

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



## Grundstücksmarktbericht 2004



## **Impressum**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel  
Postfach 10 01 45  
16501 ORANIENBURG  
Telefon: 03301 / 601 5581  
03301 / 601 5582  
03301 / 601 5567  
Telefax: 03301 / 601 5580  
eMail: [gutachterausschuss@oberhavel.de](mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm](http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm)

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
(Anschrift siehe oben)  
Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung  
Titelbild: Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten  
(vgl. Bildunterschriften)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

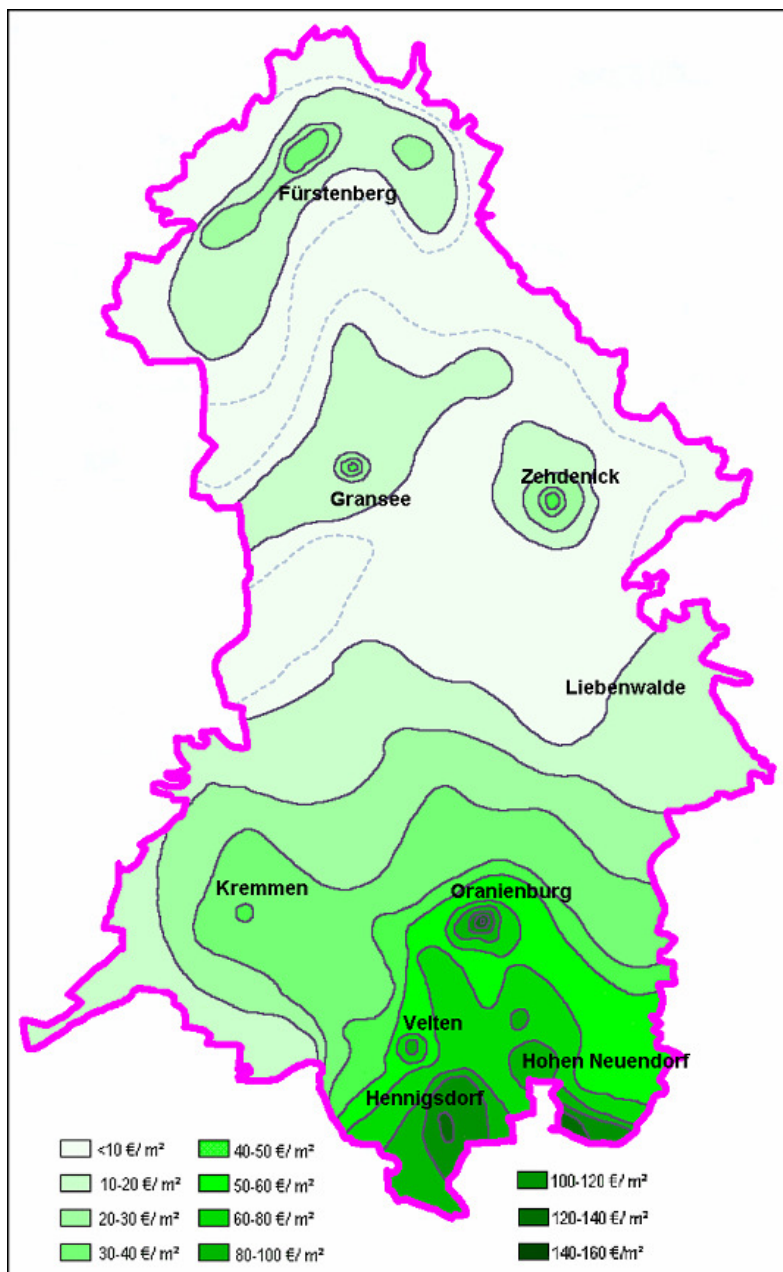
<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht .....</b>	<b>2</b>
3.1.	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....	2
3.2.	Wirtschaftliche Entwicklung.....	4
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>6</b>
4.1.	Vertragsvorgänge.....	9
4.2.	Geldumsatz .....	10
4.3.	Flächenumsatz .....	11
<b>5.</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Allgemeines .....	12
5.2.	Individueller Wohnungsbau.....	13
5.2.1	Preisniveau.....	14
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	16
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	18
5.3.	Geschosswohnungsbau .....	22
5.3.1	Preisniveau.....	22
5.4.	Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.4.1	Preisniveau.....	22
5.5.	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	22
5.6.	Sonstiges Bauland .....	22
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	22
5.6.2	Unbebaute Grundstücke in Wasserlage.....	24
5.7.	Erbbaurechte.....	25
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>26</b>
6.1.	Allgemeines .....	26
6.2.	Landwirtschaftliche Flächen.....	27
6.2.1	Preisniveau.....	27
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	27
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten .....	28
6.2.4	Höfe .....	28
6.3.	Forstwirtschaftliche Flächen.....	29
6.4.	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	30
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>31</b>
7.1.	Hausnahe Gartenflächen.....	31
7.2.	Ufer- und Wasserflächen.....	32
7.3.	Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen .....	32
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>33</b>
8.1.	Gesetzlicher Auftrag.....	33
8.2.	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	33
8.3.	Übersichten über die Bodenrichtwerte .....	37
8.4.	Lagetypische Grundstückseigenschaften .....	38

<b>9.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>39</b>
9.1.	Allgemeines .....	39
9.2.	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	41
9.2.1	Preisniveau .....	41
9.2.2	Preisentwicklung .....	42
9.3.	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	42
9.3.1	Preisniveau .....	42
9.3.2	Preisentwicklung .....	43
9.4.	Wohnungseigentum .....	44
9.4.1	Preisniveau .....	44
9.5.	Teileigentum .....	45
9.6.	Mehrfamilienhäuser .....	46
9.6.1	Preisniveau .....	46
9.7.	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	47
9.7.1	Preisniveau .....	47
9.8.	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	47
9.9.	Sonstige bebaute Objekte .....	48
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>49</b>
10.1.	Nutzungsentgelte .....	49
10.2.	Mieten .....	50
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>51</b>

	<b>Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg.....</b>	<b>1</b>
	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....</b>	<b>2</b>
	<b>Statistische Angaben zum Berichtsgebiet .....</b>	<b>3</b>
	<b>Übersichtskarte für das Berichtsgebiet .....</b>	<b>4</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>5</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Auch im Jahr 2004 fand ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Während zu Beginn des Jahres nur sehr wenige Kaufverträge abgeschlossen wurden steigerte sich das Vertragsaufkommen ab März bis Oktober auf durchschnittlich 250 Verträge pro Monat. Im November und Dezember war aufgrund der vermuteten Änderungen der Förderung ein extremer Anstieg auf über 700 Verträge im November bzw. 450 Verträge im Dezember zu verzeichnen. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist zu 77 % der engere Verflechtungsraum zu Berlin. Insgesamt sind jedoch die Bodenpreise weiter gesunken. Ausdruck findet dies in der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte. Die nachfolgende Grafik zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs. Leicht erkennbar ist, welche Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt wirken.



Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen sehr hohe Grundstückspreise.

Insgesamt ist die schnelle Erreichbarkeit von Berlin ein Kriterium für den Grundstückserwerb.

Daneben spielt vor allem im Nordteil des Kreises die landschaftlich reizvolle Umgebung als auch der Einfluss der örtlichen Zentren Gransee, Fürstenberg, Zehdenick eine Rolle bei Vertragsabschlüssen. Im Südteil des Landkreises wirken die örtlichen Zentren Oranienburg, Kremmen und Velten.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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 soll hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Markttransparenz geleistet werden.

Der Bericht wird im Frühjahr jeden 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, sachverständig 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, wird die Auswertungstätigkeit der Geschäftsstelle zum 15. Februar des Folgejahres beendet. Erst danach sind gesicherte Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Frühere Marktaussagen anderer Stellen können höchstens als Hochrechnung verstanden werden und sind nur bedingt aussagekräftig.

## **3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht**

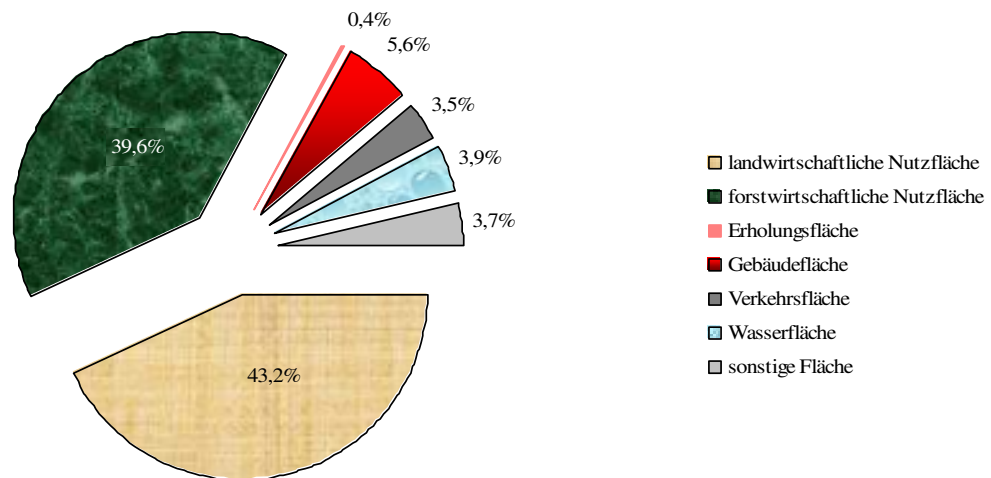
### **3.1. Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen**

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. 179.600 ha.

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

Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2004



Mit seinen ca. 197.800 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 im 20 Minuten Takt verkehren.

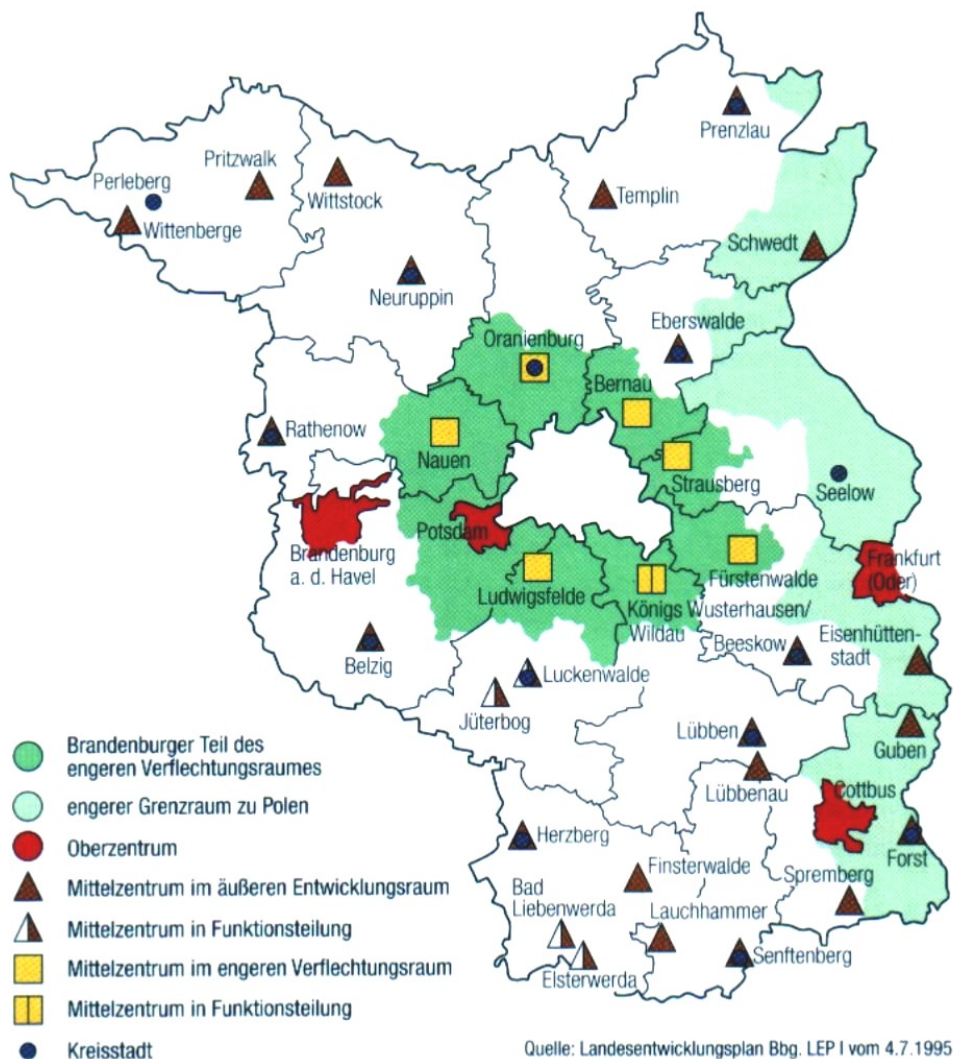
### 3.2. Wirtschaftliche Entwicklung

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 und Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land und Freienhagen der Stadt Liebenwalde und somit jeweils dem äußeren Entwicklungsraum zugeordnet.

Zusätzlich zu den dargestellten Zentren gibt es im Landkreis Oberhavel die Städte Gransee und Zehdenick als Grundzentren mit der Funktion eines Mittelzentrums.

Abgrenzung engerer Verflechtungsraum Berlin Brandenburg – äußerer Entwicklungsraum

#### Grundzüge der Landesentwicklung





Der Landkreis Oberhavel verfügt über eine ausgeprägte Wirtschaftsstruktur. Bedeutendster Ballungsraum ist die Region Velten/ Hennigsdorf/ Oranienburg. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Kreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die B 96 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Insgesamt stehen 44 Gewerbegebiete mit noch freien Kapazitäten von ca. 160 ha Gewerbefläche zur Verfügung. Besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder Industriehafen. Vorhandene Umschlag- und Hafenanlagen in Hennigsdorf, Liebenwalde, Velten sowie Zehdenick können genutzt werden.

Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen. 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 Ortsumgehung Oranienburg kann man das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreichen. Die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, wird in den nächsten Jahren weiter umfangreich ausgebaut um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Während der Südteil des Kreises durch die Berlinnähe und die Industrie- und Gewerbestandorte innerhalb des Autobahnringes geprägt wird, profitiert der Nordteil hauptsächlich 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 Oberhavel-Kreises 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. Alles in allem bietet der Landkreis, im Mittel 40 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt, viele Möglichkeiten, dem Großstadtleben zu entfliehen. Dass dies nicht nur zeitweise in der Freizeit wahrgenommen wird, sondern auch immer häufiger Grund ist, den Wohnort in die landschaftlich reizvolle Umgebung zu verlegen, zeigen eindrucksvoll die Zahlen zum Bevölkerungswachstum und die rege Bautätigkeit der letzten Jahre.

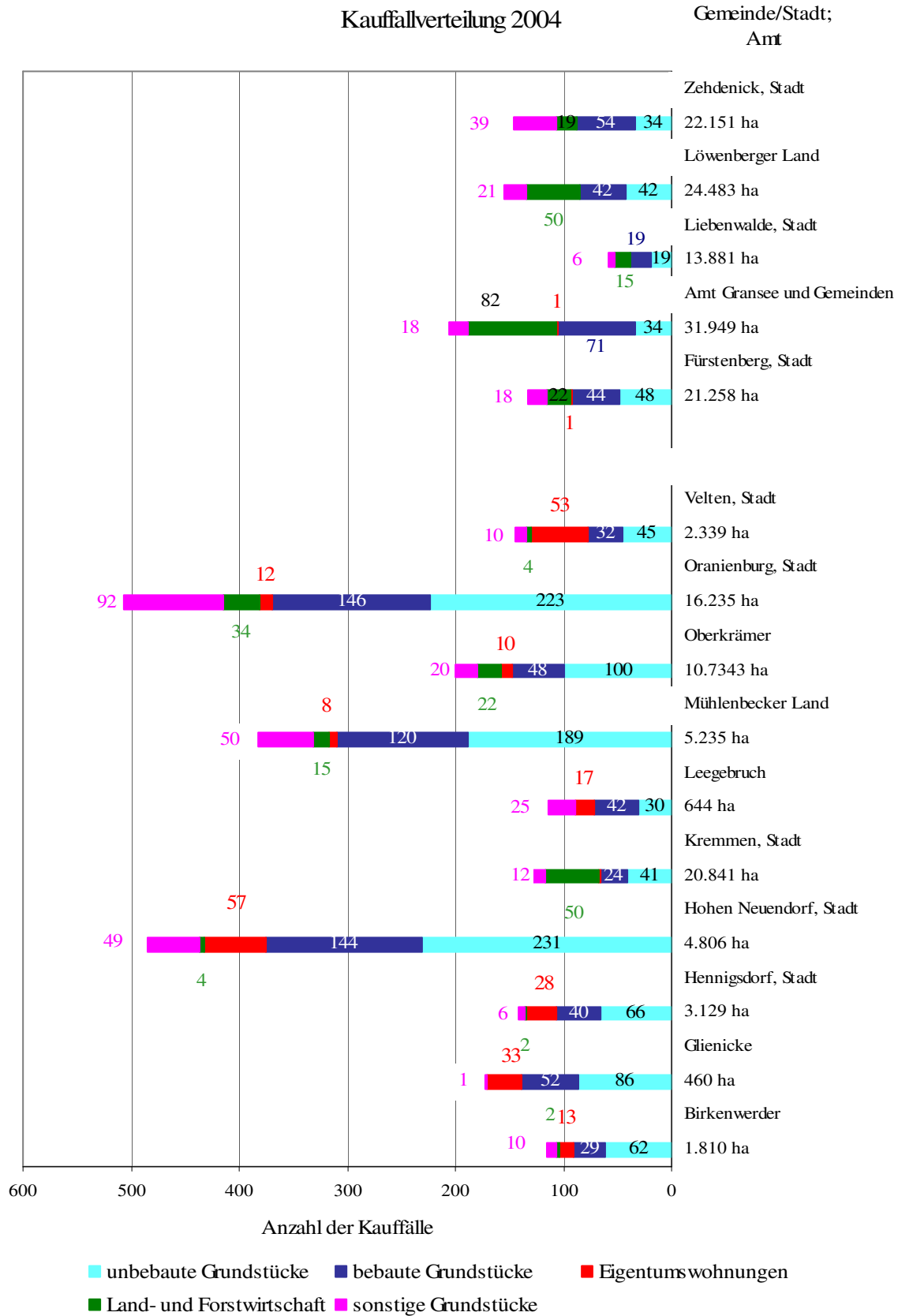
#### 4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2004 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.082 Kaufverträge abgeschlossen. Damit ist das Vertragsaufkommen seit dem Jahr 2001 relativ konstant, der leichte Anstieg der Kauffallzahlen ist marginal. Von diesen Kaufverträgen wurden 77 % im engeren Verflechtungsraum und 23 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hauptschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum waren die Städte Oranienburg und Hohen Neuendorf sowie die Gemeinde Mühlenbecker Land. Im äußeren Entwicklungsraum wurden die meisten Kaufverträge im Amt Gransee und Gemeinden registriert. Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten befindet sich auf der folgenden Seite. Die Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befindet sich auf der anschließenden Seite. Bemerkenswert ist hier der seit 2003 zu verzeichnende relativ hohe Anteil an Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen.

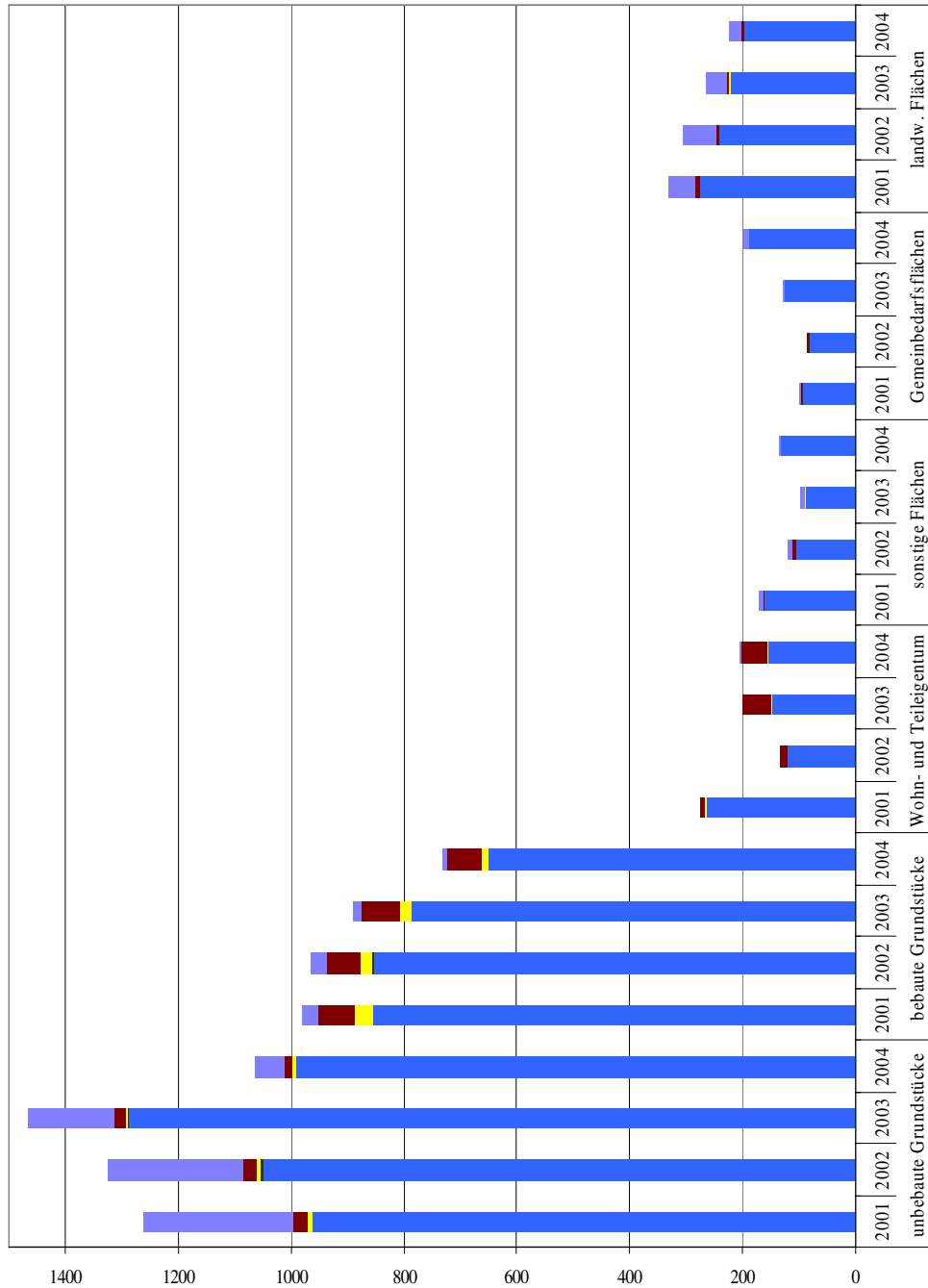
Während im Teilmarkt der Eigentumswohnungen Kaufhandlungen fast ausschließlich im engeren Verflechtungsraum stattfanden, ist die Verteilung der angefallenen Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen relativ ausgewogen über den Landkreis verteilt. Bei den bebauten bzw. unbebauten Grundstücken sowie sonstigen Flächen variiert das Verteilungsverhältnis eVR / äER um die o.a. allgemeine Verteilungszahl. Unbebaute Grundstücke wurden zu 85 % im engeren Verflechtungsraum gehandelt.

Der Hauptanteil der Kauffälle entfällt mit 42 % bzw. 29 % auf die Grundstücksarten unbebauter bzw. bebauter Grundstücke. Bei den bebauten Grundstücken ist damit der Marktanteil seit 2001 relativ konstant geblieben. Nach einem gleichmäßigen Anstieg der Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke über die Jahre 2001 bis 2003 ist in diesem Jahr wieder ein Abfallen auf den Stand von 2001 zu beobachten. Der Marktanteil land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist mit 10 %, der der sonstigen Flächen mit 7 % gegenüber den Vorjahren kaum verändert. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat, wenn auch insgesamt eher von untergeordneter Bedeutung, im Berichtsjahr wieder einen leichten Aufschwung zu verzeichnen. Er machte im Jahr 2004 12 % des Gesamtvolumens der Verträge aus, eine Steigerung gegenüber den Vorjahren um 5 %.

Für die Auswertungen ab Gliederungspunkt 5 werden Kauffälle im Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen ebenfalls nicht in die Auswertungen ein.



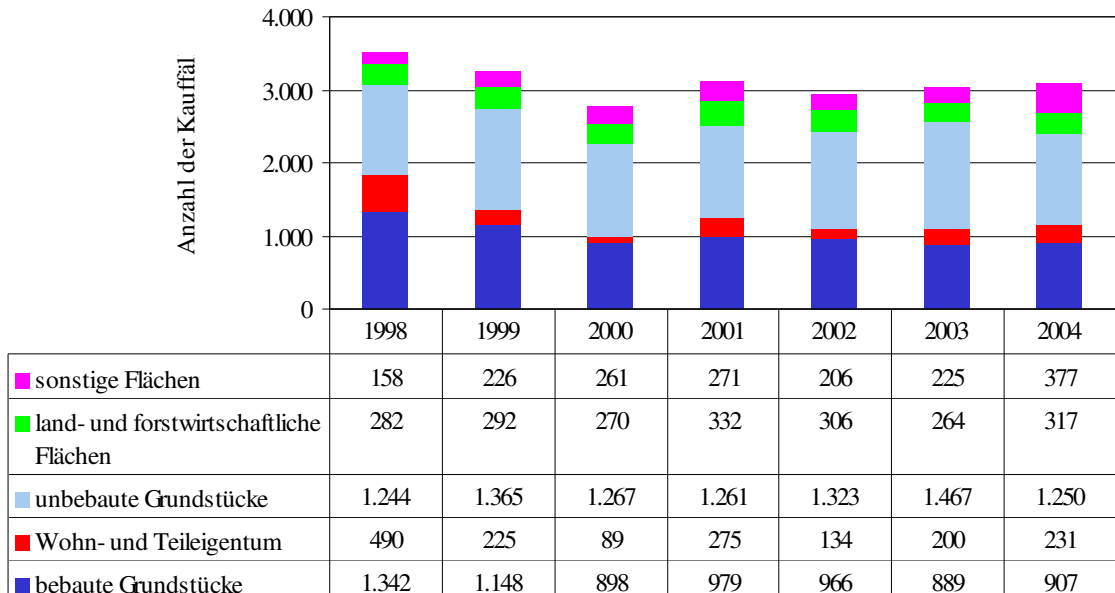
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2001 - 2004



	unbaute Grundstücke				bebaute Grundstücke				Wohn- und Teileigentum				sonstige Flächen				Gemeinbedarfsflächen				landw. Flächen			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
sonstiges	264	237	153	52	27	28	13	9	1	1	0	1	7	8	7	2	3	2	2	10	48	60	36	22
Zwangsversteigerung	26	24	21	11	64	60	68	62	8	11	50	46	2	5	0	0	1	1	0	0	7	5	4	3
Auseinandersetzung	7	7	4	7	32	23	20	11	2	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	2	0
Tausch	0	6	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	2
Kauf	964	1049	1288	991	856	854	788	651	264	122	149	155	162	106	89	134	94	80	126	188	276	240	222	197

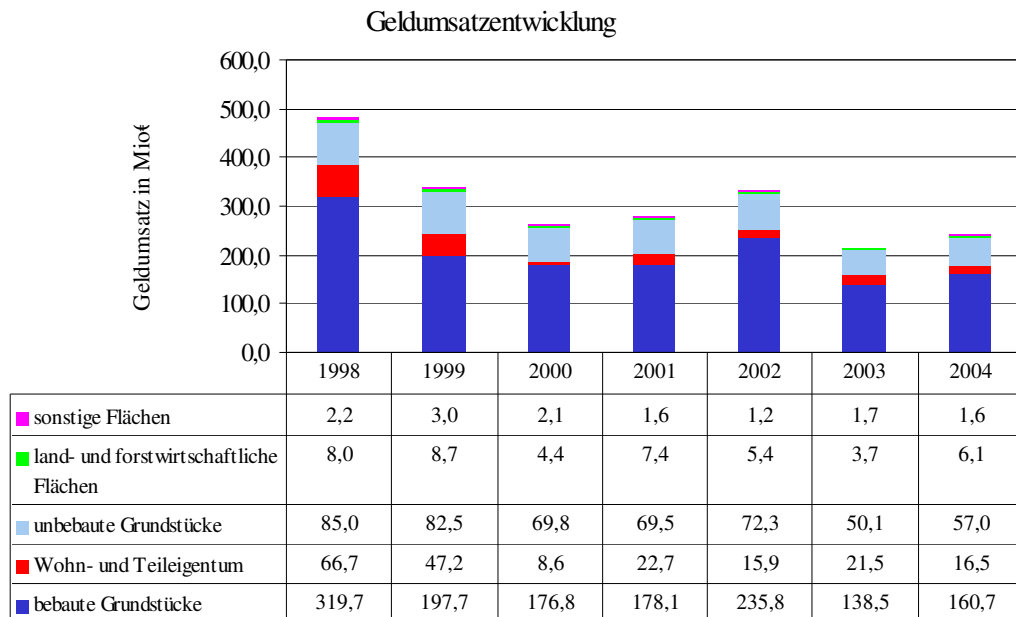
#### 4.1. Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen



Der Rückgang der Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wird durch einen jeweils leichten Anstieg in den anderen Grundstücksarten kompensiert. Insgesamt ist ein nicht bedeutender Anstieg der Veräußerungen zu verzeichnen. Jedoch ist das Verteilungsverhältnis der einzelnen Grundstücksarten bis auf die Eigentumswohnungen konstant geblieben.

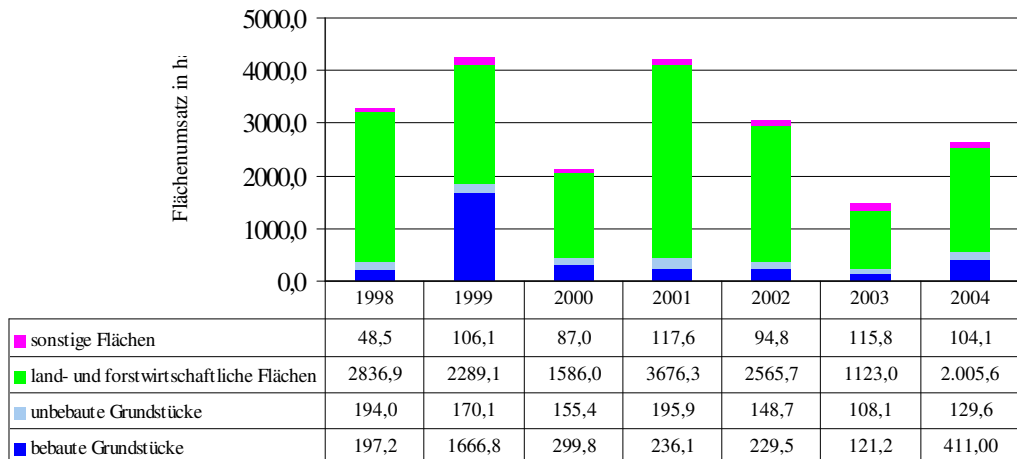
## 4.2. Geldumsatz



Trotz leicht gestiegener Kauffallzahlen hat sich der Geldumsatz des Teilmarktes Wohn- und Teileigentum gegenüber dem Vorjahr verringert. Hier schlägt sich die große Anzahl der Zwangsversteigerungen nieder, bei denen Zuschläge i.d.R. weit unter den ermittelten Verkehrswerten erteilt werden. Bei den Teilmärkten unbebauter Grundstücke, land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und sonstiger Flächen ist der erzielte durchschnittliche Quadratmeterpreis relativ konstant.

### 4.3. Flächenumsatz

Flächenumsatzentwicklung



Im Jahr 2004 ist der Flächenumsatz insgesamt stark erhöht, geschuldet dem fast verdoppelten Umsatz im Teilmarkt land- und forstwirtschaftlicher Flächen und dem mehr als verdreifachten Umsatz des Teilmarktes bebauter Grundstücke. Insgesamt wurde dadurch die seit 2001 sinkende Tendenz umgekehrt, die Umsatzzahlen des Jahres 2002 wurden jedoch nur im Teilmarkt bebauter Grundstücke erreicht und sogar übertriffen.

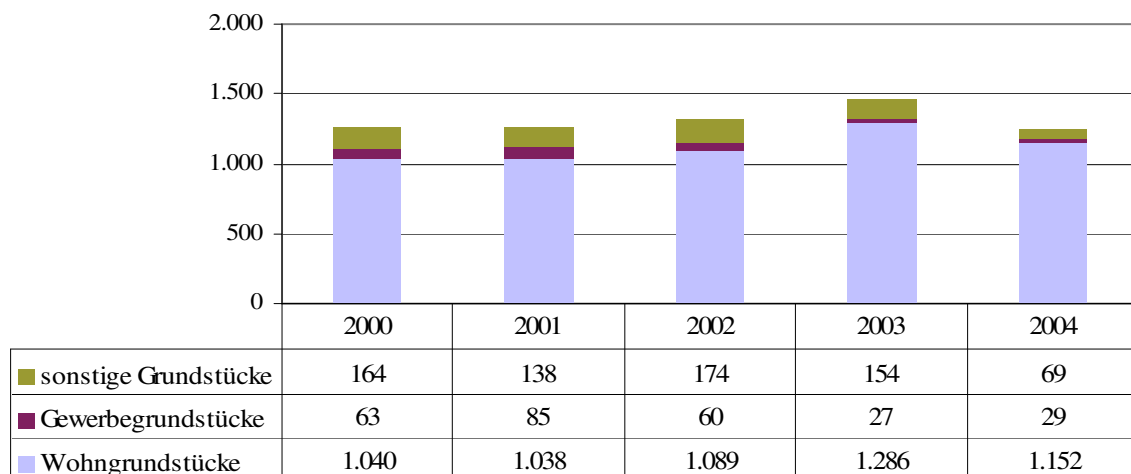
## 5. Bauland

### 5.1. Allgemeines

Nach einem Rückgang in 2003 ist der durchschnittliche Flächenumsatz je Kauffall in 2004 wieder gestiegen. Insbesondere bei den Gewerbegrundstücken ist mehr als eine Verdoppelung zurück auf die Umsatzzahlen des Jahres 2002 zu verzeichnen gewesen. Bei den Wohngrundstücken und auch den sonstigen Grundstücken ist nur ein leichter Anstieg der durchschnittlich veräußerten Fläche zu verzeichnen. Diese lag in 2004 bei 919 m<sup>2</sup> für Wohngrundstücke und 1.174 m<sup>2</sup> bei den sonstigen Grundstücken. Weiterhin gesunken sind hingegen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Wohn- und sonstige Grundstücke. Für Wohngrundstücke sank der durchschnittliche erzielte Kaufpreis um 4 %, immerhin nur halb so viel wie noch im Vorjahr. Sonstige Flächen haben einen starken Abfall des durchschnittlich gezahlten Kaufpreises um ca. 50 % zu verzeichnen. Allein Gewerbegrundstücke wurden trotz größerer Flächen zu höheren durchschnittlichen Kaufpreisen veräußert. Hier hat eine weitere Verlagerung des Marktgeschehens in den engeren Verflechtungsraum stattgefunden. An Gewerbestandorten im äußeren Entwicklungsraum mit relativ geringen Quadratmeterpreisen konnte nur ein einziger Vertrag registriert werden.

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.

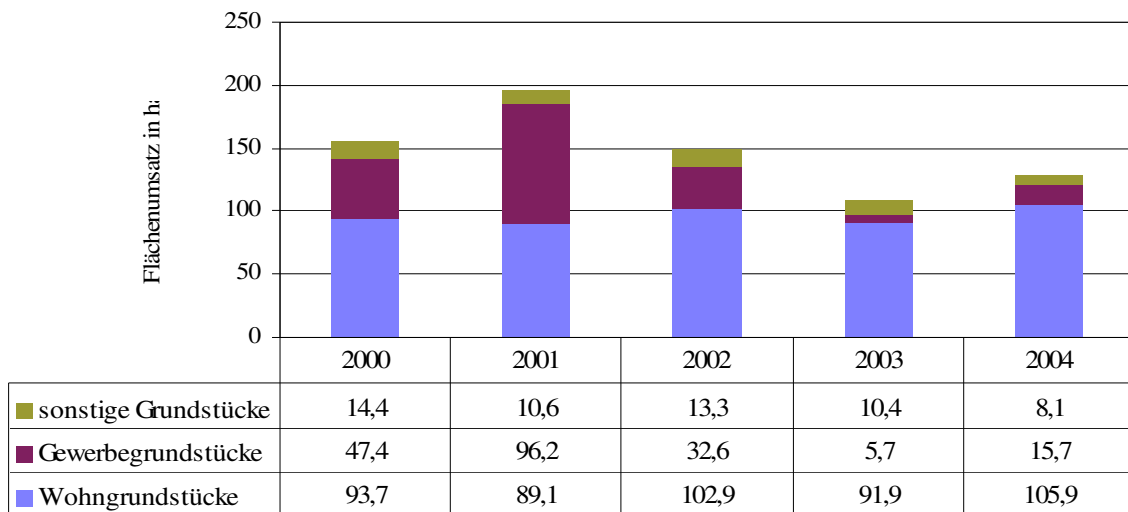
Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke



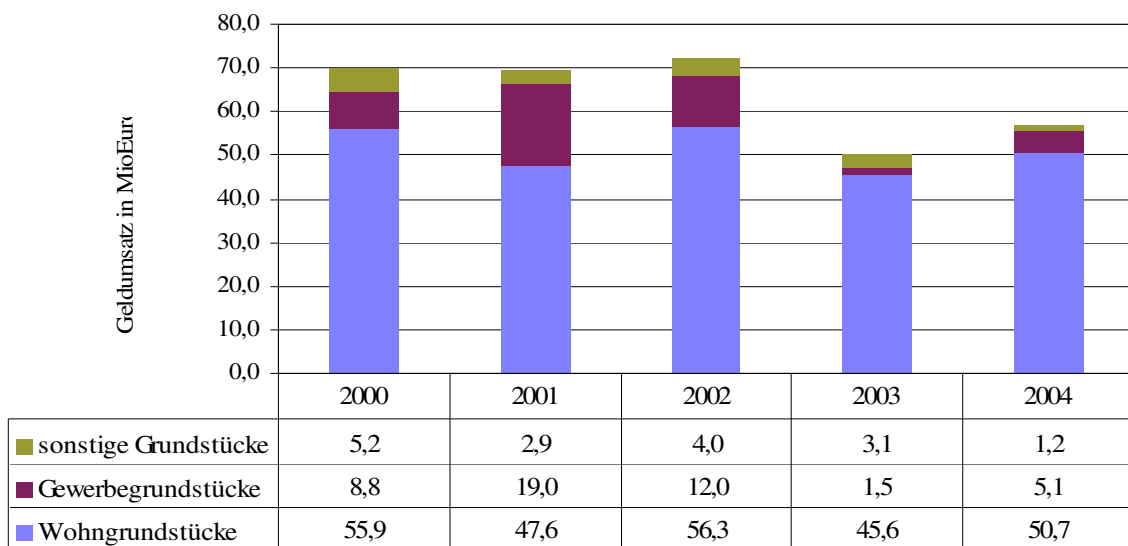
■ Wohngrundstücke 
 ■ Gewerbegrundstücke 
 ■ sonstige Grundstücke



Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



## 5.2. Individueller Wohnungsbau

Hauptsächlich in Gebieten mit einem höheren Bodenwertniveau (ab 50 €/m<sup>2</sup>), im S-Bahn-Bereich ist ein weiteres Sinken der durchschnittlich gezahlten Bodenpreise in den gewachsenen Ortslagen zu beobachten. Aber auch in neuen Wohngebieten in Lagen mit einem ausreichenden Angebot an Wohnbauflächen ist mit einigen Ausnahmen eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen. Die Größen der im Jahr 2004 verkauften Grundstücke lagen in der Regel zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>. Nur in Gemeinden bzw. Gemeindeteilen mit geringem Bodenwertniveau werden auch noch größere Flächen gekauft.

### 5.2.1 Preisniveau

In der untenstehenden Tabelle 1 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 Liebenwalde, 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 und Oberkrämer wurden nur die Durchschnittswerte angegeben.

Tabelle 1 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (Stand 01.01.2005)	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zwei- familienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	540 – 1.020	37.000 – 67.500	53 - 82
	Ø 780	Ø 51.100	Ø 66
Glienicke	500 – 1.010	60.000 – 122.500	95 – 149
	Ø 740	Ø 85.200	Ø 118
Hennigsdorf, Stadt	570 – 870	52.000 – 100.000	90 – 127
	Ø 700	Ø 77.500	Ø 111
Hohen Neuendorf, Stadt	520 – 1.030	32.000 – 72.000	55 – 90
	Ø 780	Ø 55.400	Ø 71
Kremmen, Stadt	--	--	--
Leegebruch	450 – 800	30.000 – 45.500	47 - 65
	Ø 650	Ø 39.200	Ø 60
Löwenberger Land	Ø 850	Ø 23.600	Ø 28
Oberkrämer	Ø 700	Ø 52.000	Ø 72
Oranienburg, Stadt	540 – 960	29.000- 50.000	38 – 70
	Ø 740	Ø 39.200	Ø 53
Velten, Stadt	530 – 850	30.000 – 55.600	51 – 70
	Ø 680	Ø 43.000	Ø 62
Fürstenberg, Stadt	500 – 1.720	8.000 – 30.000	8 – 28
	Ø 1.010	Ø 20.600	Ø 22
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Mühlenbecker Land	570 – 1.080	30.000 – 72.500	41 – 77
	Ø 790	Ø 47.100	Ø 62
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 Tabelle 2 aufgeführten Bereichen fanden Verkäufe in **neu erschlossenen Wohngebieten** statt. Die Anzahl der Gebiete, in denen Verkäufe unbebauter Baugrundstücke registriert wurden ist gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen. Die Grundstücke in diesen Gebieten sind mittlerweile fast vollständig vermarktet, sodass nur noch vereinzelte Verkäufe stattfinden können. Dies betrifft insbesondere Wohngebiete im Stadtbereich Kremmen, in Zehdenick und Leegebruch sowie in einigen sehr kleinen neuen Baugebieten z.B. in Hennigsdorf. Daneben befinden sich derzeit nur wenige neue Gebiete in der Vermarktung. Die höheren Quadratmeterpreise der Baugrundstücke in den neuen Wohngebieten erklären sich hauptsächlich durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung und durch die bessere Erschließungsqualität. 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 der Gemeinde Mühlenbecker Land werden in neuen Wohngebieten durchschnittlich kleinere Grundstücke als in den Ortslagen veräußert.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (Stand 01.01.2004)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Preise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf, Stadt	Ø 470	Ø 27.100	Ø 59
Mühlenbecker Land	460 - 580	29.700 - 52.800	68 - 94
	Ø 500	Ø 40.500	Ø 79
Oranienburg, Stadt	Ø 470	Ø 27.000	Ø 58
Oberkrämer	500 - 630	32.000 - 49.000	57 - 82
	Ø 545	Ø 40.400	Ø 73

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

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

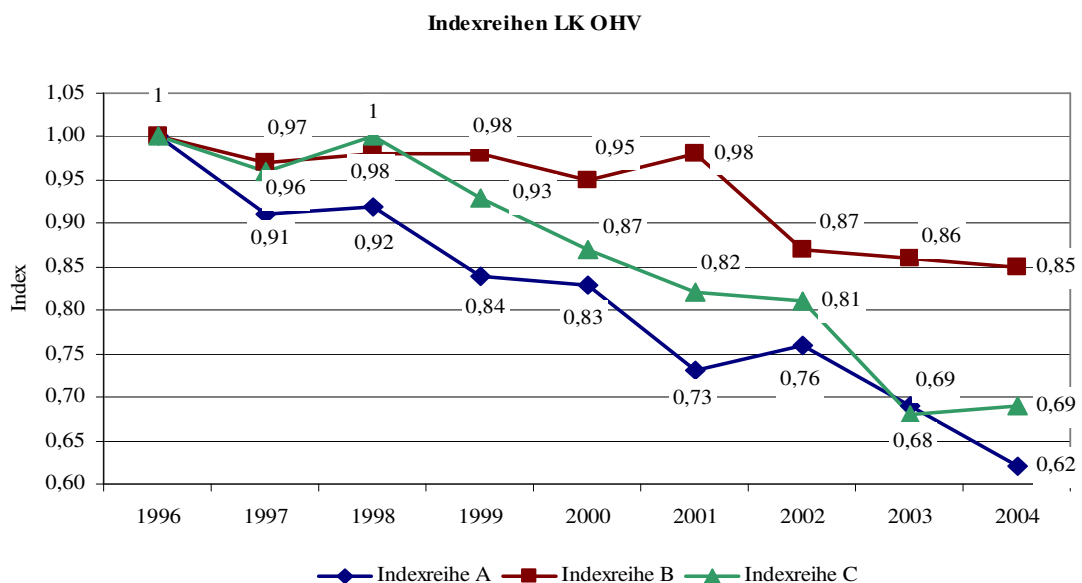
Der Gutachterausschuss hat für das Gebiet des Landkreises Oberhavel Indexreihen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt. Hierbei wurde der Kreis in drei Indexgebiete unterteilt. Die Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2005 herangezogen.

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

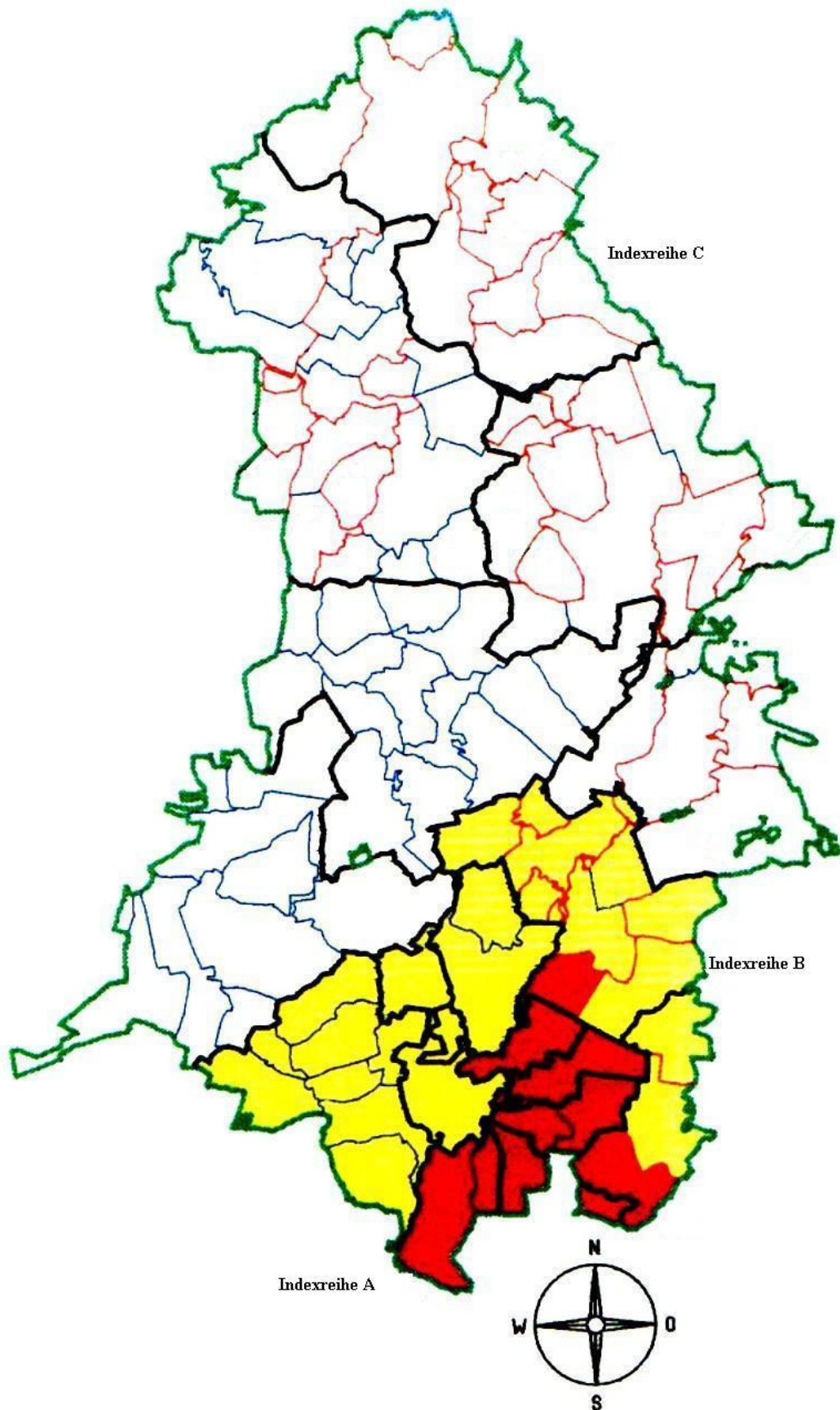
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsübergangs	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



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

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 ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 2.000m<sup>2</sup>
- 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.

In den Tabellen der folgenden Seiten wird die jeweilige mittlere Grundstücksgröße dem Bezugskoeffizienten 1,0 gleichgesetzt. Übertragungen auf nicht ausgewiesene Gebiete sind nach sachverständiger Einschätzung vorzunehmen. Die dargestellten Untersuchungsgebiete lehnen sich an die in diesem Marktbericht unter Punkt 5.2.2 den Indexreihen zugeordneten Gemeinden, Ämtern bzw. Städten an. Allgemein ist eine umgekehrte Proportionalität zwischen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> und der Grundstücksfläche festzustellen.

#### **Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten**

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

#### Hennigsdorf ohne OT Stolpe Süd

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 70

m <sup>2</sup>	Koeffizient
300	1,15
350	1,12
400	1,09
450	1,06
500	1,04
550	1,02
<b>600</b>	<b>1,00</b>
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:

#### Stadtbereich Hohen Neuendorf

einschließlich

OT Stolpe

OT Bergfelde

OT Borgsdorf

Birkenwerder

Oranienburg OT Lehnitz

Anzahl der untersuchten Kauffälle  
520

m <sup>2</sup>	Koeffizient
300	1,20
400	1,14
500	1,10
600	1,06
700	1,03
<b>800</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	Koeffizient
300	1,36
400	1,26
500	1,17
600	1,11
700	1,05
<b>800</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	Koeffizient
300	1,41
400	1,29
500	1,20
600	1,12
700	1,06
<b>800</b>	<b>1,00</b>
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 II:

Stadtgebiet Oranienburg  
einschl. Sachsenhausen

OT GERMENDORF  
OT WENSICKENDORF  
OT FRIEDRICHSTHAL  
OT SCHMACHTENHAGEN  
OT ZEHLENDORF  
OT BERNÖWE  
OT MALZ

Löwenberger Land  
OT Nassenheide  
Leegebruch  
Liebenwalde OT Freienhagen

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 422

m <sup>2</sup>	Koeffizient
300	1,43
400	1,29
500	1,17
600	1,08
<b>700</b>	<b>1,00</b>
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

### Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck  
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 140

m <sup>2</sup>	Koeffizient
350	1,22
450	1,16
550	1,11
650	1,07
750	1,03
<b>850</b>	<b>1,00</b>
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



## Indexreihengebiet C:

### Indexgebiet C I:

**Stadt Kremmen OT Kremmen**  
**Stadt Liebenwalde OT Liebenwalde**  
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 37

m <sup>2</sup>	Koeffizient
400	1,28
450	1,20
500	1,13
550	1,06
<b>600</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	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
<b>900</b>	<b>1,00</b>
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 <sup>2</sup>	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
<b>800</b>	<b>1,00</b>
900	0,91
1000	0,83
1200	0,68
1400	0,56
1600	0,46
1800	0,37
2000	0,28

### 5.3. Geschosswohnungsbau

#### 5.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2004 wurden keine Verkäufe über für Geschosswohnungsbau vorgesehene Grundstücke registriert.

### 5.4. Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Insgesamt 14 Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke, davon 13 im engeren Verflechtungsraum zu Berlin wurden im Jahr 2004 registriert. Hier fanden lediglich Einzelverkäufe an verschiedenen Standorten statt. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 3.800 m<sup>2</sup> bei erzielten Quadratmeterpreisen zwischen 21 und 60 Euro.

### 5.5. Bauerwartungsland und Rohbauland

Zehn Kaufverträge wurden über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, alle in engeren Verflechtungsraum zu Berlin abgeschlossen. Es wurden Kaufpreise zwischen 16 und 63 %, im Durchschnitt 54 % des umliegenden Baulandwertes erzielt. Aus diesen Daten ist kein allgemeines Marktverhalten ableitbar.

### 5.6. Sonstiges Bauland

#### 5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Es wurden 14 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Wochenendhausgrundstücken, davon zehn im engeren Verflechtungsraum zu Berlin abgeschlossen. Neben diesen 14 Kauffällen, deren Kaufpreise aufgrund der Lage in unterschiedlichen Bodenwertniveaus und unterschiedlicher wertbildender Einflussfaktoren stark differieren wurden weitere 50 Kauffälle als **Zukäufe des Grund und Bodens zum Wochenendhaus des Nutzers** getätigt. 38 % dieser Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum in Lagen mit Bodenwerten zwischen 9,50 und 15 Euro und Wassernähe statt. Die Hauptstandorte sind Tornow, Menz und Burgwall. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen 41 und 111 % des Bodenrichtwertes für Bauland.

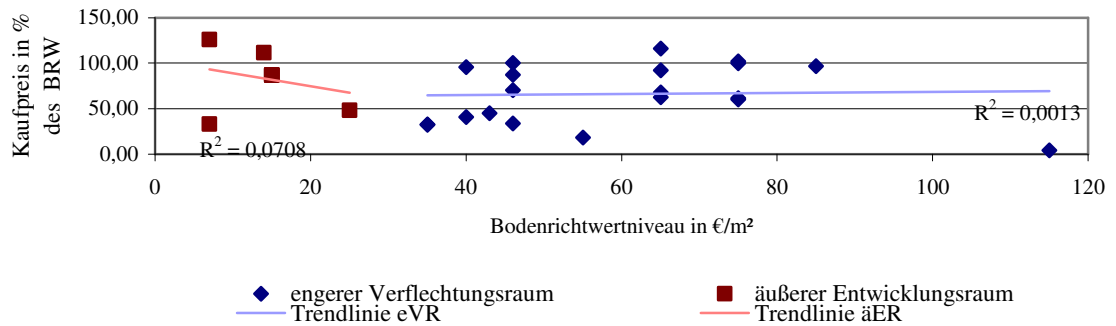
Die übrigen 62 % der Kauffälle wurden im engeren Verflechtungsraum zu Berlin in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 40 und 75 Euro abgeschlossen. Ein Drittel der **Verkäufe** fanden in **Sondernutzungsgebieten** statt. Hier wurden Kaufpreise zwischen 29 und 65 % des Bodenrichtwertes des benachbarten Baulandes vereinbart. **In Wohngebieten** hingegen lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 32 und 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland. Auch die Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum zu Berlin wurden zum Teil über Grundstücke in Wassernähe abgeschlossen. Hier hat jedoch die Qualität des benachbarten Gewässers – i.d.R. ein Kanal mit Schifffahrtsweg keinen signifikant werterhöhenden Einfluss.

Tabelle 3 unbebaute Erholungsgrundstücke

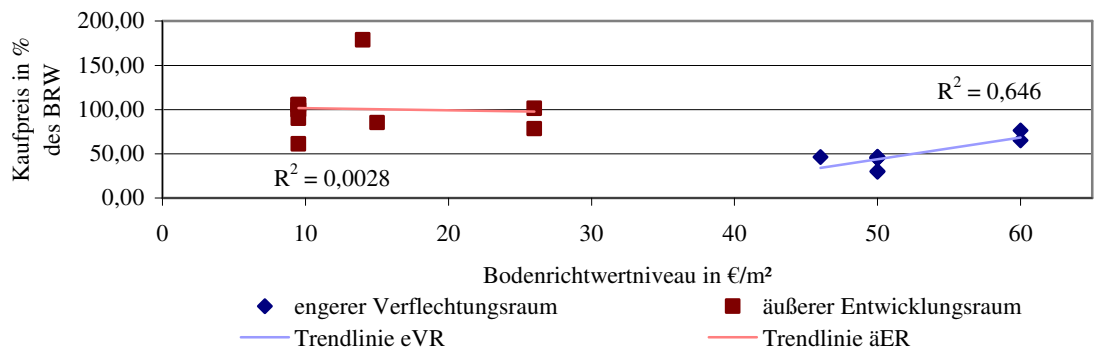
Lage		Grundstücksfläche	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes Bauland
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Wasserlage	140 – 750	6 – 20	48 - 111
		Ø 460	Ø 12	Ø 95
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete	260 – 940	15 – 39	29 - 65
		Ø 640	Ø 24	Ø 46
	Lage im Wohngebiet	345 – 1.040	11 – 75	32 - 100
		Ø 655	Ø 38	Ø 68

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

Verkäufe von Erholungsgrundstücken / Zukäufe durch den Pächter  
Lage innerhalb von Wohngebieten

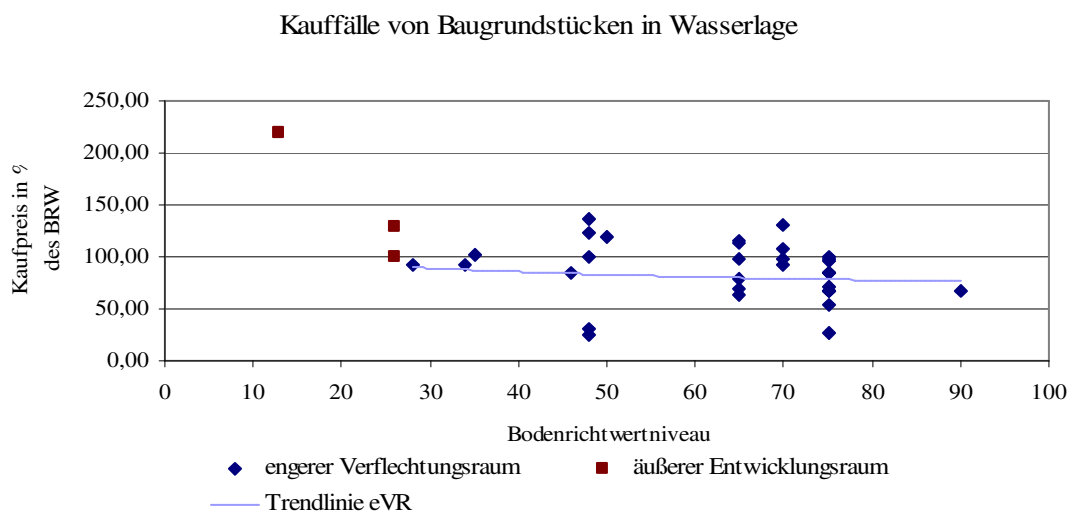


Verkäufe von Erholungsgrundstücken / Zukäufe durch den Pächter  
Lage in Sondernutzungsgebieten



### 5.6.2 Unbebaute Grundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 36 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage nachgewiesen werden. Nur drei dieser Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum statt und erzielten Kaufpreise über den Bodenrichtwerten. Jedoch ist die Anzahl der Kauffälle zu gering um eine gesicherte Aussage über etwaige Abhängigkeiten treffen zu können. Im engeren Verflechtungsraum wurden 33 Verkäufe abgeschlossen. Im Durchschnitt lag der erzielte Kaufpreis bei 88 % des Bodenrichtwertes bei einer Spanne zwischen 64 und 114 % des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden vorrangig in einem Bodenwertniveau von über 45 Euro und mehr statt. Die erzielten Kaufpreise streuen erheblich, es kann daher nicht eindeutig allgemein von einer Aufwertung der Grundstücke durch die Wasserlage gesprochen werden.

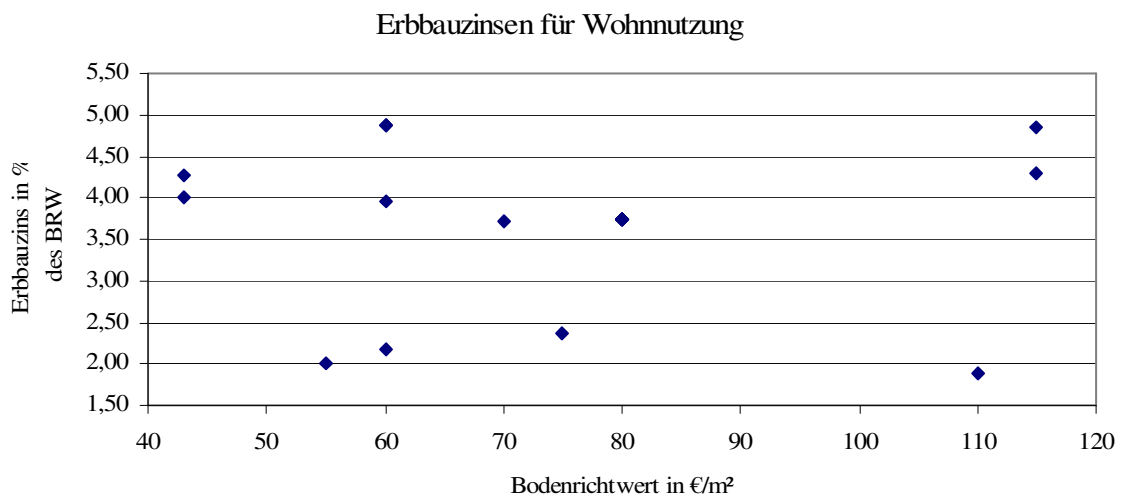


## 5.7. Erbbaurechte

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 19 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Grundstücke, davon 18 über Wohngrundstücke abgeschlossen. Ein Abschluss bezog sich auf ein gewerblich genutztes Grundstück.

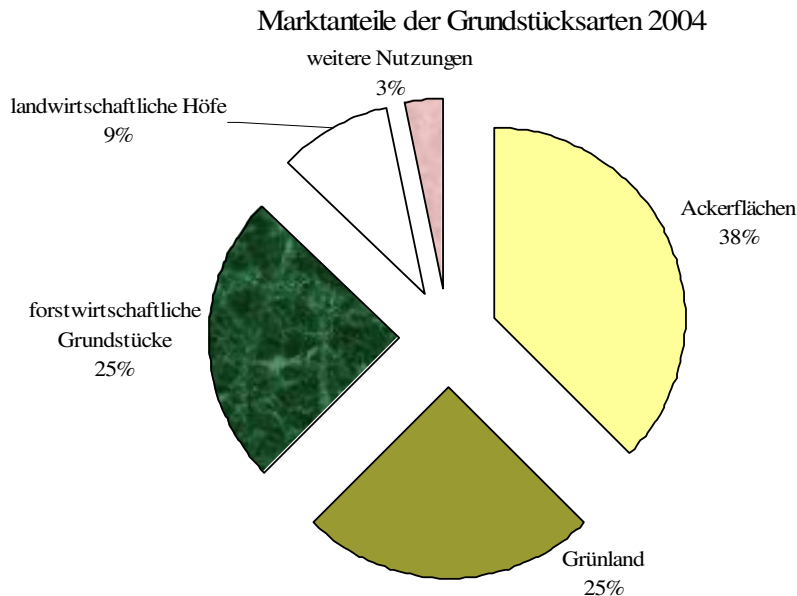
Die Erbbauzinsen für Wohngrundstücke bewegten sich zwischen 2 % und 4,85 % von Bodenrichtwert, im Durchschnitt 3,72 %. Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinsen vom Bodenwert ist nicht erkennbar.

13 weitere Verträge bezogen sich auf Grundstücke in der Oranienburger Obstbausiedlung Eden und gingen nicht in die o.g. Daten ein. Die Verträge in der Obstbausiedlung Eden werden zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht dargestellt.



## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1. Allgemeines



Die im Jahr 2004 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

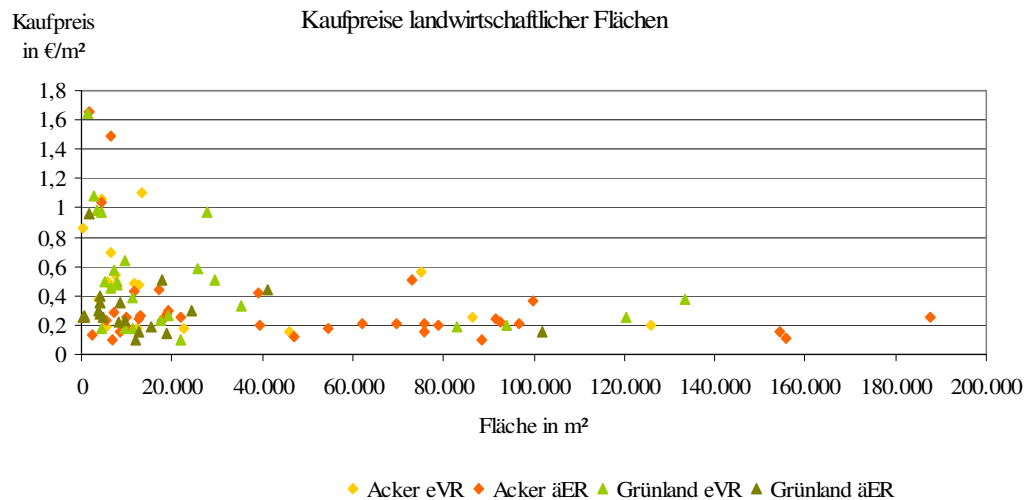
Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen werden unabhängig von der Bodenwertzahl ermittelt und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte beziehen sich, wie bereits in den Vorjahren auf die einzelnen Gemeinden bzw. Städte 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 Regionen für die keine Bodenrichtwerte ermittelt wurden, abgeschlossen. Die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen wurden ohne Berücksichtigung des Baumbestandes ermittelt. Grundlage der folgenden Auswertungen sind auch Kaufverträge unter 1 ha.

39 % der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke fanden im engeren Verflechtungsraum zu Berlin statt, 61 % im äußeren Entwicklungsraum.

## 6.2. Landwirtschaftliche Flächen

Der Hauptteil der **Grünlandflächen** wurde mit 56 % im engeren Entwicklungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu 2/3 im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Bei den insgesamt in 200 Kauffällen verkauften Flächen werden in den einzelnen Verträgen die unterschiedlichen Bodenqualitäten i.d.R. nicht einzeln wertmäßig erfasst. Insofern ist nur in einigen wenigen Fällen eine Beziehung des erzielten Kaufpreises zur Bodenwertzahl möglich.

### 6.2.1 Preisniveau



Im engeren Verflechtungsraum zu Berlin liegt die erzielte Kaufpreisspanne für **Ackerflächen** zwischen 0,18 €/m<sup>2</sup> und 0,86 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 0,43 €/m<sup>2</sup>.

Im Durchschnitt wurden 16.700 m<sup>2</sup> veräußert. Im äußeren Entwicklungsraum wurde zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,42 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt zu 0,24 €/m<sup>2</sup> veräußert. Durchschnittlich 42.200 m<sup>2</sup> wechselten hier pro Kauffall den Besitzer.

Kaufpreise für **Grünlandflächen** im engeren Verflechtungsraum lagen zwischen 0,18 €/m<sup>2</sup> und 0,97 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 0,44 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurden 15.200 m<sup>2</sup> veräußert. Insbesondere in den Städten Oranienburg und Velten werden, offensichtlich bedingt durch den Bau des Autobahnanschlusses bzw. der Ortsumgehung Oranienburg für die betroffenen Flächen sehr hohe Kaufpreise erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Kaufpreise für Grünlandflächen zwischen 0,15 €/m<sup>2</sup> und 0,40 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich konnten 0,27 €/m<sup>2</sup> erzielt werden, die Durchschnittsfläche lag bei 9.000 m<sup>2</sup>.

35 % der Ackerflächenverkäufe sowie 53 % der Grünlandverkäufe bezogen sich auf Flächen unter 10.000 m<sup>2</sup> und gingen somit nicht in die Bodenrichtwertermittlungen ein.

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Zur Preisentwicklung landwirtschaftlicher Flächen hat der Gutachterausschuss keine Untersuchungen durchgeführt.

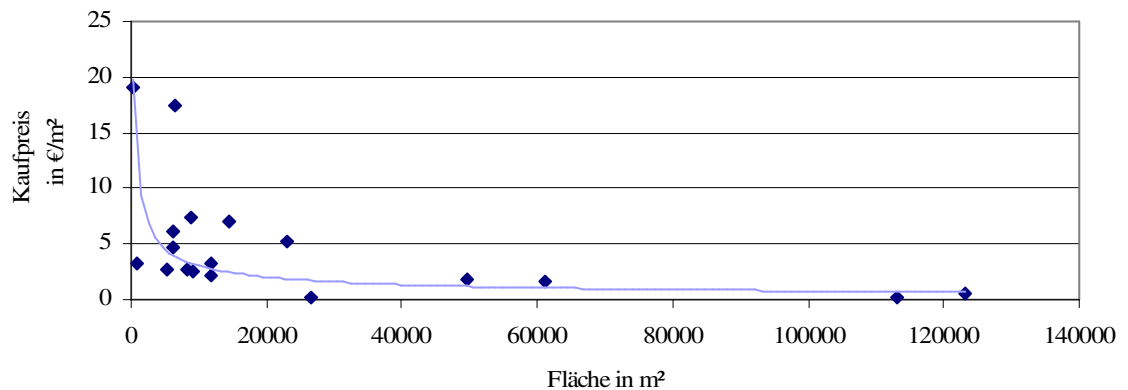
### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

### 6.2.4 Höfe

Im Jahr 2004 wurden 18 Kauffälle über landwirtschaftliche Höfe, davon lediglich zwei im engeren Verflechtungsraum registriert. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 0,56 €/m<sup>2</sup> und 7,38 €/m<sup>2</sup> bei veräußerten Flächen zwischen 5.400 m<sup>2</sup> und ca. 61.000 m<sup>2</sup>. Zwei Drittel der veräußerten Flächen waren Flächen bis 20.000 m<sup>2</sup>. Das Diagramm weiter unten zeigt die deutliche Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der veräußerten Fläche. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 3,63 €/m<sup>2</sup>.

Abhängigkeit Kaufpreis von veräußelter Fläche  
bei landwirtschaftlichen Höfen





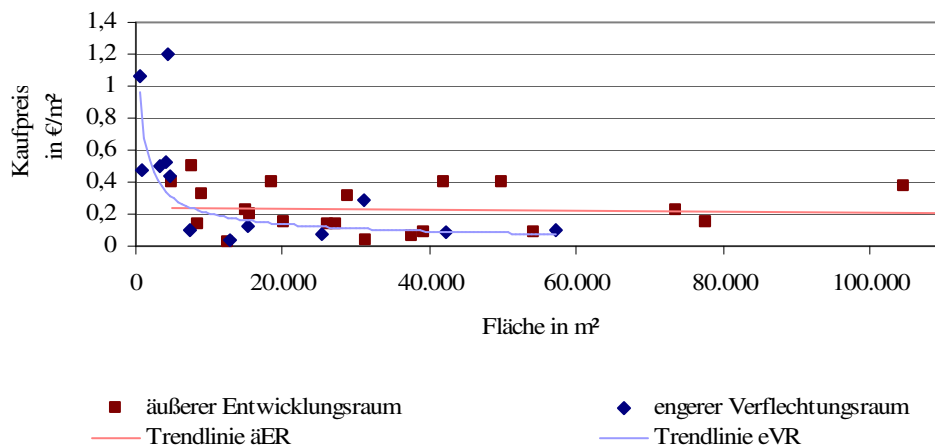
### 6.3. Forstwirtschaftliche Flächen

37 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen, ausschließlich Nadel- oder Mischwald wurden im engeren Verflechtungsraum, 63 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Somit hat sich die Kauffallverteilung gegenüber dem Vorjahr kaum geändert.

Im engeren Verflechtungsraum zu Berlin werden Kaufpreise zwischen 0,07 €/m<sup>2</sup> und 0,52 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 0,29 €/m<sup>2</sup> erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum ist die Spanne insgesamt etwas niedriger angesiedelt, 0,06 €/m<sup>2</sup> bis 0,40 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 0,22 €/m<sup>2</sup>. Hier ist eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der veräußerten Fläche nicht nachweisbar.

Hingegen im engeren Verflechtungsraum zu Berlin ist ein deutliches Absinken der Kaufpreise mit steigender Fläche zu beobachten. Hier betragen jedoch die veräußerten Flächen im Durchschnitt nur etwa 1/3 der Flächen im äußeren Entwicklungsraum.

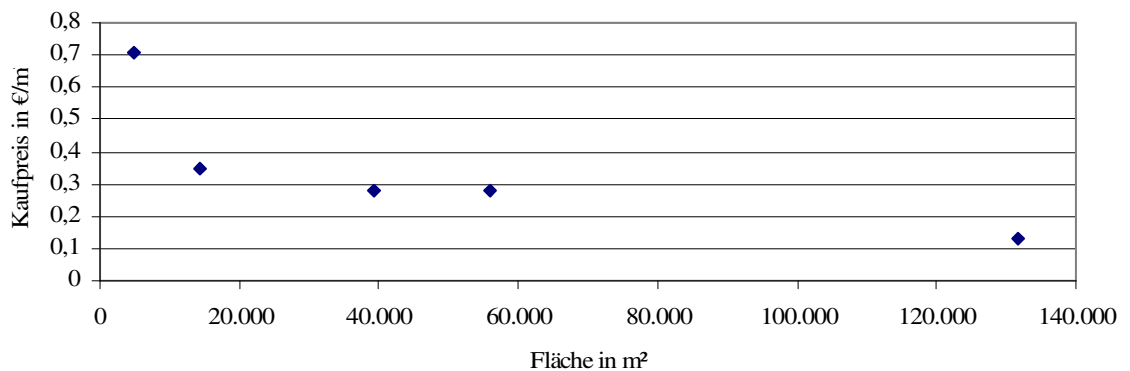
Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



#### 6.4. Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Lediglich fünf Objekte, davon nur eine Fläche im engeren Verflechtungsraum lagen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 4.900 m<sup>2</sup> und 13,2 ha. Hier variierten die Kaufpreise von 0,35 €/m<sup>2</sup> bis 1,67 €/m<sup>2</sup>, wobei wiederum eine Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der veräußerten Fläche erkennbar ist.

Abhängigkeit Kaufpreise von veräußelter Fläche  
Flächen im LSG/NSG



## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

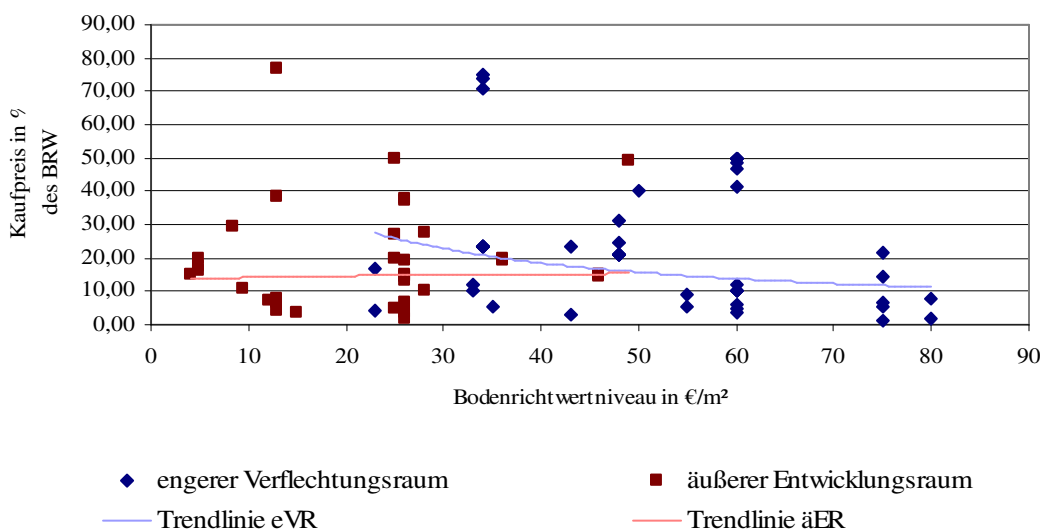
### 7.1. Hausnahe Gartenflächen

Zu hausnahen Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 84 Kaufverträge im gesamten Kreisgebiet abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 47 Verträge (56 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 37 Verträge (44 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die abgeschlossenen Kaufverträge lagen in Gemeinden mit einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 22 €/m<sup>2</sup> im äußeren Entwicklungsraum und 51 €/m<sup>2</sup> im engeren Verflechtungsraum.

Im engeren Verflechtungsraum wurden für hausnahe Gartenflächen durchschnittlich 20 % des Baulandwertes, im äußeren Entwicklungsraum 17 % des Baulandwertes erzielt. Damit ist der vom Baulandwert gezahlte Prozentsatz hauptsächlich im äußeren Entwicklungsraum gesunken, wobei die Unterschiede im Marktverhalten äußerer Entwicklungsraum – engerer Verflechtungsraum wieder deutlicher als im Vorjahr zutage treten. Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittlich ausgehandelte Kaufpreis kaum abhängig vom Bodenrichtwertniveau. Dahingegen ist im engeren Verflechtungsraum deutlich zu erkennen, dass mit steigenden Baulandwerten der prozentual vereinbarte Kaufpreis sinkt. Durchschnittlich werden unabhängig vom Bodenwertniveau im engeren Verflechtungsraum 10 €/m<sup>2</sup>, im äußeren Entwicklungsraum ca. 4 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Die untere Grenze der durchschnittlich erzielten Kaufpreise von 10 %, welche noch im Jahr 2003 kaum unterschritten wurde, ist im Jahr 2004 aufgehoben und hat sich weiter nach unten verschoben. Sie liegt für den gesamten Landkreis bei ca. 5 %. Die oberen Grenzen liegen bei 37 % für den äußeren Entwicklungsraum und 50 % für den engeren Verflechtungsraum.

Kaufpreise für hausnahe Gartenflächen in % vom Bodenrichtwert



## 7.2. Ufer- und Wasserflächen

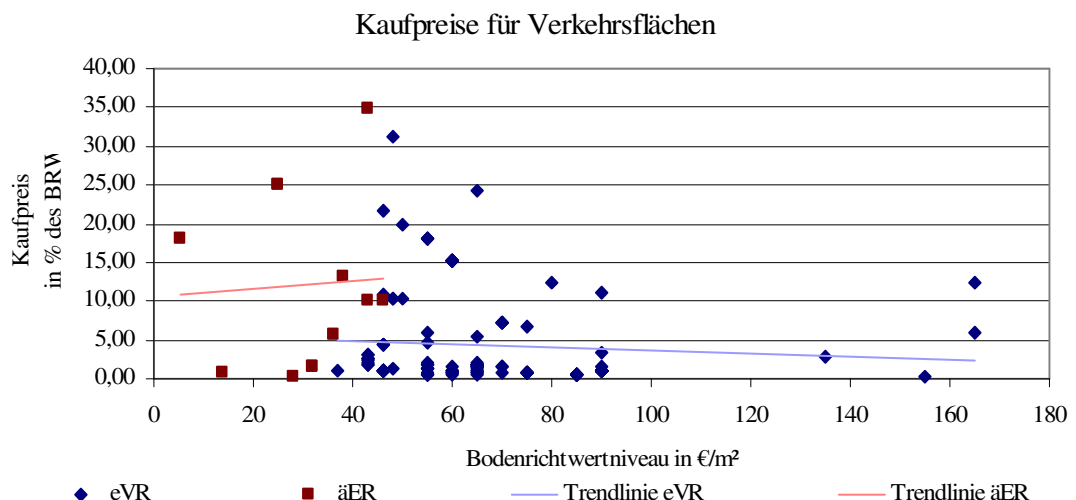
Neben den oben aufgeführten Verträgen wurden weitere 18 Verträge zu **Uferflächen für Freizeitgestaltungseinrichtungen** hauptsächlich in städtischen Lagen des äußeren Entwicklungsraumes abgeschlossen. Hier wurden durchschnittlich ca. 16 % des Bodenrichtwertes erzielt. Vier Verträge über **Wasserflächen** wurden zu durchschnittlich 1,95 €/m<sup>2</sup> abgeschlossen.

## 7.3. Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2004 wurden 156 Kaufverträge über bereits **öffentlich gewidmete Verkehrsflächen** bzw. 18 Kauffälle mit vorheriger abweichender Nutzung abgeschlossen. 92 % der gewidmeten Flächen wurden zu Objekten im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Hier wurden Kaufpreise von unter 1 % bis ca. 7 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart, somit niedriger als in den Vorjahren. Durchschnittlich wurden nur noch knapp 1,95 % erzielt. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 38 m<sup>2</sup> und 4.750 m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurden 860 m<sup>2</sup> veräußert. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise variieren zwischen 0,50 €/m<sup>2</sup> und 5 €/m<sup>2</sup>, durchschnittlich 1,29 €/m<sup>2</sup>. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land, Leegebruch, Oranienburg und Velten.

Im äußeren Entwicklungsraum liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,10 €/m<sup>2</sup> und 6,25 €/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurde ca. 11 % des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt. Einzelne Höchstwerte lagen bei 25 % des Baulandwertes.

Die Darstellung weiter unten zeigt die Abhängigkeit des Kaufpreises in % des Bodenrichtwertes.



Weitere 11 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveau Kaufpreise zwischen 1 und 64 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung ist nicht erkennbar.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1. Gesetzlicher Auftrag**

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.

### **8.2. Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)**

Die zum Stichtag 01.01.2005 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 25.01.2005 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/m<sup>2</sup> 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 Bauleit-

planung 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. Bei Kauffällen während der Maßnahme 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 i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden für Einzelgebiete zonale Werte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit private Sachverständige oder den Gutachterausschuss beauftragen.

Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Der Gutachterausschuss ermittelte für die Sanierungsgebiete der Städte Fürstenberg, Gransee, Velten und Zehdenick besondere Bodenrichtwerte, die zum Stichtag 01.01.2005 auf Antrag fortgeschrieben wurden.

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/m<sup>2</sup>  
Zustandsmerkmal

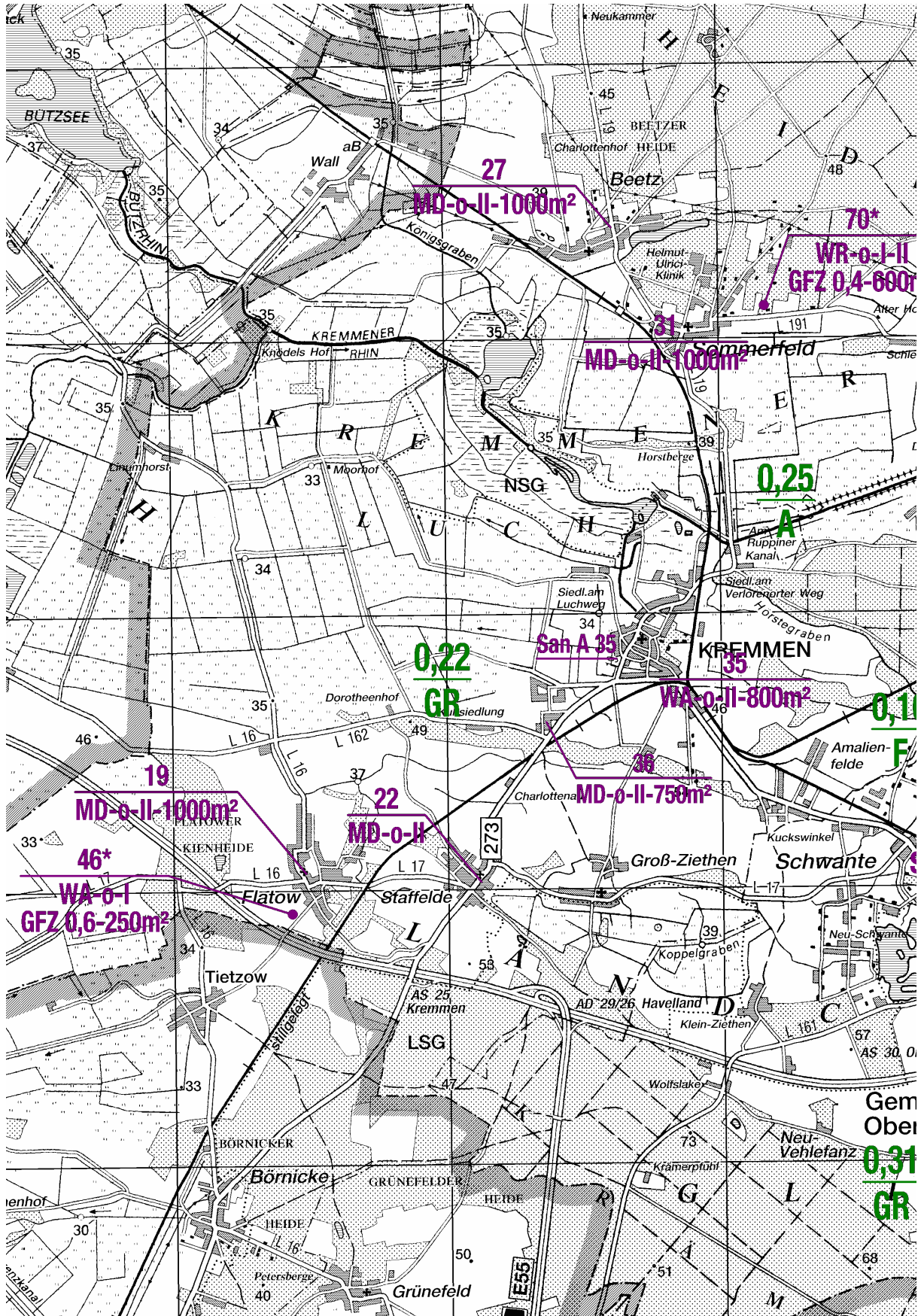
### **Abweichender Entwicklungszustand**

R	Rohbauland	E	Bauerwartungsland
---	------------	---	-------------------

### **Bauweise**

o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise
---	-----------------	---	-----------------------







### 8.3. Übersichten über die Bodenrichtwerte

Um dem Leser einen allgemeinen Eindruck vom Preisniveau in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Oberhavel zu geben, werden im Folgenden die ermittelten Bodenrichtwerte als Preisspannen für die jeweilige Einheit dargestellt. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte verzichtet. Die Definitionen der einzelnen lagetypischen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Tabelle 4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/ Stadt bzw. Amt	Bodenrichtwertspanne, Wert in €/m <sup>2</sup>		
	gewachsene Wohngebiete	neue Wohngebiete mit voller Erschließung	Gewerbeflächen
Birkenwerder	70 – 90	130	50
Glienicke	95 – 150	125 – 210	-
Hennigsdorf, Stadt	100 – 125	120	60
Hohen Neuendorf, Stadt	50 - 90	95 – 140	55
Kremmen, Stadt	19 – 43	41 – 70	-
Leegebruch	60	85	-
Löwenberger Land	4 – 30	38 – 55	-
Oberkrämer	20 – 60	50 – 125	9,50 – 17
Oranienburg, Stadt	23 – 140	40 – 85	18 – 38
Velten, Stadt	55	65 – 115	24 – 55
Fürstenberg, Stadt	4 – 35	-	7,50
Amt Gransee	4 - 24	22 – 60	11
Liebenwalde, Stadt	8,50 – 27	55	-
Mühlenbecker Land	40 – 80	60 – 200	60
Zehdenick, Stadt	4 - 39	65	8,50

#### 8.4. 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. Daneben wird die Grundstücksfläche in Gebieten ausgewiesen, in denen die Ermittlung der Bodenrichtwerte unter Zuhilfenahme der unter Punkt 5.2.3 veröffentlichten Flächenumrechnungsfaktoren erfolgte.

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 der folgenden Übersicht zu entnehmen.

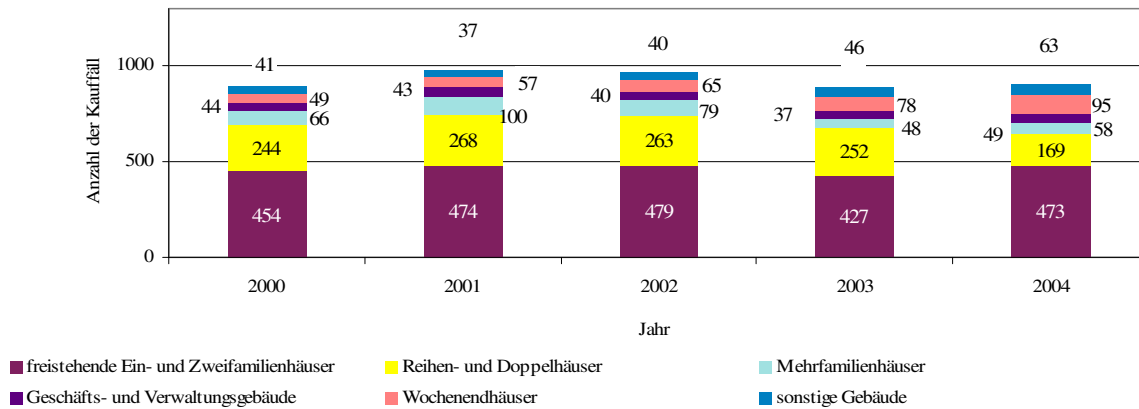
Tabelle 5 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Stadt, Gemeinde	typische Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	700 – 1.100	0,2 – 0,3
Fürstenberg, Stadt	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee, Stadt	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	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	0,3 – 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	0,4
Sonnenberg	500 – 1.300	0,3 – 0,4
Stechlin	800 – 1.300	0,3 – 0,4
Velten, Stadt	800	0,4
Zehdenick, Stadt	600 – 1.400	0,3 – 0,6

## 9. Bebaute Grundstücke

### 9.1. Allgemeines

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke

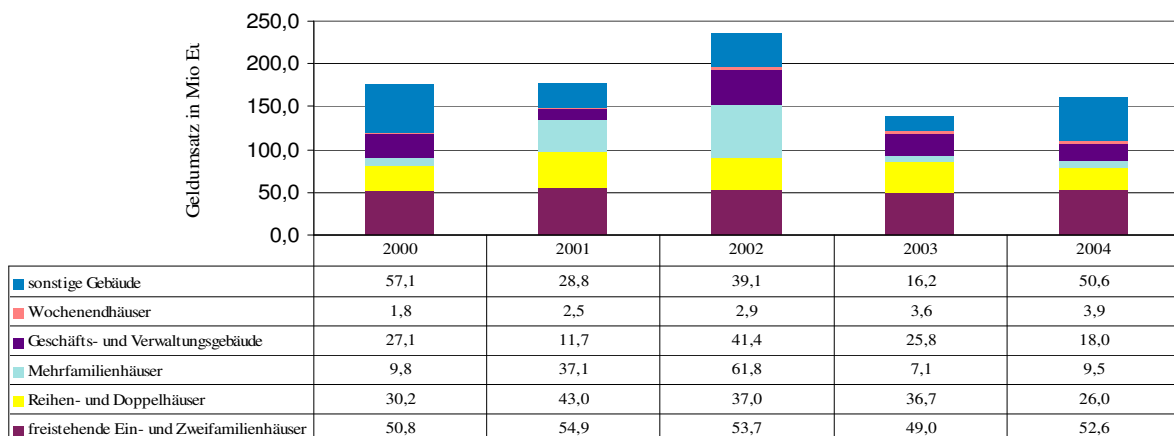


In 2004 ist die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche für alle Gebäudearten angestiegen. Insbesondere bei den sonstigen Gebäuden ist in 2004 ein enormer Anstieg der veräußerten Fläche zu verzeichnen gewesen.

Der seit 2001 leichte Abfall der Kauffälle von **Reihen- und Doppelhäusern**, zumeist in neuen Wohngebieten von maximal 5 % pro Jahr hat sich in 2004 verstärkt. Es sind gegenüber dem Vorjahr nur noch 67 % der Kauffälle zustande gekommen.

Der Marktanteil von **Wochenendhausgrundstücken** hat dagegen, jedoch bei etwa gleich bleibenden durchschnittlich gezahlten Kaufpreisen seit 2001 kontinuierlich zugenommen, macht insgesamt jedoch nur etwa 10 % der Kauffälle bebauter Objekte aus.

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke

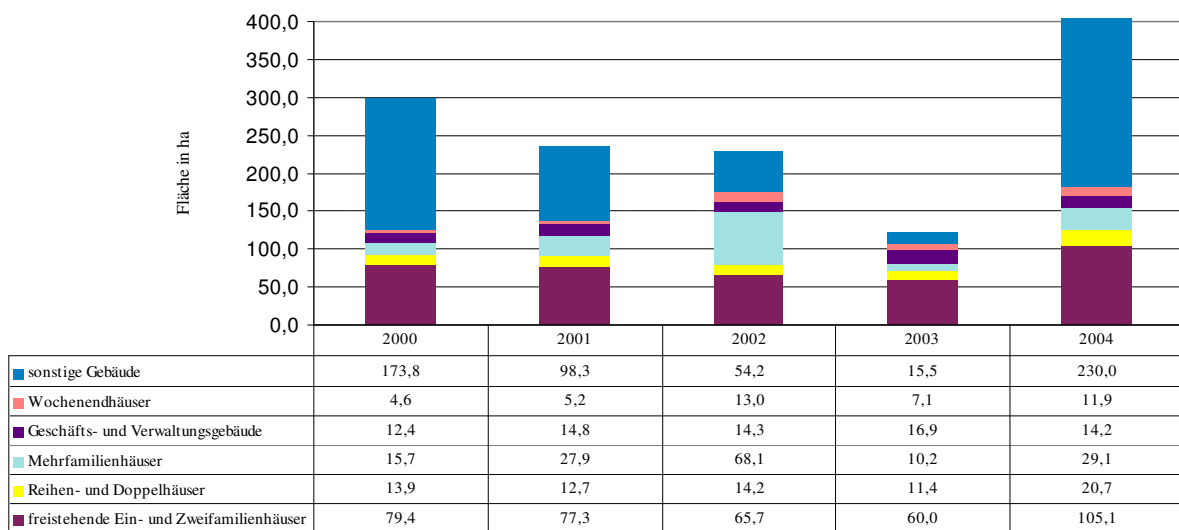


**Mehrfamilienhäuser** werden schon über Jahre hinweg nur in sehr geringem Umfang veräußert, der Anteil am Gesamtgrundstücksverkehr bebauter Grundstücke liegt unter 10 %, im Jahr 2004 bei 6,4 %. Nach einem starken Abfall des durchschnittlich pro

Kauffall gezahlten Kaufpreises ist dieser von 2003 zu 2004 jedoch relativ stabil geblieben, lag jedoch in beiden Jahren im Durchschnitt bei etwa 15.000 Euro. Dieser Wert begründet sich im Verkauf älterer, unmodernisierter Objekte mit geringem Wert und in Lagen mit geringem Bodenwertniveau.

Einen ähnlich geringen Anteil am Gesamtaufvertragsaufkommen bebauter Grundstücke haben die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Hier ist der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis innerhalb der letzten drei Jahre pro Jahr jeweils um 1/3 gefallen und lag im Jahr 2004 im Durchschnitt bei 367.000 Euro, etwa 35 % des Jahres 2002.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



## 9.2. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 9.2.1 Preisniveau

In der folgenden Übersicht sind die Spannen der in 2004 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Nur der Durchschnitt wird angegeben, wenn weniger als fünf Kaufpreise vorlagen.

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- fläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Hohen Neuendorf	bis 1945	630 – 1.200	80 – 140	755 – 1.465
		Ø 865	Ø 120	Ø 1.070
	1945 – 1990	660 – 1.160	65 – 125	1.020 – 1.455
		Ø 895	Ø 100	Ø 1.270
	ab 1990	460 – 1.010	80 – 180	1.250 – 2.080
		Ø 795	Ø 125	Ø 1.625
Glienicke – Mühlenbecker Land	bis 1945	560 – 945	90 – 200	520 – 1.300
		Ø 830	Ø 110	Ø 1.070
	1945 – 1990	Ø 1.250	Ø 100	Ø 1.430
		410 – 850	--	--
	ab 1990	Ø 615	Ø 120	Ø 1.475
		Ø 1.510	Ø 120	Ø 750
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	bis 1945	450 – 1.430	--	--
		Ø 1.045	Ø 105	Ø 965
	1945 - 1990	600 – 1.880	--	--
		Ø 1.045	Ø 170	Ø 1.075
	ab 1990	260 – 2.065	70 – 140	495 – 1.150
		Ø 1.275	Ø 110	Ø 950
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	Ø 990	Ø 195	Ø 1.160
		510 – 1.105	90 – 150	825 – 1.550
	1945 – 1990	Ø 835	Ø 127	Ø 1.380
		650 – 1.165	--	--
	bis 1945	Ø 940	Ø 150	Ø 915
		495 – 1.075	Ø 90	Ø 1.585
ab 1990				
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	260 – 1.280	60 – 130	150 – 910
		Ø 680	Ø 105	Ø 500
	1945 – 1990	520 – 3570	60 – 100	200 – 1.160
		Ø 1.450	Ø 84	Ø 775
	ab 1990	Ø 2.000	Ø 140	Ø 1.180

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

## **9.2.2 Preisentwicklung**

Insgesamt sind die Verkäufe von Einfamilienhäusern in neuen Wohngebieten zurückgegangen. Der Markt konzentriert sich zurzeit hauptsächlich auf Objekte in gewachsenen Gebieten. Im Allgemeinen hat sich das Preisniveau des Vorjahres bei Ein- und Zweifamilienhäusern sämtlicher Baujahre gehalten. Ausnahme hiervon bilden Objekte nach 1990 in den Lagen Glienicke, Mühlenbecker Land und Oberkrämer sowie Kremmen, wo ein ausreichendes Angebot an unbebauten Bauflächen zur Neubebauung vorhanden war.

## **9.3. Reihenhäuser, Doppelhaushälften**

### **9.3.1 Preisniveau**

In der folgenden Übersicht sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2004 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Im Raum Glienicke-Mühlenbecker Land sind ausschließlich Neubauobjekte in neuen Wohngebieten veräußert worden. Hier, wie auch in der Gemeinde Oberkrämer sind die veräußerten Grundstücksgrößen sehr gering bemessen. In der Region Hohen Neuendorf-Birkenwerder werden auch in gewachsenen Wohngebieten zumeist Doppelhaushälften veräußert. In gewachsenen Wohngebieten ist die den Objekten zugeordnete Grundstücksgröße in der Regel historisch bedingt großzügiger bemessen. Die in der Gemeinde Leegebruch veräußerte Reihen- bzw. Doppelhausbebauung der früheren Baujahre sind Objekte der früheren Werksiedlung der Heinkelwerke.

Im äußeren Entwicklungsraum werden in städtischen Lagen kleinere Objekte der Baujahre vor 1945 bzw. in Dorflagen ebenso größere Objekte veräußert. Während im engeren Verflechtungsraum ältere Baujahre vor 1945 mindestens teilmodernisiert veräußert werden, werden im äußeren Entwicklungsraum häufig noch nicht modernisierte Objekte abgegeben.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region	Baujahre	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Hohen Neuendorf	bis 1945	Ø 885	Ø 100	Ø 1.300
	ab 1990	230 – 300	100 – 120	1.260 – 2.150
Ø 265		Ø 108	Ø 1.670	
Glienicke – Mühlen- becker Land	ab 1990	140 – 270	90 – 100	1.625 – 2.255
		Ø 235	Ø 95	Ø 1.945
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	1945 – 1990	Ø 1.440	Ø 85	Ø 635
	ab 1990	220 – 420	105 – 130	1.060 – 1.335
Ø 270		Ø 121	Ø 1.205	
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	565 – 825	85 – 180	605 – 1.120
		Ø 700	Ø 114	Ø 945
	ab 1990	Ø 315	Ø 100	Ø 1.200
Velten – Hennigsdorf	bis 1945	Ø 685	Ø 85	--
	ab 1990	Ø 350	Ø 110	Ø 1.395
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	210 – 1.650	--	--
		Ø 975	Ø 85	Ø 245

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

### 9.3.2 Preisentwicklung

Aufgrund der teilweisen Verlagerung des Kaufgeschehens bei Reihen- und Doppelhäusern hin zu den gewachsenen Ortslagen gegenüber dem Vorjahr hat sich die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche vergrößert. Hierdurch wird zwar pro Kauffall im Durchschnitt ein höherer Kaufpreis erzielt, der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist jedoch gefallen.

## 9.4. Wohnungseigentum

83 Kaufverträge zu Wohneigentum fanden bis auf eine Ausnahme ausschließlich im engeren Verflechtungsraum statt. 36 % der Verkäufe waren Erstverkäufe, 64 % Weiterveräußerungen. Jedoch ist mit der Gesamtanzahl von 83 Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dieser Teilmarkt eher unbedeutend. Neben dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr liegen dem Gutachterausschuss gerade in diesem Teilmarkt zahlreiche Zwangsversteigerungen vor.

### 9.4.1 Preisniveau

Tabelle 8 Erstverkäufe von Wohneigentum

Region veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Glienicke 1997 - 2001	55 - 100	75	1.000 – 1.700	1.155
Velten 1994 - 1995	--	90	--	800
Hohen Neuendorf 1998 – 2002	70 - 90	85	1.305 – 1.730	1.540

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

Neben den dargestellten Erstverkäufen wurden in Hennigsdorf Wohnungen der 70er Jahre umgewandelt und an die Mieter veräußert. An weiteren Standorten wurden ebenfalls vereinzelt Wohnungen veräußert.

Tabelle 9 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

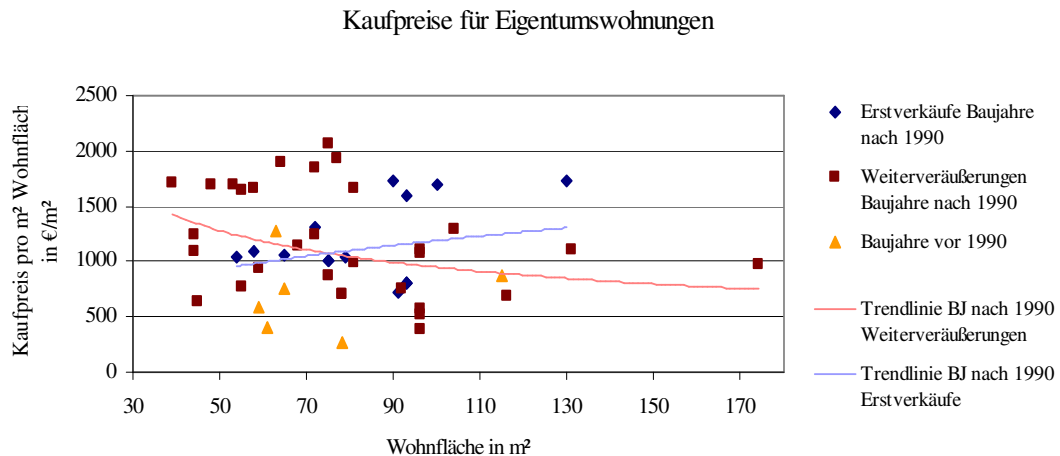
Region veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Leegebruch 1992 – 1995	--	90	--	700
Glienicke 1993 – 1999	--	105	--	1.400
Hohen Neuendorf – Birkenwerder 1994 – 1998	45 - 80	65	710 – 1.700	1.230

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

Weitere Weiterveräußerungen fanden in Hennigsdorf und Velten (ältere und neue Baujahre) und Oberkrämer OT Bärenklau statt.



Eine Untersuchung der Abhängigkeit der durchschnittlich erzielten Kaufpreise von der Wohnfläche ergab bei neuen Baujahren eine gegenläufige Tendenz. Während bei den Weiterveräußerungen der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße sinkt, werden bei Erstverkäufen größere Wohnungen zu höheren Quadratmeterpreisen als kleinere gehandelt. Die Anzahl der Baujahre vor 1990 war so gering, dass keine gesicherte Aussage hinsichtlich des Kaufverhaltens bei Erst- oder Weiterverkauf getroffen werden kann. Die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche ist in dem folgenden Diagramm dargestellt.



## 9.5. Teileigentum

An den Standorten Hennigsdorf, Velten und Glienicke konnten separate Erstverkäufe über Stellplätze in Tiefgaragen registriert werden. Insgesamt liegen 52 Kauffälle hierzu vor. Je nach Standort wurden Kaufpreise von 4000 Euro bis zu 7.870 Euro je Stellplatz erzielt. Darüber hinaus werden Stellplätze im Zusammenhang mit der Eigentumswohnung veräußert und sind nicht separat auswertbar.

Weitere Veräußerungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Teileigentum fanden nicht statt.

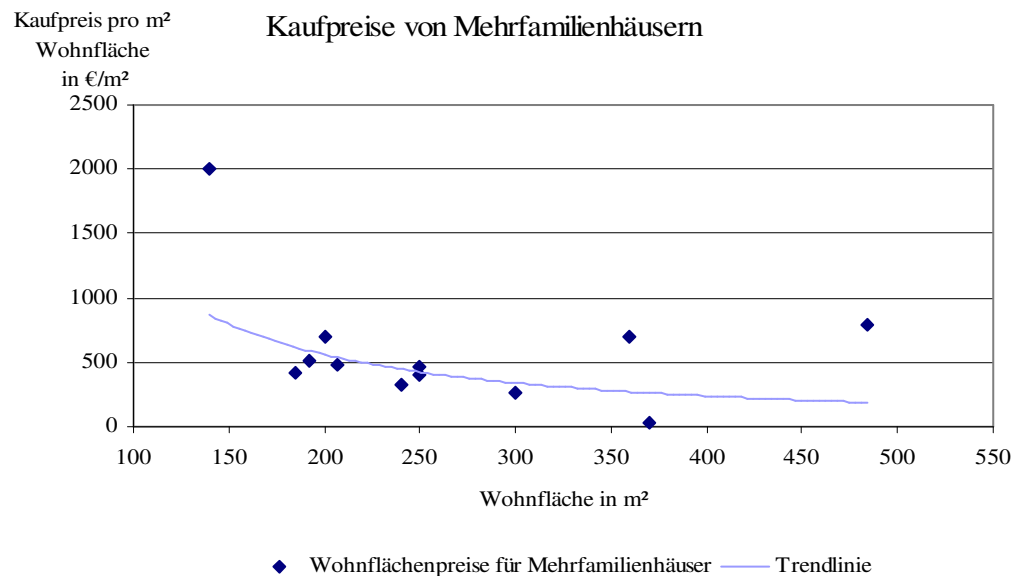
## 9.6. Mehrfamilienhäuser

### 9.6.1 Preisniveau

Von den insgesamt 33 Kaufverträgen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden 64 % im engeren Verflechtungsraum zu Berlin abgeschlossen. Die verkauften Objekte lagen zwischen den Baujahren 1904 und 1935 bei Wohnflächenpreisen zwischen 420 €/m<sup>2</sup> und 785 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücksflächen lagen zwischen 685 m<sup>2</sup> und 2.670 m<sup>2</sup>.

Die Kaufverträge im äußeren Entwicklungsraum bezogen sich auf Baujahre 1920 bis 1935 – vorrangig unsaniert und Wohnflächenpreise von durchschnittlich 180 €/m<sup>2</sup>. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 885 m<sup>2</sup> und 1.890 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen wurden im ländlichen Bereich extrem große Grundstücke mit landwirtschaftlichen Neben- und Wirtschaftsgebäuden von über 1 ha veräußert.

Insgesamt bezogen sich die abgeschlossenen Kaufverträge bezogen sich auf Objekte mit bis zu neun Wohneinheiten. Zwei Objekte des komplexen Wohnungsbaus wurden 2004 im engeren Verflechtungsraum veräußert. Die Daten dieser Verträge gingen nicht in die obigen Auswertungen ein.



Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht. Die Abhängigkeit ist in dem oben stehenden Diagramm dargestellt.

## **9.7. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

### **9.7.1 Preisniveau**

Insgesamt liegen 17 Kauffälle über Grundstücke mit einer Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen hauptsächlich über Objekte mit Baujahren vor 1990 wurden 10 im engeren Verflechtungsraum sowie sieben im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Im engeren Verflechtungsraum wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 185.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 80 €/m<sup>2</sup>, im äußeren Entwicklungsraum von 76.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 59 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im engeren Verflechtungsraum bei 1.760 m<sup>2</sup>, im äußeren Entwicklungsraum bei 610 m<sup>2</sup>.

## **9.8. Gewerbe- und Industrieobjekte**

Zu Gewerbe- bzw. Industrieobjekten wurden in 2004 nur fünf Verkäufe, davon vier im engeren Verflechtungsraum getätigt. Es wurden Grundstücksflächen von 2.500 m<sup>2</sup> bis zu 28.000 m<sup>2</sup> veräußert. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 32.000 Euro und 144.000 Euro.

## 9.9. Sonstige bebaute Objekte

Insgesamt 66 Kaufverträge wurden über **bebaute Wochenendhausgrundstücke** abgeschlossen, 62 % hiervon über Objekte im engeren Verflechtungsraum zu Berlin. Knapp 1/3 der Erholungsgrundstücke liegen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen 2/3 befinden sich innerhalb bebauter Ortslagen.

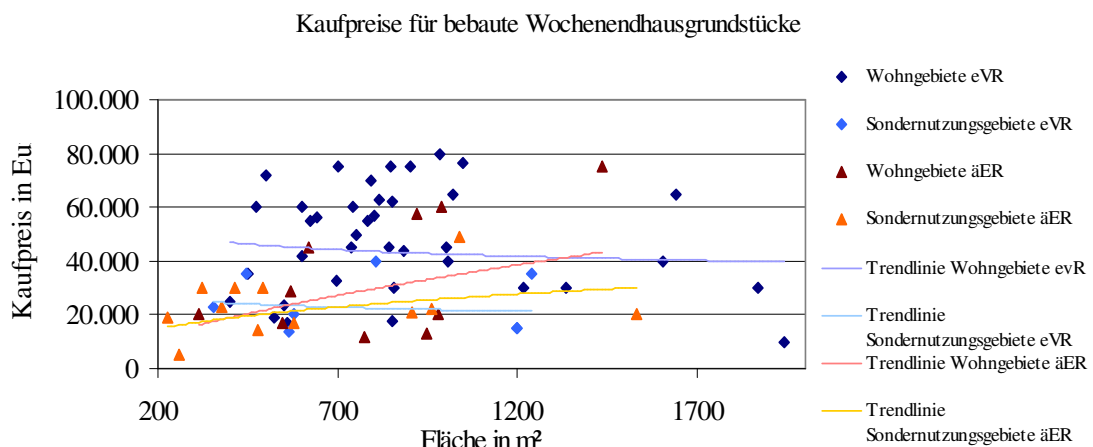
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im äußeren Entwicklungsraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 4 €/m<sup>2</sup> und 28 €/m<sup>2</sup> statt. Die Sondernutzungsgebiete befinden sich hier vorrangig in Wassernähe.

Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 35 und 90 €/m<sup>2</sup>. Die Sondernutzungsgebiete, in denen Verkäufe stattfanden weisen keine herausragende Lagegunst auf.

Tabelle 10 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Sondernutzungsgebiete	260 – 1.040	14.500–30.000	25 – 50	1970 - 1987
		Ø 585	Ø 22.690	Ø 37	
	Lage im Wohngebiet	315 – 990	12.000–60.000	25 – 90	1972 – 1992
		Ø 795	Ø 32.660	Ø 51	
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete	360 – 1.200	14.000–35.000	--	Ø 1980
		Ø 800	Ø 23.840	Ø 35	
	Lage im Wohngebiet	550 – 1.340	25.000–70.000	--	1950 - 1990
		Ø 835	Ø 50.660	--	

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



## 10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

### 10.1. Nutzungsentgelte

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 11 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Stadt, Gemeinde	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m <sup>2</sup> im Jahr
Gemeinde Birkenwerder, baulich genutzt	300 bis 880	0,92 bis 1,79
Gemeinde Löwenberger Land	640 bis 690	0,26 bis 0,35
Gemeinde Mühlenbecker Land, baulich genutzt	460 bis 1700	1,07 bis 1,43
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
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
Stadt Velten	k.A.	0,92
Stadt Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	160 – 380	0,92 bis 1,13

## 10.2. Mieten

Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietwohnobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. Hier ist jedoch der Rücklauf aus den verschiedensten Gründen sehr gering. Separate Mieterhebungen hat der Gutachterausschuss für seinen Geschäftsbereich nicht durchgeführt.

Für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** liegt ein Mietspiegel für Wohnraum-mieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage erhältlich.

Bei der IHK Potsdam ist ein Gewerbemietverzeichnis erhältlich.

## 11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind Einrichtungen des Landes Brandenburg, die für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet wurden.

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 Rechtsgrundlagen für die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)

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 (BGBl. I S. 2376, 2398), und
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

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.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. 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

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)



Grundstücksmarktbericht 2004  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

---

**Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg**

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 EBERSWALDE	(03334)253226	(03334)253240
	katasteramt-barnim@htb.de		
Dahme-Spreewald	Reuterstraße 12 15907 LÜBBEN	(03546)202759	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036218	(03321)4036294
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354906	(03341)354997
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581, -5582, -5567	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU	(03541)8705391	(03541)8705310
	gaa@osl-online.de		
Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15841 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62492	(033971)62409
	gutachter@kva-opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Industriestraße 1 19348 PERLEBERG	(03876)713792	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 27 03050 COTTBUS	(0355)49912215	(0355)49912111
	katasteramt@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084201	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT	(03332)441816	(03332)441850
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Wiener Str. 1 14772 BRANDENBURG(HAVEL)	(03381)586203, (03381)586205	(03381)586204
	brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124212	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Wildenbruchstraße 11 15230 FRANKFURT (ODER)	(0335)23504	(0335)23505
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2004  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

---

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)2892575
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
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		

## Mitglieder des Gutachterausschusses 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	Öffentlich bestellte und vereidigte 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

**Statistische Angaben zum Berichtsgebiet  
Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel  
(Quellen: Katasteramt Oberhavel; LDS)**

<b>Amtsbereich/Gemeinde</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup> (Stand 12/04)</b>	<b>Einwohner (Stand 09/04)</b>
<b>Birkenwerder</b>	<b>18.097.978</b>	<b>7.043</b>
<b>Fürstenberg, Stadt</b>	<b>212.577.967</b>	<b>6.831</b>
<b>Glienicke/Nordbahn</b>	<b>4.597.882</b>	<b>9.070</b>
<b>Hennigsdorf, Stadt</b>	<b>31.288.307</b>	<b>26.103</b>
<b>Hohen Neuendorf, Stadt</b>	<b>48.056.282</b>	<b>21.521</b>
<b>Kremmen, Stadt</b>	<b>208.413.901</b>	<b>7.405</b>
<b>Leegebruch</b>	<b>6.438.474</b>	<b>6.587</b>
<b>Liebenwalde, Stadt</b>	<b>138.805.965</b>	<b>4.634</b>
<b>Löwenberger Land</b>	<b>244.830.547</b>	<b>8.474</b>
<b>Mühlenbecker Land</b>	<b>52.352.915</b>	<b>12.186</b>
<b>Oberkrämer</b>	<b>103.427.366</b>	<b>10.459</b>
<b>Oranienburg, Stadt</b>	<b>162.351.591</b>	<b>40.844</b>
<b>Velten, Stadt</b>	<b>23.393.672</b>	<b>11.602</b>
<b>Zehdenick, Stadt</b>	<b>221.514.792</b>	<b>14.771</b>
<b>Amt Gransee und Gemeinden</b>	<b>319.490.212</b>	<b>10.228</b>
Gransee, Stadt	121.284.710	6.513
Großwoltersdorf	52.113.464	992
Schönermark	11.845.791	516
Sonnenberg	50.300.716	935
Stechlin	83.945.531	1.332
<b>Oberhavel gesamt</b>	<b>1.795.637.851</b>	<b>197.818</b>

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



### Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ackerzahl
äER	Äußerer Entwicklungsraum
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
eVR	Engerer Verflechtungsraum
GaGEbO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAV	Gutachterausschussverordnung
GebGBbg.	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
IHK	Industrie- und Handelskammer
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung