd. 4 % zurückging. Die Städte und Gemeinden im weiteren Metropolenraum zeigten jeweils geringe Anteile am Geldumsatz von weniger als 3 %.

Die Umsätze (Anzahl, Geld- und Flächenumsatz) veräußerter selbstständiger baureifer Wohnbauflächen sind im Berichtsjahr - entgegen der Vorjahresentwicklung - wieder gestiegen (10-15 %). Diese Entwicklung resultiert vornehmlich aus dem Marktgeschehen im Berliner Umland und in den Mittelzentren. Deutliche prozentuale Umsatzsteigerungen verzeichneten die Gemeinden Brieselang, Nauen und Wustermark, wobei in Wustermark nur eine geringe Anzahl an Transaktionen vorlag.

Im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren waren wie auch im Vorjahr Umsatzrückgänge selbstständiger baureifer Wohnbauflächen festzustellen. Der Gutachterausschuss würdigte diese Entwicklung durch eine entsprechende Absenkung des Bodenrichtwertniveaus zum 01.01.2025.

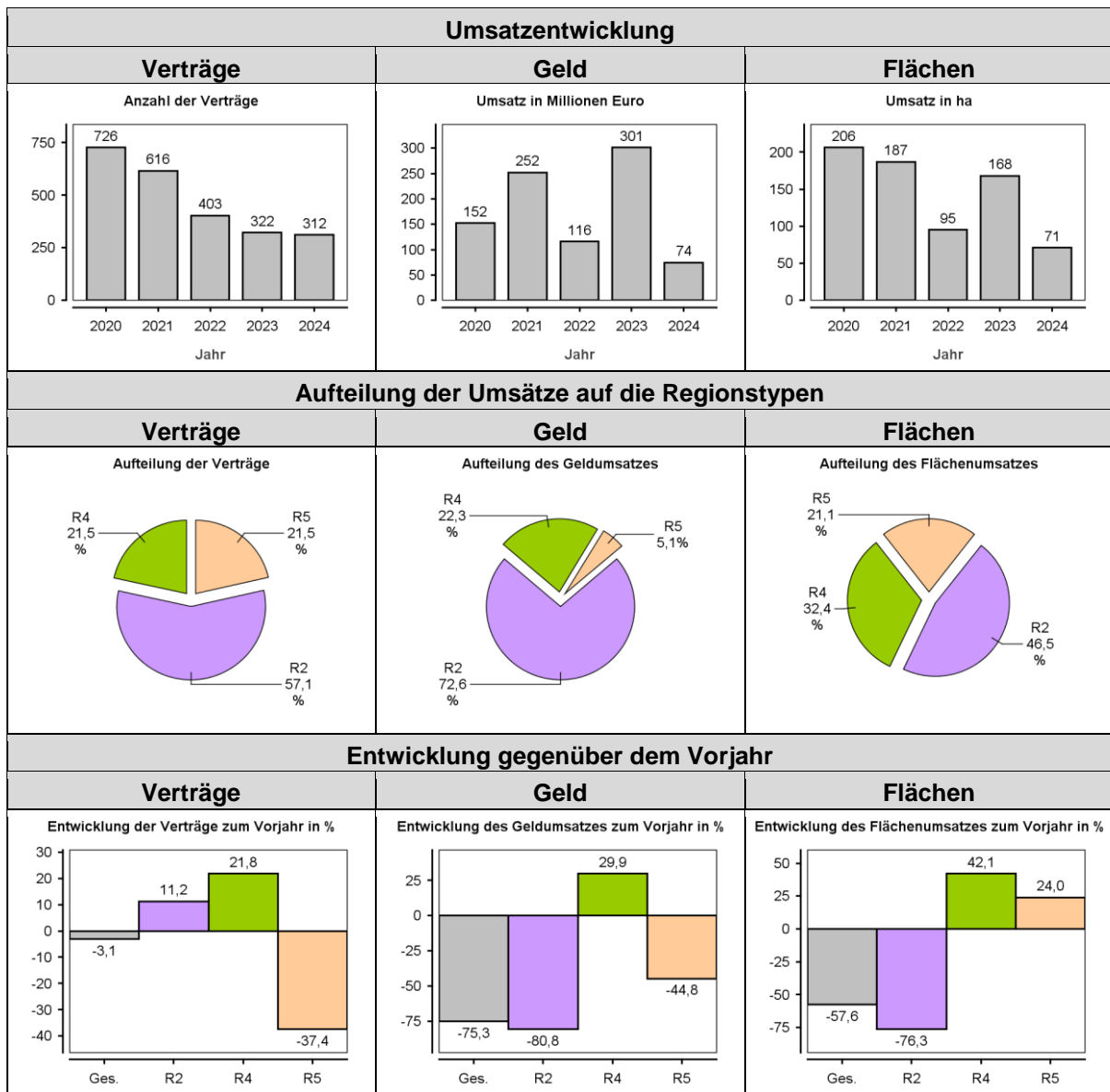
• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**

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), Zukaufsf lächen 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	251	80,4 -3,8	496	66,6 3,0	378	53,0 57,6
Geschosswohnungsbau	15	4,8 15,4	112	15,1 104,2	39	5,4 74,8
Summe Wohnbauland	266	85,3 -2,9	608	81,7 13,4	417	58,4 59,0
Geschäftliche Nutzung	0		0		0	
Gewerbliche Nutzung	27	8,7 -15,6	129	17,3 -94,8	253	35,5 -81,5
Summe gewerbliche Bauflächen	27	8,7 -15,6	129	17,3 -94,8	253	35,5 -81,5
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	3	1,0 0,0	0,79	0,1 0,0	3	0,4 0,0
Sonstige Nutzung	16	5,1 0,0	6	0,9 -23,2	40	5,7 -19,1
Summe sonstiges Bauland	19	6,1 18,8	7	1,0 -13,8	43	6,1 -13,4
Gesamtsumme	312	100,0 -3,1	744	100,0 -75,3	713	100,0 -57,6

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

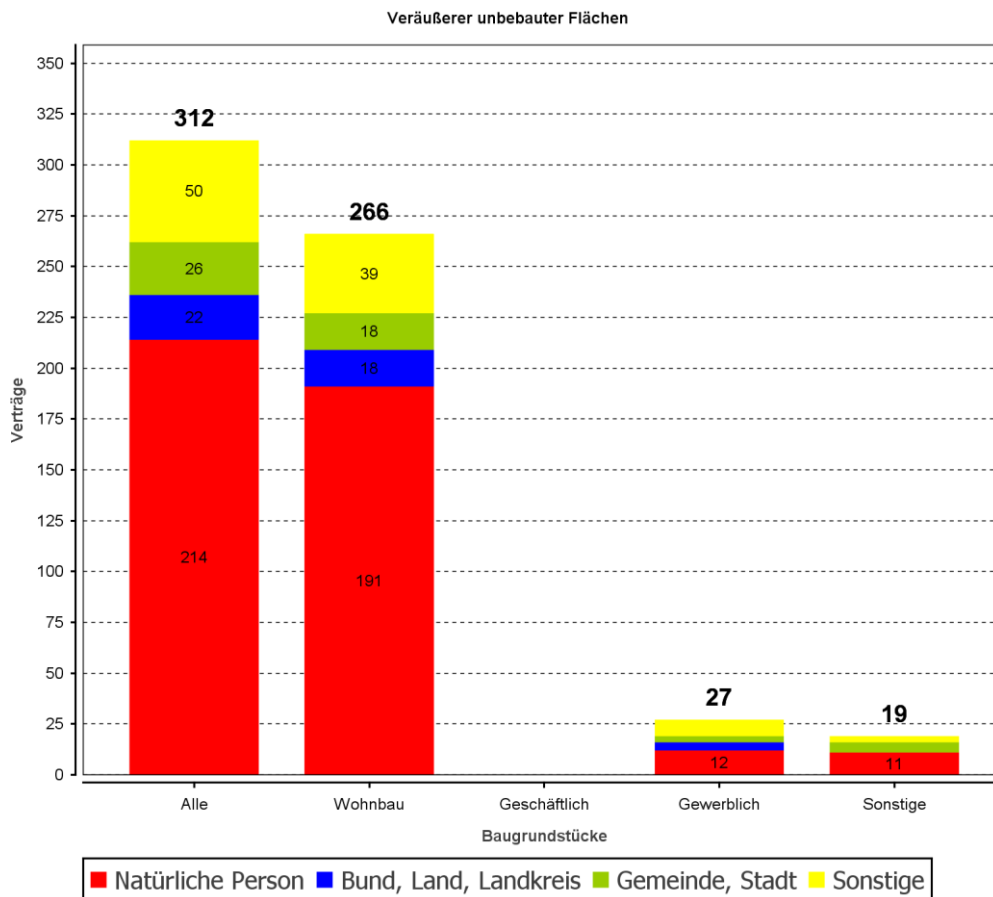


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	178	57,1	540	72,6	331	46,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	67	21,5	166	22,3	231	32,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	67	21,5	38	5,1	151	21,1
Gesamtsumme	312	100,0	744	100,0	713	100,0
		-3,1		-75,3		-57,6

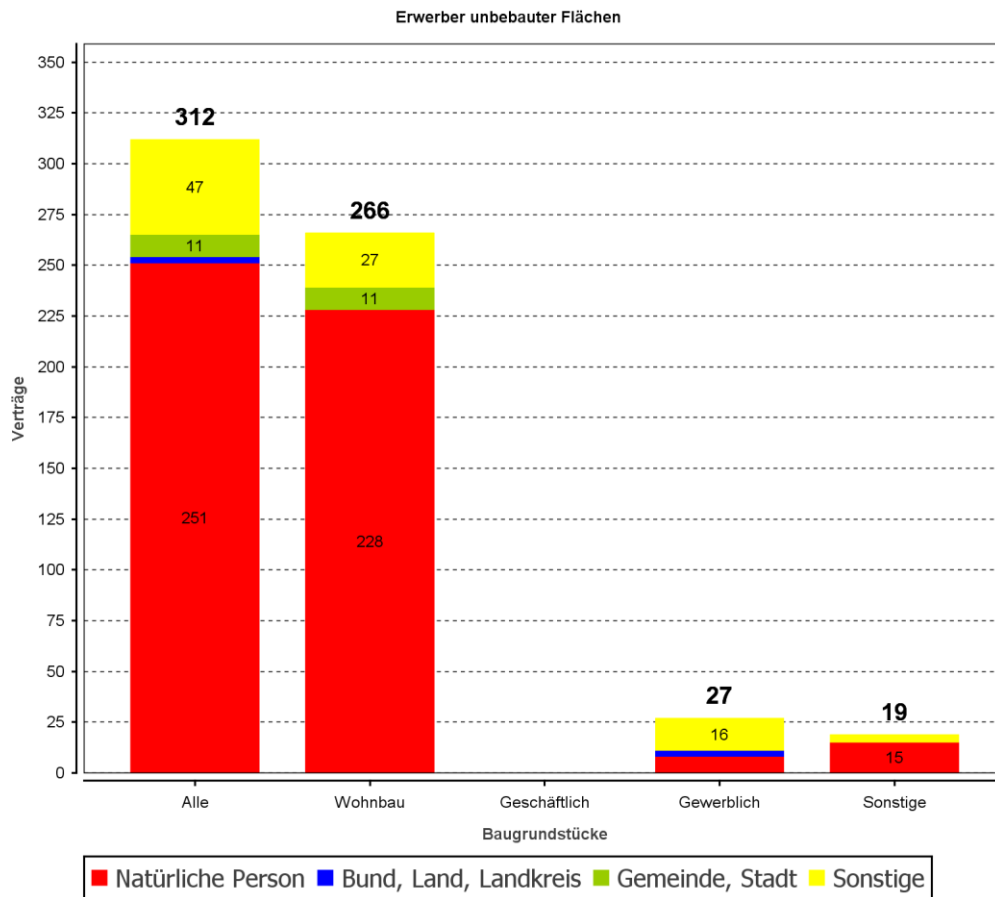
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

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	302	96,8	258	97,0			26	96,3	18	94,7
Tausch	5	1,6	4	1,5			1	3,7		
Auseinandersetzung	1	0,3	1	0,4						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	3	1,0	2	0,8					1	5,3
Sonstige	1	0,3	1	0,4						
Gesamtsumme	312	100,0	266	100,0			27	100,0	19	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	27	13,8	25	14,2			1	11,1	1	10,0
	28	11,5	20	11,0			7	14,0	0,65	9,4
	6.080	11,1	5.690	11,1			350	11,9	40	7,5
Dallgow-Döberitz	8	4,1	8	4,5						
	6	2,6	6	3,3						
	2.346	4,3	2.346	4,6						
Falkensee	43	22,1	43	24,4						
	37	15,5	37	20,1						
	15.594	28,4	15.594	30,3						
Ketzin/Havel	5	2,6	3	1,7					2	20,0
	5	2,1	4	1,9					1	21,3
	1.452	2,6	1.122	2,2					330	62,1
Milower Land	2	1,0	2	1,1						
	2	0,9	2	1,2						
	88	0,2	88	0,2						
Nauen	30	15,4	25	14,2			4	44,4	1	10,0
	45	18,6	24	13,0			19	40,3	1	17,8
	5.701	10,4	3.805	7,4			1.846	63,0	50	9,4
Premnitz	7	3,6	2	1,1			2	22,2	3	30,0
	7	3,0	2	0,9			4	7,7	2	28,0
	191	0,3	100	0,2			43	1,5	48	9,1
Rathenow	7	3,6	5	2,8					2	20,0
	8	3,1	6	3,3					1	20,6
	621	1,1	578	1,1					43	8,1
Schönwalde-Glien	42	21,5	42	23,9						
	37	15,2	37	19,6						
	10.477	19,1	10.477	20,4						
Wustermark	11	5,6	10	5,7					1	10,0
	37	15,5	37	20,0					0,20	2,9
	10.848	19,8	10.828	21,1					20	3,8
Amt Friesack	4	2,1	4	2,3						
	6	2,5	6	3,2						
	452	0,8	452	0,9						
Amt Nennhausen	7	3,6	5	2,8			2	22,2		
	22	8,9	3	1,7			18	38,0		
	901	1,6	208	0,4			693	23,6		
Amt Rhinow	2	1,0	2	1,1						
	1	0,6	1	0,7						
	106	0,2	106	0,2						
Gesamtsumme	195		176		0		9		10	
	241	100,0	186	100,0		100,0	48	100,0	7	100,0
	54.855		51.392				2.932		531	

- **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	128	101	1.076	1.027	44.933	39.052	138	104
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	30	21	1.011	1.029	4.383	2.618	30	22
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	18	34	995	1.247	2.076	3.517	18	42
Landkreis Havelland	176	156	1.057	1.076	51.392	45.187	186	168

- **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	25	11	818	1.035	5.690	2.967	20	11
Dallgow-Döberitz	8	22	770	802	2.346	7.724	6	18
Falkensee	43	38	869	906	15.594	14.160	37	34
Ketzin/Havel	3	2	1.178	1.888	1.122	1.060	4	4
Milower Land	2	1	1.082	979	88	95	2	1
Nauen	25	11	968	1.078	3.805	1.452	24	12
Premnitz	2	7	844	927	100	793	2	6
Rathenow	5	10	1.226	975	578	1.166	6	10
Schönwalde-Glien	42	27	870	1.376	10.477	13.753	37	37
Wustermark	10	3	3.722	1.044	10.828	448	37	3
Amt Friesack	4	10	1.479	1.256	452	601	6	13
Amt Nennhausen	5	5	646	1.691	208	416	3	8
Amt Rhinow	2	9	692	1.127	106	552	1	10
Landkreis Havelland	176	156	1.057	1.076	51.392	45.187	186	168

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 weiterhin geringen Transaktionszahlen lassen nur für einzelne Gebietskörperschaften verlässliche Aussagen zur allgemeinen Preisentwicklung auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus zu. In den meisten Gebietskörperschaften wurden weniger als 10 Kauffälle registriert. Mehr als 20 Transaktionen verzeichneten lediglich die Stadt Falkensee (39) sowie die Gemeinden Brieselang (23) und Schönwalde-Glien (38).

Baugrundstücke in Schönwalde-Glien wurden zu einem im Mittel etwa 10 % niedrigeren Preis und in Brieselang zu einem etwa 10 % höheren Preis als im Vorjahr veräußert. In der Stadt Falkensee blieb das mittlere Preisniveau nahezu unverändert.

Verkäufe im westlichen Havelland führten auf Grund des allgemein niedrigeren Preisniveaus zu lokal begrenzten Preissteigerungen. Diesen können – wie auch die in einigen Gemeinden festzustellenden Preisrückgänge - auf Grund der geringen Vertragszahlen eher zufällig sein.

In der Gesamtbetrachtung zeigt sich für den Landkreis im Berichtsjahr ein etwa gleichbleibendes 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	23	10	0	0	23	10
	488	643			181	185
	2.374	1.597			430	351
	700	946			295	286
	775	1.000			299	265
Dallgow-Döberitz	8	19	0	0	8	19
	438	438			289	420
	1.138	1.395			521	509
	772	664			384	450
	770	777			392	444
Falkensee	39	34	0	0	39	34
	338	486			206	250
	2.077	2.837			676	639
	802	821			407	417
	865	889			424	420
Ketzin/Havel	3	2	0	0	3	2
	577	770			82	5
	1.500	3.005			607	352
	1.456	1.888			160	178
	1.178	1.888			283	178
Milower Land	2	1	0	0	2	1
	965	979			9	97
	1.200	979			80	97
	1.082	979			44	97
	1.082	979			44	97
Nauen	19	9	0	0	19	9
	393	553			88	69
	2.980	2.135			456	448
	1.000	794			123	100
	1.079	1.140			164	161
Premnitz	2	6	0	0	2	6
	843	531			50	50
	846	1.610			68	362
	844	925			59	100
	844	968			59	131
Rathenow	3	6	0	0	3	6
	1.159	655			80	23
	2.142	2.198			126	273
	1.309	794			106	107
	1.537	1.047			104	120

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	38	25	0	0	38	25
	436	550			184	161
	2.000	15.454			392	578
	854	752			311	351
	872	1.418			302	330
Wustermark	6	2	0	0	6	2
	579	532			206	300
	1.000	832			411	357
	750	682			269	329
	778	682			302	329
Amt Friesack	3	9	0	0	3	9
	800	648			70	4
	3.300	3.615			146	124
	801	1.209			75	57
	1.634	1.307			97	55
Amt Nennhausen	3	5	0	0	3	5
	506	749			55	20
	1.129	2.727			116	132
	517	1.600			65	47
	717	1.691			79	57
Amt Rhinow	2	6	0	0	2	6
	585	730			46	28
	800	2.500			118	125
	692	846			82	67
	692	1.198			82	76
Landkreis Havelland	151	134	0	0	151	134
	338	438			9	4
	3.300	15.454			676	639
	802	830			313	340
	904	1.092			298	290

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 zwei Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2023** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2019 und 31.12.2024
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder in einem verstärkten/dörflichen Gebiet gemischter Nutzung
- selbstständige baureife Flächen, keine mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke, keine Zukaufsf lächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG.

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

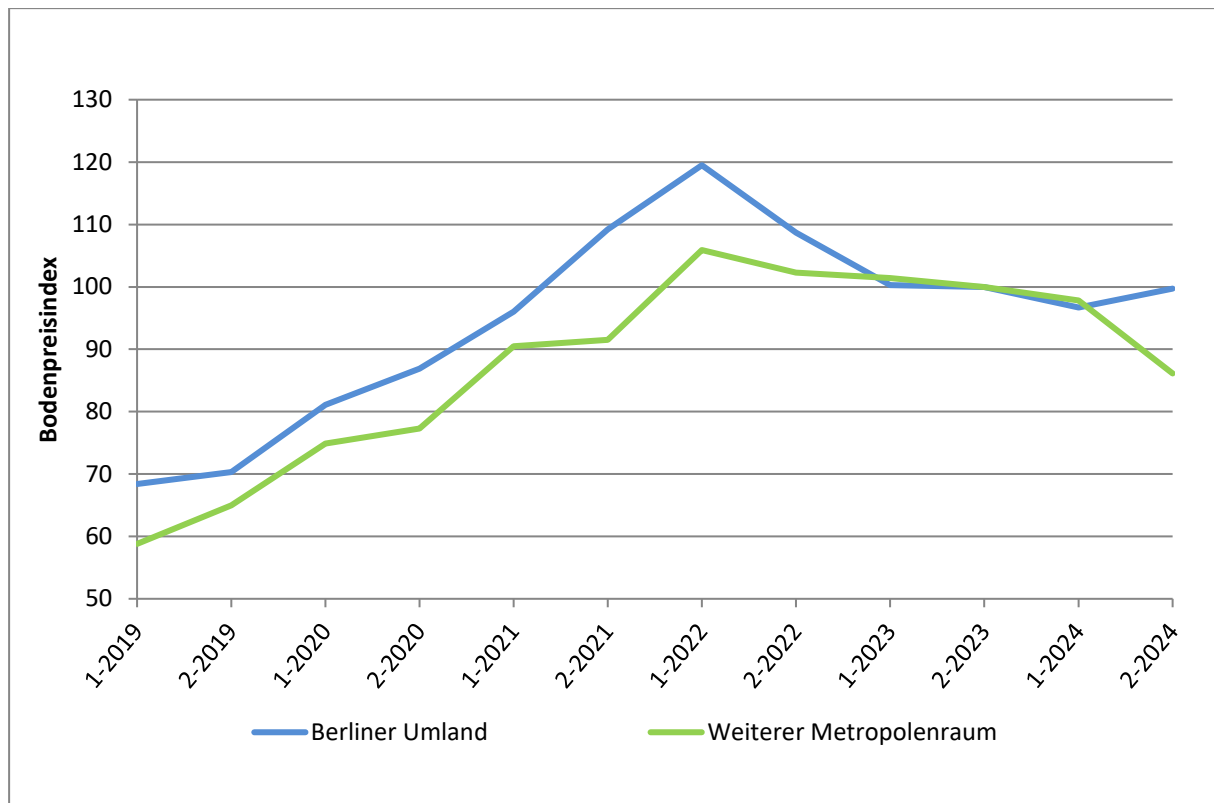
- das Berliner Umland (I)
- den weiteren Metropolenraum (II)

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

- die Indexreihe I 967 Kauffälle (davon in der Stadt Falkensee 315, in der Gemeinde Schönwalde-Glien 249, in der Gemeinde Brieselang 214, in der Gemeinde Dallgow-Döberitz 153 und in der Gemeinde Wustermark 36 Kauffälle),
- die Indexreihe II 479 Kauffälle (davon in der Stadt Nauen 153, im Amt Friesack 71, in der Stadt Rathenow 66, im Amt Nennhausen 56, in der Gemeinde Milower Land 53, im Amt Rhinow 39, in der Stadt Ketzin/Havel 30 und in der Stadt Premnitz 11 Kauffälle).

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

Halbjahr	Berliner Umland (I)			Weiterer Metropolenraum (II)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index
1-2019	95	246,42	68,4	47	96,4	58,8
2-2019	140	253,00	70,3	66	106,58	65,0
1-2020	129	291,93	81,1	52	122,87	74,9
2-2020	139	312,79	86,9	71	126,78	77,3
1-2021	90	345,79	96,0	50	148,48	90,5
2-2021	78	393,02	109,2	54	150,07	91,5
1-2022	73	430,11	119,5	36	173,81	105,9
2-2022	34	391,36	108,7	37	167,87	102,3
1-2023	29	360,96	100,3	13	166,36	101,4
2-2023	51	360,04	100,0	21	164,08	100,0
1-2024	45	348,17	96,7	11	160,49	97,8
2-2024	64	358,96	99,7	21	141,27	86,1



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Von den im Berichtsjahr auf diesem Teilmarkt getätigten Transaktionen lagen nach Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse fünf geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2022 bis 2024. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen ist im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum 2021 bis 2023 erneut gesunken. Im Westlichen Havelland lag der mittlere Quadratmeterpreis über dem Preismittel des Vorjahreszeitraums. In den übrigen Regionen waren keine signifikanten Änderungen der Durchschnittspreise festzustellen.

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

Region/ Auswerteraum	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	6 309 - 1.842 / 1.005 / 998	6 730 - 29.566 / 1.238 / 6.051
Nauen, Ketzin/Havel	4 217 - 722 / 404 / 437	4 97 - 1.617 / 790 / 824
Westliches Havelland	3 55 - 130 / 66 / 84	3 321 - 796 / 632 / 583
Landkreis Havelland	13 55 - 1.842 / 458 / 615	13 97 - 29.566 / 920 / 3.181

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für Gewerbe vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2022 bis 2024. Dabei sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Der überwiegende Teil der verkauften Grundstücke befindet sich im Westlichen Havelland, in dem auch ein Anstieg des mittleren Preises festzustellen ist. Im Berliner Umland waren im Betrachtungszeitraum deutlich weniger Transaktionen als im Vorjahreszeitraum (2021-2023) zu verzeichnen. Auch die mittlere Größe der veräußerten Fläche ist im aktuellen Berichtszeitraum erheblich kleiner.

In der Gesamtbetrachtung des Landkreises zeigt sich ein stabiles Preisniveau gewerblicher Bauflächen. Gleichwohl ist auch hier zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland für gewerbliche Bauflächen mitunter sehr differierende Wertverhältnisse existierten. Konkrete Aussagen für die Preisentwicklung sind auf Grund der regionalen Verteilung und der geringen Anzahl nicht verlässlich möglich.

Region/ Auswerteraum	Gewerbebauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	9 50 - 400 / 239 / 112	9 500 - 11.625 / 3.298 / 4.788
Nauen, Ketzin/Havel	7 10 - 242 / 83 / 106	7 1.610 - 9.500 / 3.713 / 5.032
Westliches Havelland	10 10 - 181 / 20 / 43	10 1.344 - 12.295 / 6.812 / 6.341
Landkreis Havelland	26 10 - 400 / 74 / 115	26 500 - 12.295 / 3.857 / 5.451

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 2022 bis 2024. 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 sind im Berichtszeitraum auch 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 sind daraus nicht ableitbar.

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	6 17 - 176 / 65 / 79	6 564 - 2.527 / 1.202 / 1.245
Nauen, Ketzin/Havel	7 21 - 133 / 40 / 58	7 260 - 26.384 / 1.128 / 6.238
Westliches Havelland	14 2 - 250 / 14 / 52	14 914 - 35.193 / 3.694 / 7.686
Landkreis Havelland	27 2 - 250 / 23 / 60	27 260 - 35.193 / 2.734 / 5.879

Region/ Auswerteraum	Wohnbauland im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Landkreis Havelland	8 19 - 265 / 109 / 127	8 673 - 35.193 / 11.879 / 12.891

Region/ Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Bauerwartungsland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Landkreis Havelland	15 2 - 100,00 / 18 / 25	15 2.534 - 308.564 / 19.433 / 40.803

Region/ Auswerteraum	Gewerbliche Bauflächen im Entwicklungszustand Rohbauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Landkreis Havelland	15 20 – 650 / 50 / 147	15 5.892 - 174.948 / 70.013 / 71.956

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 2022 bis 2024. In diesem Zeitraum gingen ihm insgesamt 41 Kaufverträge über sonstiges Bauland zu. Davon wurden 16 Kauffälle über selbständige Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Bei diesen handelte es sich um Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

In Nauen und Ketzin/Havel wurden im Betrachtungszeitraum weniger Grundstücke zu einem geringeren Preisniveau veräußert. In dieser Region zeigt sich ein deutlicher Rückgang des mittleren Quadratmeterpreises. Auch im Berliner Umland ist ein Preisrückgang bei allerdings nur wenigen Kauffällen zu verzeichnen.

Region/ Auswerteraum	Bauland für Erholungszwecke	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Berliner Umland	4 7 - 100 / 59 / 56	4 200 - 4.024 / 1.043 / 1.578
Nauen, Ketzin/Havel	7 41 - 491 / 103 / 180	7 256 - 1.229 / 396 / 578
Westliches Havelland	5 9 - 63 / 25 / 29	5 441 - 1.617 / 609 / 798
Landkreis Havelland	16 7 - 491 / 69 / 102	16 200 - 4.024 / 603 / 897

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 4 Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. In einem dieser Verträge war der Erbbauzinssatz nicht ausgewiesen.

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts										
	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber						Anzahl der Fälle Erbbauzins (%)		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaften	Bau-gesellschaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Erholung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	3		3					2 4,5 4,5	0	1 4,5 4,5

Des Weiteren wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 5 Erbbaurechte verkauft, davon 3 für Wohnzwecke im Berliner Umland, 1 für Wohnzwecke im weiteren Metropolenraum und 1 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 2022 bis 2024.

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Beseitigung von Grundstücksüberbauungen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

Region/ Auswerteraum	Zukäufe	
	baurechtlich notwendig	baurechtlich nicht notwendig
	Anzahl der Verträge Grundstücksgröße in m ² von bis / Medianwert / Mittelwert Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Medianwert) Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Mittelwert)	
Berliner Umland	16	18
	3 - 670 / 77 / 172	3 - 2.867 / 143 / 352
	81 74	77 71
Nauen und Ketzin/Havel	16	7
	2 - 777 / 87 / 153	8 - 300 / 182 / 156
	63 67	60 54
Westliches Havelland	44	57
	5 - 1.919 / 120 / 230	5 - 2.462 / 239 / 340
	88 85	67 71
Landkreis Havelland	76	82
	2 - 1.919 / 104 / 202	3 - 2.867 / 205 / 327
	84 79	67 69

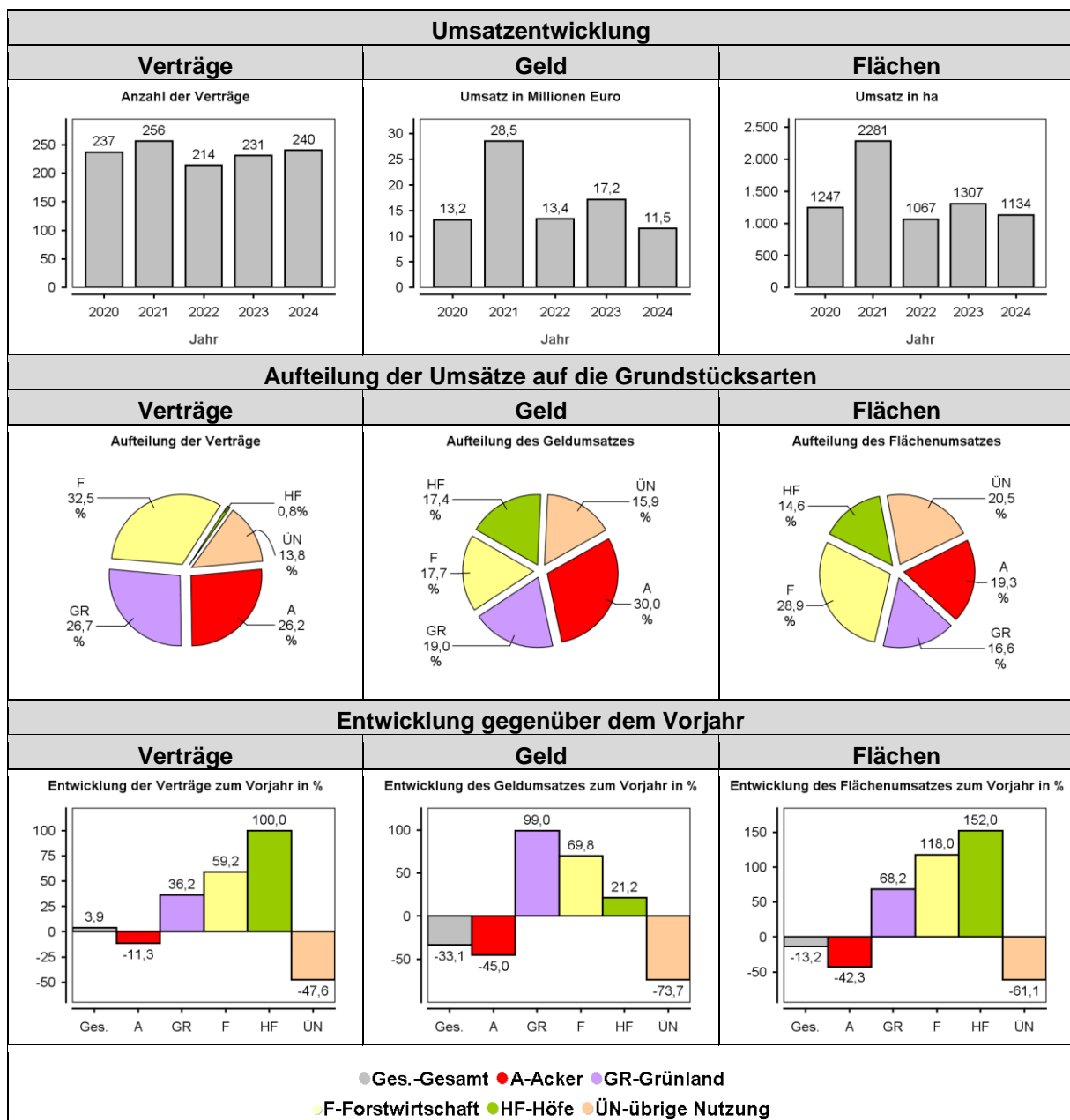
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kaufverträge in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von rd. 33 % für forstwirtschaftliche Flächen abgeschlossen, mit einem Flächenanteil von rd. 29 %. Auf sie entfiel jedoch nur ein Anteil von rd. 18 % am Geldumsatz. Hier lag der höchste Anteil bei den Verkäufen von Ackerland (30 %). Die höchsten Geldzuwächse im Vergleich zum Vorjahr waren bei Verkäufen von Grünlandflächen zu beobachten. Regional betrachtet lagen rd. 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen, wie im Vorjahr, im weiteren Metropolitanraum.

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



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

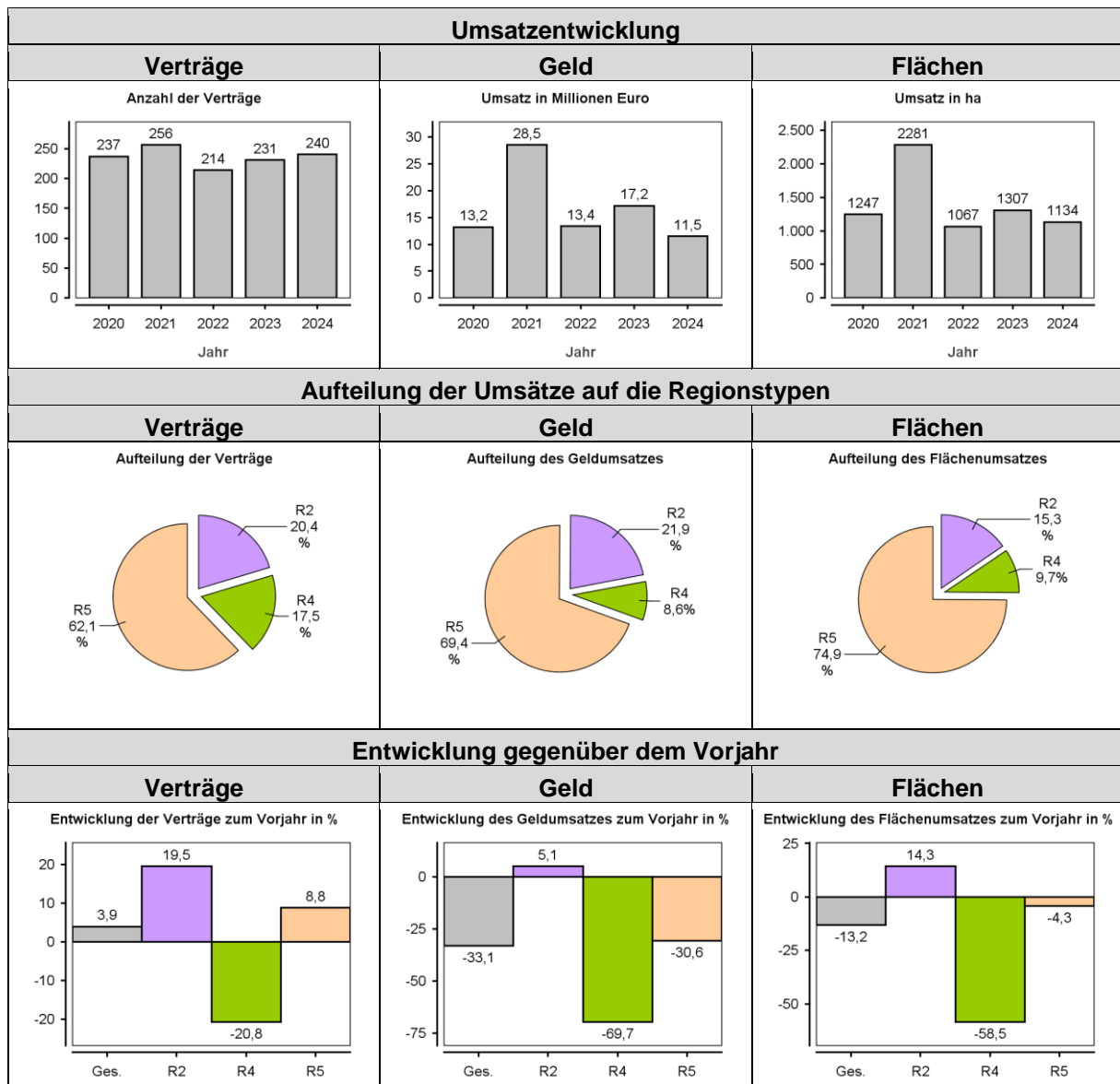
Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	63	26,2 -11,3	3.454	30,0 -45,0	2.191	19,3 -42,3
Grünlandnutzung	64	26,7 36,2	2.192	19,0 99,0	1.880	16,6 68,2
Forstwirtschaft	78	32,5 59,2	2.034	17,7 69,8	3.283	28,9 118,0
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	2	0,8 100,0	2.000	17,4 21,2	1.659	14,6 152,0
Dauerkulturen	1	0,4 -75,0	33	0,3 -56,9	16	0,1 -62,1
Sonderkulturen	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	12	5,0 -42,9	1.044	9,1 -35,3	1.254	11,1 6,0
Sonstige Nutzungen	20	8,3 -47,4	759	6,6 -85,7	1.062	9,4 -77,7
Gesamtsumme	240	100,0 3,9	11.515	100,0 -33,1	11.344	100,0 -13,2

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	225	93,8	60	95,2	59	92,2	73	93,6	33	94,3
Tausch	13	5,4	3	4,8	4	6,2	5	6,4	1	2,9
Auseinandersetzung	1	0,4	0		0		0		1	2,8
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,4	0		1	1,6	0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	240	100,0	63	100,0	64	100,0	78	100,0	35	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	49	20,4	2.523	21,9	1.741	15,3
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	42	17,5	995	8,6	1.105	9,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	149	62,1	7.996	69,4	8.498	74,9
Gesamtsumme	240	100,0	11.515	100,0	11.344	100,0
		3,9		-33,1		-13,2

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 stieg im Berichtsjahr (41) gegenüber dem Vorjahr (36) leicht an. 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 Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	7	2	1,11 2,52 2,00 1,91	0,80 1,82 1,31 1,31	0,26 13,08 3,83 5,91	2,89 18,57 10,73 10,73
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	7	9	1,10 1,98 1,50 1,51	0,70 2,11 1,62 1,53	0,50 5,72 1,85 2,78	0,56 22,56 1,66 5,91
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	27	25	0,56 2,21 1,44 1,40	0,59 2,80 1,50 1,40	0,40 23,51 2,68 4,78	0,25 21,58 1,77 6,72
Landkreis Havelland	41	36	0,56 2,52 1,49 1,51	0,59 2,80 1,50 1,43	0,26 23,51 2,68 4,63	0,25 22,56 2,33 6,74

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 (43) gegenüber dem Vorjahr (27) um rd. 60 %. Diese Zunahme vollzog sich in allen Regionen des Landkreises.

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	10	5	0,91 2,20 1,39 1,47	0,41 1,51 0,77 0,88	0,36 12,01 1,83 3,24	0,39 8,04 0,50 2,52
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	8	2	0,40 2,40 0,67 0,92	0,70 1,30 1,00 1,00	0,33 8,34 1,57 2,94	0,36 1,59 0,98 0,98
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	25	20	0,18 4,54 1,08 1,29	0,50 2,00 0,99 1,01	0,33 39,81 2,43 4,07	0,35 12,56 1,75 3,33
Landkreis Havelland	43	27	0,18 4,54 1,09 1,26	0,41 2,00 0,99 0,99	0,33 39,81 1,99 3,67	0,35 12,56 1,66 3,00

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 2023** 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:

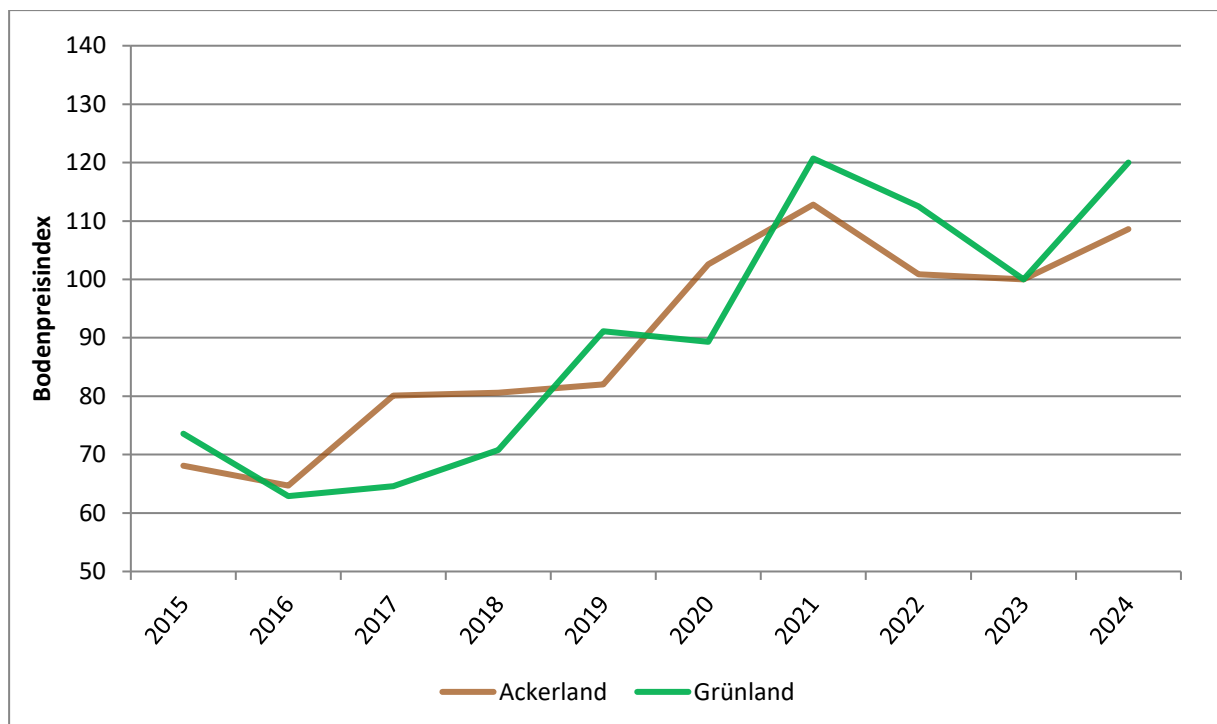
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2024
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden sowie keine ortsnahe und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 2.500 m²

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

- Ackerland: 398 Kauffälle, davon 321 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel
- Grünland: 205 Kauffälle, davon 128 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
2015	58	0,99	68,1	34	0,74	73,6
2016	38	0,94	64,7	26	0,63	62,9
2017	32	1,16	80,1	15	0,65	64,6
2018	46	1,17	80,6	15	0,71	70,8
2019	39	1,19	82,0	26	0,91	91,1
2020	48	1,49	102,6	19	0,89	89,3
2021	45	1,63	112,8	21	1,21	120,7
2022	27	1,46	100,9	10	1,13	112,5
2023	29	1,45	100,0	17	1,00	100,0
2024	36	1,57	108,6	22	1,20	120,0



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stieg im Berichtsjahr (48) gegenüber dem Vorjahr (27) um rd. 78 %. Den prozentual höchsten Anstieg gab es hier im Berliner Umland, die meisten Kauffälle liegen jedoch weiterhin im weiteren Metropolenraum.

Die Preisentwicklung ist in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich, auf den gesamten Landkreis gerechnet gibt es einen leichten Preisanstieg bei den forstwirtschaftlichen Flächenverkäufen.

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	10	3	0,50 4,02 0,98 1,28	0,31 0,55 0,55 0,47	0,85 25,52 1,83 7,88	1,72 3,98 2,19 2,63
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	11	6	0,21 2,53 0,77 1,03	0,39 1,67 1,07 1,04	0,38 12,84 1,32 3,77	0,33 45,07 1,66 9,33
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	27	18	0,28 1,72 0,75 0,79	0,52 1,47 0,70 0,76	0,25 30,66 1,90 3,29	0,34 18,84 1,97 3,24
Landkreis Havelland	48	27	0,21 4,02 0,77 0,94	0,31 1,67 0,70 0,79	0,25 30,66 1,44 4,36	0,33 45,07 1,96 4,52

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

6.3.2 Preisindexreihe

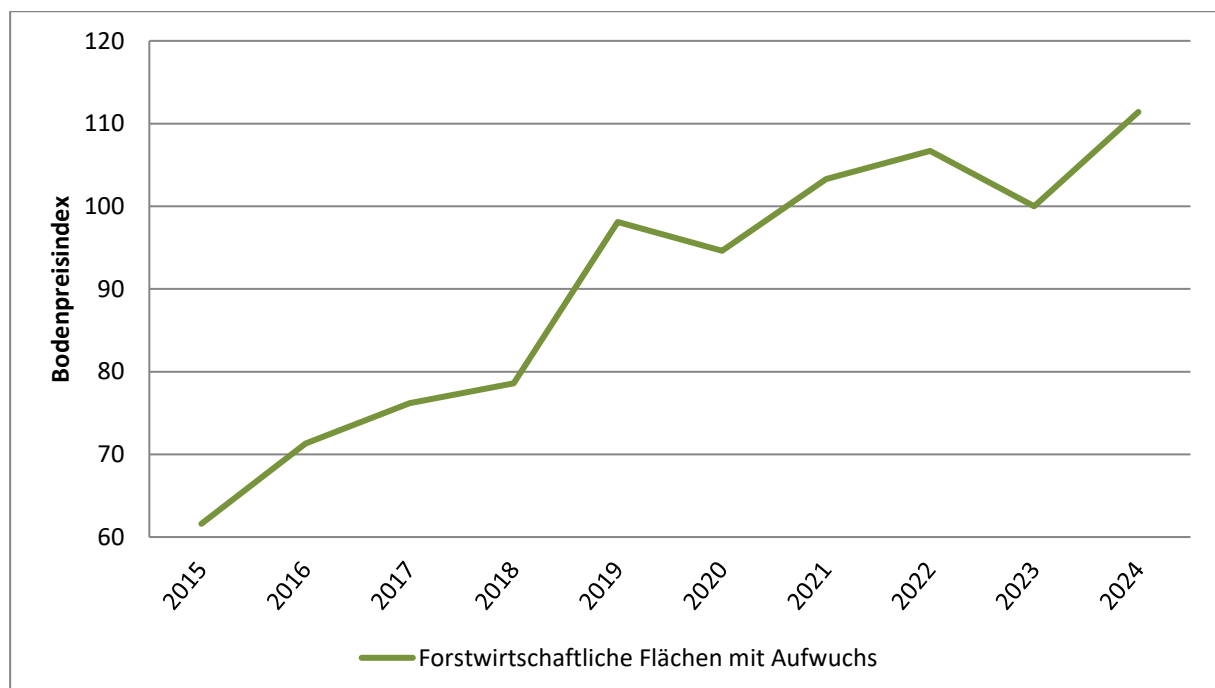
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2023** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.07. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2024
- 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 264 Kauffälle, davon 208 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
2015	36	0,43	61,6
2016	42	0,50	71,3
2017	29	0,53	76,2
2018	19	0,55	78,6
2019	22	0,68	98,1
2020	22	0,66	94,6
2021	26	0,72	103,3
2022	27	0,74	106,7
2023	16	0,70	100,0
2024	25	0,78	111,4



6.3.3 Sonderauswertungen

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 2022 bis 2024.

Bestandteil der Kauffallselektion sind Nadelwald (67 Kauffälle), Laubwald (16 Kauffälle) und Mischwald (6 Kauffälle) mit Grundstücksgrößen von 2.500 m² bis 750.000 m² ab einem Alter von 20 Jahren. In der Stichprobe können Arrondierungskäufe zu Eigenjagden enthalten sein.

Nicht Bestandteil der Stichprobe sind Kauffälle innerhalb von Ortslagen, Kauffälle durch Naturschutzverbände in Naturschutzgebieten sowie Kauffälle in Gebieten, die für Windkraftanlagen geeignet sind.

Lage der Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
ortsnah	20 0,28 – 1,96 / 0,88 / 0,98	20 3.478 - 109.331 / 20.008 / 28.717
ortsfern	69 0,26 – 2,30 / 0,71 / 0,84	69 3.264 – 450.701 / 21.556 / 43.793
Landkreis Havelland	89 0,26 – 2,30 / 0,76 / 0,87	89 3.264 – 450.701 / 20.795 / 40.405

Alter des Bestandes	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
20 bis 40 Jahre	10 0,55 – 1,68 / 0,73 / 0,85	10 3.344 – 103.861 / 21.652 / 36.752
41 bis 80 Jahre	39 0,26 – 2,30 / 0,75 / 0,85	39 3.478 – 306.625 / 20.387 / 40.481
Ab 81 Jahre	40 0,31 - 1,96 / 0,80 / 0,90	40 3.264 - 450.701 / 20.536 / 41.244
Landkreis Havelland	89 0,26 – 2,30 / 0,76 / 0,87	89 3.264 – 450.701 / 20.795 / 40.405

Gebietskörperschaft	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m ²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m ²)
Brieselang	0	0
Dallgow-Döberitz	0	0
Falkensee	4 1,20 - 1,83 / 1,50 / 1,51	4 5.464 - 103.861 / 18.336 / 36.499
Ketzin/Havel	4 0,75 - 1,03 / 0,85 / 0,87	4 5.898 - 61.450 / 12.180 / 22.927
Milower Land	10 0,55 - 1,72 / 0,73 / 0,86	10 3.478 - 306.625 / 22.399 / 54.354
Nauen	13 0,53 - 2,00 / 0,77 / 1,07	13 5.968 - 109.331 / 16.567 / 33.367
Premnitz	0	0
Rathenow	5 0,51 - 0,89 / 0,78 / 0,72	5 14.000 - 360.000 / 60.460 / 133.975
Schönwalde-Glien	10 0,26 - 2,30 / 0,59 / 0,79	10 3.264 - 177.411 / 19.555 / 39.438
Wustermark	0	0
Amt Friesack	18 0,28 - 1,25 / 0,73 / 0,77	18 3.444 - 71.590 / 19.980 / 25.419
Amt Nennhausen	13 0,40 - 1,96 / 0,80 / 0,85	13 5.240 - 188.450 / 24.420 / 39.119
Amt Rhinow	12 0,41 - 1,47 / 0,76 / 0,78	12 3.873 - 53.801 / 33.089 / 29.223
Landkreis Havelland	89 0,26 - 2,30 / 0,76 / 0,87	89 3.264 - 450.701 / 20.795 / 40.405

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

Hinweis: Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden seit dem 01.01.2025 ohne Aufwuchs ausgewiesen (siehe Kapitel 10.1).

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Insgesamt wurden 2024 annähernd gleich viele Kaufverträge wie 2023 abgeschlossen. Der Grundstücksverkehr dieses Teilmarktes wurde wie im Vorjahr vornehmlich durch Transaktionen von privaten Grünflächen mit einem Umsatzanteil von rd. 80 % der Vertragszahlen geprägt. Auch wenn es sich hierbei wieder überwiegend um Haus- und Eigentumsgärten im gesamten Landkreis handelte, folgten die hohen Steigerungen der Geld- und Flächensummen aus einzelnen Projektentwicklungen. Die Grundstücke mit besonderer Funktion waren gewerbliche Lagerflächen, private Wege und Grundstücke mit Schutzeinrichtung 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	46	80,7 7,0	2.073	82,7 355,9	215	51,0 332,5
Wasserflächen	3	5,3 50,0	20	0,8 -74,5	54	12,9 -71,4
besondere Funktionen	5	8,8 -37,5	80	3,2 -13,4	18	4,2 -81,1
Energieanlagen	1	1,8 -75,0	322	12,8 -80,4	66	15,7 -77,8
sonstige Nutzung	2	3,5 0,0	11	0,5 0,0	68	16,1 0,0
Gesamtsumme	57	100,0 0,0	2.506	100,0 10,6	420	100,0 -33,4

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	29	32	1,47 60,00 9,09 13,25	1,03 125,48 21,00 18,77	150 92.068 500 4.353	15 2.312 619 783
Wasserflächen	1	2	0,17 0,17 0,17 0,17	0,35 1,10 0,73 0,73	8.370 8.370 8.370 8.370	13.613 176.084 94.849 94.849
besondere Funktionen	5	3	0,34 15,15 2,06 5,66	7,10 10,00 10,00 9,03	33 8.638 702 3.549	317 2.535 318 1.057
Energieanlagen	0	4		2,10 6,00 5,25 4,65		7.759 115.210 87.241 74.363
sonstige Nutzung	0	0				
Gesamtsumme	35	41	0,17 60,00 8,68 11,79	0,35 125,48 10,00 15,80	33 92.068 500 4.353	15 176.084 665 12.570

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 16 Kaufverträge von Hausgärten und 8 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 **73** Kauffälle aus den Jahren **2020 bis 2024**. 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	08.07. 2022	07.09. 2022	14.01. 2020	09.12. 2024		
Vergleichsmaßstab (Euro/m²)	13,99	9,00	1,03	68,18	13,60	
Kaufpreis (Euro)	8.840	4.500	130	60.000	12.023	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	144	75	8	420	127	
Grundstücksfläche (m ²)	740	465	15	3.053	685	
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 $R^2 = 0,62$.

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	7,5	9,4	10,1	12,1	15,7	19,5	23,5	27,8
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 **42** Kauffälle aus den Jahren **2020 bis 2024**. 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	10.04.2022	17.02.2020	24.09.2024		
Vergleichsmaßstab (Euro/m²)	10,84	7,88	0,84	39,44	8,78	
Kaufpreis (Euro)	10.668	6.000	600	45.000	10.728	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	86	60	8	360	73	
Grundstücksfläche (m ²)	1.180	731	282	3.549	906	
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 $R^2 = 0,46$.

Vergleichsmaßstab	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m²)														
	10	20	30	40	50	60	70	90	100	130	140	180	200	250	300
Euro/m ²	2,0	3,4	4,6	5,7	6,8	7,8	8,7	10,5	11,3	13,7	14,4	17,3	18,7	22,0	25,1
ca. %	20	17	15	14	14	13	12	12	11	11	10	10	9	9	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.

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 8 Kaufverträge über öffentliche Verkehrsflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. Für die folgende Auswertung wurde der Auswertzeitraum auf die Jahre 2022 bis 2024 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 2022 bis 2024 keine Kauffälle vor.

Region/ Auswerteraum	Öffentliche Verkehrsflächen	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (Euro/m²)	Anzahl von-bis / Median / Mittelwert (m²)
Landkreis Havelland	24 1 - 50 / 5 / 7	24 4 – 2.312 / 74 / 239

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

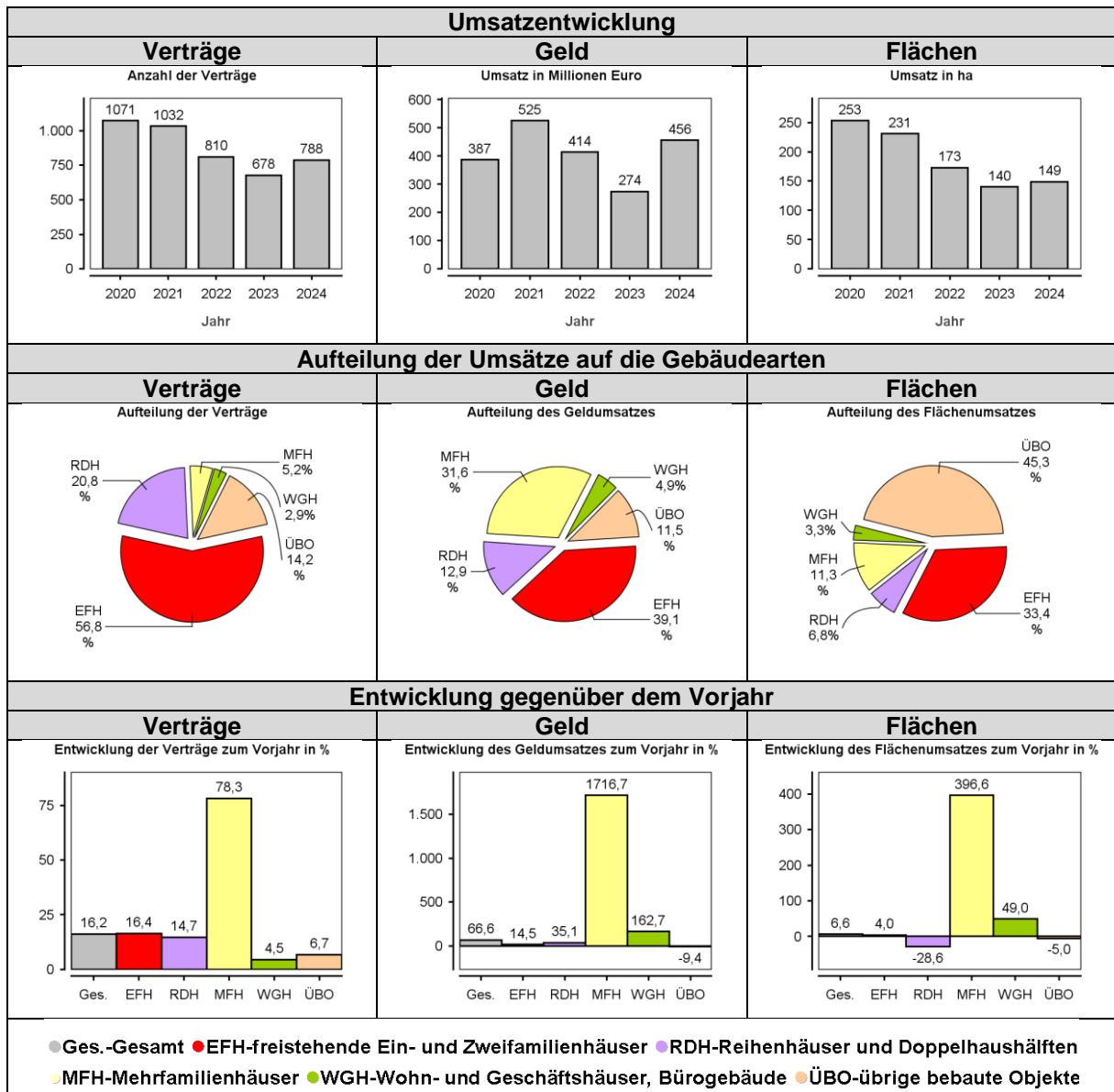
8 Bebaute Grundstücke

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 stiegen insgesamt gesehen im Vergleich zum Vorjahr in unterschiedlicher Höhe. Während die Anzahl der Verträge um rd. 16 % zunahm, verzeichnete der Geldumsatz einen Zuwachs von rd. 67 %. 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 nahmen die Umsätze aufgrund einiger Veräußerungen von gesamten Wohnanlagen überdurchschnittlich zu.



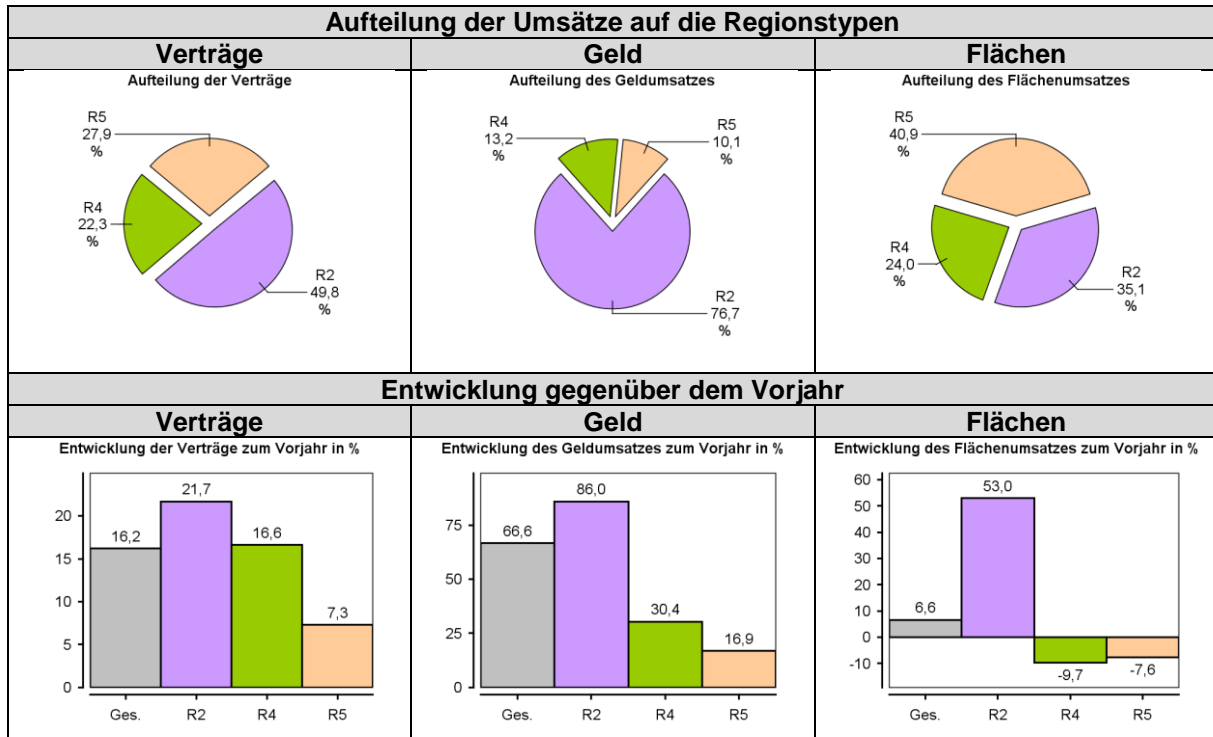
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	448	56,8 16,4	1.787	39,1 14,5	499	33,4 4,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	164	20,8 14,7	587	12,9 35,1	102	6,8 -28,6
Mehrfamilienhäuser	41	5,2 78,3	1.442	31,6 1716,7	168	11,3 396,6
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	23	2,9 4,5	224	4,9 162,7	49	3,3 49,0
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	112	14,2 6,7	525	11,5 -9,4	676	45,3 -5,0
Wochenendhäuser	47	6,0 51,6	56	1,2 69,4	43	2,9 58,6
Bauernhäuser	11	1,4 -50,0	27	0,6 -55,1	209	14,0 -20,4
Sonstige Gebäude	54	6,9 3,8	441	9,7 -9,2	423	28,3 0,4
Gesamtsumme	788	100,0 16,2	4.563	100,0 66,6	1.493	100,0 6,6

Sonstige Gebäude können sein:

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

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

In der regionalen Verteilung wies das Berliner Umland die Hälfte der Transaktionen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke auf. Bei den einzelnen Umsatzarten waren Zuwächse in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen. Einzelne Veräußerungen gesamter Wohnanlagen führten zu einer enormen Steigerung im Geldumsatz. Auch im weiteren Metropolenraum nahm die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz zu. Im Gegensatz dazu sank der Flächenumsatz geringfügig. Aufgrund des vergleichsweise hohen Einflusses des Berliner Umlandes ergab sich in der Gesamtbetrachtung für den Landkreis eine Erhöhung aller Umsätze.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	392	49,8 21,7	3.498	76,7 86,0	525	35,1 53,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	176	22,3 16,6	604	13,2 30,4	358	24,0 -9,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	220	27,9 7,3	461	10,1 16,9	610	40,9 -7,6
Gesamtsumme	788	100,0 16,2	4.563	100,0 66,6	1.493	100,0 6,6

• **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	754	95,7	583	95,3	40	97,6	22	95,7	109	97,3
Tausch	1	0,1	0		1	2,4	0		0	
Auseinandersetzung	17	2,2	14	2,3	0		0		3	2,7
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	9	1,1	8	1,3	0		1	4,3	0	
Sonstige	7	0,9	7	1,1	0		0		0	
Gesamtsumme	788	100,0	612	100,0	41	100,0	23	100,0	112	100,0

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

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

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	319	32 1.590	438 430	495 8.091	3.379 3.646	1.397
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	126	47 900	315 319	370 5.455	2.679 2.938	397
Mehrfamilienhäuser	17	50 1.200	545 510	372 3.488	1.519 1.242	93
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	10	15 2.092	461 185		*)	46
Wochenendhäuser	28	3 412	121 60	100 6.360	2.234 1.414	34
Bauernhäuser	7	78 595	278 223	639 2.500	1.490 1.556	19
Sonstige Gebäude	29	4 10.150	445 50		**)	129

*) 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 wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen.

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohn- flächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	98 (89)	1933 (1930)	117 (120)	2.329 (1.908)	298.000 (250.000)
Baujahr 1949 bis 1990	51 (42)	1973 (1974)	107 (107)	2.028 (2.399)	240.000 (272.000)
Baujahr 1991 bis 2021	165 (115)	2004 (2005)	126 (126)	4.104 (4.103)	525.000 (525.000)
Baujahr ab 2022	7 (3)	2024 (2023)	150 (135)	4.373 (3.446)	620.000 (500.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	35 (28)	1935 (1932)	111 (109)	4.500 (4.571)	485.000 (500.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (5)	1980 (1986)	94 (95)	4.583 (4.674)	435.000 (570.000)
Baujahr 1991 bis 2021	73 (45)	2005 (2006)	132 (132)	4.553 (4.737)	599.000 (650.000)
Baujahr ab 2022	2 (1)	2023 (2022)	152 (135)	4.715 (6.289)	723.000 (849.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	15 (11)	1936 (1930)	107 (130)	3.271 (3.155)	339.000 (325.000)
Baujahr 1949 bis 1990	9 (5)	1950 (1971)	95 (108)	3.474 (3.913)	280.000 (410.000)
Baujahr 1991 bis 2021	53 (44)	2006 (2004)	125 (120)	4.052 (3.991)	500.000 (495.000)
Baujahr ab 2022	3 (1)	2024 (2025)	141 (146)	4.241 (3.424)	617.000 (500.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	8 (10)	1935 (1921)	109 (110)	1.990 (1.788)	248.000 (205.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (8)	1976 (1980)	114 (101)	2.351 (2.765)	330.000 (290.000)
Baujahr 1991 bis 2021	15 (10)	2001 (2007)	120 (120)	3.323 (3.946)	440.000 (467.000)
Baujahr ab 2022	1 (0)	2022	150	4.613	692.000

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	21 (11)	1934 (1930)	129 (123)	1.588 (1.369)	180.000 (199.000)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (10)	1980 (1978)	95 (102)	1.786 (1.863)	190.000 (202.000)
Baujahr 1991 bis 2021	14 (8)	1998 (2000)	127 (122)	2.230 (2.428)	300.000 (340.000)
Baujahr ab 2022	1 (0)	2024	172	2.907	500.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	19 (29)	1900 (1920)	123 (130)	1.220 (1.209)	140.000 (160.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (14)	1950 (1953)	132 (139)	1.455 (1.748)	190.000 (204.000)
Baujahr 1991 bis 2021	10 (8)	2002 (2007)	141 (135)	2.656 (2.606)	347.000 (341.000)
Baujahr ab 2022	0 (1)	 (2023)	 (101)	 (3.446)	 (348.000)

(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 2 bis 4** nach VV EW-SW wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2023** 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 01.01.2020 und 31.12.2024 ausgewertet.

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

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

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

- Falkensee 378, Dallgow-Döberitz 91, Schönwalde 81 und Elstal 22 Kauffälle,
- Brieselang 126, Wustermark 64, Nauen 53, Ketzin/Havel 41 und die Glien-Dörfer 30 Kauffälle,
- das westliche Havelland und die Dörfer der Stadt Nauen 481 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (130), im Amt Friesack (65) und in Nauen (62) lagen. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Ämtern und Gemeinden waren annähernd gleich verteilt.

Halb-jahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien o. Dörfer, Wustermark OT Elstal			Brieselang, Schönwalde-Glien Dörfer, Wustermark o. OT Elstal, Ketzin/Havel, Nauen o. Dörfer		
	An-zahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	An-zahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2020	55	3.888	88,1	42	2.741	81,7
2-2020	75	4.028	91,3	49	2.776	82,7
1-2021	75	4.420	100,2	28	3.200	95,4
2-2021	66	4.887	110,7	33	3.366	100,3
1-2022	51	5.173	117,2	24	3.729	111,1
2-2022	39	5.095	115,4	25	3.740	111,5
1-2023	36	4.731	107,2	20	3.362	100,2
2-2023	46	4.413	100,0	33	3.355	100,0
1-2024	52	4.511	102,2	28	3.312	98,7
2-2024	77	4.402	99,7	32	3.332	99,3

Halbjahr	Westliches Havelland, Nauener Dörfer		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2020	50	1.557	85,6
2-2020	78	1.640	90,2
1-2021	56	1.869	102,8
2-2021	28	1.777	97,7
1-2022	40	2.198	120,9
2-2022	47	1.861	102,4
1-2023	42	1.930	106,1
2-2023	47	1.818	100,0
1-2024	48	1.958	107,7
2-2024	47	1.782	98,0



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 **01.01.2023 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (auch Villen, Land,- Bauern- oder Siedlungshäuser) in **545 Fällen**. Davon befanden sich 308 Kauffälle im Berliner

Umland und 237 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. 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 289 Kauffälle (273 Einfamilienhäuser, 16 Zweifamilienhäuser). Davon lagen 128 in der Stadt Falkensee, 45 in der Gemeinde Brieselang, 44 in der Gemeinde Schönwalde-Glien, 37 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz und 35 in der Gemeinde Wustermark.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2023	122
2024	167
Gesamtsumme	289

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	13.02.2024	29.02.2024	12.01.2023	23.12.2024		
Sachwertfaktor	0,93	0,92	0,60	1,34	0,14	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	547.618	525.000	110.000	1.355.000	173.101	siehe Seite 119
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m²)	2.362	2.231	293	5.386	770	
Wohnflächenpreis (Euro/m²)	4.287	4.286	846	8.091	969	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	595.811	578.433	148.564	1.328.308	187.380	
NHK (Euro/m² BGF)	928	874	558	1.420	188	
Bodenrichtwert (Euro/m²)	389	400	65	750	95	
Grundstücksfläche (m²)	841	820	388	1.858	281	
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	1985	2001	1872	2023	35	
Restnutzungsdauer (Jahre)	52	57	12	79	18	
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m²)	245	239	80	536	74	
Wohnfläche (m²)	130	123	55	263	36	
Dachgeschossausbau (%)	64	100	0	100		
Unterkellerung (%)	36	0	0	100		

Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben die Grundstücksfläche, die Wohnfläche und das Baujahr. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,31$. 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

Grundstücksfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)							
	50	75	100	125	150	175	200	250
400	0,95	1,01	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,17
600	0,84	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06
800	0,77	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99
1.000	0,72	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,91	0,94
1.200	0,68	0,74	0,78	0,81	0,84	0,86	0,87	0,90
1.400	0,64	0,71	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,87

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einem Baujahr von 2000. Weicht dieses Merkmal von dem des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Baujahr	1900	1920	1940	1960	1980	2000	2020
Faktor	1,18	1,15	1,11	1,07	1,04	1,00	0,96

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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 224 Kauffälle (215 Einfamilienhäuser, 9 Zweifamilienhäuser). Davon befanden sich 56 in der Stadt Rathenow, 41 in der Stadt Nauen, 29 im Amt Friesack, 29 in der Gemeinde Milower Land, 19 im Amt Rhinow, 19 in der Stadt Premnitz, 18 im Amt Nennhausen sowie 13 in der Stadt Ketzin/Havel.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2023	105
2024	119
Gesamtsumme	224

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	24.01. 2024	08.02. 2024	04.01. 2023	20.12. 2024		
Sachwertfaktor	0,99	0,99	0,58	1,58	0,19	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	240.528	218.500	44.500	692.000	109.255	siehe Seite 119
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	1.022	864	152	2.924	566	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	1.990	1.813	536	4.815	906	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	252.458	223.572	38.411	722.684	126.956	
NHK (Euro/m ² BGF)	827	796	566	1.420	153	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	89	75	5	320	69	
Grundstücksfläche (m ²)	1.063	963	165	3.085	511	
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	1954	1950	1850	2022	41	
Restnutzungsdauer (Jahre)	34	32	12	78	17	
Standardstufe	2	2	2	4		
BGF (m ²)	262	250	86	566	93	
Wohnfläche (m ²)	126	123	52	250	37	
Dachgeschossausbau (%)	66	100	0	100		
Unterkellerung (%)	54	100	0	100		

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,20$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben das Datum des Vertrages, der Bodenrichtwert, 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

BGF (m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)							
	10	25	50	75	100	150	200	300
100	1,17	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	0,99
150	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,94
200	1,08	1,04	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,91
250	1,05	1,01	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
300	1,02	0,99	0,95	0,93	0,92	0,89	0,88	0,85
350	1,00	0,96	0,93	0,91	0,90	0,87	0,85	0,83
400	0,98	0,94	0,91	0,89	0,88	0,85	0,83	0,81
450	0,96	0,93	0,89	0,87	0,86	0,83	0,82	0,79
500	0,95	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,77
550	0,93	0,90	0,86	0,84	0,83	0,80	0,79	0,76

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Sachwertfaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Weichen diese Merkmale von denen des Bewertungsobjekts ab, sind folgende Anpassungsfaktoren anzuwenden:

Anpassungsfaktoren für abweichendes Datum

Datum	01.01.2023	01.07.2023	01.01.2024	01.07.2024	31.12.2024
Faktor	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	1,07	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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 Auswertzeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe in 799 Fällen**. Davon befanden sich 446 Kauffälle im Berliner Umland und 353 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 Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland**

Die bereinigte Stichprobe für das Berliner Umland umfasste 421 Kauffälle (393 Einfamilienhäuser, 28 Zweifamilienhäuser). Davon lagen 193 in der Stadt Falkensee, 68 in der Gemeinde Brieselang, 61 in der Gemeinde Schönwalde-Glien, 50 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz und 49 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	20.08.2023	22.09.2023	04.01.2022	23.12.2024		
Gebädefaktor (Euro/m²)	2.489	2.419	293	5.386	794	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	572.916	555.000	110.000	1.543.000	183.395	siehe Seite 123
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	4.536	4.500	846	8.091	1.092	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	392	400	65	750	91	
Grundstücksfläche (m ²)	844	834	290	1.858	277	
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	1984	2001	1865	2023	35	
Restnutzungsdauer (Jahre)	52	58	12	79	19	
Standardstufe	3	3	2	4		

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
BGF (m ²)	243	235	79	536	75	
Wohnfläche (m ²)	129	122	55	263	37	
Dachgeschossausbau (%)	66	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	2.644	2.775	2.926	3.098	3.291	3.504	3.739	3.995	4.575
150	2.171	2.290	2.427	2.584	2.760	2.956	3.172	3.408	3.945
200	1.809	1.917	2.043	2.187	2.349	2.530	2.730	2.950	3.451
250	1.517	1.616	1.732	1.865	2.015	2.183	2.368	2.573	3.043
300	1.275	1.366	1.473	1.595	1.734	1.890	2.064	2.255	2.696
350	1.071	1.155	1.253	1.366	1.495	1.640	1.802	1.981	2.395
400	897	974	1.064	1.169	1.288	1.423	1.574	1.742	2.132
450	748	818	901	998	1.108	1.233	1.374	1.531	1.898
500	619	683	759	848	950	1.066	1.198	1.344	1.689

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertezitraums fallen die Gebäudefaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein freistehendes 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	01.01.2024	01.07.2024	31.12.2024
Faktor	1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	0,78	0,80	0,84	0,90	1,00	1,13	1,32

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	400	500	600	700	800	1.000	1.200	1.500
Faktor	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,07	1,14	1,22

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

- **Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum**

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolitanraum enthielt 331 Kauffälle (315 Einfamilienhäuser, 16 Zweifamilienhäuser). Davon befanden sich 82 in der Stadt Rathenow, 56 in der Stadt Nauen, 41 im Amt Friesack, 41 in der Gemeinde Milower Land, 33 im Amt Nennhausen, 31 in der Stadt Premnitz, 30 im Amt Rhinow, sowie 17 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	28.07. 2023	08.08. 2023	14.01. 2022	20.12. 2024		
Gebäudefaktor (Euro/m²)	1.035	911	223	3.343	565	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	251.481	230.000	44.500	692.000	112.089	siehe Seite 123
Wohnflächenpreis (Euro/m²)	2.094	1.944	460	5.256	938	
Bodenrichtwert (Euro/m²)	84	65	5	370	72	
Grundstücksfläche (m²)	1.089	972	165	3.085	539	
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	1954	1950	1850	2022	40	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Restnutzungsdauer (Jahre)	36	32	12	78	17	
Standardstufe	3	2	2	4		
BGF (m ²)	267	253	86	583	92	
Wohnfläche (m ²)	125	120	52	268	37	
Dachgeschossausbau (%)	64	100	0	100		
Unterkellerung (%)	55	100	0	100		
Vermietung		0	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet

Den größten Einfluss auf die Gebädefaktoren haben die Bruttogrundfläche, der Bodenrichtwert, die Restnutzungsdauer und die Grundstücksfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,82$. 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 Gebädefaktoren abgeleitet:

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

BGF (m ²)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)							
	10	25	50	75	100	150	200	300
100	1.097	1.301	1.499	1.638	1.749	1.925	2.067	2.293
150	878	1.047	1.212	1.329	1.422	1.570	1.689	1.879
200	740	886	1.030	1.131	1.212	1.342	1.446	1.613
250	642	772	901	991	1.063	1.179	1.273	1.423
300	569	686	802	884	950	1.056	1.141	1.423
350	511	619	725	800	861	958	1.036	1.162
400	464	563	662	731	787	877	950	1.068
450	425	517	609	674	726	810	878	988
500	392	478	564	625	674	753	817	920
550	364	445	525	583	629	703	764	861
600	339	415	492	546	590	660	717	810

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden. Die dargestellten Gebädefaktoren beziehen sich auf ein freistehendes 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	0,63	0,81	1,00	1,19	1,38	1,58	1,79

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	250	500	750	1.000	1.250	1.500	1.750	2.000
Faktor	0,74	0,85	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,19

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 objekt-spezifischer 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 **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften in 18 Fällen**. Davon befanden sich 15 Kauffälle im Berliner Umland und 3 Kauffälle im weiteren Metropolenraum. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

- **Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau 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 um einen Ausreißer bereinigt. Die folgenden Tabellen zeigen die Daten zu 5 Einfamilienhäusern, 2 Zweifamilienhäusern, 5 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	7
2023	2
2024	5
Gesamtsumme	14

Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau im Berliner Umland

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	11.04.2022	11.06.2024	13.04.2023	10.04.2023
Liegenschaftszinssatz	1,3 %	2,6 %	2,0 %	1,9 %
Kaufpreis (normiert)	265.000 Euro	860.000 Euro	484.529 Euro	457.354 Euro
Wohnflächenpreis	2.276 Euro/m ²	7.167 Euro/m ²	3.623 Euro/m ²	3.541 Euro/m ²
Bodenrichtwert	240 Euro/m ²	500 Euro/m ²	408 Euro/m ²	435 Euro/m ²
Grundstücksfläche	178 m ²	1.275 m ²	616 m ²	505 m ²
Baujahr	1930	2017	1996	1998
Restnutzungsdauer	32 Jahre	73 Jahre	57 Jahre	55 Jahre
Wohnfläche	100 m ²	180 m ²	133 m ²	123 m ²
Rohetragsfaktor	24,8	41,4	32,9	32,9
Monatliche Nettokaltmiete	5,8 Euro/m ²	16,3 Euro/m ²	9,2 Euro/m ²	8,7 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2024. Zeitliche Abhängigkeiten innerhalb des Auswertzeitraums konnten nicht untersucht werden.

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 2024 zu entnehmen.

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

- **Liegenschaftszinssätze für den individuellen Wohnungsbau im weiteren Metropolitanraum**

Aufgrund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle im weiteren Metropolitanraum zeigt die folgende Tabelle zusammengefasst die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zum individuellen Wohnungsbau. Die überregional ermittelten Liegenschaftszinssätze sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2022-2024)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Weiterer Metropolitanraum (3 Kauffälle)				
Liegenschaftszinssatz	0,7 %	6,2 %		
Bodenrichtwert	40 Euro/m ²	350 Euro/m ²	167 Euro/m ²	110 Euro/m ²
Grundstücksfläche	172 m ²	1.000 m ²	702 m ²	934 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre	32 Jahre	28 Jahre	32 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	110 m ²	165 m ²	142 m ²	152 m ²
Rohetragsfaktor	10,1	26,9	19,2	20,5
Monatliche Nettokaltmiete	5,0 Euro/m ²	5,9 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²	5,4 Euro/m ²

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 wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen.

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	44 (39)	1931 (1930)	104 (110)	1.609 (1.514)	180.000 (160.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (7)	1959 (1958)	98 (86)	1.784 (1.882)	182.000 (185.000)
Baujahr 1991 bis 2021	53 (44)	1997 (1997)	119 (118)	3.133 (3.420)	380.000 (400.000)
Baujahr ab 2022	19 (8)	2025 (2024)	126 (126)	3.737 (3.611)	450.000 (460.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (2)	1934 (1927)	70 (137)	4.557 (3.432)	319.000 (480.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2021	34 (23)	1996 (1997)	122 (123)	3.382 (3.757)	400.000 (484.000)
Baujahr ab 2022	2 (1)	2024 (2024)	151 (165)	5.264 (5.424)	798.000 (895.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	6 (6)	1933 (1936)	92 (93)	2.984 (2.896)	288.000 (258.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1960)	(83)	(2.952)	(250.000)
Baujahr 1991 bis 2021	16 (14)	1997 (1999)	120 (116)	2.599 (3.133)	332.000 (352.000)
Baujahr ab 2022	16 (6)	2025 (2024)	126 (126)	3.719 (3.611)	435.000 (460.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	14 (6)	1931 (1926)	96 (112)	1.443 (2.071)	205.000 (275.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (0)	1957	89	2.584	230.000
Baujahr 1991 bis 2021	2 (4)	1997 (1997)	107 (107)	1.629 (1.995)	188.000 (218.000)
Baujahr ab 2022	1 (1)	2023 (2022)	163 (175)	2.822 (3.086)	460.000 (540.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	11 (13)	1935 (1930)	110 (105)	1.731 (1.421)	198.000 (150.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (1)	1978 (1981)	102 (130)	1.702 (2.569)	156.000 (349.000)
Baujahr 1991 bis 2021	1 (2)	1994 (1996)	100 (102)	2.100 (2.185)	210.000 (235.000)
Baujahr ab 2022	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	12 (12)	1900 (1904)	116 (106)	771 (777)	100.000 (89.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (5)	1958 (1953)	100 (86)	1.556 (1.344)	180.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2021	0 (1)	(1992)	(110)	(1.318)	(150.000)
Baujahr ab 2022	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

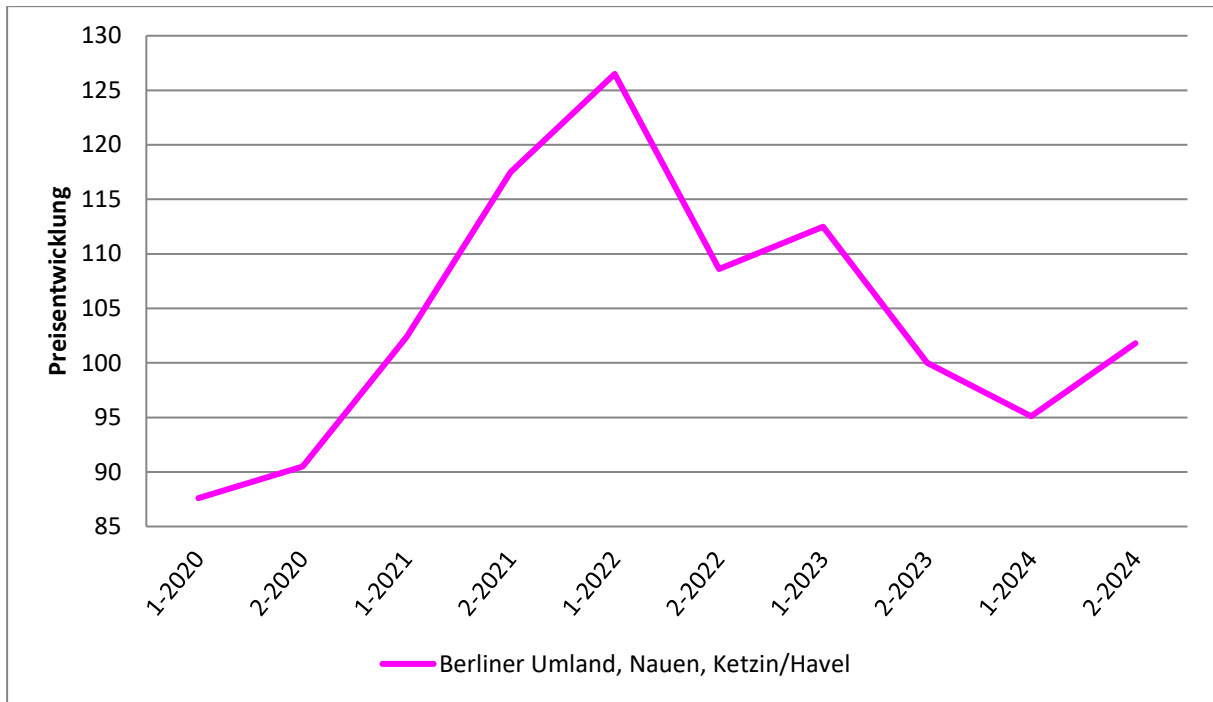
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

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

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 2 bis 4** nach VV EW- SW wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2023** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2020 und 31.12.2024 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 318 Kauffälle, davon 113 aus Falkensee, 61 aus Nauen, 45 aus Dallgow-Döberitz, 41 aus Wustermark, 33 aus Brieselang.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Preisentwicklung
1-2020	30	2.616	87,6
2-2020	24	2.702	90,5
1-2021	38	3.057	102,4
2-2021	43	3.507	117,5
1-2022	26	3.777	126,5
2-2022	29	3.241	108,6
1-2023	26	3.360	112,5
2-2023	30	2.986	100,0
1-2024	35	2.840	95,1
2-2024	37	3.040	101,8



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 **01.01.2023 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf** in **191 Fällen**. Davon befanden sich 102 Kauffälle im Berliner Umland und 89 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 100 Kauffälle (48 Doppelhaushälften, 52 Reihenhäuser). Davon lagen 41 in der Stadt Falkensee, 18 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, 17 in der Gemeinde Wustermark, 16 in der Gemeinde Brieselang sowie 8 in der Gemeinde Schönwalde-Glien.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2023	44
2024	56
Gesamtsumme	100

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	11.01.2024	28.02.2024	05.01.2023	05.12.2024		
Sachwertfaktor	1,29	1,30	0,69	1,91	0,26	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	391.776	382.000	145.000	680.000	94.926	siehe Seite 119
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	2.145	2.080	1.088	3.970	521	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	3.326	3.320	1.768	5.156	694	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	314.827	305.611	135.558	687.664	99.352	
NHK (Euro/m ² BGF)	847	822	576	1.254	116	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	377	380	140	750	92	
Grundstücksfläche (m ²)	333	299	135	912	169	
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 = Reihenhaus
Stellung des Gebäudes		3	2	4		2 = Doppelhaushälfte 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus
Anzahl Einheiten	1	1	1	2		
Baujahr	1990	1996	1900	2022	24	
Restnutzungsdauer (Jahre)	51	53	12	79	12	
Standardstufe	3	3	2	4		
BGF (m ²)	187	177	115	331	41	
Wohnfläche (m ²)	119	119	60	181	22	
Dachgeschossausbau (%)	92	100	0	100		
Unterkellerung (%)	30	0	0	100		

Den größten Einfluss auf die Sachwertfaktoren haben die Grundstücksfläche und die Bruttogrundfläche. Das multiple Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,53$. 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	1,54	1,41	1,31	1,24	1,18	1,14	1,10	1,06	1,00	0,96	0,92
150	1,62	1,49	1,39	1,32	1,26	1,22	1,18	1,14	1,08	1,04	1,00
175	1,62	1,49	1,39	1,32	1,26	1,22	1,18	1,14	1,09	1,04	1,00
200	1,58	1,44	1,35	1,27	1,22	1,17	1,13	1,09	1,04	0,99	0,96
225	1,51	1,37	1,28	1,21	1,15	1,10	1,06	1,03	0,97	0,93	0,89
250	1,45	1,32	1,22	1,15	1,09	1,04	1,00	0,97	0,91	0,87	0,83
275	1,43	1,30	1,20	1,13	1,07	1,02	0,98	0,95	0,89	0,85	0,81

Stichtag ist der 01.07.2024. 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.

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

Die bereinigte Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 83 Kauffälle (68 Doppelhaushälften, 15 Reihenhäuser). Davon befanden sich 22 in der Stadt Nauen, 19 in der Stadt Rathenow, 10 in der Stadt Premnitz, 9 im Amt Friesack, 7 im Amt Rhinow, 7 in der Gemeinde Milower Land, 5 im Amt Nennhausen sowie 4 in der Stadt Ketzin/Havel.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2023	36
2024	47
Gesamtsumme	83

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	28.01.2024	08.02.2024	20.01.2023	17.12.2024		
Sachwertfaktor	1,08	1,08	0,67	1,51	0,19	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	177.130	170.000	43.000	419.800	76.121	siehe Seite 119
Bruttogrundflächenpreis (Euro/m ²)	857	807	185	2.109	404	
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	1.615	1.536	415	3.498	684	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Vorläufiger Sachwert (Euro)	165.074	162.795	42.887	445.075	70.924	
NHK (Euro/m ² BGF)	752	735	513	1.080	120	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	89	85	7	320	64	
Grundstücksfläche (m ²)	731	753	150	2.178	384	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	20	20		20 = Straßenlagen
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	1938	1935	1850	1998	32	
Restnutzungsdauer (Jahre)	28	21	12	56	13	
Standardstufe	2	2	2	4		
BGF (m ²)	219	215	118	450	62	
Wohnfläche (m ²)	113	108	60	240	30	
Dachgeschossausbau (%)	77	100	0	100		
Unterkellerung (%)	60	100	0	100		

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Eine Regressionsfunktion konnte nicht abgeleitet werden. Der arithmetische Mittelwert für den Sachwertfaktor im weiteren Metropolenraum ist der vorstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben zur Stichprobe sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung des Sachwertfaktors einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertzeitraums sind keine zeitlichen Abhängigkeiten vorhanden.

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Gebäudedefaktoren)** wurden alle geeigneten Verkäufe mit Vertragsdatum im Auswertzeitraum **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe** in **282 Fällen**. Davon befanden sich 150 Kauffälle im Berliner Umland und 132 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 142 Kauffälle (62 Doppelhaushälften, 80 Reihenhäuser). Davon lagen 61 in der Stadt Falkensee, 25 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, je 23 in den Gemeinden Brieselang und Wustermark sowie 10 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	28.07.2023	26.07.2023	04.01.2022	05.12.2024		
Gebädefaktor (Euro/m²)	2.235	2.203	976	4.065	573	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	402.672	398.750	120.000	685.000	95.571	siehe Seite 123
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	3.410	3.394	1.600	5.957	738	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	375	380	140	500	87	
Grundstücksfläche (m ²)	326	284	135	912	166	
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	2		
Baujahr	1991	1996	1900	2022	23	
Restnutzungsdauer (Jahre)	52	53	12	79	12	
Standardstufe	3	3	2	4		

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
BGF (m²)	185	177	115	331	40	
Wohnfläche (m²)	119	120	60	181	20	
Dachgeschossausbau (%)	93	100	0	100		
Unterkellerung (%)	26	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 $R^2 = 0,76$. 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	2.311	2.414	2.533	2.668	2.819	2.986	3.168	3.368
150	1.993	2.089	2.200	2.326	2.467	2.623	2.794	2.981
175	1.753	1.843	1.947	2.066	2.199	2.346	2.508	2.686
200	1.564	1.649	1.747	1.860	1.986	2.127	2.281	2.451
225	1.411	1.491	1.585	1.693	1.813	1.947	2.096	2.258
250	1.284	1.361	1.451	1.554	1.669	1.798	1.940	2.097
275	1.177	1.251	1.337	1.436	1.547	1.671	1.809	1.960

Stichtag ist der 01.07.2024. Innerhalb des Auswertzeitraums fallen die Gebäudefaktoren mit steigendem Datum. Die dargestellten Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Reihnhaus 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	01.01.2024	01.07.2024	31.12.2024
Faktor	1,09	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	15	25	35	45	55	65	75
Faktor	0,53	0,65	0,76	0,88	1,00	1,12	1,23

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	100	200	300	400	500	600	700	800
Faktor	0,73	0,91	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,16

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 127 Kauffälle (105 Doppelhaushälften, 22 Reihenhäuser). Davon befanden sich 34 in der Stadt Rathenow, 31 in der Stadt Nauen, 16 in der Stadt Premnitz, 16 im Amt Friesack, 9 im Amt Rhinow, 8 im Amt Nennhausen, 8 in der Gemeinde Milower Land sowie 5 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	23.07.2023	10.08.2023	06.01.2022	17.12.2024		
Gebädefaktor (Euro/m²)	892	839	180	2.250	403	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	183.635	183.000	34.000	363.000	75.104	siehe Seite 123
Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	1.716	1.720	321	3.600	719	
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	78	70	7	260	51	
Grundstücksfläche (m ²)	731	720	120	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	1934	1850	2021	32	
Restnutzungsdauer (Jahre)	29	21	12	79	13	
Standardstufe	2	2	2	4		
BGF (m ²)	217	211	118	450	66	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Wohnfläche (m²)	111	107	60	240	32	
Dachgeschossausbau (%)	80	100	0	100		
Unterkellerung (%)	61	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 $R^2 = 0,73$. 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	150	250
125	755	872	956	1.024	1.133	1.223	1.300	1.459	1.702
150	667	777	857	921	1.026	1.111	1.184	1.336	1.569
175	600	705	780	842	942	1.023	1.094	1.240	1.465
200	546	646	719	778	874	953	1.021	1.162	1.380
225	502	598	668	725	818	894	960	1.098	1.309
250	465	558	625	681	771	845	909	1.043	1.249
275	434	523	589	642	730	802	865	995	1.197
300	407	493	557	609	694	765	826	954	1.152
325	383	467	529	580	663	732	792	917	1.111
350	362	444	504	554	635	703	761	884	1.075
375	343	423	482	530	610	676	734	854	1.042

Stichtag ist der 01.07.2024. 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	01.01.2024	01.07.2024	31.12.2024
Faktor	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97

Anpassungsfaktoren für abweichende Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (Jahre)	10	20	30	40	50	60
Faktor	0,42	0,77	1,00	1,17	1,31	1,43

Anpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksfläche

Grundstücksfläche (m²)	100	300	500	700	900	1.100	1.300	1.500
Faktor	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27

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 wurden nicht gesondert ermittelt. Sie sind in der Tabelle unter Kapitel 8.2.4 enthalten.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Im Zeitraum **2022 bis 2024** lagen 57 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Mit reinen Mehrfamilienhäusern waren 51 Grundstücke bebaut, welche 3 bis 54 Wohneinheiten beinhalteten. Sechs Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten wiesen einen Gewerbemietanteil zwischen 9 und 20 % an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte waren bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle war der anhand der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befanden sich 8 von 12 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolitanraum wurden geprägt durch 19 von 45 Verkäufen in der Stadt Rathenow und 8 in der Stadt Nauen.

- Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1735-1974)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	1.605	2.706	2.002	1.696
Weiterer Metropolitanraum	14	275	1.105	690	690
Landkreis Havelland	17	275	2.706	922	866

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1825-1954, 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	2	1.612	2.560	2.086	2.086
Weiterer Metropolitanraum	30	615	2.479	1.235	1.240
Landkreis Havelland	32	615	2.560	1.288	1.262

- **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	7	2.540	4.941	3.211	3.091
Weiterer Metropolitanraum	1	1.262	1.262	1.262	1.262
Landkreis Havelland	8	1.262	4.941	2.967	2.864

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 **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe von Mehrfamilienhäusern in 48 Fällen**. Davon befanden sich 9 Kauffälle im Berliner Umland und 39 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum.

- **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
2022	5
2023	1
2024	3
Gesamtsumme	9

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	02.02.2022	20.09.2024	18.03.2023	31.10.2022
Liegenschaftszinssatz	2,9 %	4,7 %	3,6 %	3,6 %
Kaufpreis (normiert)	445.000 Euro	2.975.000 Euro	1.092.667 Euro	960.000 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	1.605 Euro/m ²	3.189 Euro/m ²	2.391 Euro/m ²	2.560 Euro/m ²
Bodenrichtwert	170 Euro/m ²	600 Euro/m ²	420 Euro/m ²	460 Euro/m ²
Grundstücksfläche	739 m ²	4.203 m ²	1.385 m ²	1.063 m ²
Baujahr	1900	2010	1965	1995
Restnutzungsdauer	21 Jahre	68 Jahre	47 Jahre	52 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	276 m ²	1.162 m ²	449 m ²	372 m ²
Rohetragsfaktor	15,1	26,1	20,6	22,2
Monatliche Nettokaltmiete	8,3 Euro/m ²	12,0 Euro/m ²	9,6 Euro/m ²	9,2 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2024. Zeitliche Abhängigkeiten innerhalb des Auswertzeitraums konnten nicht untersucht werden.

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 2024 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 34 Kauffälle. Davon lagen 15 in der Stadt Rathenow, 7 in der Stadt Nauen, 4 in der Stadt Ketzin/Havel, 3 in der Stadt Premnitz, 2 im Amt Nennhausen, 2 im Amt Friesack und 1 in der Gemeinde Milower Land.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	14
2023	9
2024	11
Gesamtsumme	34

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	16.03.2022	19.12.2024	17.07.2023	03.07.2023
Liegenschaftszinssatz	1,2 %	5,9 %	2,9 %	2,7 %
Kaufpreis (normiert)	180.000 Euro	1.185.000 Euro	463.250 Euro	380.000 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	448 Euro/m ²	2.479 Euro/m ²	1.159 Euro/m ²	1.174 Euro/m ²
Bodenrichtwert	20 Euro/m ²	300 Euro/m ²	117 Euro/m ²	95 Euro/m ²
Grundstücksfläche	158 m ²	6.241 m ²	1.211 m ²	1.067 m ²
Baujahr	1735	1998	1912	1910
Restnutzungsdauer	21 Jahre	56 Jahre	33 Jahre	32 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	215 m ²	968 m ²	423 m ²	340 m ²
Rohertragsfaktor	8,2	25,0	16,9	17,5
Monatliche Nettokaltmiete	4,2 Euro/m ²	8,3 Euro/m ²	5,6 Euro/m ²	5,5 Euro/m ²

Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze hat die Wohn- und Nutzfläche. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,38$. 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 (%)

Wohn- und Nutzfläche (m ²)							
200	300	400	500	600	700	800	900
1,5	2,4	2,9	3,3	3,5	3,7	3,9	4,0

Stichtag ist der 01.07.2024. 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.

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Im Zeitraum **2022 bis 2024** lagen 25 Kauffälle mit 1 bis 9 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 Baujahresperioden bzw. Modernisierungsgraden. Im Berliner Umland befanden sich 5 von 8 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in der Stadt Rathenow (11). Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 22 Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %), 1 Bürogebäude (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) sowie 2 Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %).

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1800-1997, 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	3.358	2.196	2.263
Weiterer Metropolitanraum	16	295	1.488	862	907
Landkreis Havelland	22	295	3.358	1.226	1.009

- **Bürogebäude (Baujahr 1920, Modernisierung 2003)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	0				
Weiterer Metropolitanraum	1	756	756	756	756
Landkreis Havelland	1	756	756	756	756

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 2009-2013)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	1.921	2.804	2.363	2.363
Weiterer Metropolitanraum	0				
Landkreis Havelland	2	1.921	2.804	2.363	2.363

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 **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern in 17 Fällen**. Davon befanden sich 4 Kauffälle im Berliner Umland und 13 Kauffälle im weiteren Metropolitanraum.

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 Metropolitanraum
2022	3	6
2023	1	5
2024	0	2
Gesamtsumme	4	13

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 Metropolenraum

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	19.04.2022	11.12.2024	27.03.2023	30.03.2023
Liegenschaftszinssatz	1,5 %	10,1 %	4,5 %	3,4 %
Kaufpreis (normiert)	135.000 Euro	650.000 Euro	328.154 Euro	350.000 Euro
Wohn- und Nutzflächenpreis	295 Euro/m ²	1.488 Euro/m ²	898 Euro/m ²	930 Euro/m ²
Bodenrichtwert	30 Euro/m ²	250 Euro/m ²	110 Euro/m ²	110 Euro/m ²
Grundstücksfläche	284 m ²	2.000 m ²	660 m ²	459 m ²
Baujahr	1800	1997	1907	1904
Restnutzungsdauer	21 Jahre	54 Jahre	29 Jahre	23 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	194 m ²	640 m ²	382 m ²	347 m ²
Rohetragsfaktor	5,7	21,5	12,9	13,3
Monatliche Nettokaltmiete	3,9 Euro/m ²	7,6 Euro/m ²	5,8 Euro/m ²	6,1 Euro/m ²

Stichtag ist der 01.07.2024. Zeitliche Abhängigkeiten innerhalb des Auswertzeitraums konnten nicht untersucht werden.

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 2024 zu entnehmen.

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

- **Bürogebäude**

Aufgrund 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 2024 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze Bürogebäude (Datenbasis 2021-2023)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Weiterer Metropolenraum (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**

Aufgrund 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 2024 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2022-2024)				
Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Berliner Umland (2 Kauffälle)				
Liegenschaftszinssatz	0,3 %	4,1 %		
Bodenrichtwert	150 Euro/m ²	360 Euro/m ²	255 Euro/m ²	255 Euro/m ²
Restnutzungsdauer	15 Jahre	19 Jahre	17 Jahre	17 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	1.089 m ²	3.234 m ²	2.162 m ²	2.162 m ²
Rohertragsfaktor	16,1	19,3	17,7	17,7
Monatliche Nettokaltmiete	9,9 Euro/m ²	12,1 Euro/m ²	11,0 Euro/m ²	11,0 Euro/m ²

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.6.1 Lagergebäude

Im Zeitraum **2022 bis 2024** lagen 17 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Dabei handelte es sich um 8 landwirtschaftliche Lagergebäude, 8 Fahrzeughallen und ein Warenlagerhaus (Baujahre 1900-2014).

Region	Anzahl	Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m²)	Maximum (Euro/m²)	Mittelwert (Euro/m²)	Median (Euro/m²)
Berliner Umland	1	827	827	827	827
Weiterer Metropolitanraum	16	32	625	244	197
Landkreis Havelland	17	32	827	278	222

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 **2022 bis 2024** lagen 7 Kauffälle von Werkstattgebäuden und 4 von Industriebauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor (Baujahre 1900-2015).

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	8	31	770	350	320
Landkreis Havelland	11	31	1.569	564	450

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 **2022 bis 2024** wurden 66 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, untersucht (Baujahre 1930-2003). Im Berliner Umland entfielen je 3 Kauffälle auf die Gemeinden Brieselang und Wustermark. Im weiteren Metropolitanraum befanden sich 20 Objekte in der Stadt Ketzin/Havel und 13 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	625	6.360	3.792	4.268
Weiterer Metropolitanraum	58	100	5.667	2.132	1.576
Landkreis Havelland	66	100	6.360	2.333	1.650

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 **2022 bis 2024** lagen 21 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 Metropolitanraum.

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

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	915	2.500	1.919	2.130
Weiterer Metropolitanraum	17	572	1.988	1.284	1.247
Landkreis Havelland	21	572	2.500	1.405	1.297

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 **2022 bis 2024** lagen 27 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 Metropolitanraum befanden sich 9 im Amt Friesack und 8 im Amt Nennhausen.

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

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	2.500	3.913	3.054	2.750
Weiterer Metropolitanraum	24	709	2.601	1.663	1.734
Landkreis Havelland	27	709	3.913	1.818	1.869

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

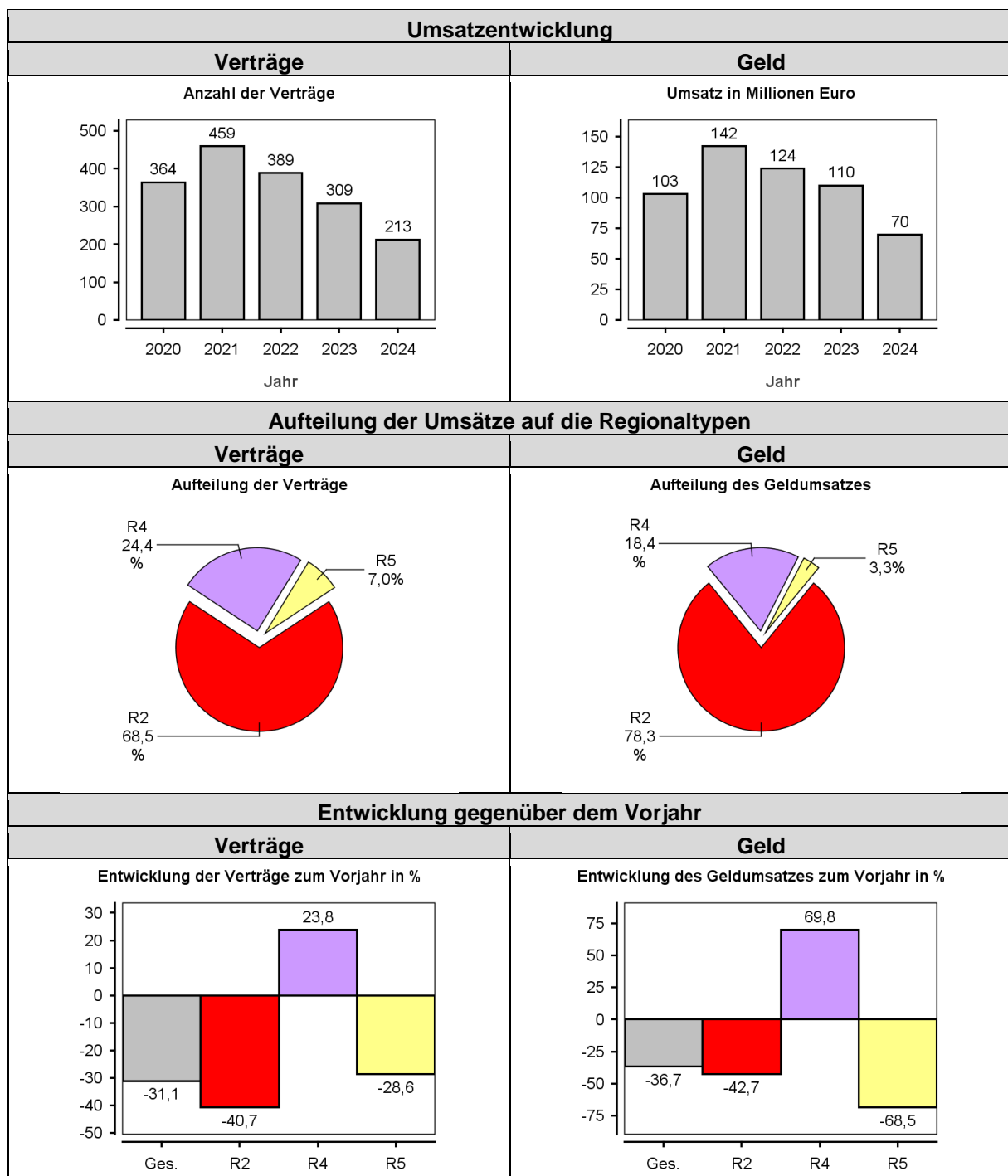
Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Außerdem liegen Berechnungen zu Sachwert- und Gebäudefaktoren vor.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 69 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich überwiegend um Eigentumswohnungen in Siedlungen und Wohnanlagen mit Baujahr ab 1991. Die Anzahl neuer und modernisierter Eigentumswohnungen, die im Rahmen einzelner Projektentwicklungen veräußert wurden, brach deutlich ein. Im Berliner Umland war deshalb ein deutlicher Rückgang, sowohl bei den Verträgen (rd. 41 %) als auch beim Geldumsatz (rd. 43 %), zu verzeichnen.

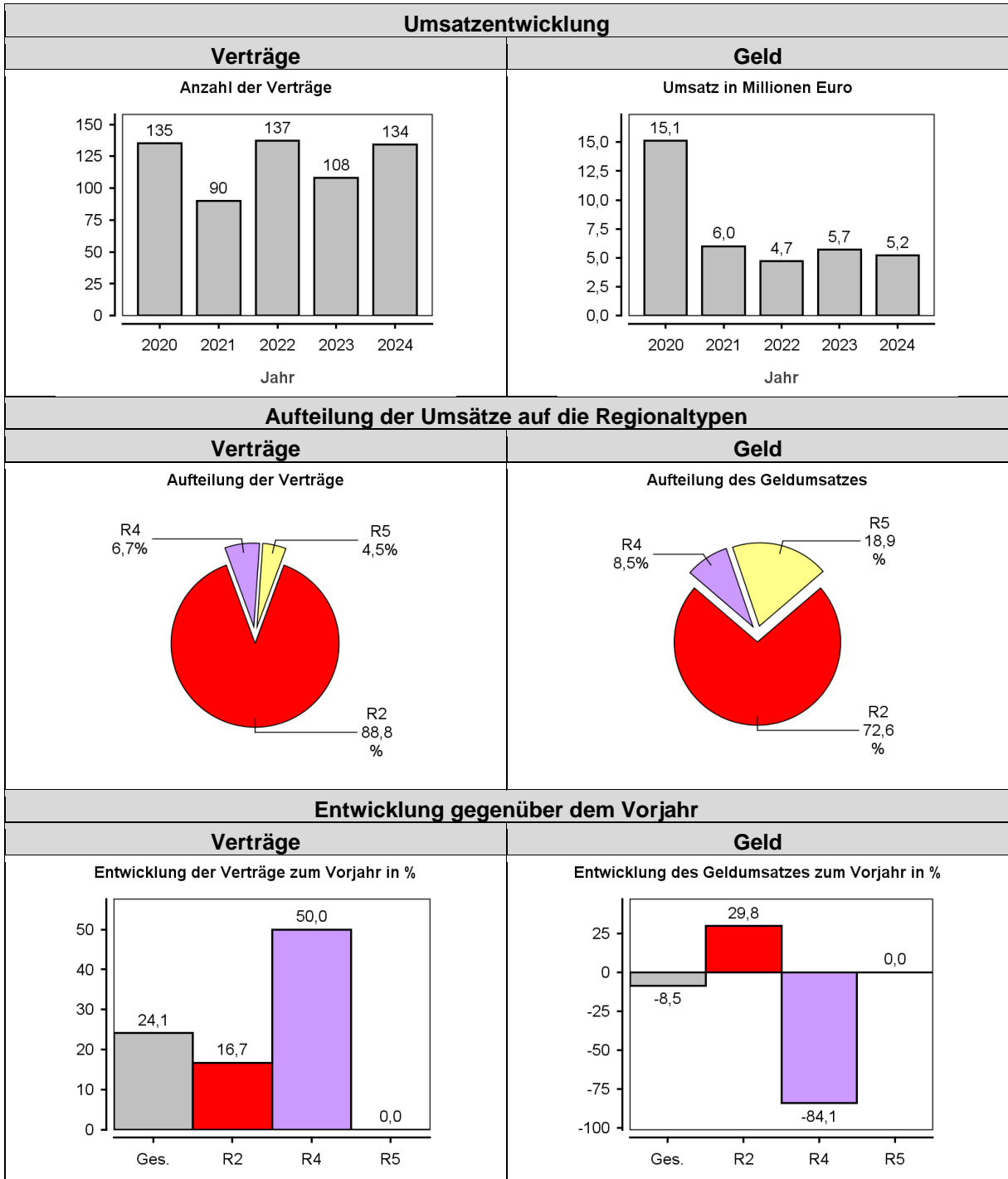


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	146	68,5 -40,7	547	78,3 -42,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	52	24,4 23,8	128	18,4 69,8
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	15	7,0 -28,6	23	3,3 -68,5
Gesamtsumme	213	100,0 -31,1	698	100,0 -36,7

- **Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums in den Regionen**

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

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	119	88,8 16,7	38	72,6 29,8
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	9	6,7 50,0	4	8,5 -84,1
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	6	4,5 0,0	10	18,9 0,0
Gesamtsumme	134	100,0 24,1	52	100,0 -8,5



• **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	346	99,7	88	100,0	121	99,2	122	100,0	12	100,0
Tausch	1	0,3	0		1	0,8	0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	0		0		0		0		0	
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	347	100,0	88	100,0	122	100,0	122	100,0	12	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	88	25,4 -44,3	409	54,6 -45,7
Weiterverkauf Wohnungseigentum	119	34,3 -1,7	282	37,6 -3,8
Umwandlung in Wohnungseigentum	3	0,9 -85,7	7	0,9 -87,9
Erstverkauf Bruchteilseigentum	2	0,6 -50,0	0,20	0,0 -50,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	1	0,3 -80,0	0,10	0,0 -77,6
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	213	61,4 -31,1	698	93,1 -36,7
Erstverkauf Teileigentum	122	35,2 19,6	38	5,1 58,3
Weiterverkauf Teileigentum	12	3,5 100,0	14	1,8 -58,0
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	134	38,6 24,1	52	6,9 -8,5
Gesamtsumme	347	100,0 -16,8	750	100,0 -35,3

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 Mittelwert (1.000 Euro)	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (Euro/m²)		
Erstverkauf Wohnungseigentum	75	109 876 418 450	75	2.382 7.495 6.977 6.048	338	
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	10	499 699 570 587	10	4.575 5.625 5.264 5.132	59	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	76	46 420 182 186	76	1.015 4.291 2.872 2.745	141	
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	24	210 695 436 440	24	2.013 5.625 3.802 3.860	106	
Umwandlung in Wohnungseigentum	2	180 331 256 256	2	3.214 4.138 3.676 3.676	5	

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 wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen.

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	6 (2)	1902 (1924)	86 (68)	1.976 (1.334)	230.000 (92.000)
Baujahr 1949 bis 1990	32 (99)	1978 (1978)	78 (57)	7.235 (7.170)	568.000 (414.000)
Baujahr 1991 bis 2021	67 (67)	1996 (1996)	64 (71)	3.067 (2.938)	185.000 (188.000)
Baujahr ab 2022	46 (42)	2024 (2024)	62 (64)	5.219 (5.873)	363.000 (362.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	2 (0)	1905	100	3.819	380.000
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1988 (1988)	62 (82)	3.871 (2.951)	240.000 (260.000)
Baujahr 1991 bis 2021	40 (39)	1996 (1996)	62 (65)	3.405 (3.136)	200.000 (200.000)
Baujahr ab 2022	20 (24)	2024 (2024)	90 (78)	5.177 (5.873)	445.000 (506.000)

verkaufte Objekte 2024	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	29 (97)	1978 (1978)	81 (57)	7.240 (7.184)	607.000* (414.000)
Baujahr 1991 bis 2021	10 (11)	1996 (1996)	81 (71)	2.617 (2.765)	173.000 (190.000)
Baujahr ab 2022	0 (2)	(2023)	(64)	(4.515)	(291.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1900	140	2.500	350.000
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1959 (1966)	53 (58)	2.358 (2.155)	125.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2021	5 (4)	1996 (1996)	75 (72)	2.075 (3.511)	195.000 (265.000)
Baujahr ab 2022	26 (16)	2025 (2025)	51 (50)	6.712 (6.772)	339.000* (315.000)

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	3 (2)	1900 (1924)	82 (68)	1.078 (1.334)	97.000 (92.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1961	59	1.695	100.000
Baujahr 1991 bis 2021	12 (13)	1997 (1997)	64 (82)	1.351 (1.426)	84.000 (105.000)
Baujahr ab 2022	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.

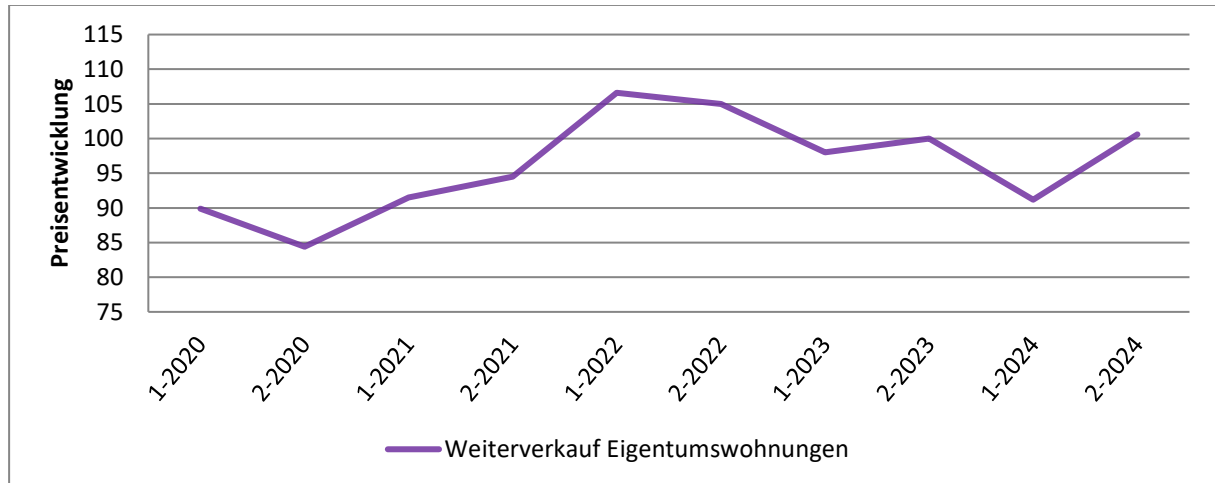
• Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

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 2023** 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 01.01.2020 und 31.12.2024
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern.

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 395 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 178, auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz 89, auf die Stadt Nauen 53, auf die Gemeinden Brieselang 39, auf die Gemeinde Wustermark 25 und auf die Stadt Ketzin/Havel 0 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
1-2020	44	2.725	89,9
2-2020	34	2.559	84,4
1-2021	37	2.774	91,5
2-2021	54	2.866	94,5
1-2022	69	3.231	106,6
2-2022	43	3.184	105,0
1-2023	26	2.972	98,0
2-2023	26	3.032	100,0
1-2024	36	2.765	91,2
2-2024	26	3.050	100,6



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

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

Von den insgesamt 34 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 31 im Berliner Umland.

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

verkaufte Objekte 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	3 (2)	1881 (1928)	133 (88)	2.155 (2.869)	300.000 (262.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2021	21 (15)	1998 (1999)	111 (105)	3.883 (4.545)	442.000 (500.000)
Baujahr ab 2022	10 (8)	2024 (2024)	120 (106)	5.279 (5.243)	570.000 (550.000)

(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 **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe und Umwandlungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie im individuellen Wohnungsbau** in **397 Fällen**. Davon befanden sich 289 Kauffälle im Berliner Umland und 108 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 274 Kauffälle (mit Vermietung: 128, ohne Vermietung 146). Davon lagen 150 in der Stadt Falkensee, 60 in der Gemeinde Dallgow-Döberitz, 34 in der Gemeinde Brieselang, 19 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und 11 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	09.05.2023	12.04.2023	05.01.2022	27.12.2024		
Wohnflächenfaktor (Euro/m²)	3.424	3.448	1.375	6.359	789	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	268.885	227.345	90.000	698.000	137.137	siehe Seite 123

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	465	450	260	800	126	
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 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	45	23	2	190		im Gebäude bzw. in der Wohnanlage
Baujahr	1993	1997	1905	2023	19	
Restnutzungsdauer (Jahre)	54	54	32	79	7	
Standardstufe	3	3	2	4		
Wohnfläche (m ²)	77	73	30	162	29	
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		0	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 $R^2 = 0,44$. 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)

Restnutzungs-dauer (Jahre)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	250	350	450	550	650	750	850
35	2.364	3.139	3.550	3.693	3.665	3.562	3.482
45	2.315	3.089	3.500	3.643	3.615	3.512	3.432
55	2.544	3.319	3.729	3.872	3.844	3.742	3.661
65	3.052	3.827	4.238	4.380	4.352	4.250	4.169
75	3.840	4.614	5.025	5.168	5.140	5.037	4.957

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

Restnutzungs-dauer (Jahre)	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages (Euro/m ²)						
	250	350	450	550	650	750	850
35	1.984	2.759	3.169	3.312	3.284	3.182	3.101
45	1.934	2.709	3.120	3.262	3.234	3.132	3.051
55	2.164	2.938	3.349	3.492	3.464	3.361	3.281
65	2.672	3.447	3.857	4.000	3.972	3.869	3.789
75	3.459	4.234	4.644	4.787	4.759	4.657	4.576

Stichtag ist der 01.07.2024. 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 103 Kauffälle. Davon befanden sich 49 in der Stadt Nauen, 47 in der Stadt Rathenow, 6 in der Stadt Premnitz und 1 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	13.02.2023	12.12.2022	13.01.2022	10.12.2024		
Wohnflächenfaktor (Euro/m²)	2.200	1.951	636	4.350	945	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	170.306	150.000	46.500	450.000	90.105	siehe Seite 123
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	197	120	45	380	120	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwerts	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Gebietslage		30	10	31		10 = Stadtgebiete 20 = Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage		20	10	20		10 = Wasserlagen 20 = Straßenlagen
Vertragsart		2	2	2		2 = Weiterverkauf
Gebäudeart		107	101	201		101 = Individueller Wohnungsbau 107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Anzahl Einheiten	27	18	2	80		im Gebäude bzw. in der Wohnanlage
Baujahr	1977	1996	1850	2021	40	
Restnutzungsdauer (Jahre)	50	54	21	78	11	
Standardstufe	3	3	2	4		
Wohnfläche (m ²)	76	72	35	149	21	
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 $R^2 = 0,78$. 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	1.511	1.221	1.125	1.202	1.469	1.982	2.834
35	1.623	1.322	1.223	1.303	1.580	2.110	2.987
45	1.758	1.445	1.340	1.424	1.714	2.264	3.169
55	1.916	1.588	1.478	1.566	1.869	2.442	3.379
65	2.096	1.752	1.637	1.730	2.047	2.645	3.617
75	2.300	1.939	1.818	1.915	2.249	2.873	3.883

Stichtag ist der 01.07.2024. 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 **01.01.2022 bis 31.12.2024** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe und Umwandlungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie im individuellen Wohnungsbau in 200 Fällen**. Davon lagen 131 Kauffälle im Berliner Umland und 69 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 125 Kauffälle. Davon befanden sich 65 in der Stadt Falkensee, 22 in den Gemeinde Dallgow-Döberitz, 18 in der Gemeinde Brieselang, 12 in der Gemeinde Schönwalde-Glien und 8 in der Gemeinde Wustermark.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	57
2023	44
2024	24
Gesamtsumme	125

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmals	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	12.01.2022	16.12.2024	20.03.2023	02.02.2023
Liegenschaftszinssatz	-0,2 %	4,1 %	1,7 %	1,7 %
Kaufpreis (normiert)	90.000 Euro	427.000 Euro	200.634 Euro	190.000 Euro
Wohnflächenpreis	1.787 Euro/m ²	4.592 Euro/m ²	3.133 Euro/m ²	3.016 Euro/m ²
Bodenrichtwert	270 Euro/m ²	1.000 Euro/m ²	462 Euro/m ²	440 Euro/m ²
Baujahr	1908	2013	1990	1996
Restnutzungsdauer	32 Jahre	70 Jahre	52 Jahre	53 Jahre
Wohnfläche	30 m ²	122 m ²	64 m ²	64 m ²
Rohertragsfaktor	17,2	51,7	30,9	30,2
Monatliche Nettokaltmiete	5,9 Euro/m ²	12,7 Euro/m ²	8,5 Euro/m ²	8,4 Euro/m ²

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblich statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,19$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben der Bodenrichtwert und die Nettokaltmiete. 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)						
	250	350	450	550	650	750	850
6,00	1,3	1,0	0,9	0,7	0,6	0,5	0,4
7,00	1,7	1,4	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8
8,00	2,0	1,8	1,6	1,4	1,3	1,2	1,1
9,00	2,3	2,0	1,8	1,7	1,6	1,5	1,4
10,00	2,5	2,3	2,1	1,9	1,8	1,7	1,6
11,00	2,7	2,5	2,3	2,1	2,0	1,9	1,9
12,00	2,9	2,7	2,5	2,3	2,2	2,1	2,0

Stichtag ist der 01.07.2024. 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 65 Kauffälle. Davon lagen 32 in der Stadt Nauen, 30 in der Stadt Rathenow und 3 in der Stadt Premnitz.

Verteilung der Kauffälle im Auswertzeitraum

Jahr	Anzahl
2022	40
2023	13
2024	12
Gesamtsumme	65

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert	Median
Datum des Vertrages	13.01.2022	18.11.2024	25.12.2022	05.07.2022
Liegenschaftszinssatz	-0,4 %	5,2 %	1,6 %	1,6 %
Kaufpreis (normiert)	46.500 Euro	349.200 Euro	173.385 Euro	159.000 Euro
Wohnflächenpreis	758 Euro/m ²	3.816 Euro/m ²	2.316 Euro/m ²	2.111 Euro/m ²
Bodenrichtwert	60 Euro/m ²	380 Euro/m ²	211 Euro/m ²	120 Euro/m ²
Baujahr	1900	2001	1986	1996
Restnutzungsdauer	32 Jahre	58 Jahre	52 Jahre	54 Jahre
Wohnfläche	35 m ²	96 m ²	74 m ²	75 m ²
Rohertragsfaktor	12,6	52,8	29,6	26,4
Monatliche Nettokaltmiete	4,5 Euro/m ²	9,6 Euro/m ²	6,5 Euro/m ²	6,3 Euro/m ²

Den größten Einfluss auf die Liegenschaftszinssätze haben der Bodenrichtwert und die Nettokaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß der zugrundeliegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,69$. 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 Metropolitanraum (%)

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

Stichtag ist der 01.07.2024 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.

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt überregional Liegenschaftszinssätze. Diese sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024 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 wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 Euro)		Minimum Maximum Median Mittelwert (Euro/m²)	
Erstverkauf Teileigentum	122	9	1	2.488	38
		124		2.488	
		37		2.488	
		31		2.488	
Weiterverkauf Teileigentum	11	15	7	467	11
		266		2.018	
		66		1.695	
		104		1.610	

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.

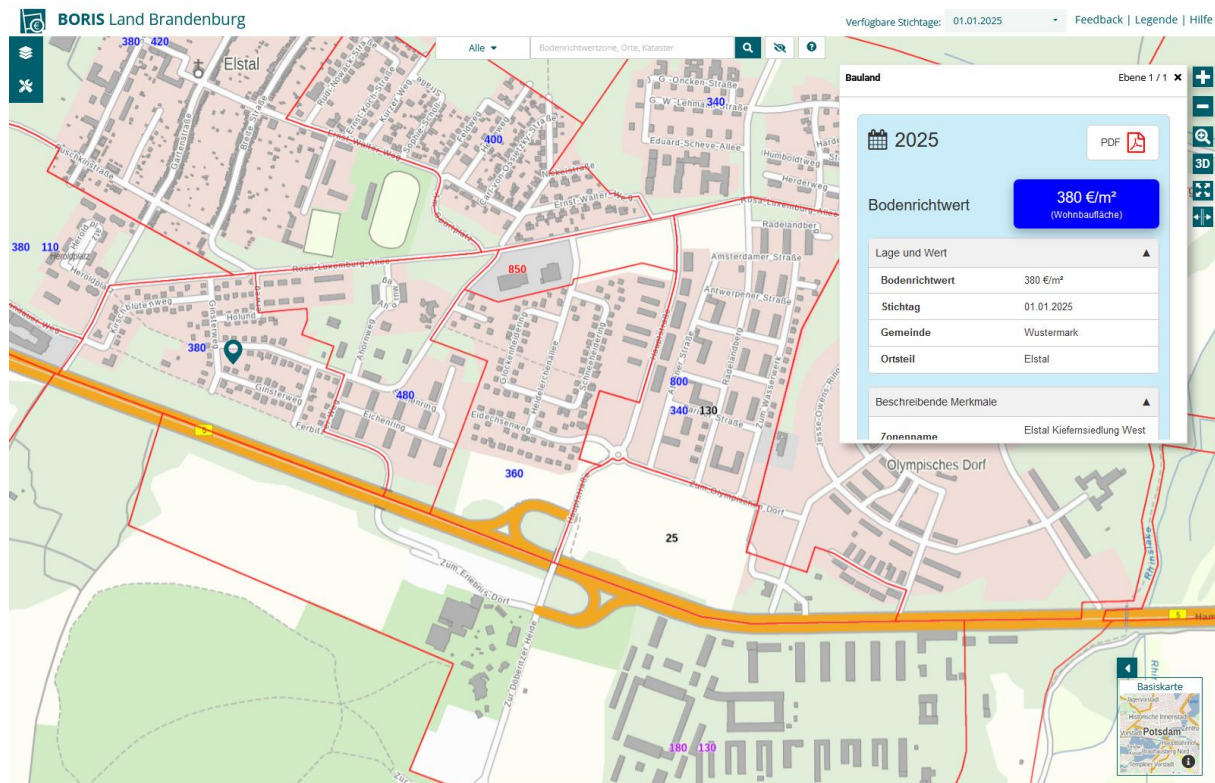
Die Bereitstellung erfolgt auf dem Internetportal <https://boris.brandenburg.de>.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden seit dem 01.01.2025 im Land Brandenburg gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV flächendeckend ohne Aufwuchs ausgewiesen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird jedoch in der Regel kein getrennter Kaufpreis vereinbart. Waldflächen ohne Bestand (unbestockte Flächen) werden nur selten gehandelt. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sind deshalb aus Kaufverträgen für Wald abzuleiten, die überwiegend keine gesonderten Wertangaben für den Boden und Bestand enthalten, wobei modellhafte Ansätze zugrunde gelegt werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Übersichtskarte und Detailauskunft Bodenrichtwerte Bauland Gemeinde Wustermark OT Elstal



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



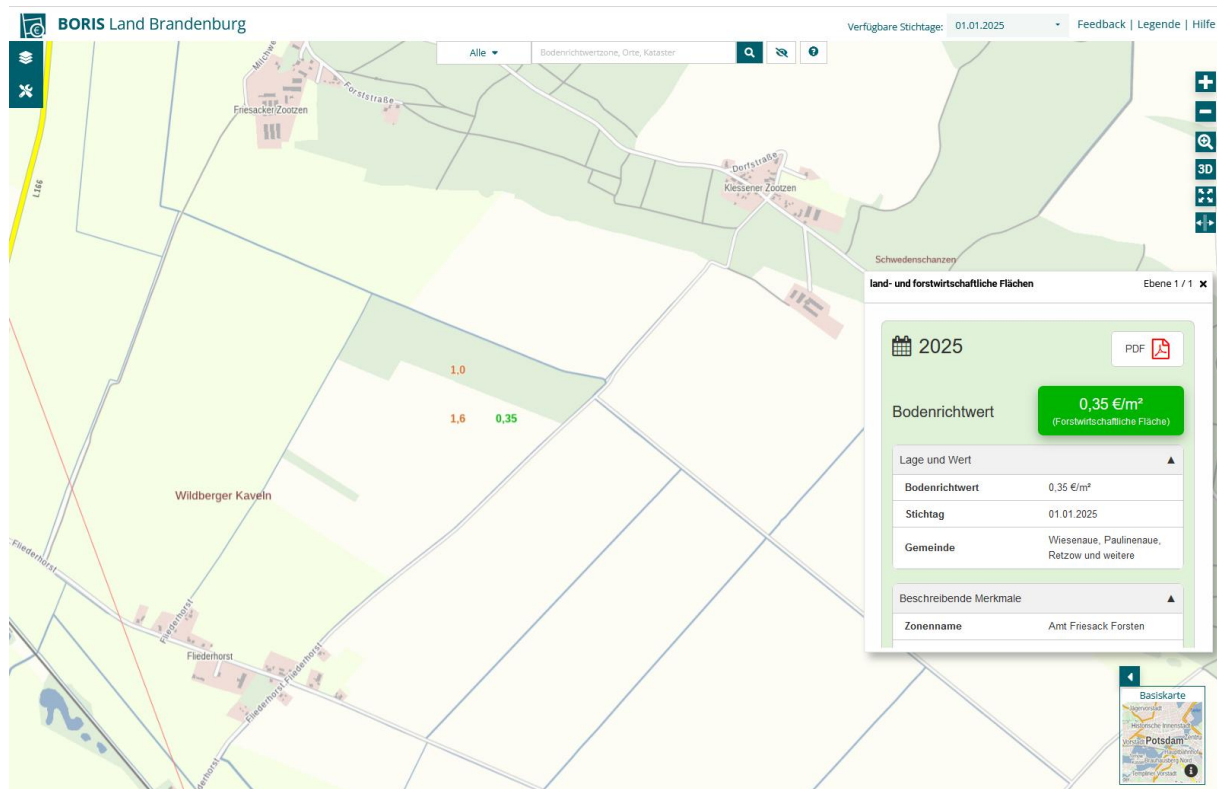
Tel.: +49 3321 403 6181
E-Mail: gaa@havelland.de

Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Havelland
Gemeinde	Wustermark
BRW-Name	Elstal Kiefernriedung West WA
Zonennummer	01700443
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	380
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Grundflächenzahl	0.2 - 0.3
Umrechnungstabellen	nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_HVL.pdf

©GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, <https://boris.brandenburg.de>

Übersichtskarte Bodenrichtwerte und Detailauskunft Land- und Forstwirtschaft Amt Friesack



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Tel.: +49 3321 403 6181
E-Mail: gaa@havelland.de

**Bodenrichtwerte 01.01.2025
Angaben zum Bodenrichtwert**

Kreis/kreisfreie Stadt	Havelland
Gemeinde	Paulinenaue und weitere
BRW-Name	Amt Friesack Forsten
Zonennummer	01707536
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	0,35
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)
Art der Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche (F)
Umrechnungstabellen	nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_HVL.pdf

©GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, <https://boris.brandenburg.de>

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.
Albert-Buchmann-Straße 17
16515 Oranienburg
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 2024 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. 0331/2786-453
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 Grundstücksmangement 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. 3 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 07.05.2024 (GVBl. II/24, Nr. 30)
- 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, AZ.: 03-13-584-87
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift – VV-BRW) vom 31.01.2023, AZ.: 03-13-584-81, zuletzt geändert durch Erlass vom 29.11.2024
- 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 36 des Gesetzes vom 02.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- 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, geändert durch Erlass vom 18.04.2024
- 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 der bis dato geltenden 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 vorgenannten Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wurde bislang von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

§ 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.

12.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt
- 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
- 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)

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	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 14473 Potsdam	0331/8844-540 0331/8844-126 https://gutachterausschuss.brandenburg.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.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
Oberhavel	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-80510 https://gutachterausschuss.brandenburg.de gutachterausschuss@oberhavel.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
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	0331/289-3182 0331/28984-3183 https://gutachterausschuss.brandenburg.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.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
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen III E 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 https://berlin.de/gutachterausschuss/gaa@senstadt.berlin.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 2021=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"> <thead> <tr> <th colspan="3">Dachgauben</th> </tr> <tr> <th>5-10 m</th> <th>10-15 m</th> <th>15-20 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Balkone, Dachterrassen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>5-10 m²</th> <th>10-20 m²</th> <th>20-30 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Überdachungen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>5-10 m²</th> <th>10-20 m²</th> <th>20-30 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wintergärten</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>< 5 m²</th> <th>5-10 m²</th> <th>10-20 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Schwimmbäder</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>einfach</th> <th>mittel</th> <th>gehoben</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> <td>20.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <p>Photovoltaikanlagen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>5-15 m²</th> <th>15-25 m²</th> <th>25-35 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.000 Euro</td> <td>10.000 Euro</td> <td>15.000 Euro</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - Einbauküchen: Zeitwert - Baumängel/Bauschäden: 100 Euro/m² für die betroffene Geschossfläche 	Dachgauben			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
Dachgauben																																								
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	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 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	01.07.2024
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 Drepel 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 Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
Wertansatz für Nebengebäude und PKW-Stellplätze	Garagen: pauschaler Ansatz nach 5.3.4 VV EW-SW Carports: 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
Wohnfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus Kaufverträgen, Befragungen der Eigentümer, Bauakten; Berechnungen anhand von Gebäudeparametern

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 Werteeinfluss 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 Carports 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 01.01.2022</td> <td>311 Euro</td> <td>372 Euro</td> <td>41 Euro</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2023</td> <td>339 Euro</td> <td>405 Euro</td> <td>44 Euro</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>351 Euro</td> <td>421 Euro</td> <td>46 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 01.01.2022</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> <tr> <td>ab 01.01.2024</td> <td>13,80 Euro/m²</td> <td>104 Euro</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung	jährlich je Eigentumswohnung	ab 01.01.2022	311 Euro	372 Euro	41 Euro	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags	ab 01.01.2023	339 Euro	405 Euro	44 Euro	ab 01.01.2024	351 Euro	421 Euro	46 Euro	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports (jährlich je Parkplatz)	ab 01.01.2022	12,20 Euro/m ²	92 Euro	ab 01.01.2023	13,20 Euro/m ²	100 Euro	ab 01.01.2024	13,80 Euro/m ²	104 Euro
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports	gewerbliche Nutzung																																
	jährlich je Wohnung	jährlich je Eigentumswohnung																																		
ab 01.01.2022	311 Euro	372 Euro	41 Euro	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrags																																
ab 01.01.2023	339 Euro	405 Euro	44 Euro																																	
ab 01.01.2024	351 Euro	421 Euro	46 Euro																																	
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports (jährlich je Parkplatz)																																		
ab 01.01.2022	12,20 Euro/m ²	92 Euro																																		
ab 01.01.2023	13,20 Euro/m ²	100 Euro																																		
ab 01.01.2024	13,80 Euro/m ²	104 Euro																																		

	Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
		Lager-, Logistik-, Produktionshallen u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büros, Praxen, Geschäfte u.ä.
	ab 01.01.2022	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
	ab 01.01.2024	4,10 Euro/m ²	6,90 Euro/m ²	13,80 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	- 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	- Wohn- und Nutzflächenpreis ≥ 150 Euro/m ² - Bodenrichtwert ≥ 2 Euro/m ² - rentierlicher Bodenwertanteil am normierten Kaufpreis ≤ 80 % - Restnutzungsdauer ≥ 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten Restnutzungsdauer ≥ 10 Jahre - Rohertragsfaktor $\geq 5,0$ - Nettokaltmiete $\geq 2,0$ Euro/m ² - Anteil Bewirtschaftungskosten am Rohertrag 10 – 45 % - Anteil Kaufpreis am normierten Kaufpreis 80 – 120 %			
Stichtag	01.07.2024			

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> <p>- von der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasste Bauteile und besondere Außenanlagen unter Berücksichtigung von Größe, Zustand, Alter (Orientierungswerte):</p> <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> <p>- Einbauküchen: Zeitwert - Baumängel/Bauschäden: 100 Euro/m² für die betroffene Geschossfläche</p>	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	01.07.2024
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: