
Grundstücksmarktbericht 2003

Landkreis Oberhavel



Sitz der Geschäftsstelle: Poststraße 1
16515 ORANIENBURG
Auskünfte: Tel.: 03301 – 601 581, -582
Fax : 03301 – 601 580
Öffnungszeiten: Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Schutzgebühr: nach Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen
(GAGeBO) in der jeweils gültigen Fassung
Nachdruck, Vervielfältigung, Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erbeten.



Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	1
1.	Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihre Aufgaben	2
1.1	Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg	2
1.2	Die Rechtsgrundlagen	3
1.3	Die Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
1.4	Die Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	4
1.5	Die Leistungen der Gutachterausschüsse	5
2.	Beschreibung des Kreisgebietes	7
3.	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	10
4.	Preisentwicklung und Preisniveau der Grundstücksteilmärkte	16
4.1	Allgemeiner Überblick	16
4.2.	Unbebaute Bauflächen	19
4.2.1	Allgemeines	19
4.2.2	Unbebaute Wohngrundstücke	21
4.2.3	Unbebaute Gewerbegrundstücke	22
4.2.4	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	23
4.2.5	Unbebaute Grundstücke in Wasserlagen	23
4.3	Bebaute Grundstücke	24
4.3.1	Allgemeines	24
4.3.2	Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	26
4.3.3	Bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke	27
4.3.4	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude mit gewerblicher Nutzung	27
4.3.5	Bebaute Wochenendhausgrundstücke	28
4.4	Wohnungs- und Teileigentum	29
4.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	31
4.5.1	Allgemeines	31
4.5.2	Acker- und Grünland	31
4.5.3	Landwirtschaftliche Höfe	33
4.5.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
4.5.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen in Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten	34

4.6.	Sonstige Flächen	34
4.6.1	Hausnahe Gartenflächen	34
4.6.2	Abbauland	36
4.6.3	Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen	36
4.6.4	Windenergieanlagen	37
4.6.5	Wasserflächen	37
5.	Bodenrichtwerte	38
5.1	Grundlage	38
5.2	Lagetypische Bodenrichtwerte	38
6.	Sonstige Auswertungen des Gutachterausschusses	43
6.1	Erbbaurechtsverträge	43
6.2	Indexreihen	44
6.3	Lagetypische Grundstückseigenschaften	47
6.4	Untersuchungen zur Flächenabhängigkeit des Bodenpreises	48
6.5	Datensammlung über abgeschlossene Vergleichspachten gem. § 7 NutzEV	52

Anlagen

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel	1
Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	2
Anschriften der amtsfreien Gemeinden , Städte und Ämter im Landkreis Oberhavel	3
Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel	4
Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen	5

0. Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel hat die Aufgabe, Feststellungen über den Grundstücksmarkt des Landkreises, insbesondere über die Umsatz- und Preisentwicklung in einen Grundstücksmarktbericht zu veröffentlichen. Zusammen mit den Grundstücksmarktberichten der anderen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie weiteren von den Gutachterausschüssen angebotenen Leistungen (siehe hierzu Abschnitt 1.5) soll hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Markttransparenz geleistet werden.

Der Bericht wird im Frühjahr jedes Jahres vom Gutachterausschuss herausgegeben, um Käufer und Verkäufer, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie sonstige Interessenten über die Geschehnisse auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Grundlage der Analysen sind die Kaufverträge des zurückliegenden Kalenderjahres. Folgerichtig enthalten die Berichte keine Prognosen über zukünftige Marktentwicklungen.

Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, zutreffend und vollständig über das Marktgeschehen im Landkreis Oberhavel Auskunft zu geben. Da die Verträge über Grundstücksgeschäfte den Gutachterausschuss insbesondere zum Jahresende mit zum Teil erheblichem zeitlichem Verzug erreichen, kann die Auswertetätigkeit der Geschäftsstelle erst zum 15. März des Folgejahres beendet werden. Erst danach sind gesicherte Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Sehr frühe Marktaussagen anderer Stellen können höchstens als Hochrechnung verstanden werden und sind nur bedingt aussagekräftig.

Der Grundstücksmarktbericht 2003 für den Landkreis Oberhavel wurde durch die Geschäftsstelle erarbeitet und vom Gutachterausschuss am 03.05.2004 beschlossen. Er beinhaltet in Abschnitt 1 eine Abhandlung über die Einrichtung der Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben. Im Abschnitt 2 erfolgt eine Beschreibung der für den Grundstücksmarkt relevanten Gegebenheiten des Landkreises Oberhavel. Die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Oberhavel werden in Abschnitt 3 dargestellt. Über die Untersuchungen zu den einzelnen Grundstücksteilmärkten und zum Preisniveau berichtet Abschnitt 4. Aussagen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte enthält der folgende Abschnitt 5. Der Bericht schließt mit einer Darstellung der Ergebnisse weiterer Untersuchungen.

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihre Aufgaben

1.1 Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind Einrichtungen des Landes Brandenburg, die für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet wurden. Sie bedienen sich einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde außerdem ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Seine Geschäftsstelle ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg eingerichtet. Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Aufsichts- oder Weisungsbefugnisse gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel sind in der Anlage 1 aufgeführt. Eine Zusammenstellung der Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses ist Gegenstand der Anlage 2.

1.2 Die Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), und
- die Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 06. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse ist daneben folgende Rechtsnorm relevant:

- die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

Auch durch andere Rechtsvorschriften werden Aufgaben auf die Gutachterausschüsse übertragen. Bedeutsam sind dabei insbesondere:

- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (GVBl. I S. 2376, 2398), und
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

1.3 Die Aufgaben der Gutachterausschüsse

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,

- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, und
- die Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg, und
- die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses muss bereits vorliegen)

1.4 Die Aufgaben der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten, und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte

1.5 Die Leistungen der Gutachterausschüsse

Neben den jährlichen Grundstücksmarktberichten bieten die Gutachterausschüsse eine Vielzahl von weiteren Leistungen an, die der Schaffung von Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt dienen.

Grundlage aller Dienstleistungen der Gutachterausschüsse ist die Kaufpreissammlung. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem zuständigen Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrages, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung eines Umlegungsplanes, den Grenzregelungsbeschluss und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Kaufpreissammlung ist einschließlich der Verträge, Beschlüsse und Unterlagen geheim zu halten. Sie darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden lediglich – nach Maßgabe des § 10 GAV – in anonymisierter Form erteilt. Die Auskunft darf daher keine Angaben enthalten, die sich auf natürliche Personen beziehen lassen. Für die Auskunftserteilung ist in der Regel die schriftliche Darlegung eines berechtigten Interesses erforderlich. Sie ist abzulehnen, wenn die sachgerechte Verwendung der Auskunft nicht gewährleistet erscheint.

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermitteln die Gutachterausschüsse zum 01. Januar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für abweichende Entwicklungszustände (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland) können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind in Form von Bodenrichtwertkarten zu veröffentlichen. Jedermann kann von der zuständigen Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen bzw. die Bodenrichtwertkarte erwerben. Weitergehende Informationen über die Bodenrichtwerte enthält Abschnitt 5.

Ebenfalls auf der Grundlage der Kaufpreissammlung haben die Gutachterausschüsse sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Die abgeleiteten Daten sind zu veröffentlichen. Dies erfolgt in der Regel im jährlichen Grundstücksmarktbericht. Die zuständige Geschäftsstelle erteilt Auskünfte über die abgeleiteten Daten. Weitergehende Informationen über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten enthält Abschnitt 6.

Neben sonstigen Auskünften zum Grundstücksmarkt erteilen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auch anonymisierte Auskünfte aus der Datensammlung der vereinbarten Nutzungsentgelte. Eine Zusammenfassung der Datensammlung vereinbarter

Nutzungsentgelte enthält Abschnitt 6. Darüber hinausgehende Auskünfte, insbesondere Rechtsauskünfte, sind den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen nicht gestattet.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag Gutachten über die im Abschnitt 1.3 aufgeführten Gegenstände. Antragsberechtigt sind Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, sowie Gerichte und Justizbehörden. Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nach § 5 Abs. 2 BKleingG und über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke nach § 7 Abs. 1 NutzEV setzen jeweils den Antrag einer Vertragspartei voraus. Anträge auf Erstattung sind unter Nachweis der Antragsberechtigung schriftlich an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses zu richten. Für die Leistungen des Gutachterausschusses werden Gebühren nach dem Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg) vom 18. Oktober 1991 (GVBl. S. 452), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I S. 298, 304), in Verbindung mit der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678) erhoben.

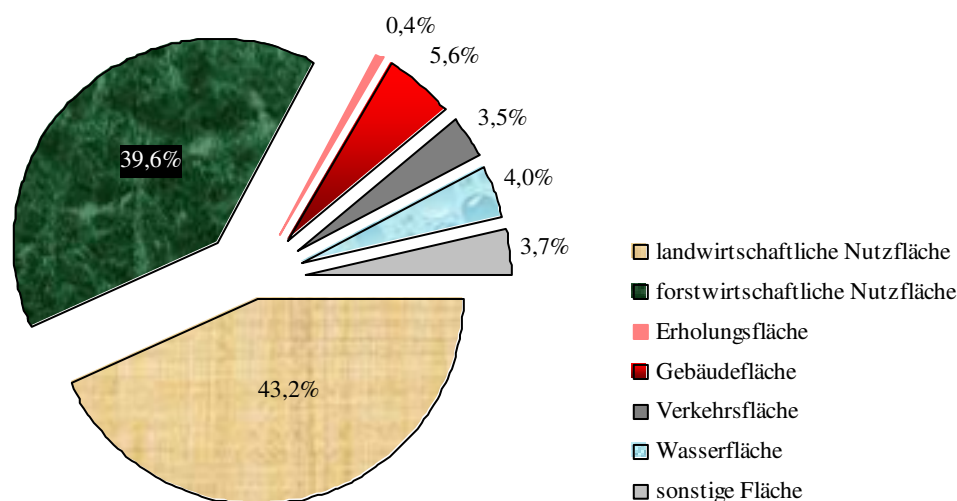
2. Beschreibung des Kreisgebietes

Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Hauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis ist der Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises.

Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 Gemeinden (davon 8 Städte) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Kreises beträgt ca. 179.500 ha.

Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2003



Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 40 km. Die Grafik zeigt die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Anteile der einzelnen Nutzungsarten. Die Flächen- sowie Einwohnerangaben der einzelnen Gemeinden des Landkreises sind in der Anlage 4 enthalten.

Mit seinen ca. 196.000 Einwohnern, von denen fast 80 % im berlinnahen Raum angesiedelt sind, gehört der Landkreis Oberhavel zu den bevölkerungsstarken im Land Brandenburg. Innerhalb der letzten 10 Jahre erhöhte sich die Bevölkerung kontinuierlich um insgesamt ca. 30.000 Einwohner (18 %), überwiegend durch Zuzug in den engeren Verflechtungsraum.

Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung für Jedermann. In West-Ost-Richtung wird der Kreis von der A 10/E 55, A 24 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Die Ortsumgebung der Kreisstadt Oranienburg ist bereits fertig gestellt.

Parallel zur B 96 führt die Eisenbahnfernverbindung nach Stralsund entlang. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg zurzeit stündlich genutzt. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin, der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf auf der die Züge ebenfalls im 20 Minuten Takt verkehren.

Für Gewerbestandorte ist neben der guten Erschließung mit Straßenverkehrswegen und Schienennetzen auch das Wasserstraßennetz interessant. Durch den Kreis ziehen sich 36,85 km Havel-Oder-Wasserstraße sowie 67 km Obere Havel-Wasserstraße. Vorhandene Umschlag- und Hafenanlagen in Hennigsdorf, Liebenwalde, Velten sowie Zehdenick können genutzt werden.

An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss im Raum Hennigsdorf-Velten eröffnet. Hiermit wurde eine bessere Anbindung der dortigen Gewerbestandorte erreicht. Von der fertig gestellten Ortsumgebung Oranienburg kann man das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreichen.

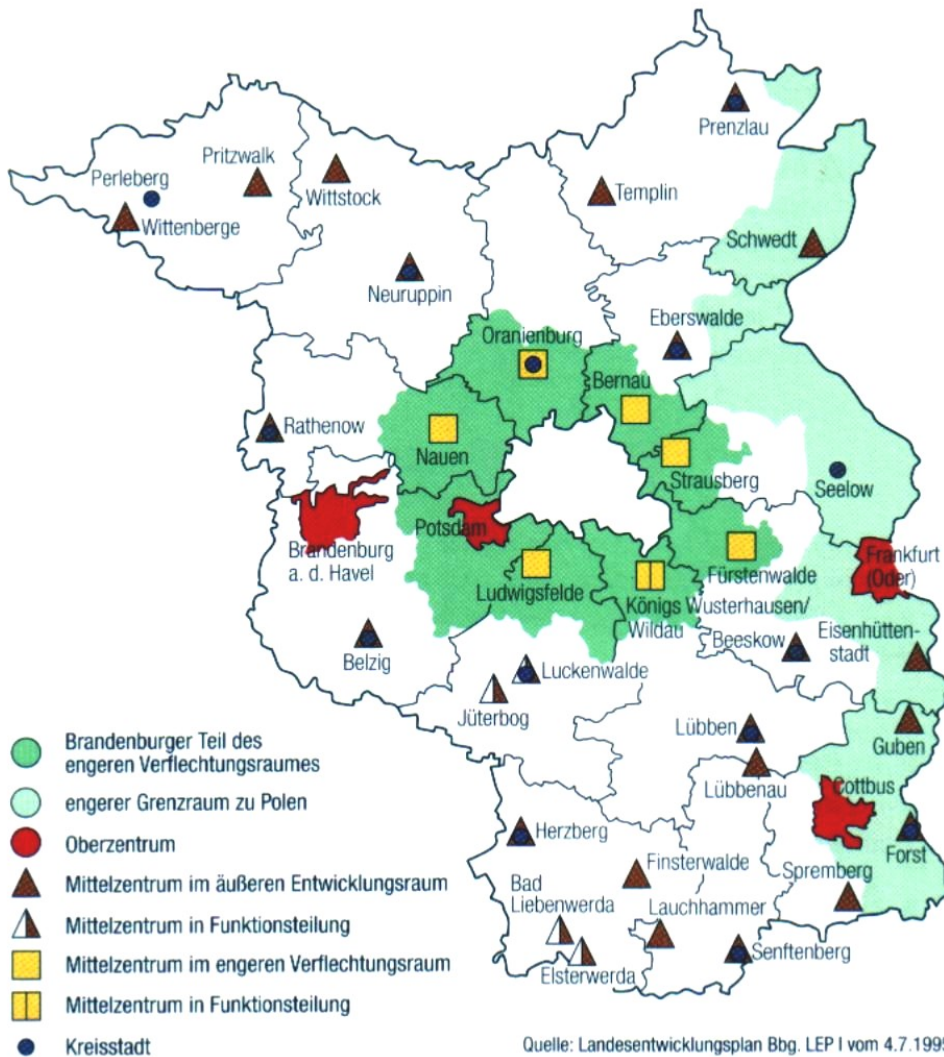
Während der Südteil des Kreises durch die Berlinnähe und die Industrie- und Gewerbestandorte innerhalb des Autobahnringes geprägt wird, profitiert der Nordteil von seiner reizvollen Landschaft, den vielen Seen und weitläufigen Wäldern. Hier bieten sich die Chancen, unter Nutzung der bereits vorhandenen Ressourcen den Tourismus als bedeutenden Teil der Wirtschaft des Oberhavelkreises zu entwickeln. Zur Unterstützung dieser Entwicklung bietet der Landkreis Förderung für touristische Infrastrukturmaßnahmen und für das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe.

57 % der Fläche des Landkreises stehen unter Natur- oder Landschaftsschutz. Als „Grüne Lunge nördlich Berlins“ ist Oberhavel mit seinen ausgedehnten Wasserläufen der richtige Ort für Reiten, Wandern, Wassersport, Golf oder Radfahren. Entlang der oberen Havel führt der Radfernweg von Berlin nach Kopenhagen.

Der Landesentwicklungsplan, welcher Brandenburg und somit den Landkreis Oberhavel in den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (eVR) sowie den äußeren Entwicklungsraum (äER) unterteilt, verfolgt das Ziel, beide Gebiete entsprechend ihren Potentialen zu organisieren und zu entwickeln. Der engere Verflechtungsraum, im untenstehenden Bild grün dargestellt, soll hauptsächlich Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin erfüllen, während die Siedlungsstruktur des äußeren Entwicklungsraumes (gelb dargestellt) und seine naturräumlichen Potentiale erhalten und verbessert werden sollen. Aufgrund von Eingemeindungen zum Zeitpunkt der Kommunalwahlen am 26.10.2003 wurden die früher selbständigen Gemeinden Neuendorf, Nassenheide und Freienhagen der Gemeinde Löwenberger Land bzw. der Stadt Liebenwalde und somit dem äußeren Entwicklungsraum zugeordnet.

Zusätzlich zu den unten dargestellten Zentren gibt es im Landkreis Oberhavel folgende Grundzentren mit der Funktion eines Mittelzentrums: Gransee, Zehdenick.

Grundzüge der Landesentwicklung



Abgrenzung engerer Verflechtungsraum Berlin Brandenburg – äußerer Entwicklungsraum

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind für das Jahr 2003 insgesamt 3.045 Kaufverträge registriert und ausgewertet worden. 80 % der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge wurden im engeren Verflechtungsraum getätigt, wobei Verkäufe von Eigentumswohnungen oder Teileigentum zu fast 100 % und Verkäufe über unbebaute Baugrundstücke zu fast 90 % in diesem Bereich stattfanden. Somit hat sich das Marktgeschehen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke weiter aus dem äußeren Entwicklungsraum wegverlagert. Grundstücksgeschäfte über land- und forstwirtschaftliche Objekte finden hingegen zu 70 % im äußeren Entwicklungsraum statt. Die Verteilung der Kauffälle auf Gemeinden, Städte bzw. das Amt Gransee der einzelnen Grundstücksarten ist der Darstellung auf der Seite 14 zu entnehmen.

Der Hauptanteil der Verkaufsfälle entfällt auf die Grundstücksarten unbebauter (ca. 48 %) und bebauter (ca. 29 %) Grundstücke. Dagegen sind land- und forstwirtschaftliche (ca. 9 %) sowie sonstige (Gemeinbedarfs-, Verkehrsflächen u.a. 7 %) Grundstücke wertmäßig weiterhin nur von untergeordneter Bedeutung.

Der **Gesamtflächenumsatz** ist um 48%, ohne Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen immerhin noch um 27 % zurückgegangen. Gesunkenes Preisniveau und Rückgang des Flächenumsatzes erklären den rückläufigen Geldumsatz allein nicht. Dies deutet darauf hin, dass gleichzeitig die Kaufziele sich in preisgünstigere Gebiete verschoben haben.

Die Anzahl der Kauffälle **unbebauter Grundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 4% angestiegen. Gegenüber 2002 konnten 11 % Steigerung verzeichnet werden. Gleichzeitig ist jedoch die pro Kauffall veräußerte Fläche um ca. 35 % zurückgegangen. Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis ist ebenfalls, und zwar um 6 % gesunken.

Auf dem Sektor der unbebauten Grundstücke verlagerte sich die Verteilung der Kauffälle von den gewerblich genutzten und sonstigen Grundstücken hin zu den **Wohngrundstücken**, deren Anteil am Teilmarkt 87 % betrug. Der Verkauf von Gewerbegrundstücken ist mit einem zwischenzeitlich leichten Anstieg im Jahr 2001 seit dem Jahr 1999 insgesamt rückläufig.

Nachdem sich die Grundstücksgrößen **unbebauter Gewerbegrundstücke** bereits im Vorjahreszeitraum auf 5.500 m² nahezu halbierte, ist auch im Jahr 2003 wiederum ein Rückgang der durchschnittlich veräußerten Größe zu beobachten. Durchschnittliche Grundstücksgrößen lagen bei 2.100 m². Auch bei den Wohngrundstücken wurden kleinere Flächen als noch im Vorjahr veräußert.

Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis **bebauter Grundstücke** ist um 36 % gesunken, bei gleichzeitigem Rückgang sowohl im Kaufvertragsaufkommen (- 8 %) als auch bei den veräußerten Grundstücksgrößen (- 43 %).

Bei dem nur geringen Kaufgeschehen auf dem Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** konnte gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs an Kaufverträgen um 50 % verzeichnet werden. Jedoch sind auch hier die durchschnittlich erzielten Kaufpreise um durch-

schnittlich 10 % zurückgegangen. Hauptstandort der Verkäufe über Wohn- und Teileigentum ist weiterhin der engere Verflechtungsraum zu Berlin.

Die **Kauffallentwicklung** seit 1998 beschreibt das Diagramm auf Seite 12, die Flächen- und Geldumsatzentwicklung der vergangenen Jahre ist in den Diagrammen auf der Seite 13 dargestellt. Die Tabelle 1 auf Seite 11 gibt die Umsatzzahlen der einzelnen Teilmärkte des Jahres 2003 wieder.

Der Teilmarkt **land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke** ist auch weiterhin starken Schwankungen unterworfen. Eine Abhängigkeit der Höhe der Kaufpreise von der Bodenqualität ist nur in den seltensten Fällen im äußeren Entwicklungsraum nachvollziehbar. Daneben werden in der Regel die unterschiedlichsten Nutzungsarten gemeinsam ohne Aufspaltung des Kaufpreises verhandelt, sodass eine separate Auswertung nach den Nutzungsarten und Bodengütern nicht möglich ist.

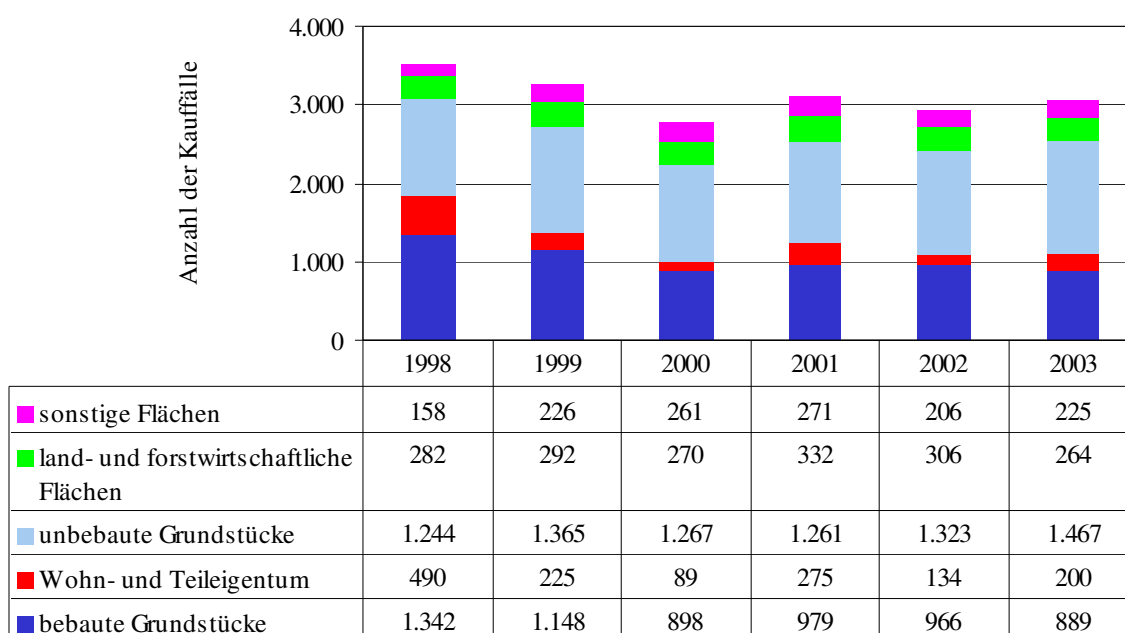
Tabelle 1 Übersicht über den Grundstücksmarkt 2003

		Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio Euro)
4.2	Unbebaute Grundstücke	1.467	108,1	50,1
4.2.2	Wohngrundstücke	1.286	91,9	45,6
4.2.3	Gewerbegrundstücke	27	5,7	1,5
	Sonstige Grundstücke	154	10,5	3,0
4.3	Bebaute Grundstücke	889	121,2	138,5
4.3.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	427	60,0	49,0
	Reihen- und Doppelhäuser	252	11,4	36,7
4.3.3	Mehrfamilienhäuser	48	10,2	7,1
4.3.4	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	37	16,9	25,8
4.3.5	Wochenendhäuser	78	7,1	3,6
	Sonstige Gebäude	47	15,6	16,3
4.4	Wohn- und Teileigentum	200		21,5
4.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	264	1.123,0	3,7
4.6	Sonstige Flächen	225	115,8	1,7
	Gesamt	3.045	1.468,1	215,5

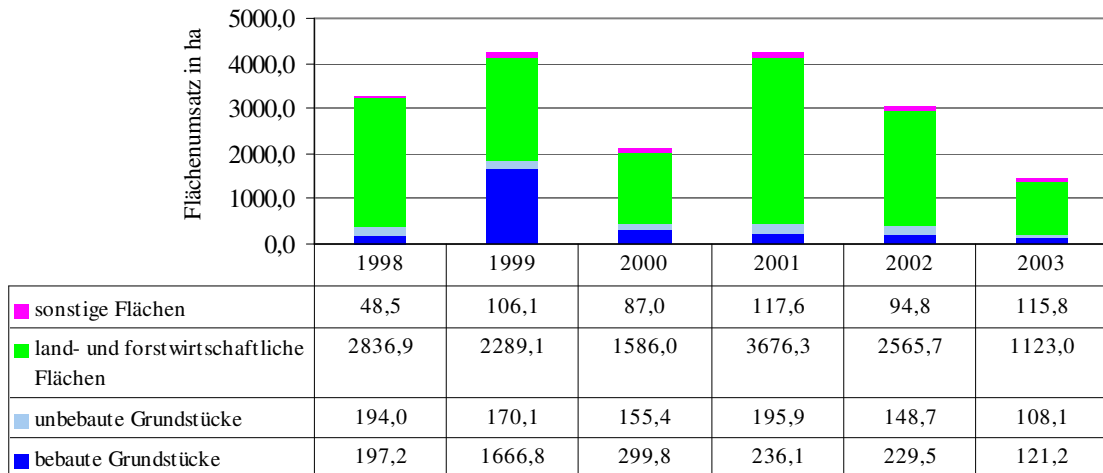
Eine Darstellung der Verteilung der Kauffälle seit 2000 nach der Art des Erwerbs ist auf der Seite 15 dargestellt. Ein extremer Anstieg der Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen stellt sich in 2003 dar, dagegen fanden nur geringfügig mehr Zwangsversteigerungen bebauter Objekt als noch im vergangenen Jahr statt, der Anteil der anderen Grundstücksarten an den **Zwangsversteigerungen** blieb konstant. Insgesamt gab es im Jahr 2003 jedoch 35 % mehr Eigentumsübergänge im Wege der Zwangsversteigerung als im Vorjahreszeitraum, was auf die schlechte wirtschaftliche Situation zurückgeführt werden kann.

Kauffälle im Wege der Zwangsversteigerung und sonstige ungewöhnliche Verhältnisse gehen nicht in die folgenden Auswertungen ein.

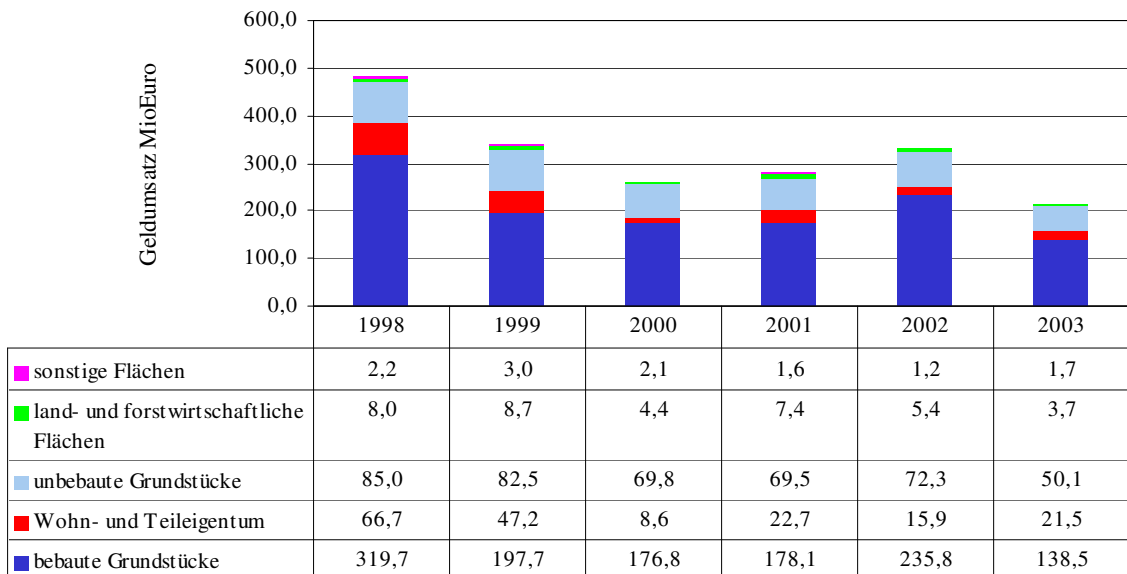
Entwicklung der Kauffallzahlen



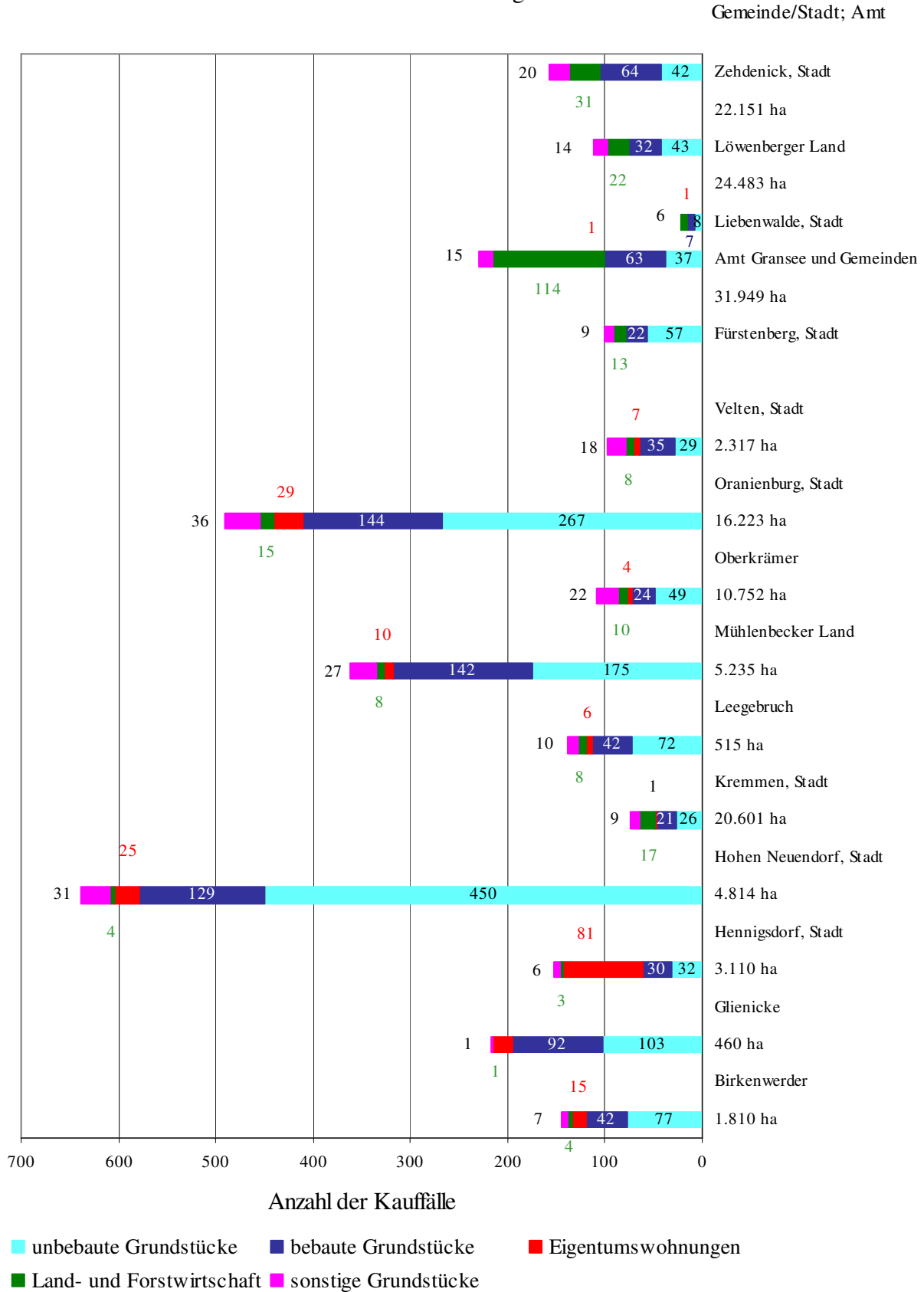
Flächenumsatzentwicklung



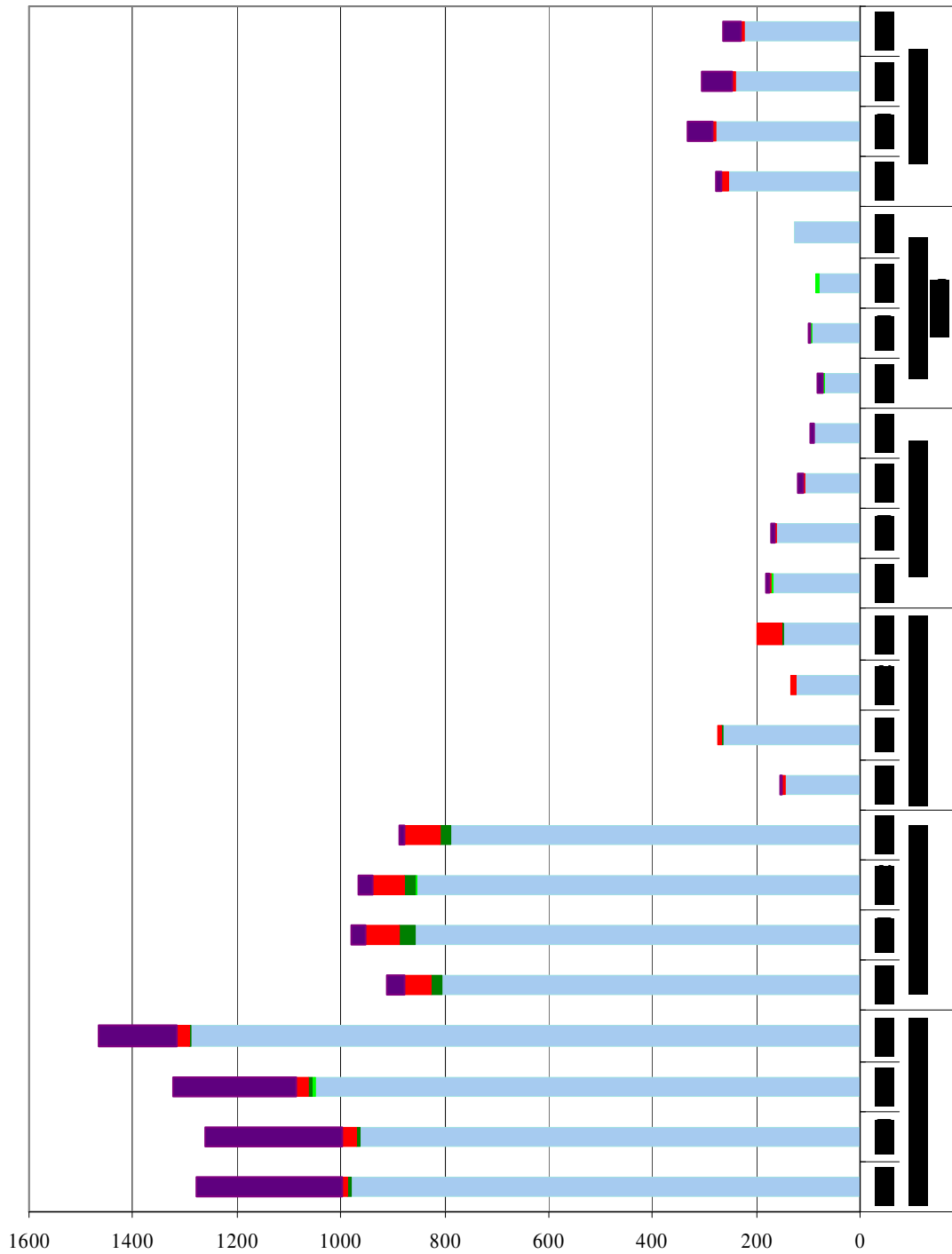
Geldumsatzentwicklung



Kauffallverteilung 2003



Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2000 - 2003



	unbebaute Grundstücke				bebaute Grundstücke				Wohn- und Teileigentum				sonstige Flächen				Gemeinbedarfsflächen				landw. Flächen			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
sonstiges	282	264	237	153	32	27	28	13	4	1	1	0	7	7	8	7	9	3	2	2	10	48	60	36
Zwangsversteigerung	8	26	24	21	52	64	60	68	7	8	11	50	4	2	5	0	1	1	1	0	11	7	5	4
Auseinandersetzung	7	7	7	4	20	32	23	20	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	1	2
Tausch	2	0	6	1	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0
Kauf	979	964	1049	1288	806	856	854	788	143	264	122	149	167	162	106	89	70	94	80	126	254	276	240	222

4. Preisentwicklung und Preisniveau der Grundstücksteilmärkte

4.1 Allgemeiner Überblick

Maßstab für das Preisniveau der Grundstücke sind die Bodenrichtwerte (siehe 5.), die den durchschnittlichen Bodenpreis in Euro je m² in einem bestimmten Gebiet angeben.

Bei einem ausreichenden Angebot an bebaubaren Grundstücken und einer etwa gleich bleibenden Nachfrage ist das Preisniveau für unbebaute Baugrundstücke mit ortsüblicher Erschließung (Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz möglich) im Durchschnitt stärker gesunken (auf ca. 91 %) als im Vorjahr. Die Entwicklung in den einzelnen Regionen des Landkreises ist auch nicht mehr so differenziert wie in den Vorjahren (siehe dazu auch unter 6.2). Nur in Glienicke (geringerer Rückgang auf nur 96 %) und in Zehdenick (stärkerer Rückgang auf 86 %) sind signifikante Abweichungen zu verzeichnen.

Im Rückblick der letzten 5 Jahre sind die Bodenpreise im Landkreis Oberhavel im Durchschnitt um 18 % gesunken. Schwach gestiegen sind die Werte in der Stadt Kremmen und in der Gemeinde Oberkrämer (um ca. 4 %), in der Stadt Liebenwalde sind sie etwa gleich geblieben. Im letzten Jahr ist allerdings auch in diesen Kommunen ein Rückgang zu verzeichnen. Rückgänge unter 10 % zeichnet die Region der Stadt Fürstenberg, der Gemeinden des Amtes Gransee sowie der Gemeinde Löwenberger Land aus. Um rund 13 % gesunken sind die Bodenrichtwerte in Hennigsdorf, Velten und Zehdenick. Dagegen ist das Preisniveau in Birkenwerder, Glienicke, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land und Oranienburg deutlich stärker gesunken (um 18 bis 30 %).

Gegenüber dem Vorjahr sind 22 % der Bodenrichtwerte unverändert geblieben, davon 43 % aufgrund der Tatsache, dass in den entsprechenden Gebieten kaum Verkäufe stattgefunden haben und die Preise sich im niedrigsten Niveau befinden, also auch aus der Preisentwicklungstendenz entsprechend dem ermittelten Index sich kein geringerer Bodenrichtwert ergibt.

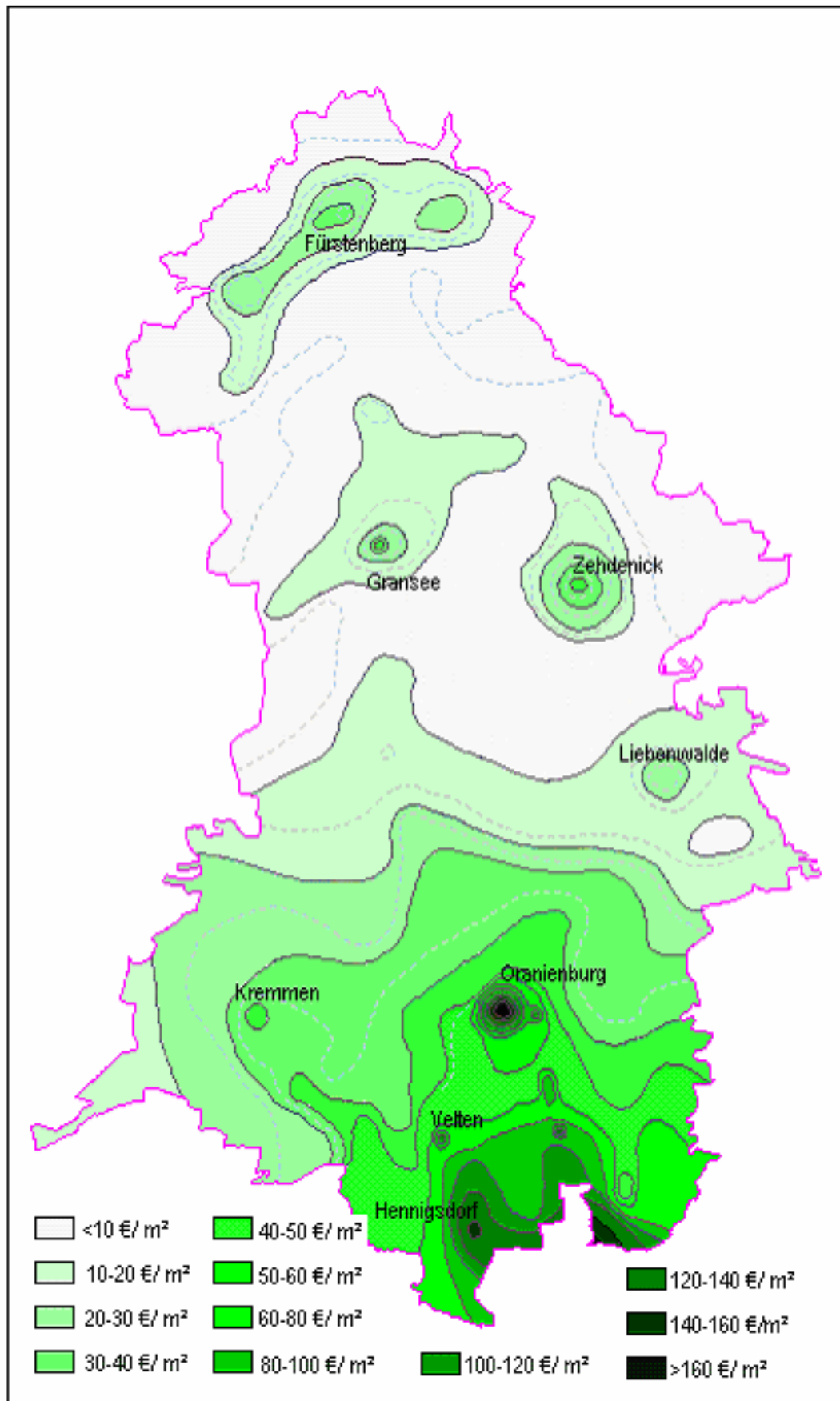
72 % der Richtwerte (im Vorjahr nur 42 %) sind gesunken. Die Preisrückgänge betragen bis zu 28 %, im Durchschnitt 9 %. Dies betrifft vor allem Städte und Gemeinden im näheren Berliner Umland im oberen Preisniveau, wie Birkenwerder (-11 %), Glienicke („nur“-4 %), Hohen Neuendorf (-12 %), Leegebruch (-8 %), Mühlenbecker Land (-9 %), Oranienburg („nur“-6 %). Besonders zu erwähnen sind Rückgänge in der Röblinsee-Siedlung in Fürstenberg (-21 %), in Zentrumsnähe in Hohen Neuendorf (-18 %), im Ortsteil Stolpe von Hohen Neuendorf (-28 %), im Ostteil von Schildow (-17 %), in der Marwitz/Veltener Parkstadt (-18 %), in Vehlefanz (-17 %), in der nördlichen Neustadt von Oranienburg (-20 %) und in Teilen von Zehdenick.

Nur 6 % der Gebiete (im Vorjahr 5 %) sind gestiegen. Die Zuwächse betragen bis 25 %, im Durchschnitt 14 %. Darunter fallen Niveauänderungen für einige Bodenrichtwerte im Umfeld des Ortsteiles Löwenberg sowie der Bodenrichtwert für die Siedlung II in Zehdenick.

Die großräumig wirkenden wertbeeinflussenden Faktoren für Grundstückspreise im Landkreis Oberhavel sind

- die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin (zunehmend von Ost nach West),
- die Zentren der Städte Oranienburg, Zehdenick und Gransee, sowie deutlich schwächer ausgeprägt die Städte und Gemeinden Birkenwerder, Fürstenberg, Hennigsdorf, Kremmen und Liebenwalde,
- die landschaftlich reizvollen Gebiete vor allem im Nordteil des Kreises (Neuglobsow, Fürstenberg, Himmelpfort, Brederiche sowie Zabelsdorf, Seilershof).

Die Darstellung auf der folgenden Seite zeigt Orte und Ortsteile des Kreisgebietes mit farblicher Kennzeichnung des Preisniveaus:

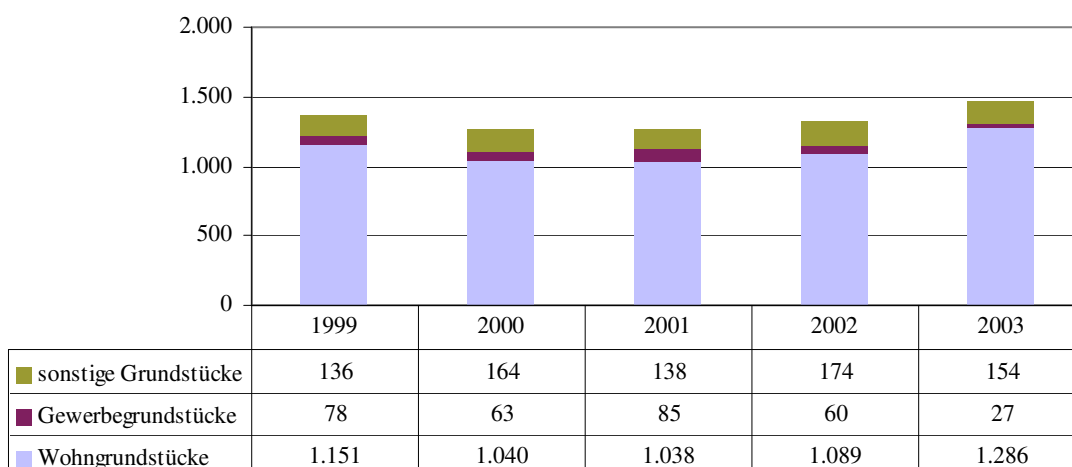


4.2. Unbebaute Bauflächen

4.2.1 Allgemeines

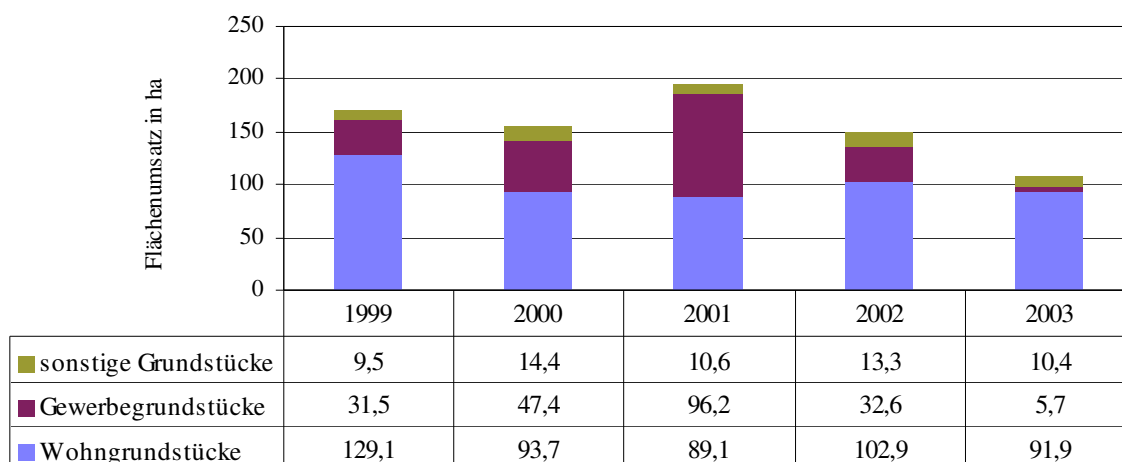
Der bereits im Vorjahr zu verzeichnende Anstieg der Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke hat sich mit einer weiteren Steigerung um 11 % fortgesetzt. Ebenso ist auch die seit 2001 rückläufige Zahl des Flächenumsatzes weiter fortgesetzt worden. Regional verlagerten sich in 2003 die Kauffälle weiter in Bereiche mit hohem Bodenwertniveau. 88 % des Grundstücksverkehrs unbebauter Flächen findet im engeren Verflechtungsraum zu Berlin statt. Obwohl die Fallzahlen auf dem Grundstücksteilmarkt unbebauter Grundstücke gestiegen sind, werden durchschnittlich 11 % für Wohngrundstücke bzw. 28 % für gewerblich genutzte Grundstücke weniger gezahlt als im Vorjahr. Hinzu kommt, dass das Verlangen der Käufer immer mehr in Richtung kleinerer Grundstücksflächen geht. Bei Wohngrundstücken sank die durchschnittlich verkaufte Grundstücksgröße um 24 %, bei Gewerbe setzte sich der extreme Trend des Vorjahres noch einmal fort. Hier wurden im Durchschnitt nur noch 2.100 m² veräußert, ca. 61 % des Vorjahresflächendurchschnitts.

Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke

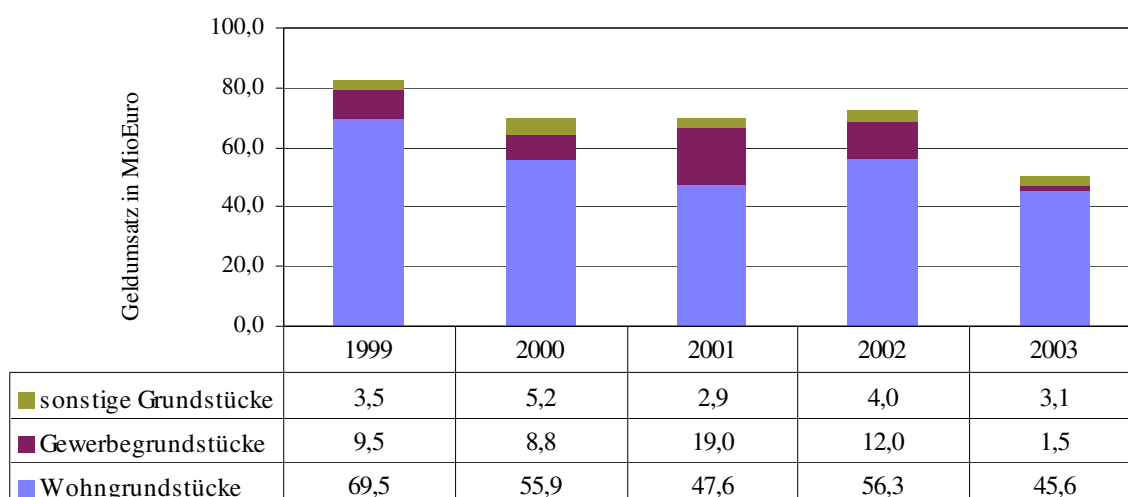


Die positive Kauffallentwicklung wird ausschließlich durch das erhöhte Vertragsaufkommen bei den Wohngrundstücken verursacht. Hingegen wurden fast die Hälfte weniger Gewerbegrundstücke als im Vorjahr verkauft, bei einer Gesamtkauffallanzahl von 27 nur vereinzelte Kauffälle an verschiedenen Standorten mit unterschiedlichen Bodenwertniveaus des Landkreises.

Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Verkäufe in neuen Wohngebieten finden ebenfalls hauptsächlich im engeren Verflechtungsraum zu Berlin statt. Gebiete mit geringem Verkaufsaufkommen im Jahr 2003 befinden sich in der Gemeinde Löwenberger Land sowie in Zehdenick. Der Erstverkauf von Grundstücken in Gebieten mit einer Bauleitplanung ist zeitlich hauptsächlich an die Erschließung der Gebiete gebunden, sodass in einzelnen Gebieten im Jahr 2003 wenige bzw. keine Verkäufe zu verzeichnen waren. Im Jahr 2003 dominierten Standorte wie die Gemeinde Oberkrämer mit ihren verschiedenen Ortsteilen, die Gemeinden Leegebruch und Mühlenbecker Land sowie die Stadt Hennigsdorf das Marktgeschehen. In anderen Gebieten wurden nur vereinzelt Grundstücke veräußert.

Von den im Jahr 2003 abgeschlossenen Kaufverträgen bezogen sich 126 Abschlüsse – nur noch 55 % des Vorjahres auf Fälle, mit denen aus der Wiedervereinigung resultierende unklare Rechtsverhältnisse geklärt wurden. Etwa 54 % der Verträge beinhalten den Ankauf des Grund und Bodens eines Erholungsgrundstückes durch den Pächter.

33 % der Verträge beziehen sich auf Ankäufe nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Weitere Verkäufe zum Mauergesetz und mit unklarer Rechtsgrundlage wurden noch vereinzelt abgeschlossen. Diese Verträge wurden aufgrund des nicht auszuschließenden Einflusses ungewöhnlicher Verhältnisse nicht zu den folgenden Ermittlungen herangezogen.

4.2.2 Unbebaute Wohngrundstücke

In der untenstehenden Tabelle 2 sind die Spannen bzw. Durchschnittswerte der veräußerten Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den gewachsenen Ortslagen ablesbar. Parallel dazu wurden die Spannen und durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Im Amtsbereich Gransee, den Städten Zehdenick und Kremmen war die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge zu gering (weniger als drei), sodass zu diesen Bereichen keine Angaben gemacht werden können. Bei bis zu fünf vorliegenden Verkäufen, wie im Löwenberger Land, Liebenwalde und Oberkrämer wurden nur die Durchschnittswerte angegeben. In Oberkrämer ist die Anzahl der Kauffälle in den gewachsenen Ortslagen zurückgegangen, hier konzentriert sich das Marktgeschehen auf die neuen Wohngebiete. Hauptsächlich in Gebieten mit einem höheren Bodenwertniveau (ab 90 €/m²) ist ein weiteres Sinken der durchschnittlichen Grundstücksflächen in den gewachsenen Ortslagen zu beobachten.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (Stand 01.01.2004)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke in Euro	durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m ²
Birkenwerder	540 – 1.050	36.000 – 72.700	51 – 87
Glienicke	490 - 840	58.000 – 120.340	106 – 155
Hennigsdorf, Stadt	380 – 930	45.840 – 106.000	90 – 120
Hohen Neuendorf, Stadt	500 – 1.000	40.000 – 75.000	58 – 100
Kremmen, Stadt	--	--	--
Leegebruch	570 - 720	30.000 – 42.000	43 – 75
Löwenberger Land	Ø 800	Ø 20.000	Ø 25
Oberkrämer	Ø 600	Ø 43.800	Ø 74
Oranienburg, Stadt	590 - 960	32.300 – 62.000	45 – 76
Velten, Stadt	535 – 1.080	40.000 – 60.000	43 – 75
Fürstenberg, Stadt	520 – 1.000	15.050 – 41.000	23 – 45
Liebenwalde, Stadt	Ø 920	Ø 46.350	Ø 44
Mühlenbecker Land	520 – 1.035	30.560 – 70.000	45 – 88
Zehdenick, Stadt	--	--	--
Amt Gransee	--	--	--

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

In den in der folgenden Tabelle 3 aufgeführten Bereichen fanden Verkäufe in **neu erschlossenen Wohngebieten** statt. In einzelnen Gemeinden werden zwischen 15 % und 30 % über den Bodenwerten in den gewachsenen Ortslagen erzielt. Diese Unterschiede in den Quadratmeterpreisen erklären sich hauptsächlich durch Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung und vereinzelt – hauptsächlich in Gebieten im äußeren Entwicklungsraum durch die abweichende Erschließungsqualität.

Tabelle 3 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (Stand 01.01.2004)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke in Euro	durchschnittliche Preise in Euro/m ²
Hennigsdorf, Stadt	400 – 580	51.600 – 73.000	114 – 130
Hohen Neuendorf, Stadt	580 – 1.100	38.700 – 80.000	50 – 83
Leegebruch	440 – 630	31.200 – 57.000	63 – 90
Löwenberger Land	300 – 810	17.000 – 59.000	35 – 73
Mühlenbecker Land	410 – 860	27.600 – 58.200	52 – 88
Oberkrämer	480 – 840	38.000 – 53.000	58 – 90
Oranienburg, Stadt	410 – 1.000	34.200 – 64.000	65 – 83
Zehdenick, Stadt	610 – 750	38.000 – 45.000	Ø 62

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Die Erschließungssituation der gewachsenen Wohnlagen im engeren Verflechtungsraum zu Berlin hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise verbessert und nunmehr vielerorts einen ähnlichen Stand wie in den neu erschlossenen Gebieten erreicht. In den Gemeinden Mühlenbecker Land und Oberkrämer ist ein auf unterschiedlicher Erschließung basierender Quadratmeterpreis nicht mehr nachweisbar. In den Gemeinden Leegebruch und Mühlenbecker Land sowie der Stadt Hennigsdorf werden in neuen Wohngebieten durchschnittlich kleinere Grundstücke als in den Ortslagen veräußert.

4.2.3 Unbebaute Gewerbegrundstücke

Gewerbegrundstücke wurden nur in geringer Anzahl und fast ausschließlich im engeren Verflechtungsraum zu Berlin veräußert. An den verschiedenen Standorten fanden lediglich Einzelverkäufe statt. Die veräußerten Grundstücksflächen in engeren Verflechtungsraum lagen zwischen 280 m² und 3.200 m² bei einer Kaufpreisspanne zwischen 5 €/m² und 77 €/m² im Durchschnitt 48 €/m². Im äußeren Entwicklungsraum wurden im Durchschnitt 21 €/m² erzielt.

4.2.4 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

53 Kaufverträge wurden im Jahr 2003 über unbebaute Wochenendhausgrundstücke, davon 72 % in ausgewiesenen Sondergebieten Erholungsnutzung ausgewertet. 60 % dieser Verkäufe sind im engeren Verflechtungsraum vorrangig in den Ortsteilen Lehnitz, Malz, Friedrichsthal der Stadt Oranienburg sowie im Ortsteil Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land abgeschlossen worden. Im äußeren Entwicklungsraum sind die Hauptstandorte der Veräußerungen zu Erholungsgrundstücken in der Gemeinde Stechlin Ortsteil Neuglobsow und dem Ortsteil Tornow von Fürstenberg, beides landschaftlich schöne Lagen mit unmittelbarem Wasserbezug. Hier werden Kaufpreise über denen für Wohnbauflächen erzielt.

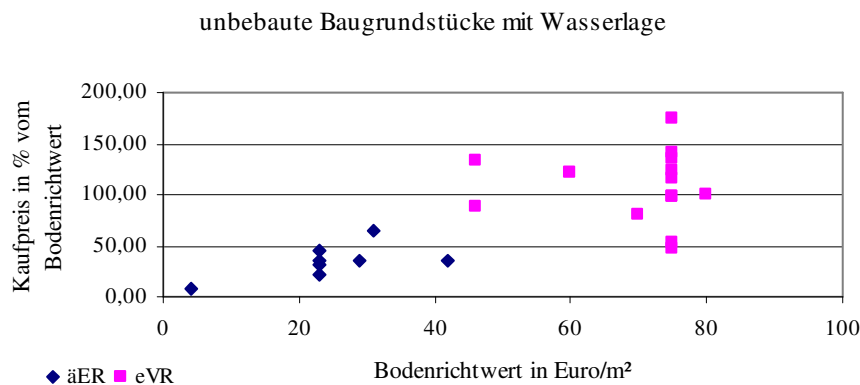
Tabelle 4 unbebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche	Kaufpreise in Euro/m ²	Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes Bauland
äußerer Entwicklungsraum	Sondernutzungsgebiete, Wasserlage	130 – 580	10 – 46	100 - 140
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete, Wasserlage	150 – 550	20 – 52	27 - 83
	Lage im Wohngebiet	510 – 1.300	19 – 73	42 - 98

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

4.2.5 Unbebaute Grundstücke in Wasserlagen

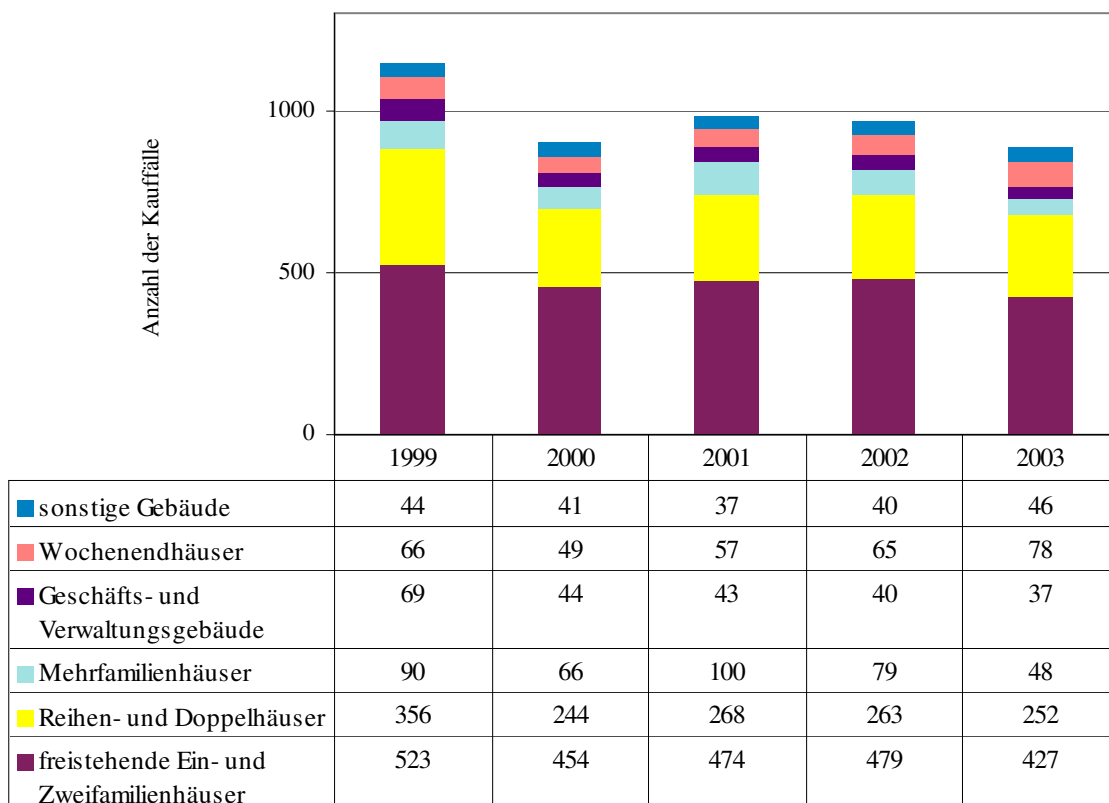
Bei insgesamt 23 unbebauten Baugrundstücken konnte eine Wasserlage bzw. Wassernähe registriert werden. 35 % dieser Verkäufe wurden im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Nur 10 Verkäufe beziehen sich auf Objekte mit unmittelbarem Wasserzugang bzw. Objekte, welche lediglich durch einen Weg vom Wasser getrennt sind. Die restlichen Verkäufe wurden über Objekte mit einer Entfernung von bis zu ca. 300 m zum Wasser abgeschlossen. Eine Abhängigkeit des vereinbarten Kaufpreises hinsichtlich der Entfernung zum Wasser innerhalb der angegebenen Entfernungslagen ist aufgrund der vorhandenen Verträge nicht ableitbar. Die Spanne der vereinbarten Kaufpreise liegt zwischen 53 % und 196 % des Bodenrichtwertes für Bauland, der Durchschnitt der vereinbarten Kaufpreise lag 19% über dem Bodenrichtwert für Bauland.



4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Allgemeines

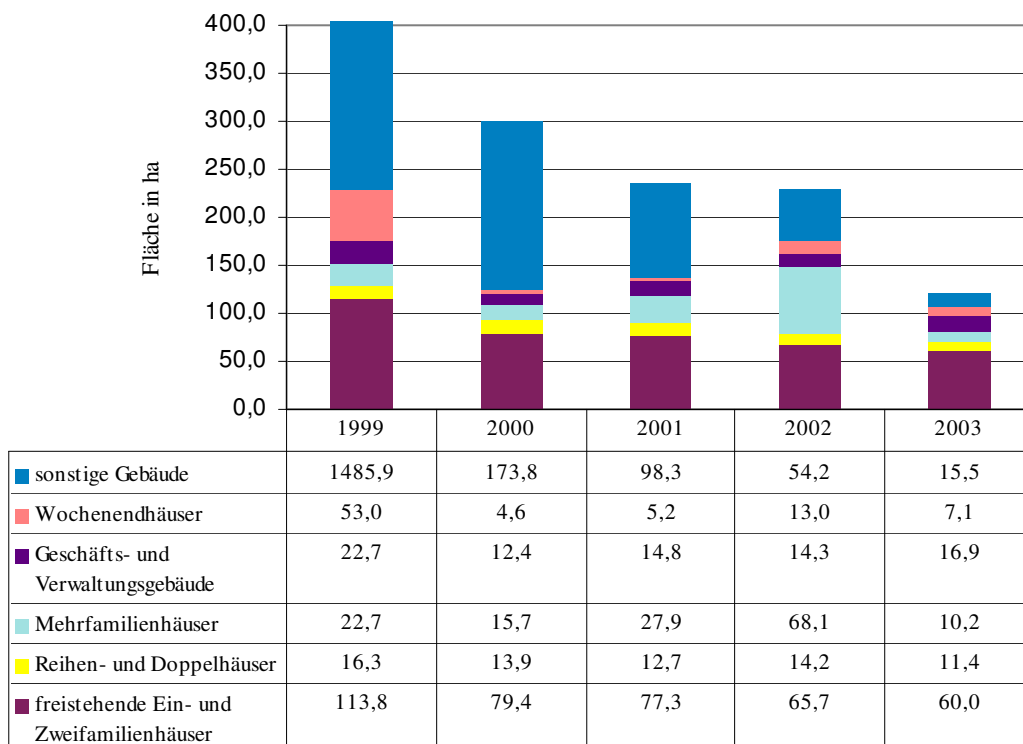
Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



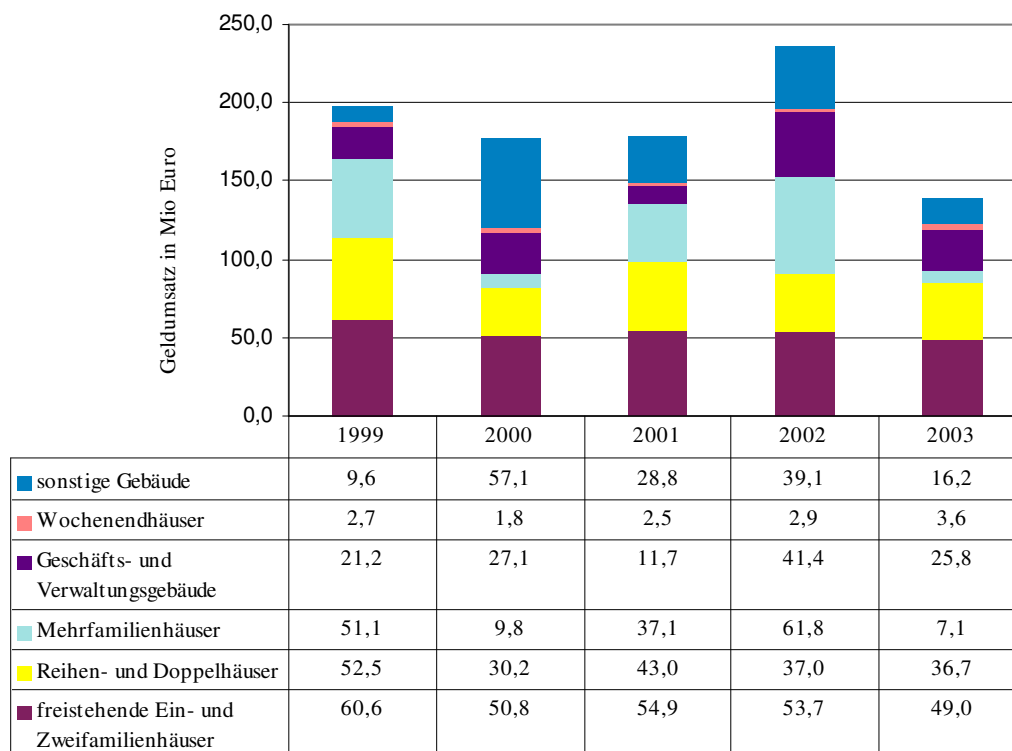
Bei den bebauten Grundstücken setzt sich der bereits seit 1999 anhaltende Rückgang in den Kauffallzahlen und im Flächenumsatz fort. Gleichzeitig ist auch mit -36 % ein starker Rückgang im Geldumsatz zu beobachten. Das Kaufverhalten auf den Teilmärkten bebauter Wohn- und Geschäftsgrundstücke ist rückläufig, besonders stark betroffen sind die Mehrfamilienhäuser mit -39 %. Dieser Rückgang geht einher mit einem besonders starken Abfall des Flächen- und Geldumsatzes. Bezogen auf den Gesamtmarkt im Landkreis Oberhavel ist der Anteil der veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke äußerst gering.

Demgegenüber sind die Fallzahlen bei Käufen zu Wochenendhaus- und sonstigen Grundstücken um 20 % bzw. 15 % gestiegen. Jedoch werden hier erheblich kleinere Flächen veräußert. Bei Wochenendgrundstücken war man jedoch bereit, im Durchschnitt mehr als das Doppelte des Vorjahres zu bezahlen.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



4.3.2 Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In der folgenden Übersicht sind die Spannen der in 2003 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Im Bereich der Stadt Liebenwalde konnten keine Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet werden. Der Durchschnitt wird angegeben, wenn weniger als fünf Kaufpreise vorlagen.

Tabelle 5 Objekte mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Region	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf	bis 1945	650 – 1.180	80 – 140	715 – 1.500
	1945 – 1990	590 – 1.000	45 – 120	835 – 1.555
	ab 1990	230 – 760	90 – 165	1.375 – 1.930
	ab 1990 neue Wohngebiete	230 – 260	90 – 100	1.500 – 1.885
Glienicke – Mühlenbecker Land	bis 1945	580 – 1.320	80 – 135	755 – 1.580
	1945 – 1990	500 – 1.030	70 – 150	860 – 1.735
	ab 1990	530 – 1.050	110 – 130	1.460 – 1.960
	ab 1990 neue Wohngebiete	170 – 280	100 – 105	1.700 – 2.115
Kremmen – Oberkrämer	bis 1945	320 – 1.200	Ø 115	Ø 560
	ab 1990	Ø 950	Ø 115	Ø 1.455
	ab 1990 neue Wohngebiete	210 – 830	110 – 130	1.200 – 1.510
Löwenberger Land	bis 1945	280 – 1.190	50 – 110	90 – 825
	1945 – 1990	Ø 1.560	Ø 95	Ø 730
	ab 1990	390 – 1.950	Ø 125	Ø 1.020
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	620 – 1.090	80 – 140	555 – 1.420
	1945 – 1990	490 – 990	70 – 125	380 – 1.050
	ab 1990	300 – 970	100 – 140	990 – 1.560
Velten – Hennigsdorf	bis 1945	380 – 1.080	70 – 120	420 – 1.420
	ab 1990 neue Wohngebiete	240 – 350	100 – 130	1.130 – 2.000
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	350 – 1.850	65 – 170	220 – 850
	1945 – 1990	290 – 1.130	70 – 125	460 – 1.110
	ab 1990	Ø 1.250	Ø 130	Ø 945

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Bei Objekten neuerer Baujahre in neuen Wohngebieten liegen die Grundstücksgrößen nur etwa bei der Hälfte bzw. bis zu einem Drittel der in den gewachsenen Ortslagen. In Gebieten mit hohem Bodenwertniveau wie Hennigsdorf, Velten, Hohen Neuendorf und Birkenwerder sind in neuen Wohngebieten Grundstücksflächen bis 350 m² zu finden, während in gewachsenen Wohngebieten die Grundstücke in der Regel größer und durch Vorgaben der Gemeinden nach unten hin begrenzt sind. Die Erschließungsqualität in den alten Ortslagen hat sich seit 1990 stetig verbessert.

4.3.3 Bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke

Von den insgesamt nur 25 Kaufverträgen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 60 % im engeren Verflechtungsraum zu Berlin abgeschlossen. Die verkauften Baujahre lagen hier zwischen 1870 und 1980 bei Wohnflächenpreisen zwischen 170 €/m² und 820 €/m². Die Kaufverträge im äußeren Entwicklungsraum bezogen sich auf Baujahre um 1950 und Wohnflächenpreise von durchschnittlich 500 €/m². Eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise vom Baujahr ist nicht erkennbar, im Allgemeinen werden mit steigender Wohnfläche geringere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Lediglich ein Kauffall bezog sich im Jahr 2003 auf den komplexen Wohnungsbau (Plattenbauten).

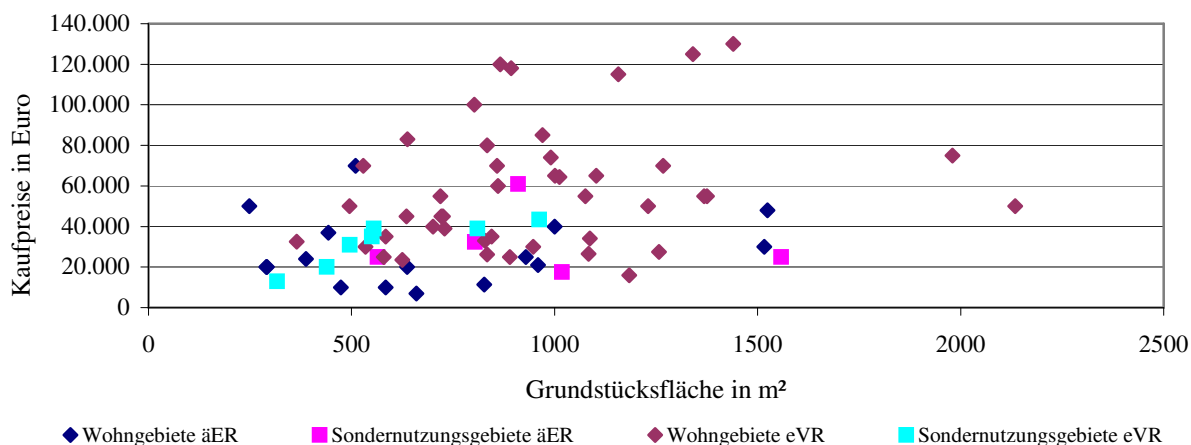
4.3.4 Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude mit gewerblicher Nutzung

Bebaute Gewerbegrundstücke oder mischgenutzte Objekte wurden nur in geringem Umfang (37) veräußert. Hier geht die Bandbreite der Gebäudearten von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden über Werkstattgebäude bis hin zu Industrielagergebäuden und anderen Industriebauten. Die Anzahl der Kaufverträge verteilt sich gleichmäßig auf den äußeren Entwicklungsraum und engeren Verflechtungsraum. Im engeren Verflechtungsraum liegen die Kaufpreisspannen zwischen 17.000 € und 330.000 €, im äußeren Entwicklungsbereich sind Kaufpreise zwischen 3000 € und 106.000 € erzielt worden. Je nach Nutzungsart des Objektes wurden Grundstücksgrößen bis zu 7.500 m² im engeren Verflechtungsraum und bis zu 1.900 m² im äußeren Entwicklungsraum veräußert.

4.3.5 Bebaute Wochenendhausgrundstücke

Kauffälle zu Wochenendhausgrundstücken fanden zu 70 % im engeren Verflechtungsraum statt. Jedoch wurden nur ca. 15 % der gesamten Kauffälle in Sondernutzungsgebieten abgeschlossen, der Hauptteil der Verkäufe fand in Wohngebieten statt. Insgesamt wurden Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 1.500 m² veräußert. Die Nutzflächen der Wochenendhäuser lagen bei 25 m² bis 80 m², Die Kaufpreise lagen zwischen 570 €/m² Nutzfläche und 2.400 €/m² Nutzfläche, durchschnittlich wurden 1.000 €/m² Nutzfläche erzielt.

Kaufpreise für Erholungsgrundstücke



4.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Kauffallanzahl zu Eigentumswohnungen wieder leicht angestiegen. Jedoch befindet sich der Teilmarkt der Eigentumswohnungen mit unter 6 % nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Gleichzeitig ist jedoch allgemein im Unterschied zu den in Tabelle 6 und 7 dargestellten Standorten gegenüber dem Vorjahr ein Absinken der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise zu beobachten.

76 % der abgeschlossenen Kaufverträge bezogen sich Erstverkäufe, 24 % auf Wiederverkäufe. Neben den angegebenen Standorten wurden vereinzelt Verkäufe von Eigentumswohnungen auch in Kremmen, Oberkrämer, Oranienburg und Velten abgeschlossen. Es konnten nur zwei Verkäufe zu gewerblichem Teileigentum in Hennigsdorf verzeichnet werden.

Die folgende Übersicht zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise und Kaufpreisspannen abgeschlossener Kaufverträge bei Erstverkäufen an den Standorten mit Grundstücksverkehr in diesem Teilmarkt, die darauf folgende Tabelle bezieht sich auf erhobene Daten aus Wiederveräußerungen von Wohneigentum.

Tabelle 6 Erstverkäufe von Wohneigentum

Region veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke – Schildow 1993 – 2003	62 – 170	120	1.310 – 2.300	1.710
Hennigsdorf 1998	58 – 80	75	1.740 – 1.750	1.750
Hohen Neuendorf – Birkenwerder 1997 – 2002	55 – 120	100	930 – 1.860	1.470

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Tabelle 7 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

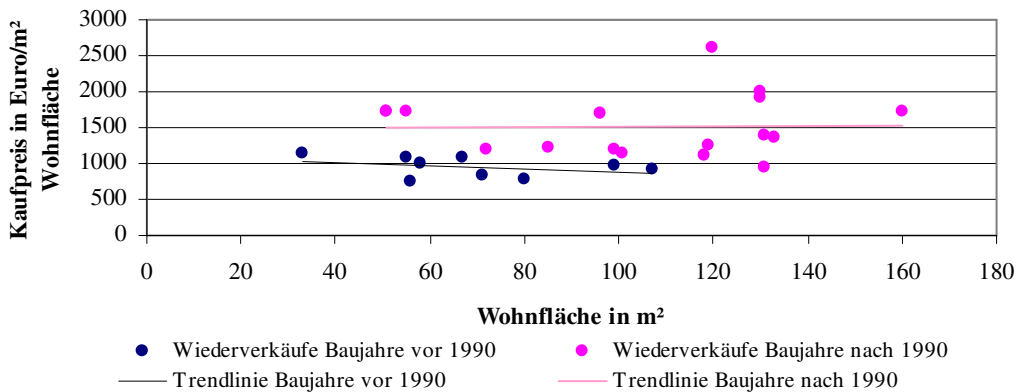
Region veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Hennigsdorf 1913 – 1955	33 – 100	70	750 – 1.150	975
Hohen Neuendorf – Birkenwerder 1994 – 1997	50 – 130	90	1.180 – 1.920	1.680

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Die abgeschlossenen Kaufverträge beinhalten regelmäßig auch einen **Stellplatz** in der Tiefgarage bzw. im Freien. Der Kaufpreisanteil hierfür wird jedoch nicht extra ausgewiesen. Letztmalig konnten im Jahr 2001 Kaufpreise für Stellplätze ermittelt werden. Zum damaligen Zeitpunkt wurden für Stellplätze im Freien Spannen von 2.550 € bis 4.090 € bzw. für Tiefgaragen von 4.090 € bis 6.390 € festgestellt.

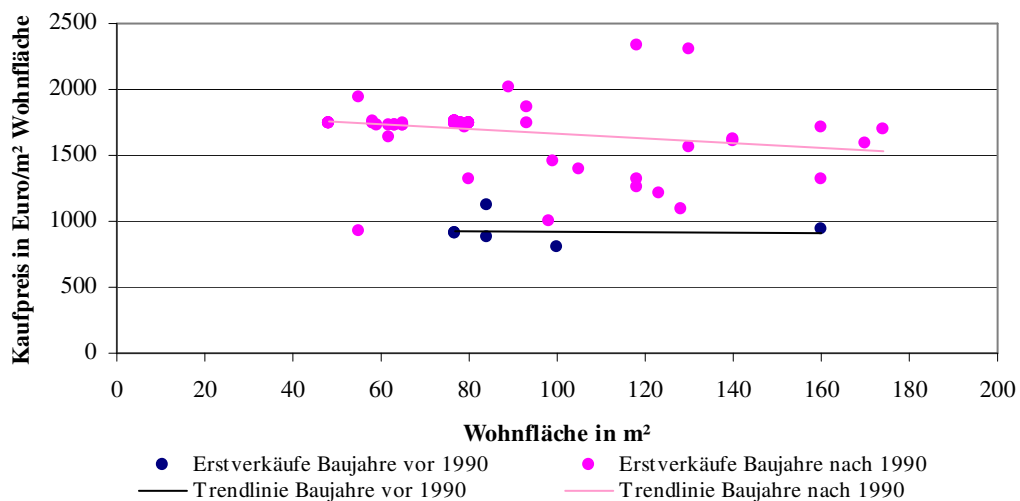
Bei der Untersuchung der Verträge über **Wiederveräußerungen** hinsichtlich einer Abhängigkeit des Preises pro Quadratmeter Wohnfläche von der Wohnungsgröße wurde ein leichtes Absinken des Quadratmeterpreises bei einer größeren Wohnfläche für modernisierte Altbauwohnungen mit Baujahren vor 1990 festgestellt. Bei Wiederverkäufen neuerer Baujahre nach 1990 ist dagegen diese Tendenz nicht feststellbar.

Abhängigkeit Kaufpreis/m² Wohnfläche von der Größe der Wohnfläche bei Wiederverkäufen



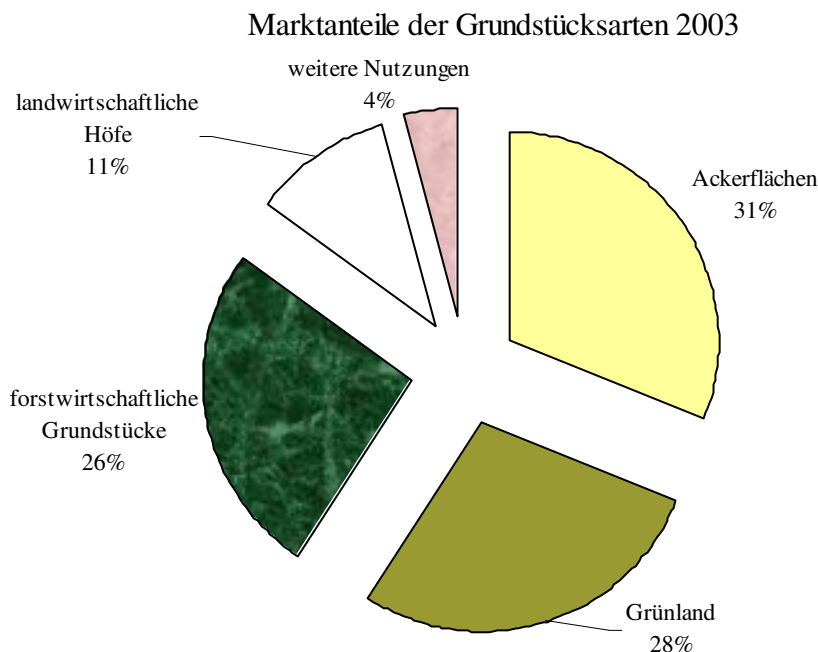
Eine gegenteilige Beobachtung konnte im Jahr 2003 bei den Erstverkäufen von Wohneigentum gemacht werden. Hier sinken die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Verkäufen der Baujahre nach 1990 mit der steigenden Wohnfläche. Hingegen variieren die Quadratmeterpreise bei den wenigen Erstverkäufen von Baujahren vor 1990 nur gering, sodass hier eine Abhängigkeit Kaufpreis von Wohnfläche nicht nachweisbar war. Bei diesen Verkäufen handelt es sich um Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum.

Abhängigkeit Kaufpreis/m² Wohnfläche von der Größe der Wohnfläche bei Erstverkäufen



4.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.5.1 Allgemeines



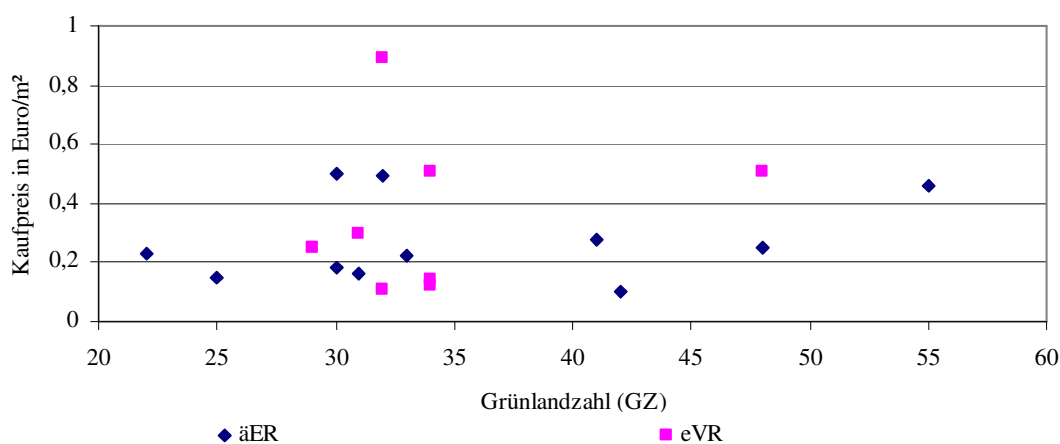
Die Zahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke bestimmt zu ca. 9 % das Gesamtkaufgeschehen des Jahres 2003 und ist damit wiederum im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Der Anteil der einzelnen Nutzungsarten am Gesamtmarkt landwirtschaftlicher Grundstücke ist der oben stehenden Grafik zu entnehmen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verkäufe von Ackerland weiter gesunken. Grünlandflächen wurden wieder häufiger veräußert. Der im Vorjahr beobachtete extreme Anstieg der Verkäufe forstwirtschaftlicher Objekte ist wieder auf ca. 80 % der Vorjahreszahl gesunken, liegt jedoch immer noch über der veräußerten Anzahl des Jahres 2001. Die Fallzahl der Veräußerungen landwirtschaftlicher Höfe blieb seit 2001 nahezu konstant.

4.5.2 Acker- und Grünland

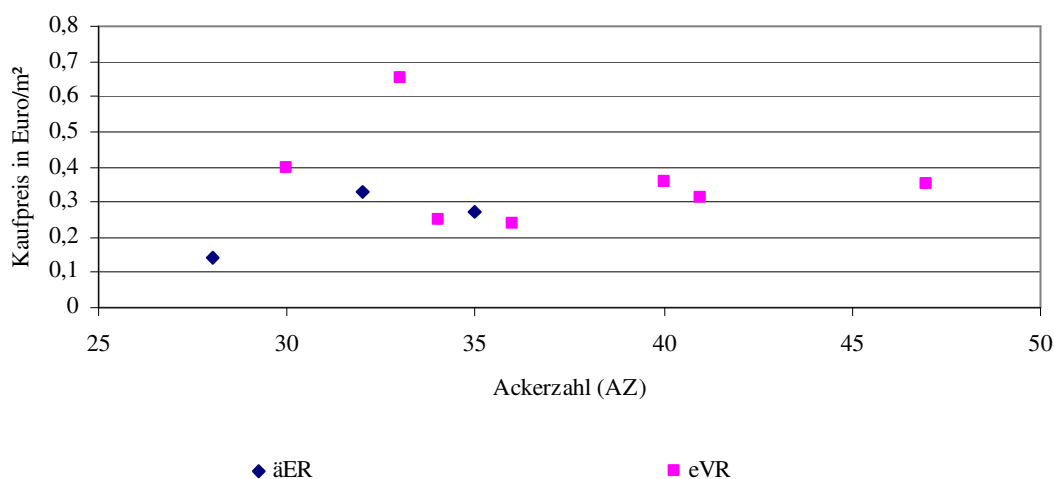
Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen werden unabhängig von der Bodenwertzahl ermittelt und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte beziehen sich, wie bereits in den Vorjahren auf die einzelnen Gemeinden bzw. Städte und Amtsbereiche. Für Ermittlungen der Bodenrichtwerte wurden nur Kaufverträge mit Flächen über 1 ha verwendet. Weitere Verträge, mit Flächen unter 1 ha wurden ebenfalls, auch in weiteren, nicht aufgeführten Regionen abgeschlossen.

Die Verträge über Acker und Grünland, bei denen die den Grundstücken zugeordnete Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben wurde bzw. ermittelt werden konnte, wurden getrennt nach Lage im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum hinsichtlich einer möglichen Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Acker- bzw. Grünlandzahl untersucht. Da die Anzahl der Eigentumsübergänge, bei denen sich der gezahlte Kaufpreis nur auf eine Bodenqualität beziehen lässt und zu denen eindeutig Acker- bzw. Grünlandzahlen ermittelt werden konnten sehr gering ist, stehen für diese Auswertung nur sehr wenige Daten zur Verfügung. Aus diesen Daten lässt sich keine Abhängigkeit der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen herleiten. Das Ergebnis ist in den beiden weiter unten stehenden Diagrammen dargestellt.

Abhängigkeit Kaufpreis von der Grünlandzahl bei Grünland



Abhängigkeit Kaufpreis von der Ackerzahl bei Acker



77 % der Verkäufe von Ackerflächen fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Hier lagen die Kaufpreise zwischen 0,13 €/m² und 0,51 €/m². Im Durchschnitt wurden 0,30 €/m² erzielt. Die verkauften Objektgrößen lagen zwischen knapp 5.000 m² und 72.000 m².

Im engeren Verflechtungsraum lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei 0,38 €/m², die Kaufpreisspanne war hier wesentlich enger und lag zwischen 0,24 €/m² und 0,51 €/m². Jedoch war bei den veräußerten Flächen eine starke Streuung zwischen 2.600 m² bei **Ackerflächen** in Ortsnähe und 156.000 m² bei Flächen ohne unmittelbaren Bezug zu Ortslagen zu verzeichnen. Bei den Ackerflächen in Ortsnähe bewirkten die geringe Fläche und die Ortsnähe keine höheren Quadratmeterpreise.

Die Kauffälle zu **Grünlandflächen** verteilten sich ausgewogener als Ackerverkäufe über den Landkreis. 61 % der Kauffälle fanden im äußeren Entwicklungsraum und 39 % im engeren Verflechtungsraum statt. Die Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum wurden über Flächen zwischen 2.000 m² und 54.000 m², im Durchschnitt 21.000 m² abgeschlossen. Die Kaufpreise lagen zwischen 0,11 €/m² und 0,50 €/m², durchschnittlich 0,29 €/m², wobei hier jedoch keine Abhängigkeit von der Lage der Objekte zu Ortslagen nachweisbar ist. Jedoch lagen die erzielten Kaufpreise für Ankaufsflächen im Zusammenhang mit der Anlage der Ortsumgebung Oranienburg und dem Ausbau der Bundesautobahn im Durchschnitt beim Dreifachen des üblichen Kaufpreises.

Zwischen 0,14 €/m² und 0,50 €/m² lagen die Kaufpreise von Grünland im äußeren Entwicklungsraum, hier hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum eine Veränderung ergeben. Die Spanne der veräußerten Grundstücksflächen ist gegenüber dem Vorjahr enger geworden. Im Jahr 2003 wurden Flächen zwischen 3.700 m² und ca. 32.000 m² veräußert. Der Durchschnitt lag bei 11.000 m².

4.5.3 Landwirtschaftliche Höfe

Von den im Jahr 2003 insgesamt 27 abgeschlossenen Verträgen über landwirtschaftliche Höfe liegen nur 4 (knapp 15 %) im engeren Verflechtungsraum. Damit hat sich das Kaufgeschehen dieses Teilmarktes bei gleich bleibendem Vertragsaufkommen weiter in den äußeren Entwicklungsraum verlagert. Hier wurden Objekte zwischen 2800 m² und 13.000 m², im Durchschnitt 7.100 m² zu Kaufpreisen zwischen 0,57 €/m² und 5,14 €/m² veräußert. Bei den veräußerten Objekten handelte es sich sowohl um Einzellagen im Außenbereich als auch um Grundstücke in unmittelbarer Ortsnähe bzw. in den Randbereichen ländlicher Siedlungsgebiete.

Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 7.300 m² zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1,10 €/m² veräußert. Somit sind in 2003 im engeren Verflechtungsraum größere Flächen zu einem geringeren Quadratmeterpreis als im Vorjahr veräußert worden. Im äußeren Entwicklungsraum ging die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche auf fast ein Drittel des Vorjahres zurück. Jedoch ist mit durchschnittlich 2,39 €/m² ein leichter Anstieg des Kaufpreises zu verzeichnen.

4.5.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Beim Abschluss von Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wird in der Regel nicht angegeben, ob sich der verhandelte Kaufpreis auf den Boden und den Bestand bezieht. Deshalb sind detaillierte Aussagen über den Bestand nicht möglich. 39 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen wurden im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Hier variieren die Grundstücksgrößen zwischen 12.000 m² und 133.000 m² bei Kaufpreisen zwischen 0,07 €/m² und 0,43 €/m².

Im äußeren Entwicklungsbereich wurden Flächen zwischen 10.000 m² und 53.000 m² zu ähnlichen Quadratmeterpreisen wie im engeren Verflechtungsraum, nämlich zwischen 0,07 €/m² und 0,40 €/m² veräußert.

4.5.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen in Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten

Lediglich sechs Objekte lagen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet, sämtlich im engeren Verflechtungsraum. Hier variierten die Kaufpreise von 0,10 €/m² bis 1,00 €/m² und liegen im Durchschnitt bei 0,40 €/m². Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und über 5 ha.

4.6. Sonstige Flächen

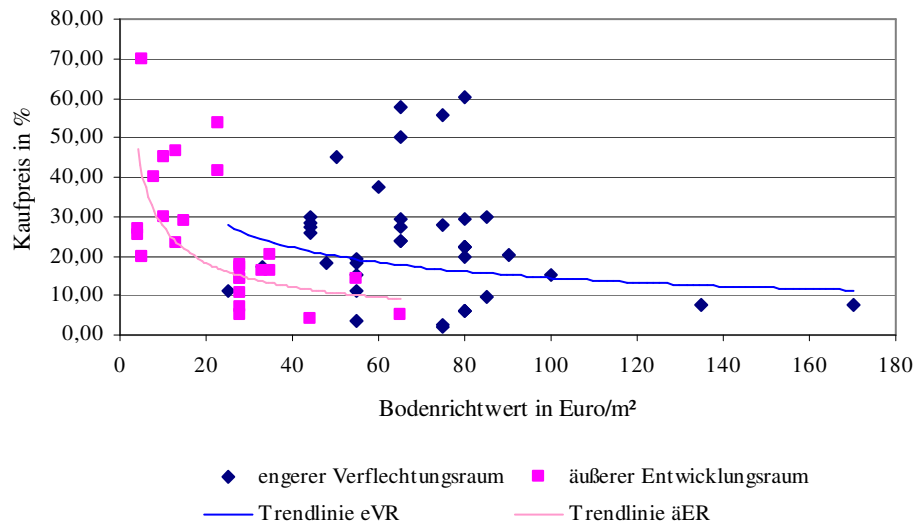
4.6.1 Hausnahe Gartenflächen

Zu hausnahen Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 64 Kaufverträge im gesamten Kreisgebiet abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 39 Verträge – 61 % auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 25 Verträge auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum.

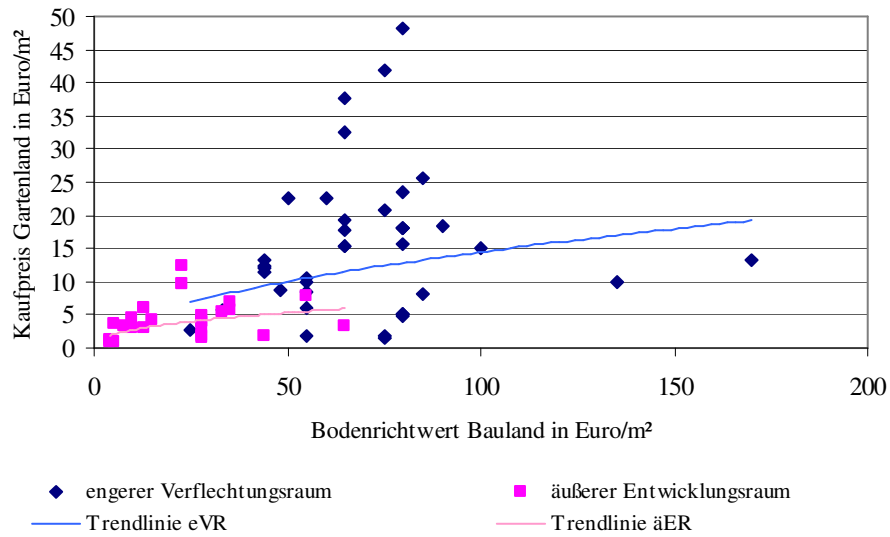
Im engeren Verflechtungsraum wurden für hausnahe Gartenflächen durchschnittlich 21 % des Baulandwertes, im äußeren Entwicklungsraum 22 % des Baulandwertes erzielt. Somit hat im vergangenen Jahr eine Angleichung der erzielbaren Kaufpreise auf ein mittleres Niveau stattgefunden. Jedoch ist der verhandelte Kaufpreis im äußeren Entwicklungsraum stark abhängig vom Bodenrichtwertniveau. In Lagen mit Bodenwerten unter 20 € werden häufig auch Kaufpreise von 30 bis 40 % des Baulandwertes gezahlt, in höherwertigen Gebieten sinkt der vereinbarte Kaufpreis, fällt jedoch kaum unter 10 % vom Baulandwert.

Die Auswertung der vorhandenen Kaufverträge zu hausnahen Gartenflächen wird in den folgenden zwei Diagrammen dargestellt.

Prozentuales Verhältnis hausnahes Gartenland zu Bauland



Abhängigkeit des Kaufpreises Gartenland vom Bodenrichtwert
 Bauland



4.6.2 Abbauland

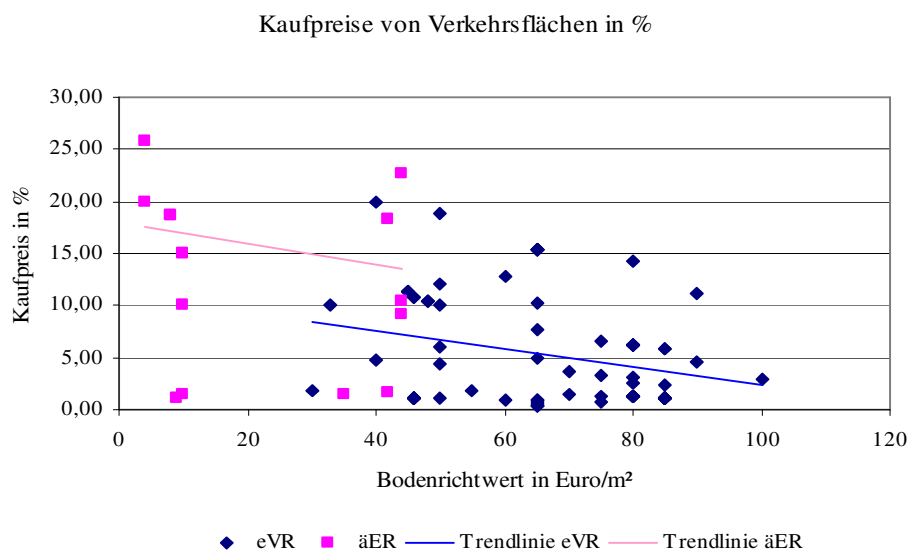
Im Berichtszeitraum konnte nur ein Kauffall einer Kiesabbaufäche registriert werden. Die seit dem Jahr 2000 abgeschlossenen Kaufverträge beziehen sich hauptsächlich auf Kies- und Sandabbaugebiete im engeren Verflechtungsraum. Die Kaufpreise bewegten sich zwischen 0,26 €/m² und 2,30 €/m², der Durchschnitt lag bei 1,89 €/m².

4.6.3 Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2003 wurden 118 Kaufverträge über **Verkehrsflächen** im Bestand bzw. 10 Kauffälle über zukünftig als Verkehrsfläche zu nutzende Grundstücke abgeschlossen. Ca. 85 % der Verträge wurden zu Objekten im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Hier lagen die erzielten Kaufpreise ähnlich wie im vergangenen Berichtszeitraum zwischen 1 % und 11 % des Bodenrichtwertes für Bauland des jeweiligen Gebietes, durchschnittlich wurden 4 % erzielt. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 25 m² und 475 m². Durchschnittlich wurden 170 m² veräußert.

Im äußeren Entwicklungsraum liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,50 €/m² und 10 €/m², im Durchschnitt bei 15 % des Bodenrichtwertes für Bauland.

Die folgende Darstellung zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises in % des Bodenrichtwertes.



Bei Objekten innerhalb der Ortslagen, welche mit dem Ziel der zukünftigen Nutzung als Verkehrsfläche angekauft wurden, wurden Kaufpreise zwischen 50 % und 90 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen gehandelt.

Weitere abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **öffentliche Grünflächen** bzw. Flächen für **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**. Für öffentliche Grünflächen wurden Kaufpreise zwischen 1 % und 14 %, durchschnittlich 9 % des Baulandwertes vereinbart. Die Kaufpreise lagen zwischen 1 € und 10 € pro Quadratmeter.

4.6.4 Windenergieanlagen

Im Kreisgebiet wurden seit 2000 an drei Standorten für Windenergieanlagen Kaufverträge abgeschlossen. Im Durchschnitt wurden 1,40 €/m² erzielt.

4.6.5 Wasserflächen

Im Jahr 2003 konnten nur sechs Verträge über Wasserflächen registriert werden. Eine Abhängigkeit vom Baulandwert oder ein Verhältnis zu Kaufpreisen landwirtschaftlicher Flächen ist nicht nachweisbar.

5. Bodenrichtwerte

5.1 Grundlage

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten für baureifes Land. (§ 196 BauGB, § 11 GAV). Darüber hinaus können Bodenrichtwerte eines anderen Entwicklungszustandes im Sinne des § 4 WertV ermittelt werden.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden nur solche Kaufpreise aus Verträgen berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Die Kaufverträge müssen zum Zeitpunkt der Ermittlung der Bodenrichtwerte vorgelegen haben.

Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter einer unbebauten Grundstücksfläche dar. Bodenrichtwerte werden für lagetypische Grundstücke ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

5.2 Lagetypische Bodenrichtwerte

Die zum Stichtag 01.01.2004 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 21.01.2004 durch den Gutachterausschuss beschlossen. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er wird auf ein baureifes Grundstück bezogen und in Euro/m² angegeben. Der Bodenrichtwert ist damit auf typische Verhältnisse des jeweiligen Gebietes bzw. der jeweiligen Zone abgestimmt.

Die Bodenrichtwerte werden i.d.R. für nach § 127 (2) BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Abweichungen hiervon sind in der Bodenrichtwertkarte eindeutig als erschließungsbeitragsfrei bzw. -pflichtig ausgewiesen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können im Regelfall zusätzlich erhoben werden.

Die Art und das Maß der den Richtwerten zugrunde gelegten baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt. Eine entsprechende Ausweisung der Bodenrichtwertgrundstücke erfolgte in der Bodenrichtwertkarte. Die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und eventuelle Rechte und Belastungen bleiben dabei unberücksichtigt. Abweichungen in den

vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen des Wertes des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwert bewirken. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) sind für die Bodenwertermittlung die Regelungen der §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB zu beachten. Es wird i.d.R. die planungsrechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, zugrunde gelegt, weil Bodenwerterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung und durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eintreten, nicht den jeweiligen Grundstückseigentümern zufallen. Demgegenüber sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) in Betracht zu ziehen.

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben.

Anfangswerte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte sind bezogen auf einzelne Zonen innerhalb der Sanierungsgebiete. Sie werden in gesonderten Gutachten ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit private Sachverständige oder den Gutachterausschuss beauftragen. Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Anfangsbodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Bisher hat der Gutachterausschuss in den Sanierungsgebieten Gransee und Fürstenberg sowie Zehdenick und Velten Gutachten über besondere Anfangsbodenrichtwerte erstellt. Zum Stichtag 01.01.2004 wurden die besonderen Anfangsbodenrichtwerte der betreuten Sanierungsgebiete in Zehdenick und Velten auf Antrag der Städte fortgeschrieben. Die Stadt Gransee hat auf die Fortschreibung der zonalen Bodenrichtwerte im Anfangs- und Endzustand verzichtet. Für das Sanierungsgebiet der Stadt Fürstenberg wurden erstmals zonale Richtwerte im Endzustand ermittelt. Die zonalen Anfangs- und Endbodenrichtwerte wurden mit Ausnahme der Werte des Sanierungsgebietes Gransee in die diesjährige Bodenrichtwertkarte mit aufgenommen.

In Gebieten, in denen die Ermittlung durch private Sachverständige durchgeführt wurde, geben die Gemeinden hierüber Auskunft. Dies betrifft die Städte Oranienburg, Hennigsdorf, Kremmen, Liebenwalde und Hohen Neuendorf.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden analog zu Sanierungsgebieten gehandhabt. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden in Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf und in Hohen Neuendorf OT Borgsdorf durchgeführt. Angaben hierzu sind beim jeweiligen Entwicklungsträger zu erfragen.

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte in folgender Form dargestellt:

Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmal

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland E Bauerwartungsland

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche	MD	Dorfgebiete
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche	SO	Sondergebiet
		SOE	Erholungsgebiet

Bauweise

o offene Bauweise g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschossflächenzahl	arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksflä- che 60 %
Baumassenzahl	arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstückes

Grundstückstiefe arabische Zahl z.B. 30 m
Grundstücksfläche arabische Zahl z.B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie -----begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt: Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit:

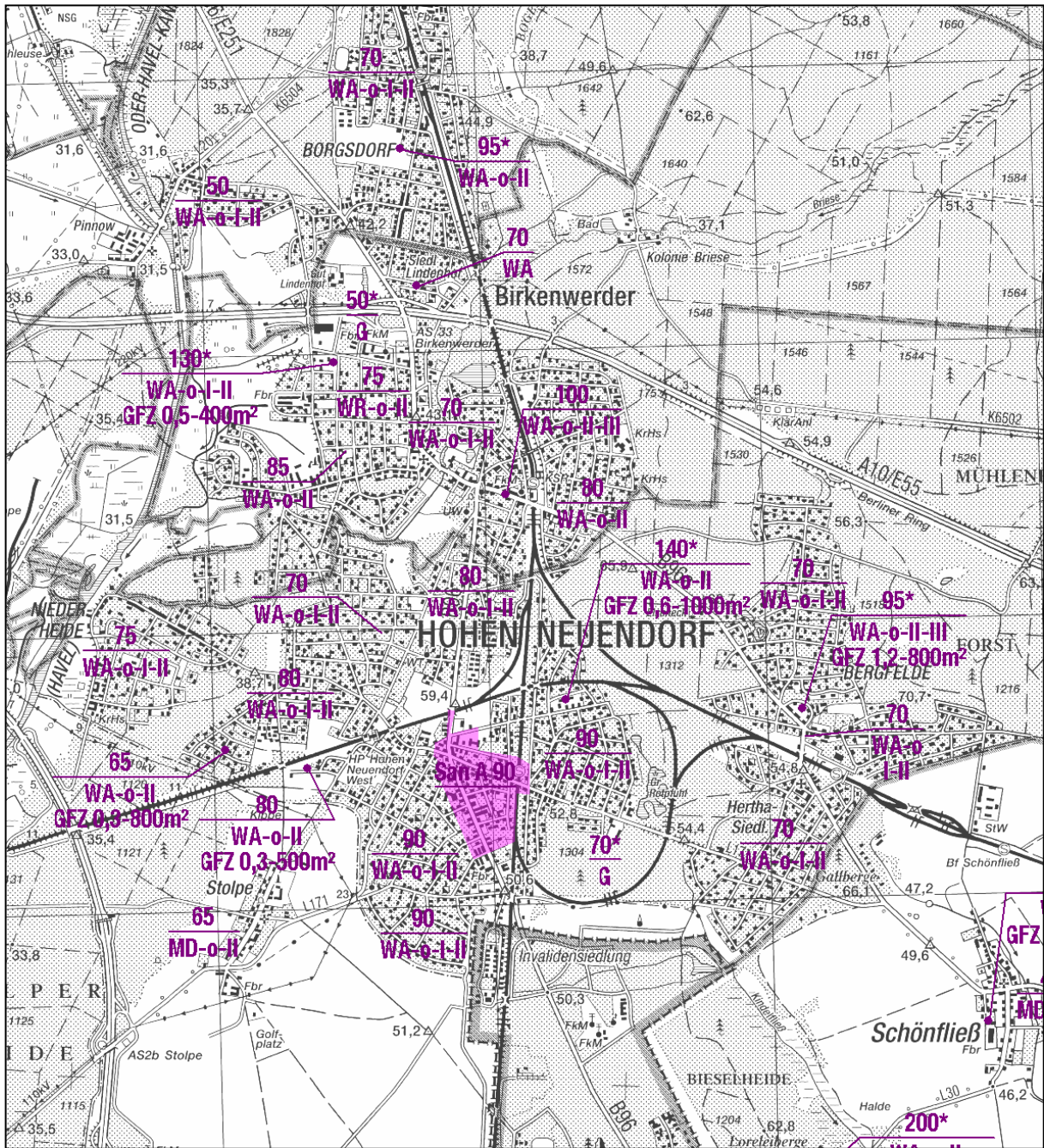
San Sanierungsgebiet
Entw Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiel:

(15)	Bodenrichtwert 15 €/m ² , erschließungsbeitragspflichtig
WA - o - I	Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossige Bebauung
GFZ 0,4 – 750 m ²	Geschossflächenzahl 0,4 – Grundstücksgröße 750 m ²



Beispiel der Kartendarstellung : Ausschnitt aus der Nebenkarte Berlinaher Raum

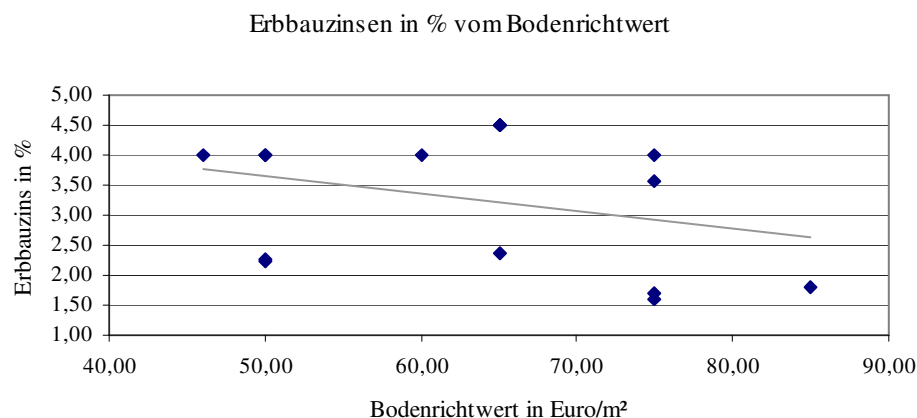
6. Sonstige Auswertungen des Gutachterausschusses

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Durch den Gutachterausschuss wurden bisher keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Um eine geeignete Datenbasis aufzubauen, soll im Rahmen einer landesweiten Arbeitsgruppe versucht werden, die in den einzelnen Geschäftsbereichen spärlich vorhandenen Daten insgesamt auszuwerten.

6.1 Erbbaurechtsverträge

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 31 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke abgeschlossen. Die Abschlüsse bewegten sich zwischen 1,7 % und 4,5 % von Bodenrichtwert, im Durchschnitt 3,4 %. Daneben fanden weitere Abschlüsse zu Grundstücken in der Obstbausiedlung Eden statt. Die Verträge in der Obstbausiedlung Eden werden zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht dargestellt.



6.2 Indexreihen

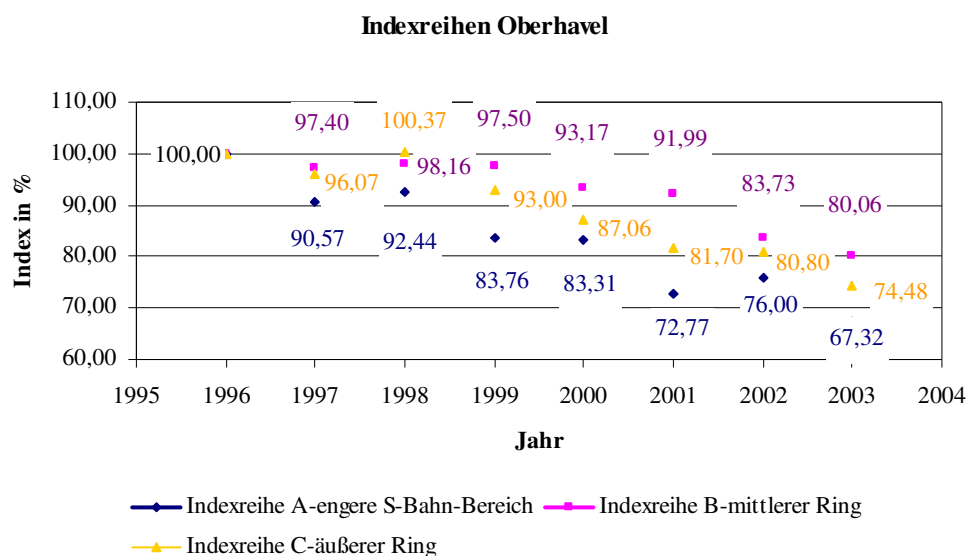
Der Gutachterausschuss hat bis 2002 für zwei Gebiete des Landkreises Oberhavel Indexreihen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt. Erstmals konnte auch für das verbleibende Kreisgebiet eine Indexreihe ermittelt werden. Die Indexreihen wurden zur Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2004 herangezogen.

Für die Ermittlung der Indexreihen wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen.

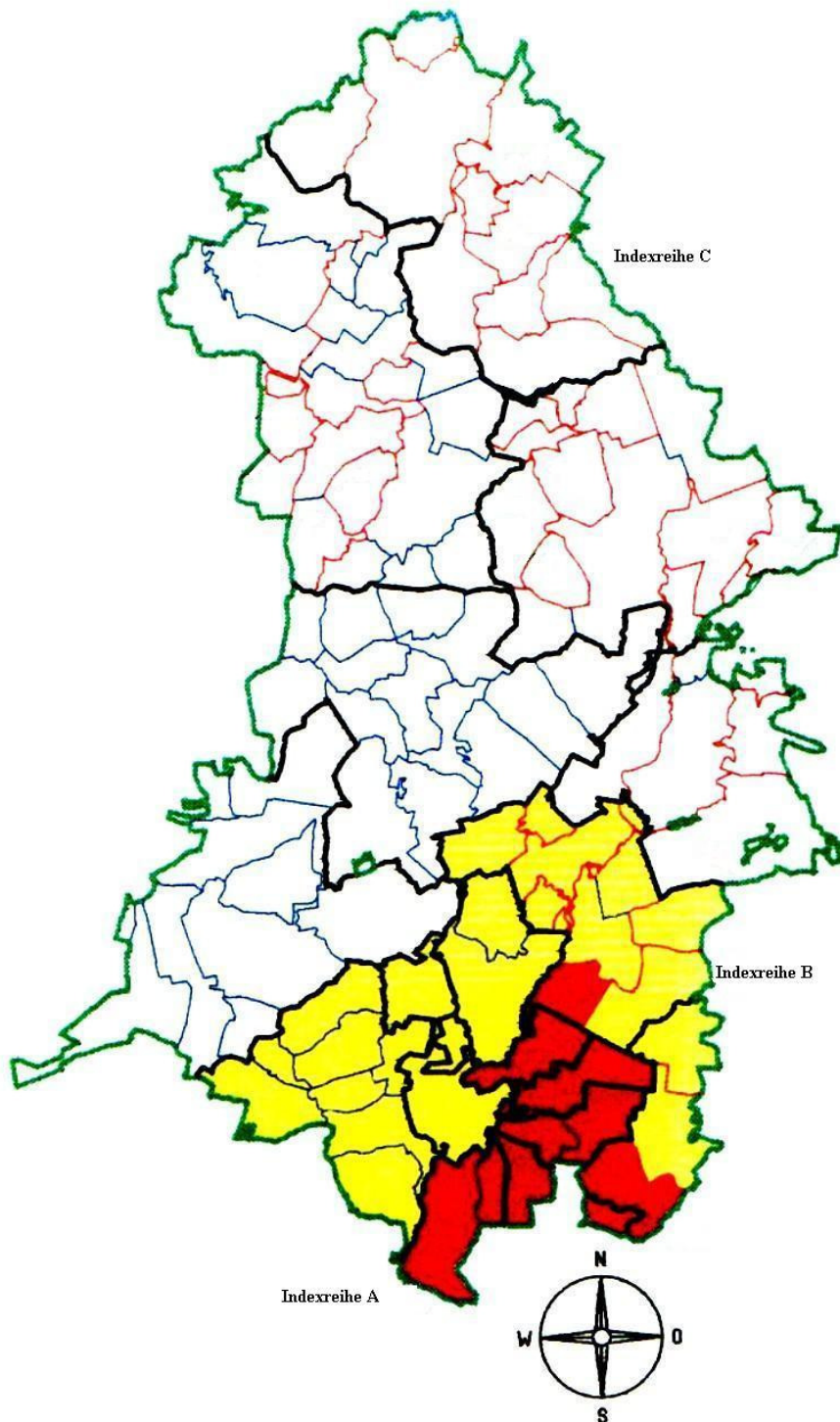
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte;
Vertragsabschlüsse	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, offene Bauweise ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

zugehörige Gemeinden, Städte

Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg exklusive OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
Indexreihe C	Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde exklusive OT Freienhagen (B), Löwenberger Land exklusive OT Nassenheide (B), Zehdenick

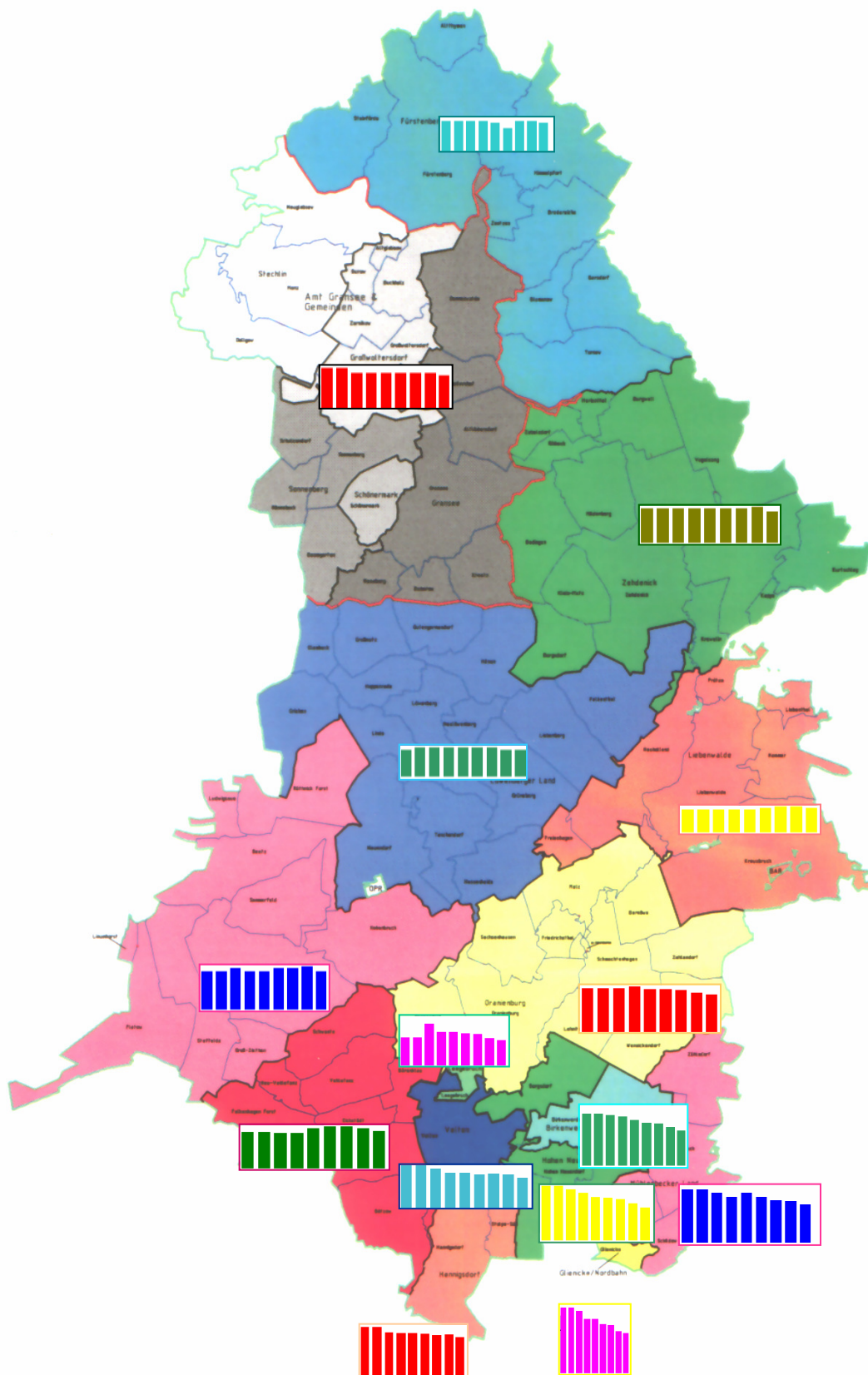


Geltungsbereich der Indexreihen



Auf der folgenden Seite ist das Kreisgebiet dargestellt, gegliedert in Anlehnung an die aktuelle Verwaltungsstruktur. Die Darstellung zeigt die Entwicklung der durchschnittlich in den jeweiligen Amtsbereichen erzielten Bodenwerte seit 1995. Die dargestellten Säulen zeigen nicht die absolute Höhe des Bodenrichtwertniveaus. Sie verdeutlichen hier die stark rückläufigen Tendenzen in Gebieten mit hohem Bodenwertniveau im näheren Umfeld von Berlin und mit S-Bahn-Anschluss sowie das abgeschwächte Sinken der Bodenwerte in S-Bahn-ferneren Gebieten des engeren Verflechtungsraumes.

Entwicklung der durchschnittlichen Bodenwerte seit 1995



6.3 Lagetypische Grundstückseigenschaften

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt nur bei den Bodenrichtwertzonen, in denen eine Abhängigkeit von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte. Dies ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen sich die entsprechende Bodenrichtwertzone mit der verbindlichen Bauleitplanung deckt.

In anderen, i.d.R. nach § 34 BauGB bebauten Gebieten hat der Gutachterausschuss für das Gebiet typische Grundstücksgrößen und Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt. Die gemeindetypischen Grundstücksflächen bzw. die GFZ sind nunmehr der folgenden Übersicht zu entnehmen. Weitere gemeindebezogene Angaben können durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemacht werden.

Im folgenden Kapitel werden die Auswertungen zur Untersuchung der Flächenabhängigkeit dargestellt. Diese konnten bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2004 noch keine Berücksichtigung finden.

Tabelle 6 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Stadt, Gemeinde	typische Grundstücksfläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	700 – 1.100	0,2 – 0,3
Fürstenberg, Stadt	600 – 1.500	0,1 – 0,3
Glienicke	700 – 1.000	0,3 – 0,4
Gransee, Stadt	400 – 1.000	0,2 – 0,6
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,2 – 0,4
Hennigsdorf, Stadt	800 – 1.100	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf, Stadt	700 – 1.000	0,3 – 0,4
Kremmen, Stadt	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	600	0,4
Liebenwalde, Stadt	1.000	0,4
Löwenberger Land	600 – 2.200	0,2 – 0,4
Mühlenbecker Land	700 – 1.000	0,3 – 0,4
Oberkrämer	500 – 800	0,3 – 0,4
Oranienburg, Stadt	400 – 1.000	0,2 – 0,6
Schönermark	750	0,3
Sonnenberg	500 – 1.300	0,2 – 0,4
Stechlin	800 – 1.300	0,2 – 0,4
Velten, Stadt	800	0,4
Zehdenick, Stadt	600 – 1.400	0,2 – 0,6

6.4 Untersuchungen zur Flächenabhängigkeit des Bodenpreises

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes in gewachsenen Wohnlagen von der Grundstücksgröße untersucht. Grundlage für die Untersuchungen waren sowohl Bodenpreise für Bauland im individuellen Wohnungsbau als auch für Mehrfamilienhausbebauung.

Kaufverträge, welche den folgenden Kriterien entsprachen, wurden für die Auswertung herangezogen:

- Käufe in den Jahren 1998 bis 2003 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 2.000m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, in gemischten Stadt- bzw. Dorflagen
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung bzw. in Gebieten nach § 34 BauGB, keine Außenbereichslagen
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB bzw. nach BauGB und KAG

ausgeschlossen wurden:

- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnliche und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte

Insgesamt wurden rund 1.950 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum analysiert.

Die in den Tabellen auf den folgenden Seiten 49 bis 51 fett gedruckten Daten stellen die jeweilige mittlere Grundstücksgröße und den Bezugskoeffizienten 1,0 ausgesuchter Gebiete dar. Übertragungen auf nicht ausgewiesene Gebiete sind nach sachverständiger Einschätzung vorzunehmen. Die dargestellten Untersuchungsgebiete lehnen sich an die in diesem Marktbericht unter Punkt 6.2 den Indexreihen zugeordneten Gemeinden, Ämtern bzw. Städten an. Allgemein ist eine umgekehrte Proportionalität zwischen Kaufpreis pro m² und der Grundstücksfläche festzustellen.

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert Hohen Neuendorf Wohnpark Waldstr.	140 €/m ²	Indexgebiet A II
Größe des Richtwertgrundstückes	1.000 m ²	Koeffizient 0,95
Größe des Bewertungsgrundstückes	700 m ²	Koeffizient 1,03

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient (Bewertungsgrundstück)}}{\text{Umrechnungskoeffizient (Richtwertgrundstück)}} * \text{Bodenrichtwert}$$

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,03}{0,95} * 140 \text{ €/m}^2 = 1,08 * 140 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{151 \text{ €/m}^2}}$$

Indexreihengebiet A

Indexgebiet AI:
Stadt Hennigsdorf ohne OT Stolpe Süd
Anzahl der untersuchten Kauffälle 70

m ²	Koeffizient
300	1,15
350	1,12
400	1,09
450	1,06
500	1,04
550	1,02
600	1,00
700	0,97
800	0,94
900	0,91
1000	0,89
1200	0,85
1400	0,82
1600	0,79
1800	0,76
2000	0,74

Indexgebiet A II:
Stadt Hohen Neuendorf einschließlich
OT Hohen Neuendorf
OT Stolpe
OT Bergfelde
OT Borgsdorf
Birkenwerder
Oranienburg OT Lehnitz
Anzahl der untersuchten Kauffälle 520

m ²	Koeffizient
300	1,20
400	1,14
500	1,10
600	1,06
700	1,03
800	1,00
900	0,98
1.000	0,95
1.100	0,93
1.200	0,92
1.300	0,90
1.400	0,88
1.500	0,87
1.600	0,86

Indexgebiet A III:
Glienicke
Mühlenbecker Land OT Schildow
Mühlenbecker Land OT Schönfließ
Anzahl der untersuchten Kauffälle 390

m ²	Koeffizient
300	1,36
400	1,26
500	1,17
600	1,11
700	1,05
800	1,00
900	0,96
1.000	0,92
1.100	0,88
1.200	0,85
1.300	0,82
1.400	0,79
1.500	0,77
1.600	0,74
1.700	0,72
1.800	0,70
2.000	0,66

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I: Stadt Velten, Gemeinde Oberkrämer

Anzahl der untersuchten Kauffälle 256

m ²	Koeffizient
300	1,41
400	1,29
500	1,20
600	1,12
700	1,06
800	1,00
900	0,95
1.000	0,91
1.100	0,87
1.200	0,83
1.300	0,80
1.400	0,76
1.500	0,74

Indexgebiet B III: Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle 140

m ²	Koeffizient
350	1,22
450	1,16
550	1,11
650	1,07
750	1,03
850	1,00
950	0,97
1.050	0,95
1.150	0,92
1.250	0,90
1.350	0,88
1.450	0,87
1.550	0,85

Indexgebiet B II: Stadtgebiet Oranienburg ohne OT Lehnitz Löwenberger Land OT Nassenheide Leegebruch Liebenwalde OT Freienhagen

Anzahl der untersuchten Kauffälle 422

m ²	Koeffizient
300	1,43
400	1,29
500	1,17
600	1,08
700	1,00
800	0,93
900	0,87
1.000	0,82
1.100	0,77
1.200	0,73
1.300	0,68
1.400	0,65
1.500	0,61
1.600	0,58

Indexreihengebiet C

Indexgebiet C I:
Stadt Kremmen OT Kremmen
Stadt Liebenwalde OT Liebenwalde
 Anzahl der untersuchten Kauffälle 37

m ²	Koeffizient
400	1,28
450	1,20
500	1,13
550	1,06
600	1,00
650	0,94
700	0,89
750	0,84
800	0,80
900	0,72
1000	0,64

Indexgebiet C II:
Stadt Zehdenick OT Zehdenick
 Anzahl der untersuchten Kauffälle 22

m ²	Koeffizient
450	1,47
500	1,40
550	1,33
600	1,28
650	1,22
700	1,17
750	1,12
800	1,08
900	1,00
1000	0,93
1200	0,80
1400	0,70
1600	0,61
1800	0,53

Indexgebiet C III:
sonstige Dorflagen der Städte
Fürstenberg, Zehdenick,
Liebenwalde, Kremmen
sowie des Amtes Gransee
Gemeinde Löwenberger Land
ohne Nassenheide und Freienhagen
 Anzahl der untersuchten Kauffälle 126

m ²	Koeffizient
300	1,77
350	1,65
400	1,54
450	1,45
500	1,37
550	1,29
600	1,22
650	1,16
700	1,10
750	1,05
800	1,00
900	0,91
1000	0,83
1200	0,68
1400	0,56
1600	0,46
1800	0,37
2000	0,28

6.5 Datensammlung über abgeschlossene Vergleichspachten gem. § 7 NutzEV

Der Gutachterausschuss wird durch § 7 NutzEV verpflichtet eine Datensammlung zu in seinem Geschäftsbereich nach dem 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsentgelten zu führen und hieraus in anonymisierter Form Auskunft zu geben. In der folgenden Tabelle werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröffentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Datenabgabe verpflichtet werden. Eine Anzeigepflicht privater Personen besteht nicht. Die Daten haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert, da nur noch in einzelnen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Der Hauptteil der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre 1993 bis 1999. Ihre Angabe erfolgt, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583 in Euro.

Gegenüber den Vorjahren ist die Nachfrage zu Vergleichsentgelten stark zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Landkreises die vorliegenden Verträge entsprechend den Möglichkeiten der Nutzungsentgeltverordnung bereits bis zum zulässigen ortsüblichen Nutzungsentgelt angehoben wurden. Dies wird ebenso deutlich am starken Rückgang der Anträge auf Erstattung von Gutachten gem. § 7 NutzEV. Lediglich in Einzelfällen, insbesondere in größeren Erholungsgebieten kommt es zu Unstimmigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, welche nicht selten in Gerichtsverfahren enden. Zur Nachweisführung wird im Rahmen dieser Verfahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen.

Tabelle 7 nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Stadt, Gemeinde	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Gemeinde Birkenwerder , baulich genutzt	300 bis 880	0,92 bis 1,79
Stadt Hohen Neuendorf, baulich genutzt	350 bis 1400	1,02 bis 2,05
Stadt Hohen Neuendorf, nicht baulich genutzt	230 bis 1400	0,51
Stadt Oranienburg, baulich genutzt	300 bis 1200	0,92 bis 2,56
Stadt Oranienburg, nicht baulich genutzt	100 bis 900	0,41 bis 0,77
Stadt Oranienburg, Garagenstellplätze		81,82 bis 86,92 /Stellplatz
Gemeinde Mühlenbecker Land	460 bis 1700	1,07 bis 1,43
Stadt Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	160 – 380	0,92 bis 1,13
Stadt Hennigsdorf, baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 180	1,84
Stadt Kremmen, baulich genutzt, Wasserlage	200 bis 400	1,99 bis 2,22
Stadt Liebenwalde, baulich genutzt, Wasserlage	270 bis 370	1,53

Die Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Vorsitzender

Gromm, Henry	Vermessungsassessor	Sachgebietsleiter im Kataster- und Vermessungsamt
--------------	---------------------	---

Die stellvertretenden Vorsitzenden

Hofmann, Gerhard	Diplomingenieur	Amtsleiter Bauordnungs- und Planungsamt, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
------------------	-----------------	--

Kobel, Siegfried	Diplomingenieur	Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
------------------	-----------------	---

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Winkler, Karl-Otto	Diplomingenieur	Beratender Ingenieur, Sachverständiger
--------------------	-----------------	---

Ehrenamtliche Gutachter

Adolph, Eckart	Diplomingenieur	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Beyer, Heike	Diplomingenieur	Sachverständige
Hofer, Günter	Diplomingenieur	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kanig, Karl	Diplomingenieur	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Matthes, Harald	Diplomingenieur	Sachverständiger
Risch, Otto	Diplomingenieur	Sachverständiger
Sauer, Helmut	Diplomingenieur	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Wagner, Wolfram	Vermessungsassessor	Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur	Leiter Pflanzenbau

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Polzin, Sylvia		Sachgebietsleiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg
Richter, Nelly		Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Grundstücksmarktbericht 2003

Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 EBERSWALDE katasteramt-barnim@htb.de	(03334)253226	(03334)253240
Dahme-Spreewald	Reuterstraße 12 15907 LÜBBEN gaa@dahme-spreewald.de	(03546)202746	(03546)201264
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG gutachterausschuss@lkee.de	(03535)462706	(03535)462730
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN gaa@havelland.de	(03321)403631 4	(03321)4036294
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de	(03341)354900 5	(03341)354997
Oberhavel	Poststraße 1 16515 OBERHADEL gutachterausschuss@oberhavel.de	(03301)601581	(03301)601580
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU gaa@osl-online.de	(03541)870539 1	(03541)8705310
Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15841 BEESKOW gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de	(03366)351710	(03366)351718
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ gutachter@kva-opr.de	(033971)62491	(033971)62409
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW gaa@potsdam-mittelmark.de	(03328)318311	(03328)318315
Prignitz	Industriestraße 1 19348 PERLEBERG gutachterausschuss@lkprignitz.de	(03876)713792	(03876)713794
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 27 03050 COTTBUS katasteramt@lkspn.de	(0355)4991221 5	(0355)49912111
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE gutachterausschuss@teltow-flaeming.de	(03371)608420 7	(03371)6089221
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT gaa@uckermark.de	(03332)441816	(03332)441850
Brandenburg an der Havel	Wiener Str. 1 14772 BRANDENBURG an der Havel brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de	(03381)586203	(03381)586204
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS vermessungsamt@cottbus.de	(0355)6124212	(0355)6124203
Frankfurt/Oder	Wildenbruchstraße 11 15230 FRANKFURT (ODER) gutachter@frankfurt-oder.de	(0335)23504	(0335)23505
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14469 POTSDAM katasteramt.vermessung@rathaus.potsdam.de	(0331)2893183	(0331)2892575

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Grundstücksmarktbericht 2003

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Postfach 1674 15206 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER) Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de		

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Grundstücksmarktbericht 2003

Anschriften der amtsfreien Gemeinden , Städte und Ämter im Landkreis Oberhavel

Verwaltungen	Anschrift	Telefon	Telefax
Birkenwerder	Hauptstraße 34 16547 BIRKENWERDER	03303 – 2900	03303 - 290101
Glienicke / Nordbahn	Hauptstraße 19 16548 GLIENICKE	033056 – 69211	033056 - 80369
Hennigsdorf, Stadt	Rathausplatz 1 16761 HENNIGSDORF	03302 – 8770	03302 - 877290
Hohen Neuendorf, Stadt	Oranienburger Straße 2 16540 HOHEN NEUENDORF	03303 – 5280	03303 - 500751
Kremmen, Stadt	Am Markt 1 16766 KREMMEN	033055 – 9980	033055 - 99866
Leegebruch	Eichenhof 4 16767 LEEGEBRUCH	03304 – 24960	03304 - 250204
Löwenberger Land	Alte Schulstraße 5 16775 LÖWENBERG	033094 – 6980	03304 - 69888
Oberkrämer	OT Eichstädt Perwenitzer Weg 2 16727 EICHSTÄDT	03304 – 39320	03304 - 502878
Oranienburg, Stadt	Schlossplatz 2 16515 ORANIENBURG	03301 – 6005	03301 - 600699
Velten, Stadt	Rathausstraße 10 16727 VELTEN	03304 – 3790	03304 - 379111
Fürstenberg, Stadt	Am Markt 1 16798 FÜRSTENBERG / HAVEL	033093 – 34611	033093 - 32307
Liebenwalde, Stadt	Marktplatz 20 16559 LIEBENWALDE	033054 – 80510	033054 - 80570
Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 MÜHLENBECK	033056 – 8410	033056 - 84170
Zehdenick, Stadt	Falkenthaler Chaussee 1 16792 ZEHDENICK	03307 – 46840	03307 - 4684119
Amt Gransee und Ge- meinden	Baustraße 56 16775 GRANSEE	03306 – 751111	03306 - 751102

Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel

(Quellen: Katasteramt Oberhavel; LDS)

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m ² (Stand 12/03)	Einwohner (Stand 09/03)
Birkenwerder	18.096.756	6.868
Fürstenberg, Stadt	212.534.856	6.888
Glienicke/Nordbahn	4.597.821	8.797
Hennigsdorf, Stadt	31.102.683	26.309
Hohen Neuendorf, Stadt	48.136.749	20.925
Kremmen, Stadt	206.008.572	7.402
Leegebruch	5.148.164	6.484
Liebenwalde, Stadt	138.793.954	4.659
Löwenberger Land	244.829.428	8.451
Mühlenbecker Land	52.353.386	11.564
Oberkrämer	107.515.727	10.169
Oranienburg, Stadt	162.233.315	40.473
Velten, Stadt	23.173.781	11.770
Zehdenick, Stadt	221.506.989	14.938
Amt Gransee und Gemeinden	319.488.637	10.372
Gransee, Stadt	121.283.033	6.581
Großwoltersdorf	52.113.536	981
Schönermark	11.845.789	517
Sonnenberg	50.300.786	478
Stechlin	83.945.493	1.521
Oberhavel gesamt	1.795.520.818	196.069

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

AZ	Ackerzahl
äER	äußerer Entwicklungsraum
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
eVR	engerer Verflechtungsraum
GaGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAV	Gutachterausschussverordnung
GebGBbg.	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
KAG	Kommunalabgabengesetz
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung