

Grundstücksmarktbericht 2005



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
Internet: 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

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	3
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	6
4.	Übersicht über die Umsätze	9
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	14
5.	Bauland	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2.1	Preisniveau	19
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	21
5.3	Geschosswohnungsbau.....	28
5.3.1	Preisniveau	28
5.4	Gewerbliche Bauflächen	28
5.4.1	Preisniveau	28
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonstiges Bauland.....	28
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	28
5.7	Erbbaurechte	31
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	32
6.1	Allgemeines	32
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	33
6.2.1	Preisniveau	34
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	35
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	35
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	36
6.4	Höfe.....	37
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	38
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	39
7.1	Hausnahe Gartenflächen	39
7.2	Freizeitflächen in Wasserlage, Dauerkleingärten	40
7.3	Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen	40

8.	Bebaute Grundstücke	42
8.1	Allgemeines	42
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	44
8.2.1	Preisniveau	44
8.2.2	Preisentwicklung	46
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	46
8.3.1	Preisniveau	46
8.3.2	Preisentwicklung	47
8.4	Wohnungseigentum	48
8.4.1	Preisniveau	48
8.5	Teileigentum	50
8.6	Mehrfamilienhäuser	51
8.6.1	Preisniveau	51
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	52
8.7.1	Preisniveau	52
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	52
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	52
8.10	Sonstige bebaute Objekte	53
9.	Bodenrichtwerte	54
9.1	Gesetzlicher Auftrag	54
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	54
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	59
9.4	Lagertypische Grundstückseigenschaften	60
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	61
10.1	Nutzungsentgelte	61
10.2	Mieten	62
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	63

Anlagen

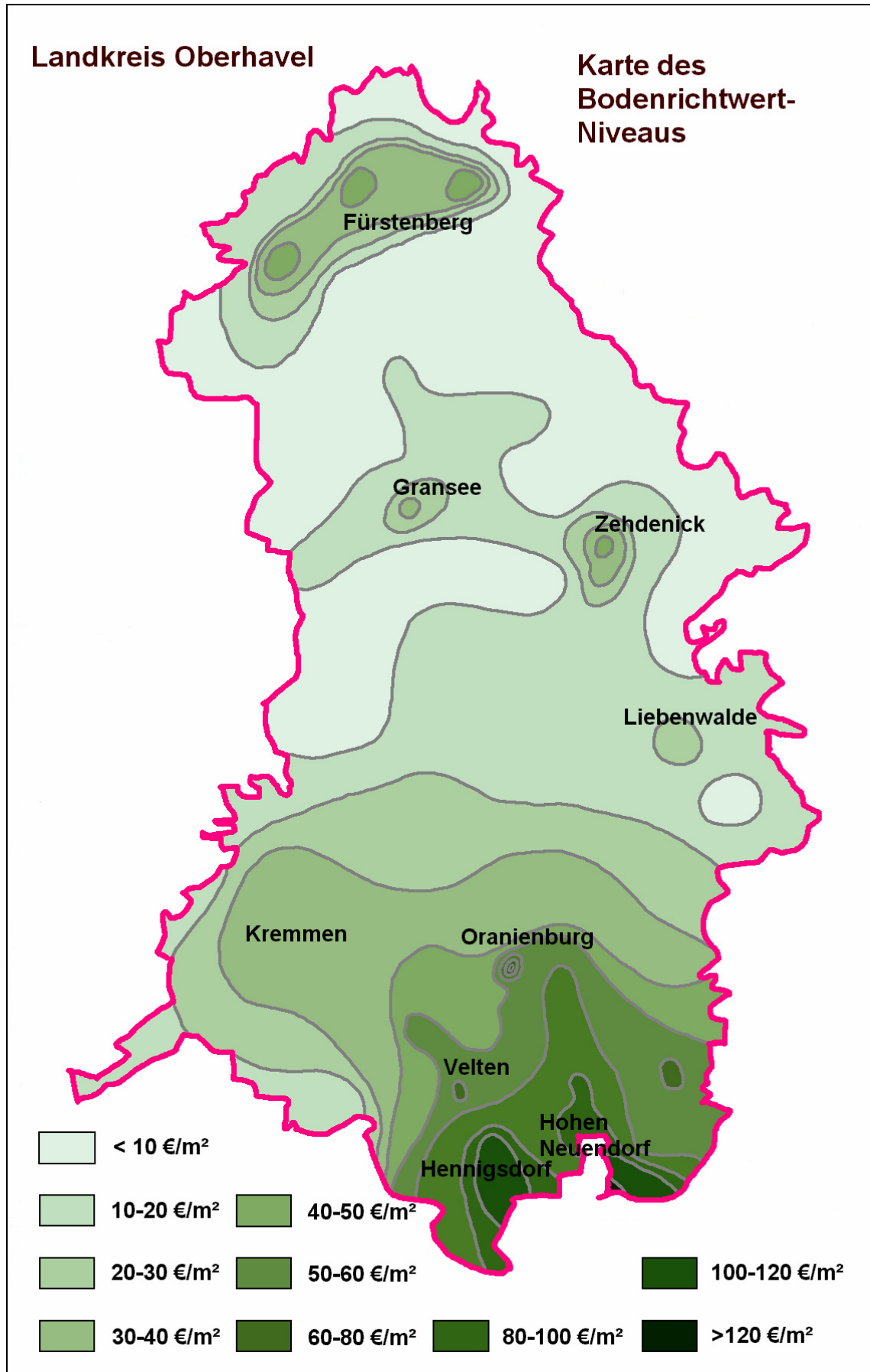
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	1
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	1
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	2
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	3
Modell regionaler Lageeinflüsse auf den Wert von Grund und Boden	4
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Auch im Jahr 2005 fand ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Während bis einschließlich März monatlich unter 200 Kaufverträgen abgeschlossen wurden, sind in den Folgemonaten jeweils zwischen 200 und 300 Objekte pro Monat veräußert worden. Ein extremes Vertragsaufkommen zu Jahresende, aufgrund der drohenden Änderungen in der Förderung war entgegen dem Vorjahr, in dem bereits eine ähnliche Situation bestand, nicht zu beobachten. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist der engere Verflechtungsraum. Insgesamt sind jedoch die Bodenpreise in den gewachsenen Wohnlagen weiter leicht gesunken. Ausdruck findet dies in der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte. In den neuen gut gehenden Wohngebieten im Speckgürtel von Berlin hingegen werden immer noch sehr hohe Kaufpreise erzielt. 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 Landkreises 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 Hennigsdorf.



Grafik erstellt auf der Basis des in Anlage 4 dargestellten Modells

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.

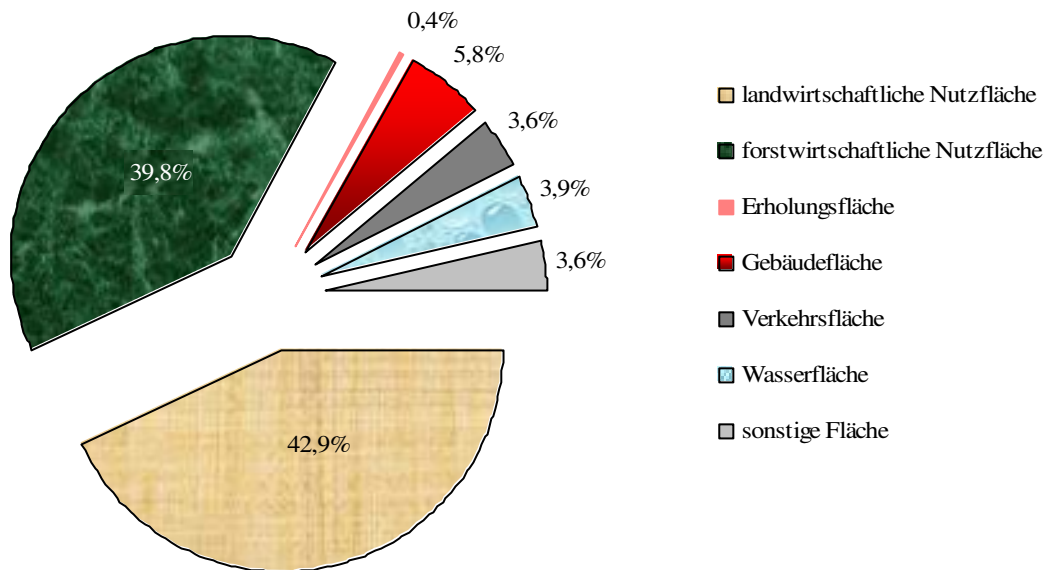
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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 dort 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 amtsfreie Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.600 ha.

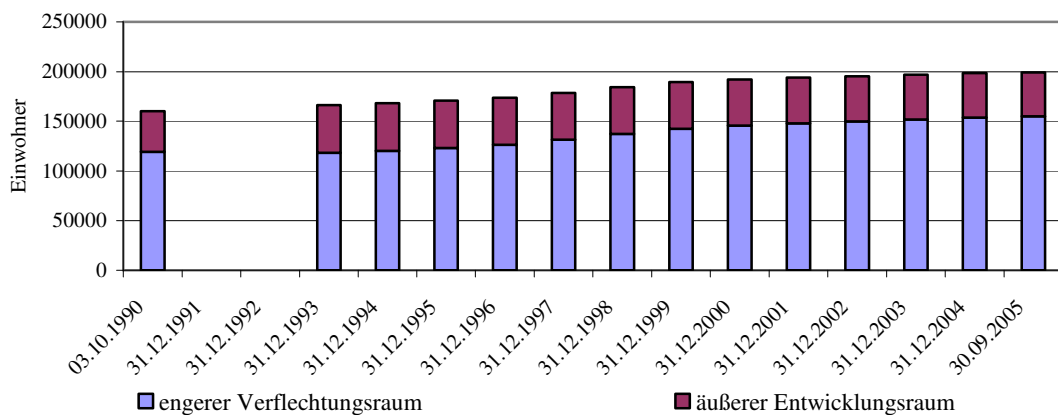
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2005



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

Mit seinen mittlerweile fast 200.000 Einwohnern, von denen etwa 80 % im Berlinnahe Raum angesiedelt sind, gehört der Landkreis Oberhavel zu den bevölkerungsstarken im Land Brandenburg. Innerhalb der letzten 10 Jahre erhöhte sich die Bevölkerung kontinuierlich um ca. 30.000 Einwohner (17 %), überwiegend durch Zuzug in den engeren Verflechtungsraum.

Einwohnerentwicklung (aktuelle Verwaltungsstruktur)



Datenquelle: LDS

Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung für Jedermann. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis 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.



Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsverbindungen. 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 Gewerbebestände erreicht. Von der fertig gestellten Ortsumgebung 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.

Verkehrerschließung Quelle: Wfo GmbH

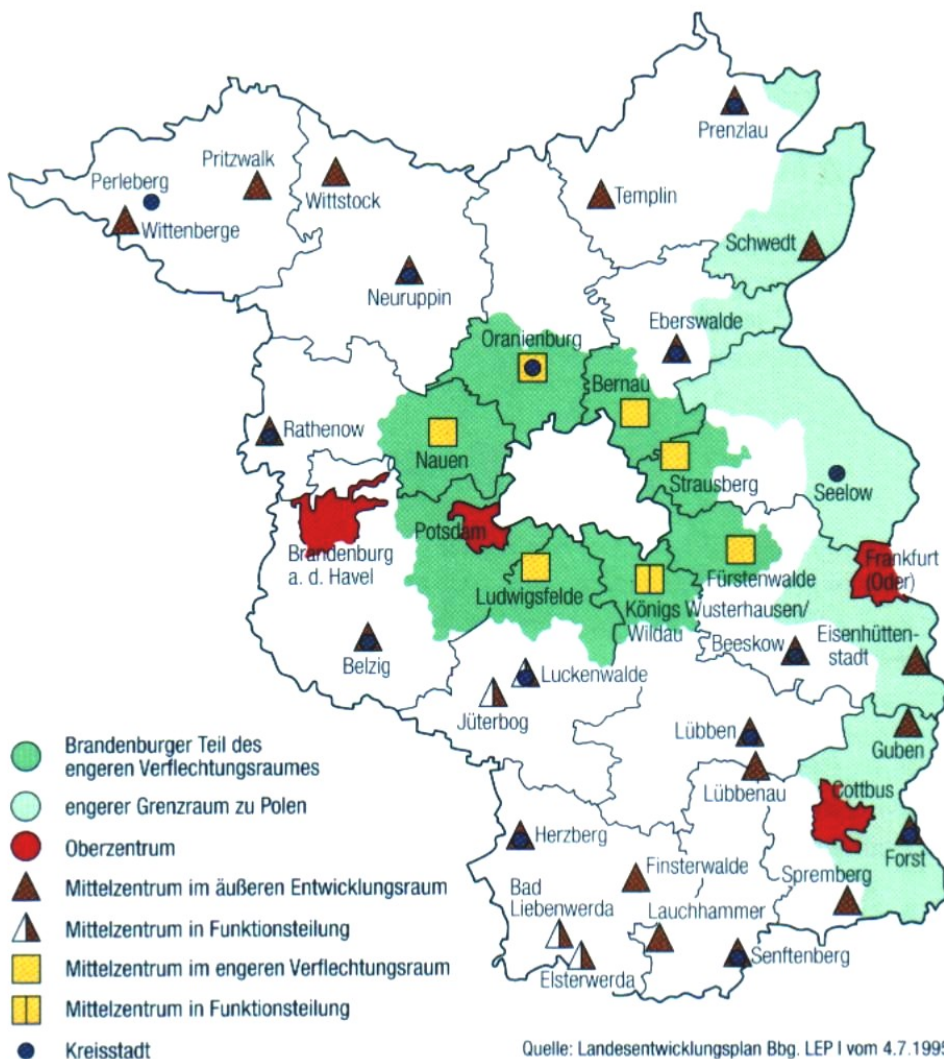
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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 (hell 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 Oberhavel Quelle: WfO mbH

Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die B 96 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Insgesamt stehen 46 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 606 Hektar zur Verfügung. Der Hauptteil der Gewerbeflächen liegt im südlichen Teil des Landkreises.

Die derzeitige Auslastung der Gewerbegebiete beträgt etwa 66 % unabhängig von der Lage in engeren Verflechtungsraum oder äußeren Entwicklungsraum. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 206 Hektar. Insgesamt besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder Industriehafen. Mit dem weiteren Ausbau der B 96 werden sich weitere Chancen für die Gewerbestandorte im Norden des Landkreises ergeben.

Vorhandene Umschlag- und Hafenanlagen in Hennigsdorf, Liebenwalde, Velten sowie Zehdenick können genutzt werden.

Hauptsächlich sind in den vorhandenen Gewerbegebieten Unternehmen des Metall- und Maschinenbaus, des Handels- und des Baugewerbes, KFZ- und Recyclingbetriebe ansässig.

Während der Südteil des Landkreises 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-Landkreises 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 2005 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.202 Kaufverträge abgeschlossen. Damit bewegt sich das Vertragsaufkommen seit dem Jahr 2001 auf relativ konstantem Niveau, der leichte Anstieg der Kauffallzahlen ist marginal. Von diesen Kaufverträgen wurden 78 % im engeren Verflechtungsraum und 22 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hauptschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum waren die Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Hohen Neuendorf sowie die Gemeinde Mühlenbecker Land. Im äußeren Entwicklungsraum wurden die meisten Kaufverträge im Stadtbereich Zehdenick 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.

Während im Teilmarkt der Eigentumswohnungen Kaufhandlungen fast ausnahmslos im engeren Verflechtungsraum stattfanden, ist die Verteilung der angefallenen Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen leicht zu Gunsten des äußeren Entwicklungsraumes verschoben. Bei den bebauten bzw. unbebauten Grundstücken sowie sonstigen Flächen variiert das Verteilungsverhältnis eVR/ äER um die o.a. allgemeine Verteilungszahl. Unbebaute Grundstücke wurden zu 88 % im engeren Verflechtungsraum gehandelt, bebaute Objekte zu 72 %.

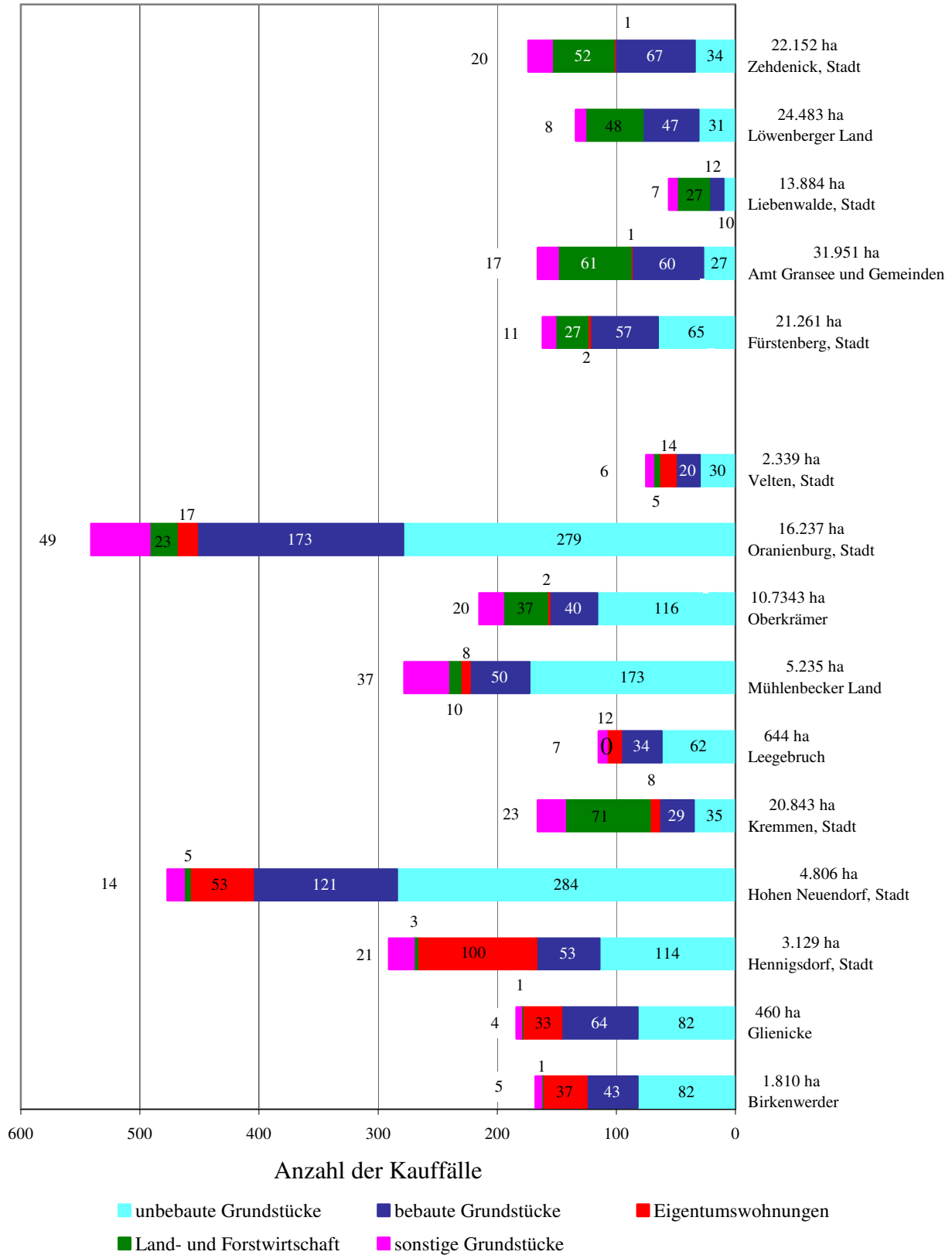
Während im engeren Verflechtungsraum sich das Hauptmarktgeschehen zu 76 % auf die Teilmärkte unbebauter und bebauter Grundstücke bezieht, machen diese Teilmärkte im äußeren Entwicklungsraum nur 59 % der gesamten Kaufverträge aus. Hier stellen die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke einen weiteren großen Marktanteil von ca. 31 %. Auf den gesamten Landkreis bezogen beträgt der Marktanteil der unbebauten und bebauten Grundstücke 71 %, der der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke 12 %.

Bei den bebauten Grundstücken ist der Marktanteil seit 2001 mit leichten Schwankungen insgesamt leicht rückläufig, wobei allein im Jahr 2005 der Marktanteil um über 2 % gesunken ist. Der im letzten Jahr beobachtete Rückgang des Anteils der Kauffälle unbebauter Grundstücke am Gesamtmarkt kann in diesem Jahr nicht bestätigt werden, hier erhöhte sich der Marktanteil wieder um ca. 4 % auf 44 %. Der Marktanteil der sonstigen Flächen mit ca. 8 % gegenüber den Vorjahren kaum verändert. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat, wenn auch insgesamt von geringerer Bedeutung, weiterhin eine steigende Tendenz der Kauffallzahlen zu verzeichnen. Er betrug 9 % des Gesamtvolumens der Verträge im Jahr 2005.

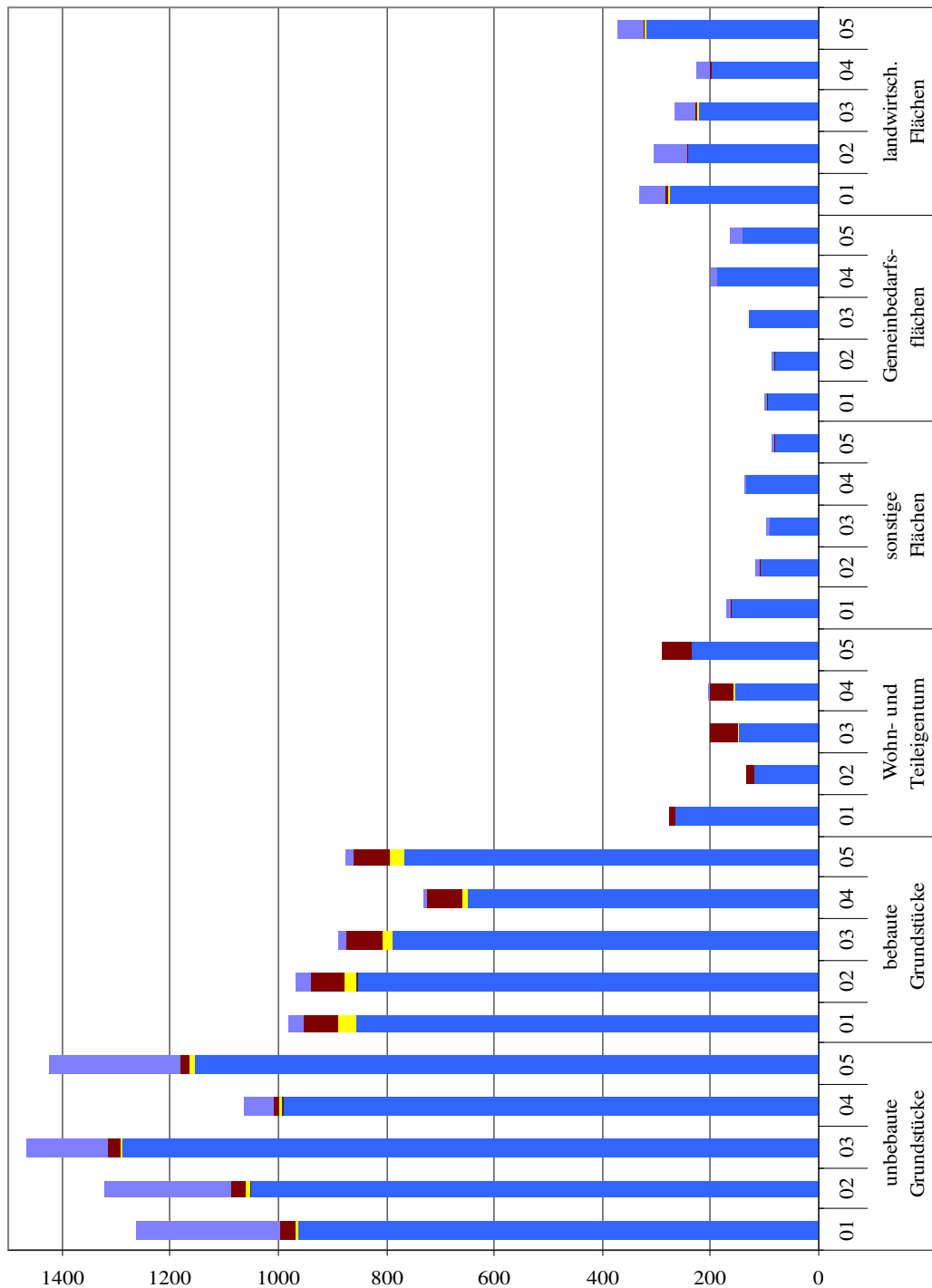
Für die Auswertungen ab Gliederungspunkt 5 werden Kauffälle im Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 11 zu erkennen.

Kauffallverteilung 2005

Gemeinde/Stadt; Amt



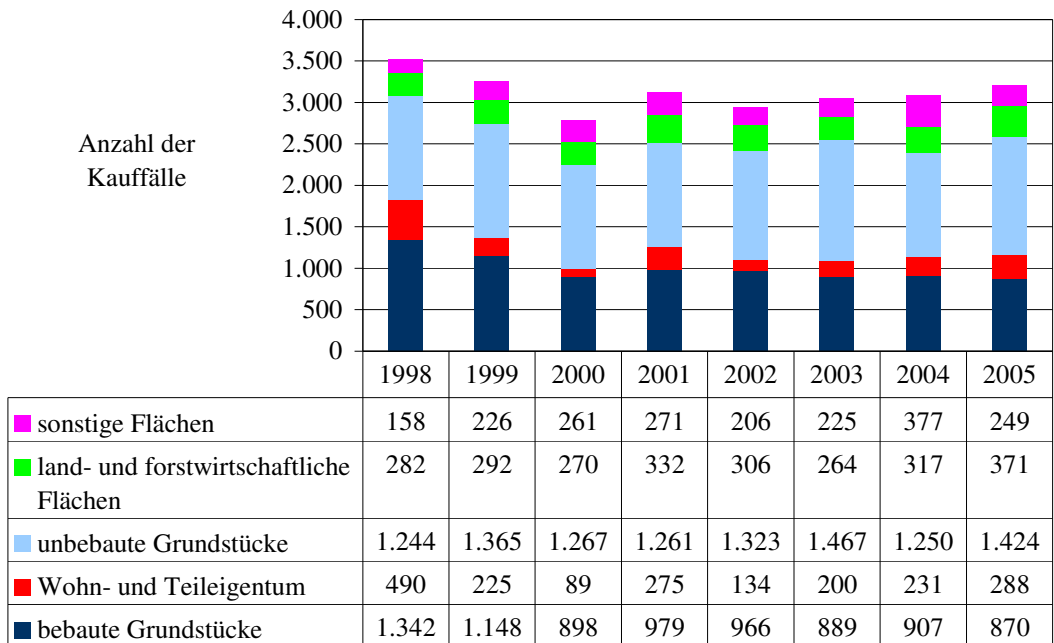
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2001 - 2005



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					landwirtsch. Flächen				
	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05	01	02	03	04	05
sonstiges	264	237	153	52	244	27	28	13	9	13	1	1	0	1	0	7	8	7	2	2	3	2	2	10	21	48	60	36	22	45
Zwangsversteigerung	26	24	21	11	15	64	60	68	62	68	8	11	50	46	56	2	5	0	0	3	1	1	0	0	1	7	5	4	3	4
Auseinandersetzung	7	7	4	7	9	32	23	20	11	27	2	0	1	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	2	0	4
Tausch	0	6	1	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0	2
Kauf	964	1049	1288	991	1154	856	854	788	651	768	264	122	149	155	234	162	106	89	134	80	94	80	126	188	141	276	240	222	197	318

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

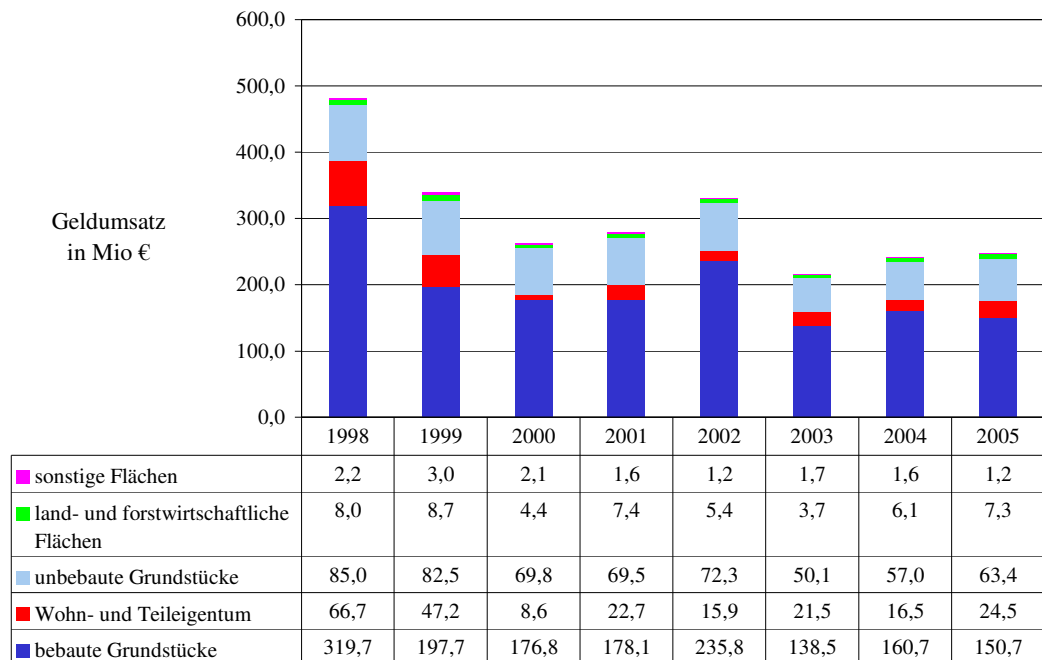


Auch im Jahr 2005 hat sich der leichte Anstieg der Gesamtverkaufszahlen des Vorjahres weiter fortgesetzt. Dieser Anstieg wurde hauptsächlich durch vermehrte Verkäufe unbebauter Grundstücke, aber auch land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und Wohn- und Teileigentum begründet. Während unbebaute Grundstücke 13 % mehr als im Vorjahr veräußert wurden sind die Verkäufe bebauter Grundstücke um 4 % zurückgegangen.

Auf dem Teilmarkt des Wohn- und Teileigentums ist ein sehr großer Zuwachs um 25 % zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt macht jedoch nur insgesamt 9 % des gesamten Grundstücksmarktes aus.

4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Gegenüber dem Vorjahr, in dem bei steigenden Kauffallzahlen des Wohn- und Teileigentums der Geldumsatz zurückgegangen war, ist dieser im Berichtszeitraum wieder angestiegen. Im Durchschnitt konnten pro Kauffall 14.000 Euro mehr erzielt werden.

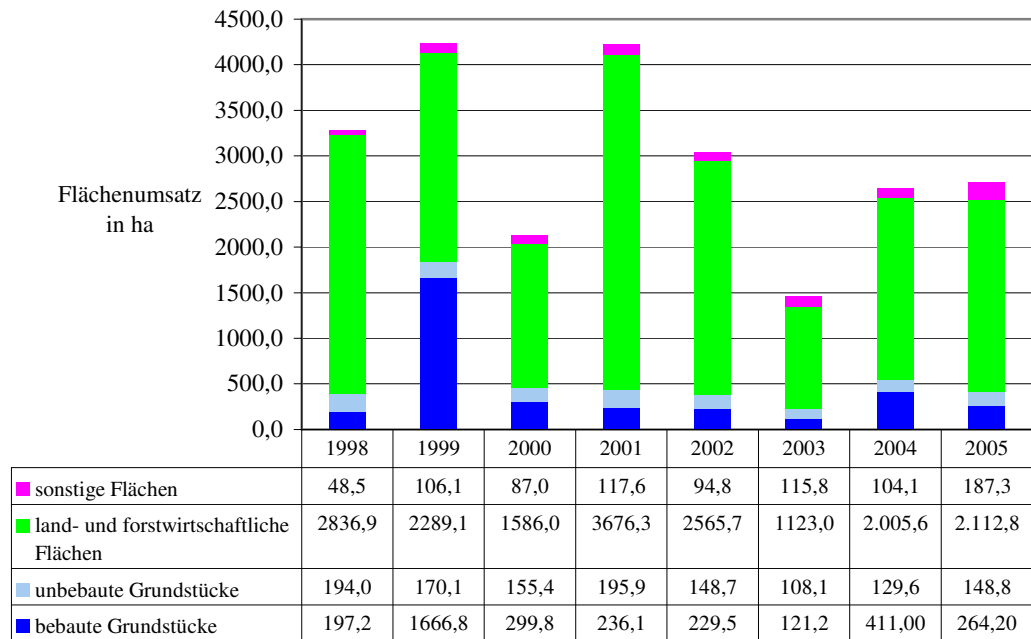
Auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist insgesamt ein weiteres, 2 %-iges Absinken der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise erkennbar. Hauptsächlich betrifft dies Verkäufe Lagen im engeren Verflechtungsraum.

Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter land- und forstwirtschaftlicher Flächen pendeln jährlich zwischen 0,30 €/m² und 0,35 €/m².

Trotz geringer Kauffallzahlen sonstiger Flächen ist deren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um ca. 80 % stark angestiegen. Im Durchschnitt wurden 7.500 m² pro Kauffall veräußert. Hier wurden jedoch in 2005 nur etwa 40 % der Quadratmeterpreise des Vorjahres erzielt. Hauptschwerpunkt dieses Teilmarktes sind Verkehrs- und sonstige Gemeinbedarfsflächen. Diese wurden vermehrt durch die öffentliche Hand auf der Basis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes angekauft.

4.3 Flächenumsatz

Flächenumsatzentwicklung



Der bereits im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr dargestellte erhöhte Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke wurde auch im Jahr 2005 bestätigt und hat sich sogar noch um weitere 5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Dahingegen ist der im Vorjahr zu verzeichnende extreme Anstieg im Flächenumsatz bebauter Grundstücke im Jahr 2005 wieder rückläufig und sank auf ca. 65 % des Flächenumsatzes des Jahres 2004. Er lag jedoch immer noch mehr als das Doppelte über den umgesetzten Flächen der Jahre 2003 und 15 % über dem Flächenumsatz in 2002. Pro Kauffall wurden in 2005 ca. 3.000 m² veräußert.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2005 mit einer durchschnittlichen Fläche von 850 m² veräußert. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in neuen Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. Dahingegen sind in gewachsenen Wohnlagen Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m² oder aber in dörflichen Lagen Grundstücke mit Größen über 1.500 m² üblich.

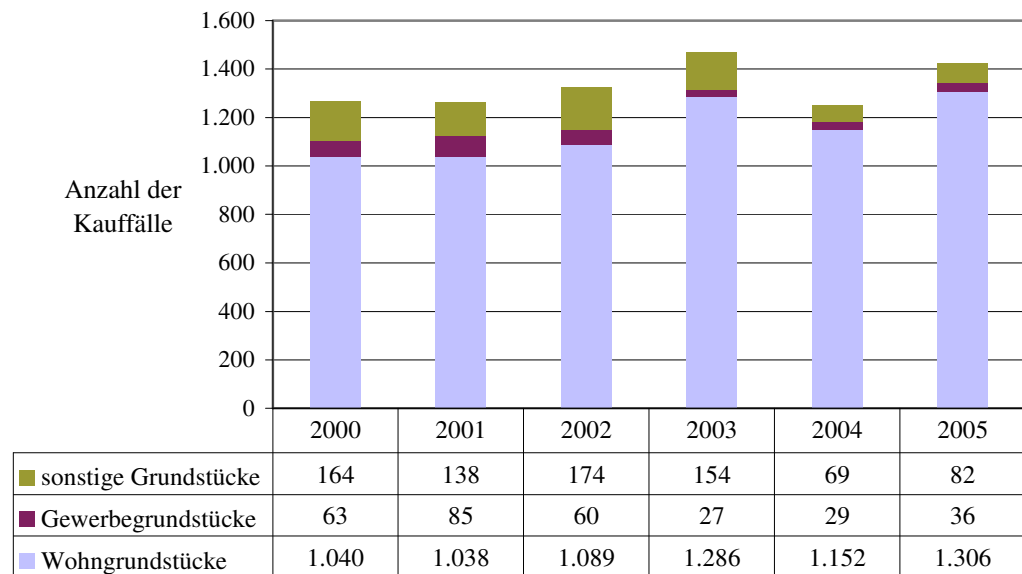
Die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise unbebauter Wohngrundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um ca. 5 % gestiegen. Hier stagnierte einerseits die rückläufige Tendenz innerhalb des äußeren Entwicklungsraumes, welche in den Vorjahren zu beobachten war. Andererseits dominieren die immer noch gezahlten höheren Kaufpreise in den gut gehenden neuen Wohngebieten im engeren Verflechtungsraum den durchschnittlich gezahlten Kaufpreis stark, so dass die weiterhin leicht rückläufige Tendenz in den gewachsenen Lagen abgeschwächt wird.

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis ebenfalls wieder leicht angestiegen. Durchschnittlich wurden Objektgrößen von 800 m² zu 18 Euro/m² veräußert.

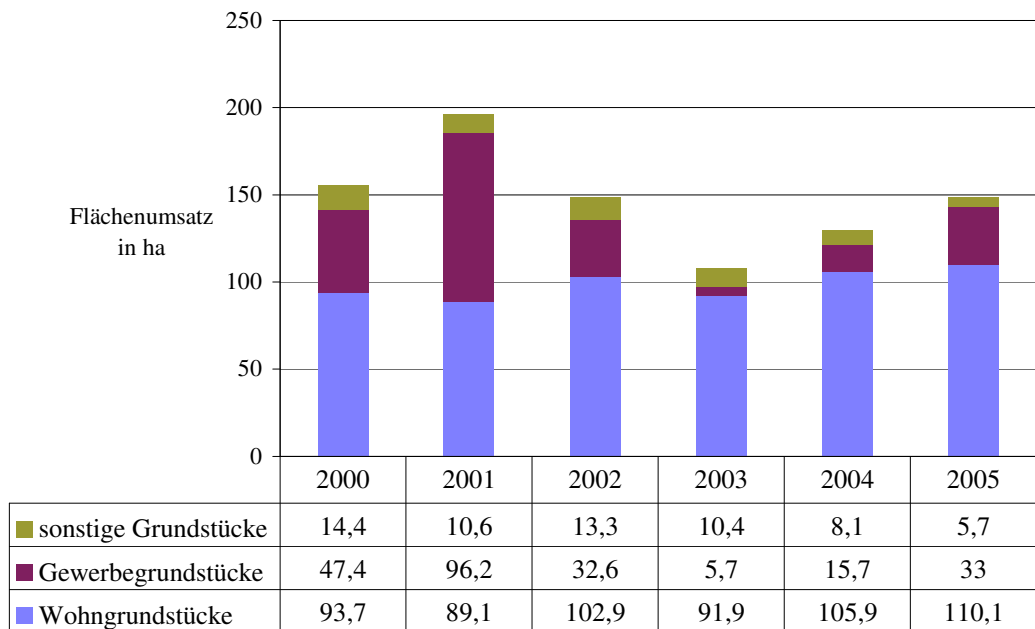
In 2005 wurden etwa $\frac{1}{4}$ mehr unbebauter Gewerbegrundstücke veräußert als im Jahr 2004, jedoch ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis um ein Drittel auf ca. 20 Euro/m² bei gleichzeitiger Verdoppelung der veräußerten Flächen gesunken. Das Verhältnis der Kaufpreise von unbebauten Gewerbegrundstücken zu unbebauten Wohngrundstücken, welches im Jahr 2004 noch bei 60 % lag, betrug im Berichtsjahr nur noch ca. 40 %.

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

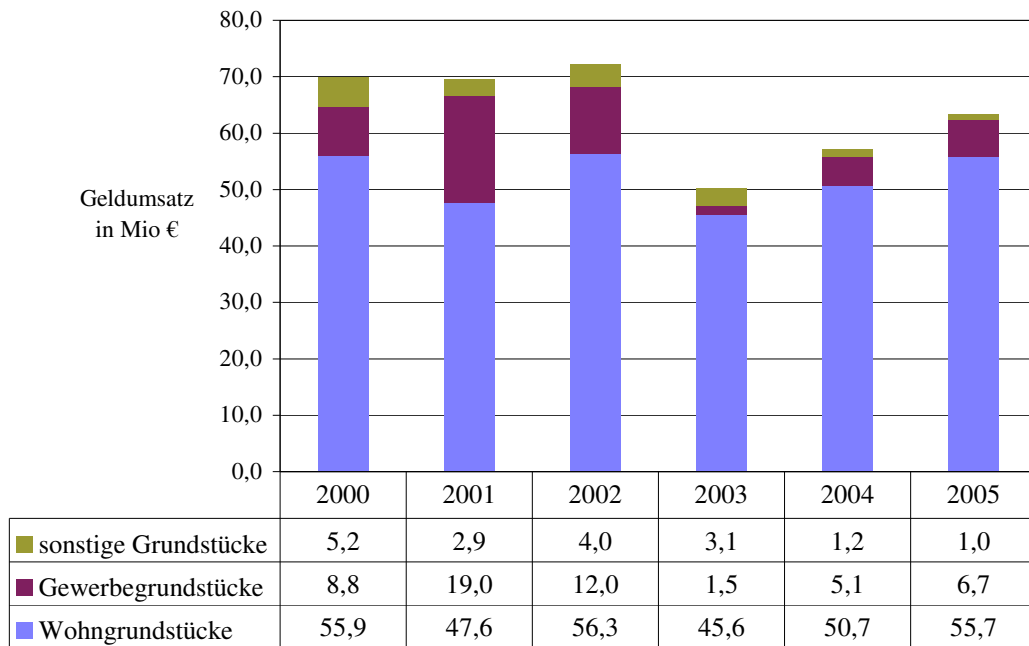
Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke



Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



5.2 Individueller Wohnungsbau

In den auch weiterhin bevorzugten Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss wie Birkenwerder, Hennigsdorf, Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Schildow und Mühlenbeck sind die durchschnittlich gezahlten Bodenpreise konstant geblieben oder leicht gestiegen. Auch in den Wohnparks in diesen Lagen ist das Bodenwertniveau weiterhin hoch. In den übrigen Ortslagen ist ein weiterhin leichtes Sinken der Kaufpreise zu beobachten. 2/3 der im Jahr 2005 verkauften Grundstücke wiesen Flächen zwischen 500 und 1.000 m² auf. Jedoch sind Flächenabweichungen nach unten oder oben bis zu 50 % des jeweiligen Grenzwertes ebenfalls registriert worden. In Gemeinden bzw. Gemeindeteilen mit geringem Bodenwertniveau oder im ländlichen Raum wurden auch größere Flächen gekauft.

5.2.1 Preisniveau

In der folgenden 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 sowie der Stadt Zehdenick 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 in Fürstenberg, Liebenwalde, im Löwenberger Land und Kremmen wurden nur die Durchschnittswerte angegeben.

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

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	610 – 1.020	35.000 – 72.000	52 - 85
	Ø 790	Ø 56.100	Ø 68
Glienicke	590 – 1.090	66.000 – 121.500	97 – 134
	Ø 795	Ø 92.900	Ø 117
Hennigsdorf, Stadt	490 – 1.010	62.000 – 97.000	84 – 140
	Ø 740	Ø 80.200	Ø 112
Hohen Neuendorf, Stadt	530 – 990	41.000 – 73.000	58 – 87
	Ø 750	Ø 55.600	Ø 74
Kremmen, Stadt	Ø 1.400	Ø 40.700	Ø 30
Leegebruch	560 – 1.230	33.800 – 52.000	43 - 72
	Ø 750	Ø 40.800	Ø 55
Löwenberger Land	Ø 1.010	Ø 25.100	Ø 29
Oberkrämer	500 - 910	20.100 – 57.900	40 - 70
	Ø 730	Ø 39.000	Ø 51
Oranienburg, Stadt	590 – 1.030	26.000- 54.000	34 – 68
	Ø 785	Ø 39.300	Ø 50
Velten, Stadt	670 – 1.000	27.000 – 52.000	32 - 55
	Ø 820	Ø 41.500	Ø 50
Fürstenberg, Stadt	Ø 670	Ø 13.900	Ø 21
Liebenwalde, Stadt	Ø 1.020	Ø 22.000	Ø 22
Mühlenbecker Land	600 – 1.100	38.300 – 75.000	46 – 85
	Ø 830	Ø 53.300	Ø 67
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. Gegenüber dem Vorjahr konnten wieder in mehr Verträge in neuen Wohngebieten registriert werden. Jedoch findet hier der Hauptgrundstücksverkehr im Mühlenbecker Land und Oberkrämer statt, wo es noch neue Baugebiete gibt, die vermarktet werden. In den Bereichen Kremmen und Löwenberger Land gab es nur noch sporadische Restverkäufe in bereits bestehenden neuen Wohngebieten.

In 2005 wurden in neuen Wohngebieten vielfach größere Grundstücke veräußert als im Vorjahr, es war auch ein leichtes Ansteigen der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise zu beobachten.

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 hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise verbessert und nunmehr vielerorts einen ähnlichen Stand wie in den neu erschlossenen Gebieten erreicht.

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

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Preise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Hennigsdorf, Stadt	Ø 470	Ø 52.300	Ø 112
Hohen Neuendorf, Stadt	490 - 700	41.500 – 65.100	67 - 105
	Ø 630	Ø 53.600	Ø 86
Kremmen, Stadt	Ø 685	Ø 23.800	Ø 35
Löwenberger Land	Ø 640	Ø 19.500	Ø 31
Mühlenbecker Land	475 – 700	36.500 – 63.300	76 - 113
	Ø 560	Ø 53.700	Ø 92
Oranienburg, Stadt	450 - 620	33.300 – 37.500	57 - 75
	Ø 530	Ø 43.100	Ø 72
Oberkrämer	490 - 900	30.000 - 55.000	45 – 85
	Ø 640	Ø 43.200	Ø 68

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 für gewachsene Wohnlagen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt bzw. fortgeschrieben. Hierbei wurde der Landkreis in drei Indexgebiete unterteilt. Daneben wurde eine weitere Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete, ebenfalls mit dem Basisjahr 1996 bezogen auf das gesamte Gebiet des Landkreises ermittelt. Die Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2006 herangezogen.

Für die Ermittlung der **Indexreihen gewachsener Wohngebiete (A bis C)** wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen.

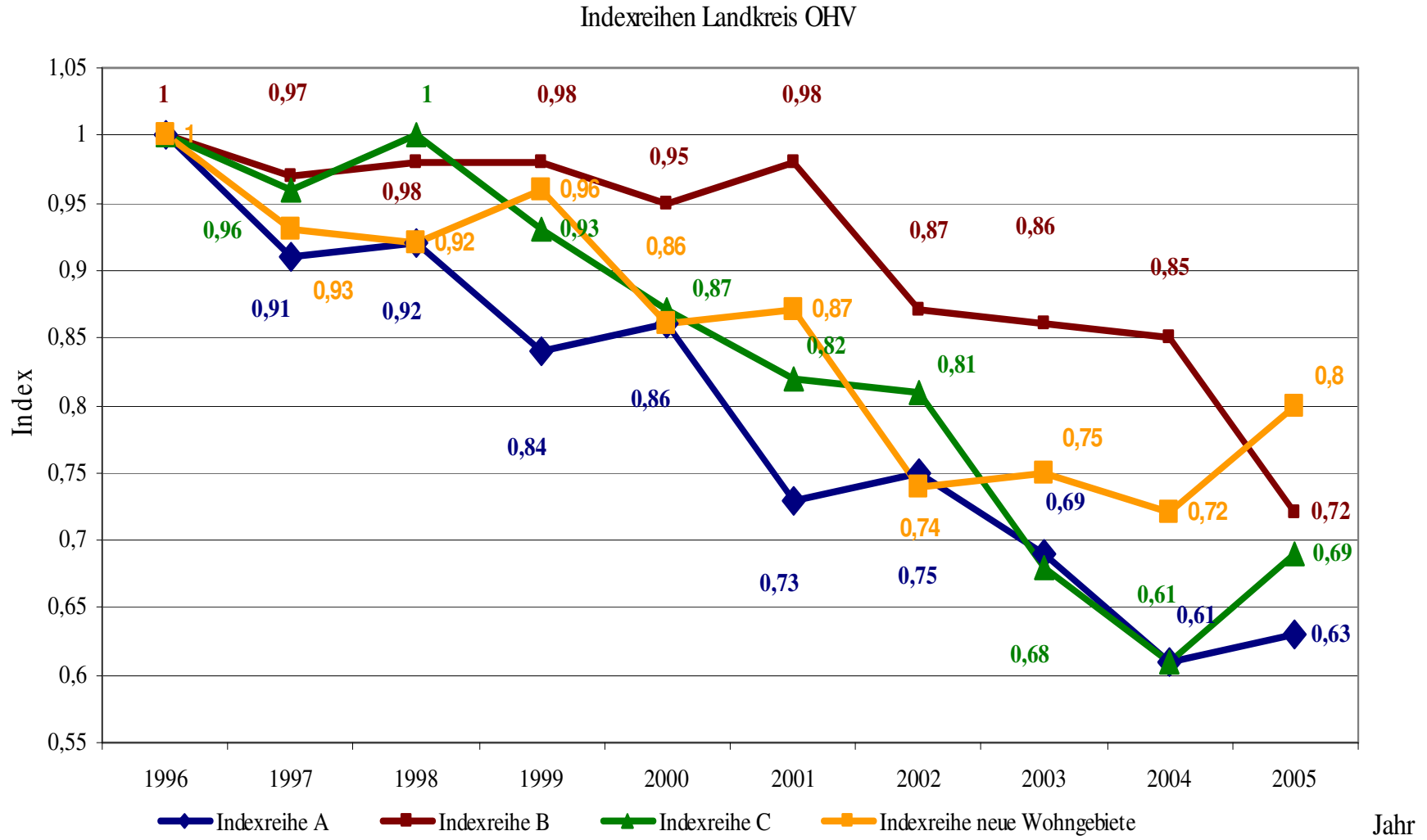
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, abgabepflichtig nach KAG, offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs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

zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

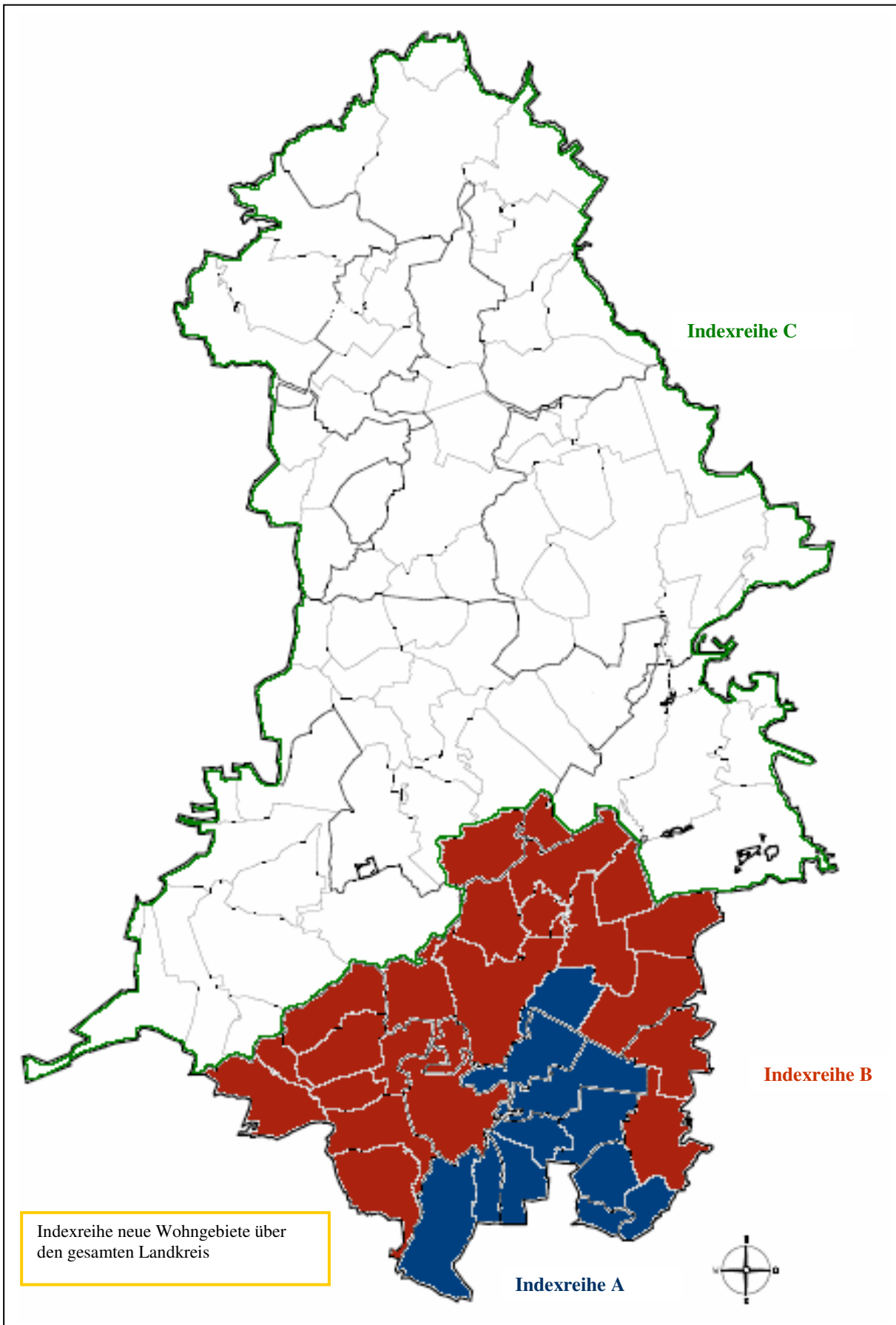
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg exklusive OT Lehnitz (A), Mühlenbecker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

Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (C)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	100 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung



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 2000 bis 2004 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. beitrags- und abgabefrei 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 1.730 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 bzw. Städten und dem Amt 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 0,97
Größe des Bewertungsgrundstückes	700 m ²	Koeffizient 1,02

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{1,02}{0,97} * 140 \text{ €/m}^2 = 1,05 * 140 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{147 \text{ €/m}^2}}$$

Indexreihengebiet A

Indexgebiet AI:

Hennigsdorf ohne OT Stolpe Süd

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 45

m ²	Koeffizient
400	1,11
450	1,08
500	1,06
550	1,04
600	1,02
650	1,00
700	0,98
750	0,97
800	0,95
850	0,94
900	0,93
950	0,91
1000	0,90
1100	0,88
1200	0,86
1300	0,84

Indexgebiet A II:

Stadtbereich Hohen Neuendorf

einschließlich

OT Stolpe

OT Bergfelde

OT Borgsdorf

Birkenwerder

Oranienburg OT Lehnitz

Anzahl der untersuchten Kauffälle
445

m ²	Koeffizient
300	1,15
350	1,12
400	1,10
450	1,09
500	1,07
550	1,06
600	1,04
650	1,03
700	1,02
750	1,01
800	1,00
850	0,99
900	0,98
950	0,97
1.000	0,97
1.100	0,95
1.200	0,94
1.300	0,93
1.400	0,92
1.500	0,91
1.600	0,90
1.700	0,89
1.800	0,88

Indexgebiet A III:

Glienicke

Mühlenbecker Land

OT Schildow

Mühlenbecker Land

OT Schönfließ

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
336

m ²	Koeffizient
300	1,37
350	1,31
400	1,25
450	1,21
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,06
700	1,03
750	1,00
800	0,97
850	0,95
900	0,93
950	0,90
1.000	0,88
1.100	0,85
1.200	0,81
1.300	0,78
1.400	0,75
1.500	0,72
1.600	0,69
1.700	0,67
1.800	0,65
2.000	0,60

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I:

Stadt Velten,
Gemeinde Oberkrämer

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 231

m ²	Koeffizient
300	1,30
350	1,24
400	1,20
450	1,16
500	1,12
550	1,08
600	1,05
650	1,03
700	1,00
750	0,98
800	0,95
850	0,93
900	0,91
950	0,89
1.000	0,87
1.100	0,84
1.200	0,81
1.300	0,78
1.400	0,76
1.500	0,73
1.600	0,71
1.700	0,69
1.800	0,67
1.900	0,65
2.000	0,63

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: 385

m ²	Koeffizient
300	1,45
350	1,37
400	1,29
450	1,23
500	1,18
550	1,13
600	1,08
650	1,04
700	1,00
750	0,96
800	0,93
850	0,90
900	0,87
950	0,84
1.000	0,81
1.100	0,76
1.200	0,72
1.300	0,67
1.400	0,63
1.500	0,60
1.600	0,56

Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 129

m ²	Koeffizient
300	1,20
350	1,17
400	1,14
450	1,12
500	1,10
550	1,08
600	1,06
650	1,04
700	1,03
750	1,01
800	1,00
850	0,99
900	0,98
950	0,97
1.000	0,95
1.100	0,94
1.200	0,92
1.300	0,90
1.400	0,89
1.500	0,87
1.600	0,86
1.700	0,85

Indexreihengebiet C:

Indexgebiet C I:

Stadt Kremmen OT Kremmen
Stadt Liebenwalde OT Liebenwalde
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 41

m ²	Koeffizient
400	1,36
450	1,27
500	1,19
550	1,12
600	1,06
650	1,00
700	0,95
750	0,89
800	0,85
850	0,80
900	0,76
950	0,72
1000	0,68
1100	0,61
1200	0,55

Indexgebiet C II:

Stadt Zehdenick OT Zehdenick
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 19

m ²	Koeffizient
500	1,57
550	1,49
600	1,41
650	1,34
700	1,27
750	1,21
800	1,15
850	1,10
900	1,00
950	1,00
1000	0,95
1100	0,87
1200	0,79
1300	0,72
1400	0,65
1500	0,59
1600	0,53
1700	0,48
1800	0,43

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: 95

m ²	Koeffizient
300	1,74
350	1,62
400	1,52
450	1,43
500	1,35
550	1,28
600	1,22
650	1,16
700	1,10
750	1,05
800	1,00
850	0,95
900	0,91
950	0,87
1000	0,83
1100	0,76
1200	0,69
1300	0,63
1400	0,58
1500	0,53
1600	0,48
1700	0,43
1800	0,39
1900	0,35

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2005 wurden keine Verkäufe über für Geschosswohnungsbau vorgesehene Grundstücke registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Insgesamt 20 Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke, davon 17 (85 %) im engeren Verflechtungsraum wurden im Jahr 2005 registriert. Die Verkäufe fanden hauptsächlich im Gewerbepark Nord in Oranienburg und im Veltener Gebiet Am Heidekrug statt. Daneben gab es lediglich Einzelverkäufe an verschiedenen Standorten. In Oranienburg wurden 24 Euro für durchschnittlich 2.390 m² erzielt.

Im engeren Verflechtungsraum insgesamt wurden Flächen zwischen 630 m² und 3.300 m² veräußert. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise lagen zwischen 23 Euro und 70 Euro.

Im äußeren Entwicklungsraum war die durchschnittlich veräußerte Fläche mit 4.580 m² doppelt so groß wie im engeren Verflechtungsraum. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag jedoch nur bei ca. 9 Euro.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden 12 Kaufverträge über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, mit einer Ausnahme alle in engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Es wurden Kaufpreise zwischen 19 und 75 %, im Durchschnitt 44 % des umliegenden Baulandwertes erzielt. Aus diesen Daten ist kein allgemeines Marktverhalten ableitbar.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Es wurden 30 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Wochenendhausgrundstücken, davon 18 im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Die Kauffälle im äußeren Entwicklungsraum bezogen sich ausnahmslos auf Gemeinden bzw. Ortsteile in Wasserlagen.

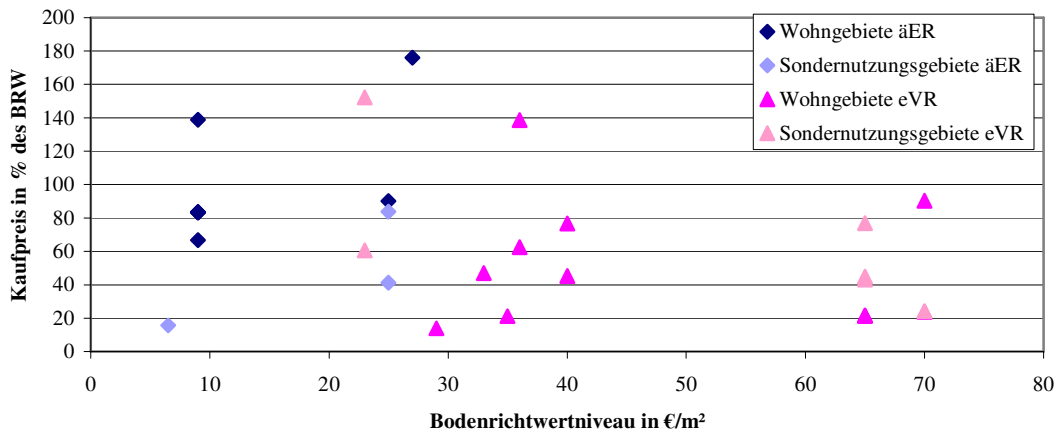
Weitere 50 Kauffälle wurden als **Zukäufe des Grund und Bodens zum Wochenendhaus des Nutzers** getätigt. 82 % dieser Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum in Lagen mit Bodenwerten zwischen 9 und 27 Euro statt. Die Hauptstandorte sind Tornow und Steinförde. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen 72 und 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland. Die übrigen 18 % der Kauffälle wurden im engeren Verflechtungsraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 37 und 65 Euro abgeschlossen. Hier wurden Kaufpreise zwischen 8 und 100 % des Bodenrichtwertes des benachbarten Baulandes vereinbart.

Tabelle 3 unbebaute Wochenendhausgrundstücke

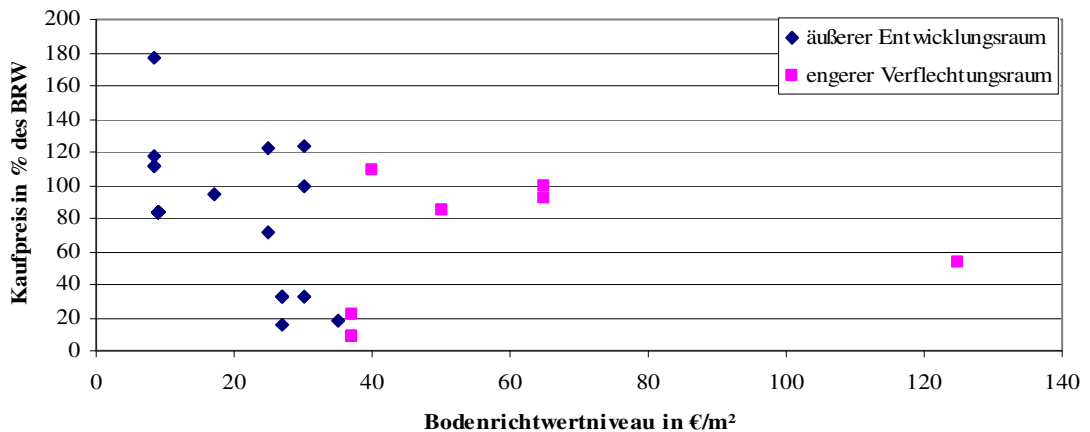
Lage		Grundstücksfläche	Kaufpreise in Euro/m ²	Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes Bauland
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Lage im Wohn- / Dorfgebiet - Wassernähe	100 – 450	6 – 23	67 - 139
		Ø 230	Ø 10	Ø 92
	Lage im Sondernutzungsgebiet/ Wassernähe	Ø 1.570	Ø 11	Ø 47
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete Wassernähe	122 – 2.933	14 – 50	24 - 152
		Ø 770	Ø 29	Ø 67
	Lage im Wohn- / Dorfgebiet	510 – 2.260	7 - 50	21 - 90
		Ø 1.026	Ø 20	Ø 43

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

unbebaute Wochenendhausgrundstücke



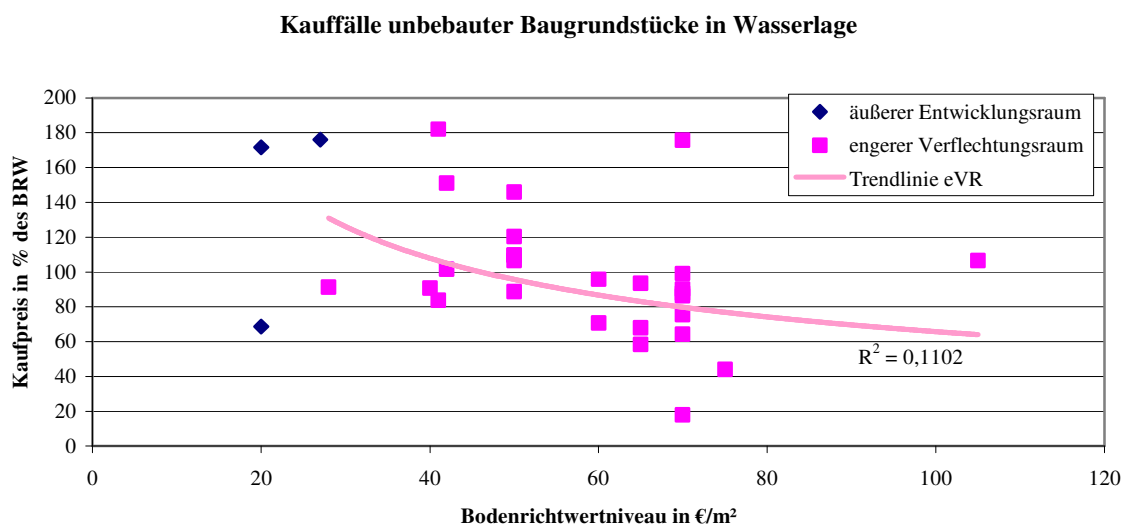
Verkäufe von Erholungsgrundstücken / Zukäufe durch den Pächter



5.6.2 Unbebaute Grundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 30 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage nachgewiesen werden. Nur drei dieser Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Die Anzahl der Kauffälle ist zu gering um eine Aussage treffen zu können.

Im engeren Verflechtungsraum wurden 27 Verkäufe abgeschlossen. Im Durchschnitt lag der erzielte Kaufpreis bei 93 % des Bodenrichtwertes bei einer Spanne zwischen 64 und 120 % des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden vorrangig in einem Bodenwertniveau von 40 bis 70 Euro 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

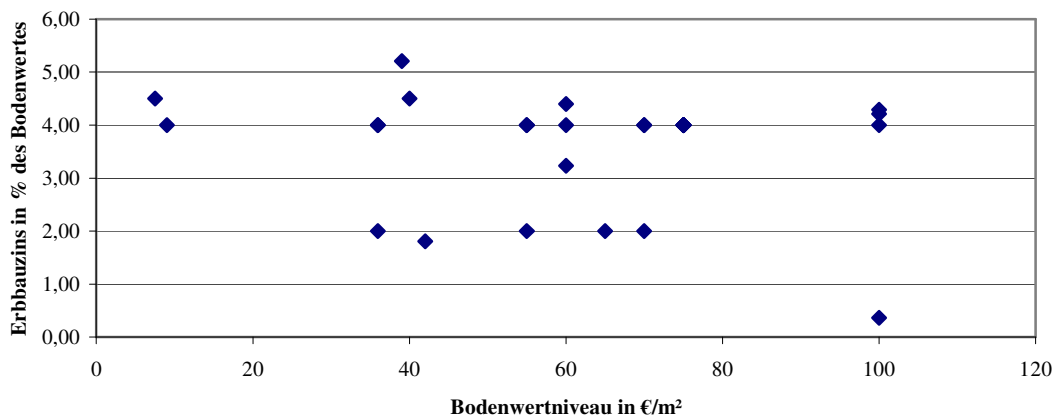
Im Jahr 2005 wurden insgesamt 29 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke abgeschlossen. Nur zwei Objekte hiervon lagen im äußeren Entwicklungsbereich. Es wurden keine Erbbaurechtsverträge über gewerblich genutzte Grundstücke abgeschlossen.

Die Erbbauzinsen für Wohngrundstücke bewegten sich zwischen 2,0 % und 4,3 % vom Bodenwert, im Durchschnitt 3,8 %. Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinsen vom Bodenwert ist nicht erkennbar.

Fünf weitere Verträge beinhalteten den Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes an den Erbbauberechtigten.

Verträge in der Oranienburger Obstbausiedlung Eden 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.

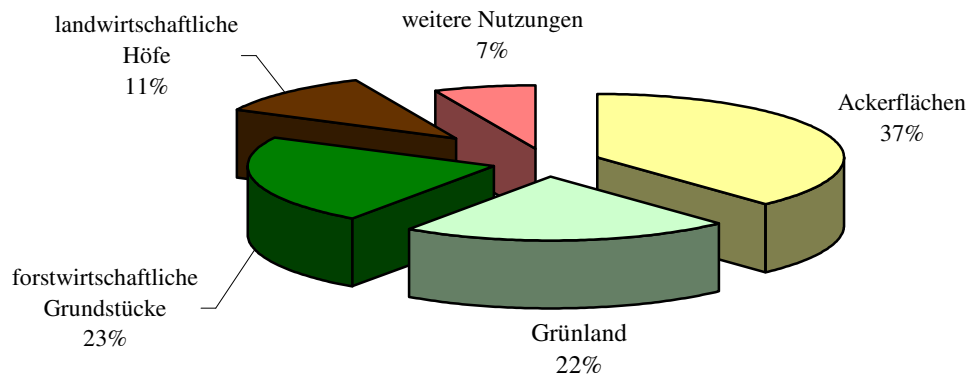
Erbbauzinsen für Wohnnutzung



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2005

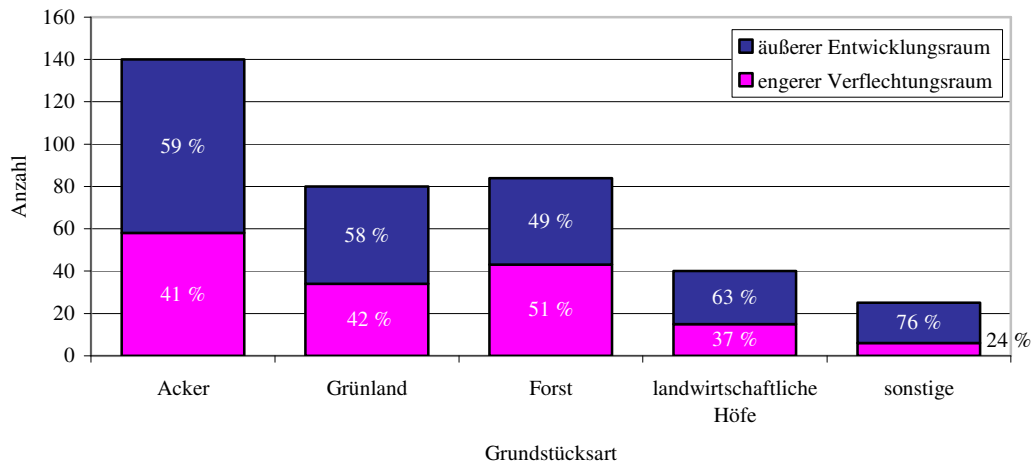


Die im Jahr 2005 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden bezogen auf eine mittlere Bodenwertzahl in dem jeweiligen Gebiet ermittelt und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Gebiete, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, entsprechen wie bereits in den Vorjahren den einzelnen Gemeinden bzw. Städten und dem Amtsbereich. Im Gegensatz zu den Vorjahren wurden jedoch für die Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Flächenbeschränkungen vorgegeben. Vielmehr wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Verkehr ohne jede Besonderheiten stattfand. Hierdurch wurde die Datenbasis der ermittelten Bodenrichtwerte vergrößert.

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Regionen des Landkreises.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten nach Regionen

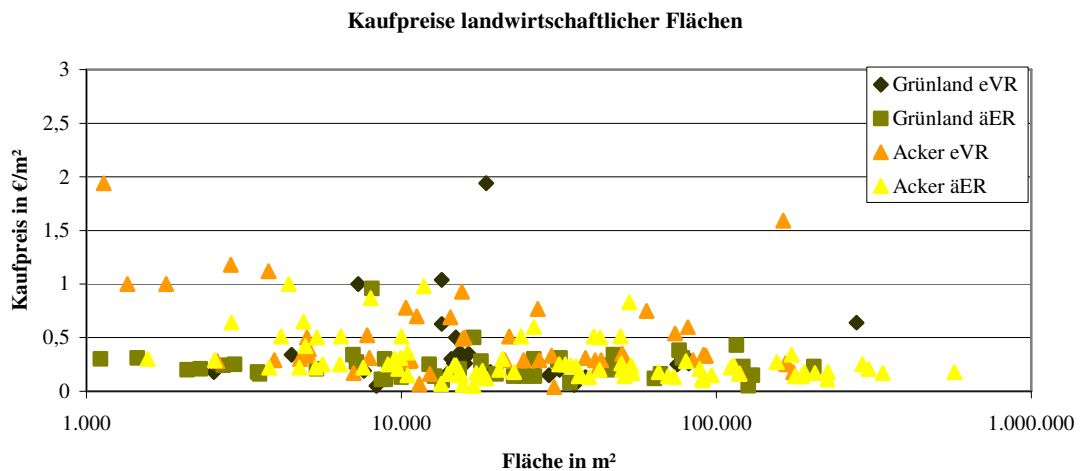


58 % der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke fanden im äußeren Entwicklungsraum, 42 % im engeren Verflechtungsraum statt. Dieses Verteilungsverhältnis wird mit geringeren Abweichungen und bis auf die forstwirtschaftlichen Grundstücke über alle Grundstücksarten eingehalten.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

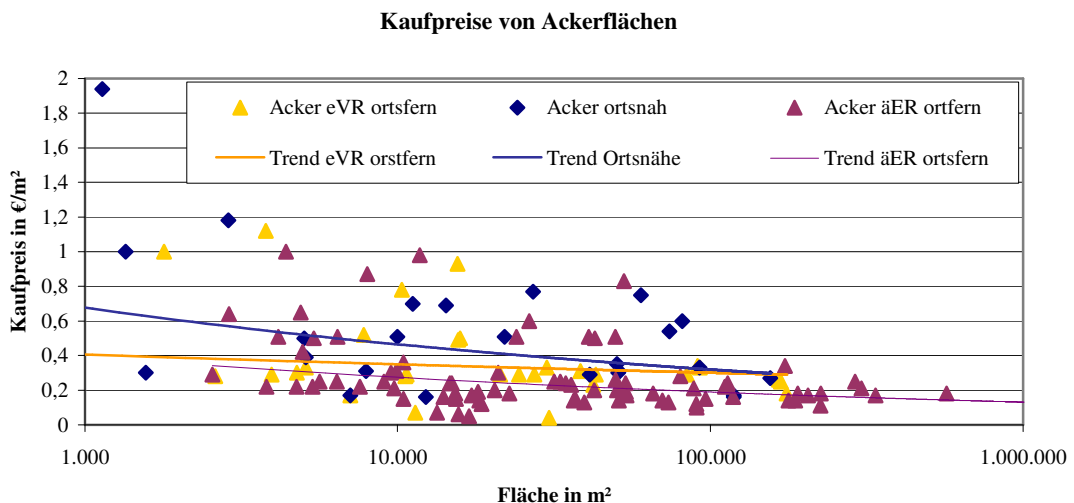
Der Hauptteil der **Grünlandflächen** wurde mit 58 % im äußeren Entwicklungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu 41 % im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen (vgl. Diagramm oben). Bei den insgesamt in 220 Kauffällen verkauften Flächen werden in den einzelnen Verträgen die unterschiedlichen 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 liegt die erzielte Kaufpreisspanne für **Ackerflächen** zwischen 0,25 €/m² und 0,93 €/m², im Durchschnitt bei 0,43 €/m². Es wurden durchschnittlich 26.200 m² veräußert. Im äußeren Entwicklungsraum wurde zwischen 0,14 €/m² und 0,50 €/m², im Durchschnitt zu 0,23 €/m² veräußert. Durchschnittlich 38.600 m² wechselten hier pro Kauffall den Eigentümer.

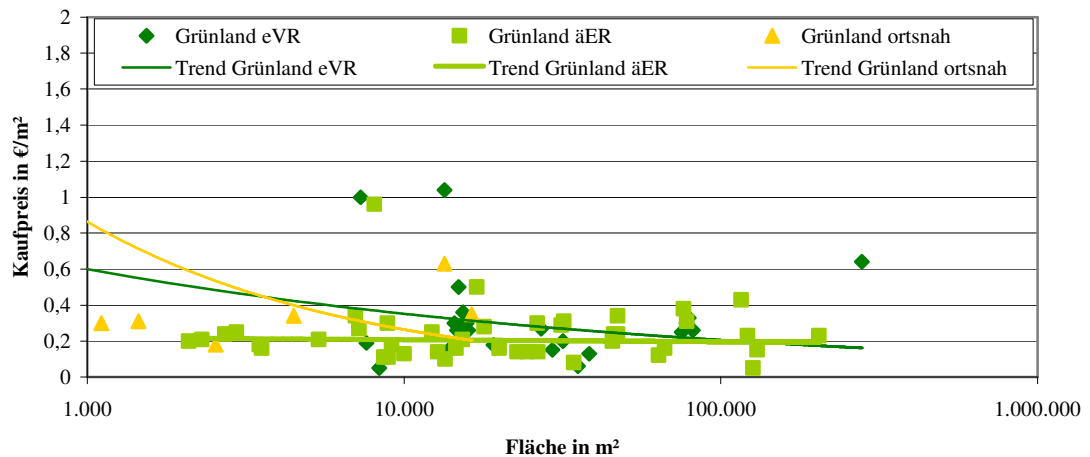
Bei 27 Kauffällen, davon 24 im engeren Verflechtungsraum lagen die Ackerflächen in unmittelbarer Ortsnähe. Hier sind deutlich erkennbar im Durchschnitt höhere Kaufpreise erzielt worden als bei ortsfernen Ackerflächen.



Kaufpreise für **Grünlandflächen** im engeren Verflechtungsraum lagen zwischen 0,15 €/m² und 1,04 €/m², im Durchschnitt bei 0,40 €/m². Durchschnittlich wurden 16.400 m² veräußert. Insbesondere in Velten wurden wie bereits in den Vorjahren sehr hohe Kaufpreise erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Kaufpreise für Grünlandflächen zwischen 0,14 €/m² und 0,50 €/m². Durchschnittlich konnten 0,23 €/m² erzielt werden, die Durchschnittsfläche lag bei 22.400 m².

12 der obigen Kauffälle bezogen sich auf Grünlandflächen in Ortsnähe, davon drei im äußeren Entwicklungsraum. Bei Grünlandflächen im engeren Verflechtungsraum ist eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der veräußerten Fläche erkennbar, im äußeren Entwicklungsraum spielte die Fläche für die Kaufpreisbildung keine Rolle. Kleinere Flächen in Ortsnähe werden zwar zu höheren Kaufpreisen veräußert, dies ist jedoch nicht eindeutig auf die Ortsnähe zurückzuführen, hier hat vielmehr die geringe Größe einen wesentlichen Einfluss.

Kaufpreise von Grünlandflächen



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.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Verkäufe forstwirtschaftlicher wurden mit 51 % im engeren Verflechtungsraum und 49 % im äußeren Entwicklungsraum relativ gleichmäßig verteilt im Landkreis abgeschlossen. Hierbei handelte es sich auch im Jahr 2005 wieder ausschließlich um Nadel- oder Mischwaldbestände

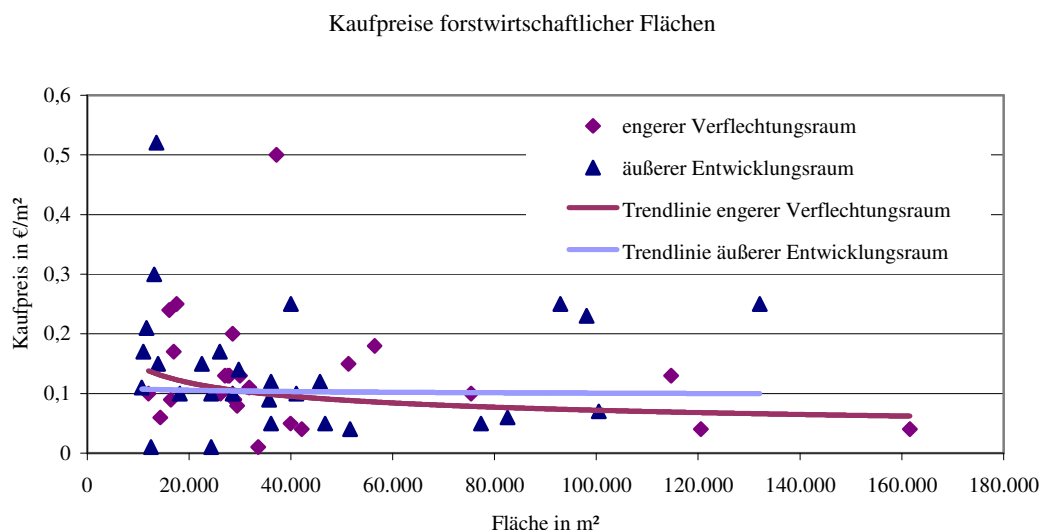
Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Demzufolge sind die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Im engeren Verflechtungsraum werden Kaufpreise zwischen 0,05 €/m² und 0,24 €/m², im Durchschnitt 0,12 €/m² erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum weichen die erzielten Kaufpreisspannen mit 0,05 €/m² bis 0,25 €/m² kaum hiervon ab. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag hier jedoch bei 0,14 €/m².

Im äußeren Entwicklungsraum ist eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der veräußerten Fläche auch weiterhin nicht nachweisbar.

Hingegen im engeren Verflechtungsraum ist ein deutliches Absinken der Kaufpreise mit steigender Fläche hauptsächlich im Bereich zwischen 10.000 m² und 100.000 m² zu beobachten.

Die veräußerten Flächen variieren zwischen 11.000 m² und 132.000 m² im äußeren Entwicklungsraum sowie 12.000 m² und 162.000 m² im engeren Verflechtungsraum. Durchschnittlich wurden jeweils 43.000 m² veräußert.



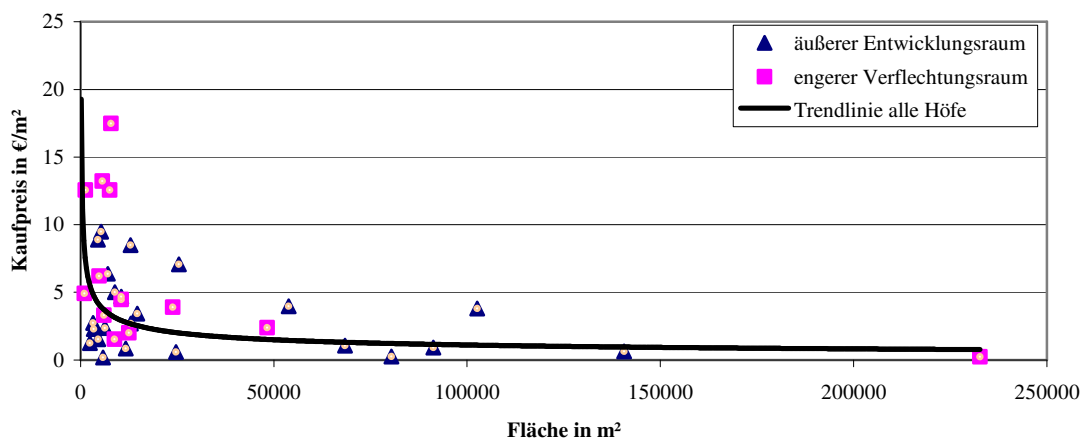
6.4 Höfe

Im Jahr 2005 wurden 40 Kauffälle über landwirtschaftliche Höfe, davon 15 im engeren Verflechtungsraum registriert. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 0,25 €/m² und 8,90 €/m² bei veräußerten Flächen zwischen 3.260 m² und ca. 80.500 m². Mehr als zwei Drittel der veräußerten Flächen waren Flächen bis 20.000 m². Die Hälfte der Verkäufe wurde über Flächen unter 1 ha abgeschlossen. Das Diagramm weiter unten zeigt die deutliche Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der veräußerten Fläche. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis aller landwirtschaftlichen Höfe lag bei 3,70 €/m² bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 17.750 m². Die Preise beinhalten sowohl die vorhandene Bebauung als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.

Im engeren Verflechtungsraum werden insgesamt auch auf diesem Grundstücksteilmarkt höhere Kaufpreise erzielt. Hier lag die erzielte Kaufpreisspanne zwischen 1,54 €/m² und 12,57 €/m², im Durchschnitt 5,81 €/m². Im äußeren Entwicklungsraum hingegen lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,59 €/m² und 8,90 €/m², im Durchschnitt 3,70 €/m².

Jeweils die Hälfte der landwirtschaftlichen Höfe waren ortsferne Einzellagen. Im äußeren Entwicklungsraum werden für ortsnahe Höfe höhere Kaufpreise erzielt als für Hofstellen in Einzellagen. Im engeren Verflechtungsraum hingegen spielt die Lagebeziehung der Hofstelle zum Dorfgebiet keine Rolle.

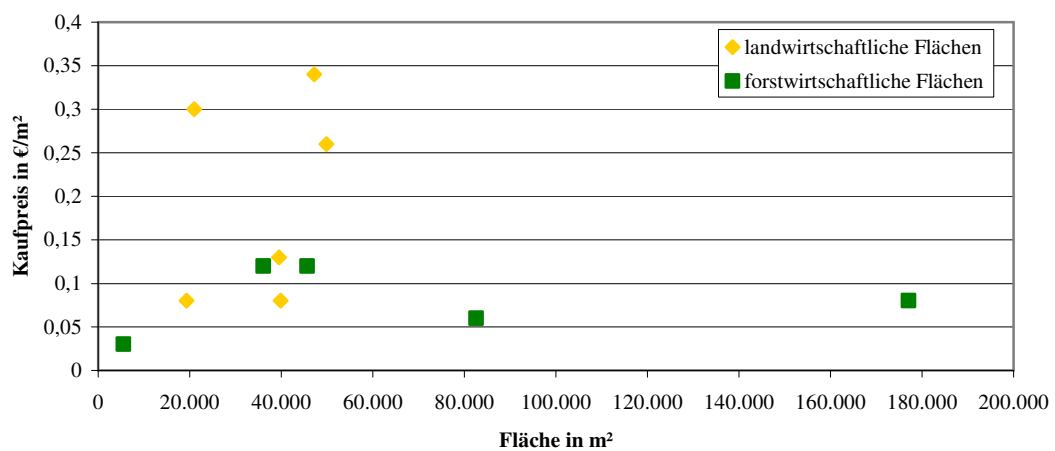
Abhängigkeit Kaufpreis von Fläche bei landwirtschaftlichen Höfen



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt 12 im Jahr 2005 verkaufte Objekte, hiervon nur eines im engeren Verflechtungsraum lagen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Jeweils die Hälfte der Objekte waren landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.600 m² und 16.100 m², durchschnittlich 7.700 m². bei landwirtschaftliche Objekten lag die Mehrzahl der Kaufpreise zwischen 0,08 €/m² und 0,34 €/m², forstwirtschaftliche Objekte wurden hauptsächlich zwischen 0,03 €/m² und 0,12 €/m² veräußert. Eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Fläche ist im Gegensatz zum Vorjahr nicht nachweisbar.

Verkäufe von Flächen in Landschaftsschutzgebieten



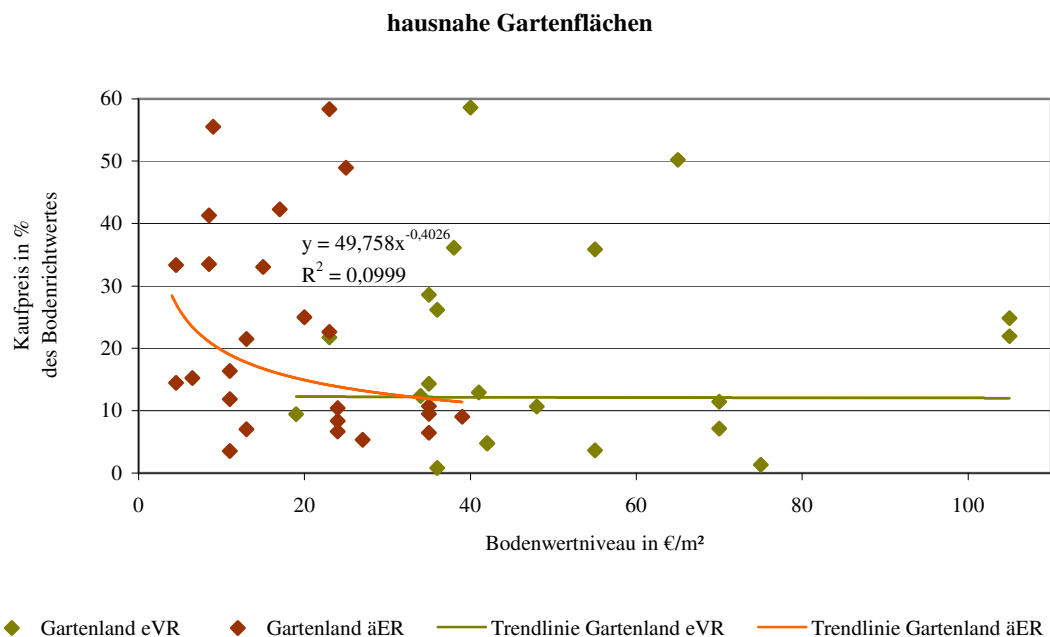
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 47 Kaufverträge im gesamten Landkreis und damit nur etwas mehr als die Hälfte des Vorjahres abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 21 Verträge (45 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 26 Verträge (55 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die Mehrheit der abgeschlossenen Kaufverträge lag in Gemeinden mit einem Bodenwertniveau von 6,50 €/m² bis 27 €/m² im äußeren Entwicklungsraum und 34 €/m² bis 70 €/m² im engeren Verflechtungsraum.

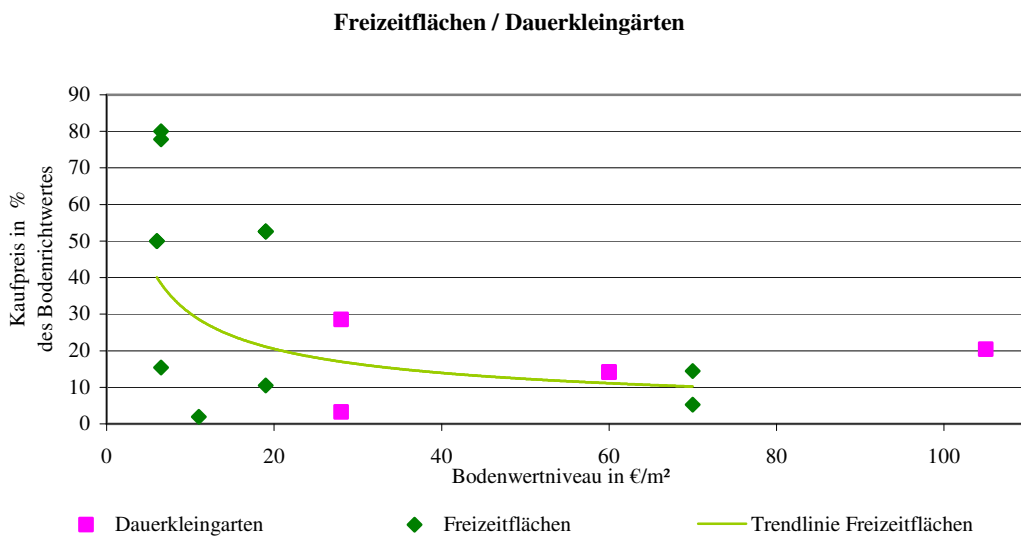
Im engeren Verflechtungsraum wurden für hausnahe Gartenflächen durchschnittlich 16 % des Baulandwertes, im äußeren Entwicklungsraum 19 % des Baulandwertes erzielt. Hier ist der Durchschnittswert für den engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr gesunken, wohingegen der im äußeren Entwicklungsraum wieder leicht gestiegen ist. Im äußeren Entwicklungsraum zeigte sich im Jahr 2005 eine deutliche Abhängigkeit des gezahlten Kaufpreises vom Bodenrichtwertniveau, mit steigendem Bodenrichtwert sank der Prozentsatz der vereinbarten Kaufpreise. Auch die ist eine Umkehr gegenüber dem Vorjahr.

Durchschnittlich wurden im engeren Verflechtungsraum 8 €/m² und im äußeren Entwicklungsraum 3 €/m² erzielt.



7.2 Freizeitflächen in Wasserlage, Dauerkleingärten

Neben den oben aufgeführten Verträgen wurden weitere 12 Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung in Wasserlage** sowie fünf Verträge zu **Dauerkleingärten** abgeschlossen. Die Verträge über Dauerkleingärten bezogen sich auf Lagen im engeren Verflechtungsraum und lagen im Durchschnitt bei 9 % des Bodenrichtwertes für Bauland der jeweiligen Lage. 75 % der Verkäufe von Freizeitfläche in Wasserlagen wurden im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hier wurden durchschnittlich 17 % des Bodenrichtwertes erzielt, wobei hier ein mit steigendem Bodenrichtwert sinkender gezahlter prozentualer Kaufpreis ersichtlich ist.

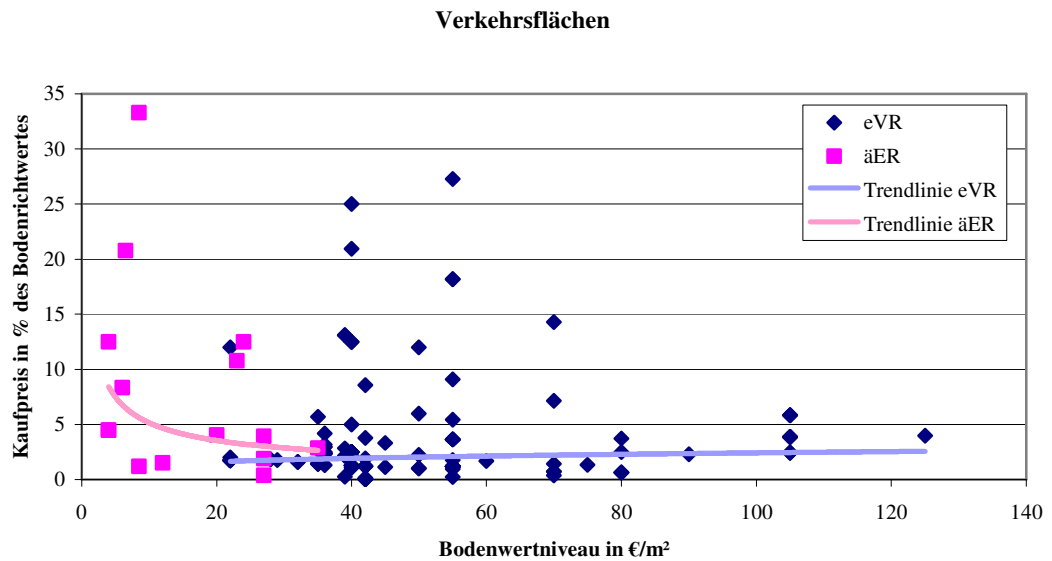


7.3 Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2005 wurden 137 Kaufverträge über bereits **öffentlich gewidmete Verkehrsflächen** abgeschlossen. Der Anteil der Verträge im engeren Verflechtungsraum war mit 89 % gegenüber dem Vorjahr fast unverändert. Hier wurden Kaufpreise von 1 % bis ca. 6 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Damit wurde durch die öffentliche Hand auch im Jahr 2005 erneut wiederum weniger für den Ankauf öffentlicher Verkehrsflächen gezahlt als im Vorjahr. Die Ankaufpreise bewegten sich in der Spanne 0,50 €/m² bis 5 €/m². Durchschnittlich wurden 1,40 €/m² vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 75 m² und 1.960 m². Durchschnittlich wurden 451 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land, Oranienburg und Velten.

Im äußeren Entwicklungsraum liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,10 €/m² und 2,50 €/m². Durchschnittlich wurde ca. 6 % des Bodenrichtwertes und damit auch hier weniger als noch im Vorjahr für Bauland erzielt. Einzelne Höchstwerte lagen über 20 % des Baulandwertes.

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



Weitere acht abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und öffentliche Grünflächen. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen 2 und 62 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung ist bei der geringen Kauffallanzahl nicht erkennbar.

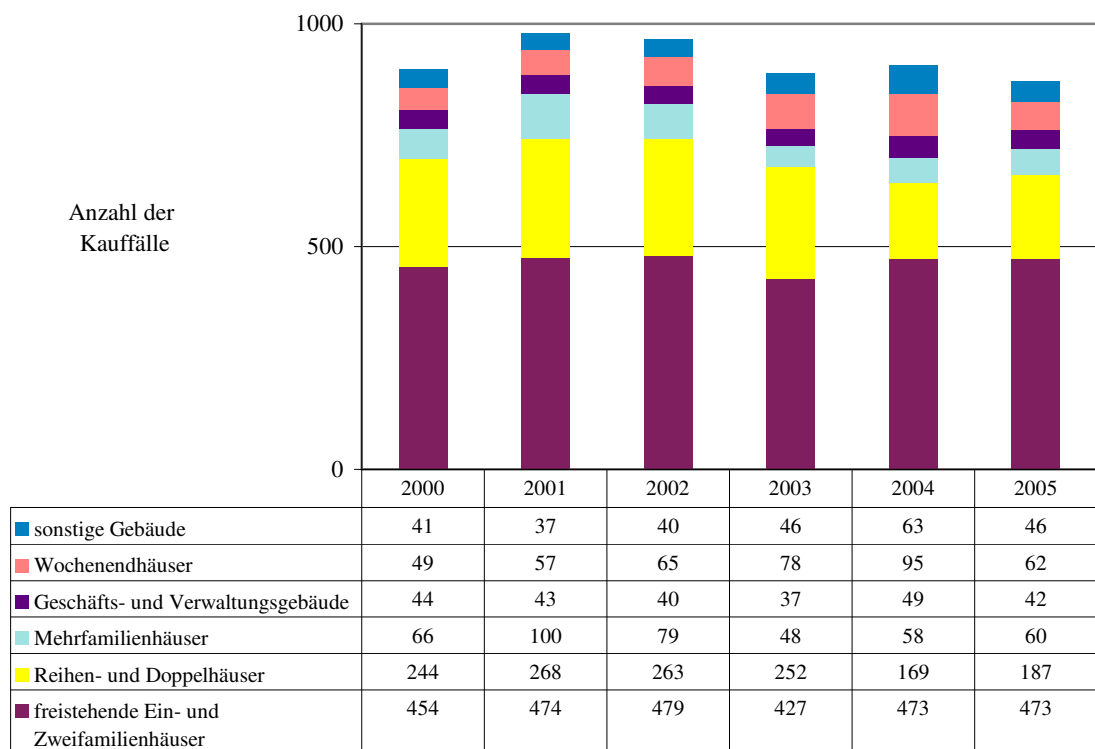
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Nach dem im Jahr 2004 zu beobachtenden Anstieg der durchschnittlich veräußerten Fläche aller Grundstücksarten, war diese in 2005 wieder rückläufig. Ausnahme bildeten die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude.

Die Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke stellt sich wie folgt da.

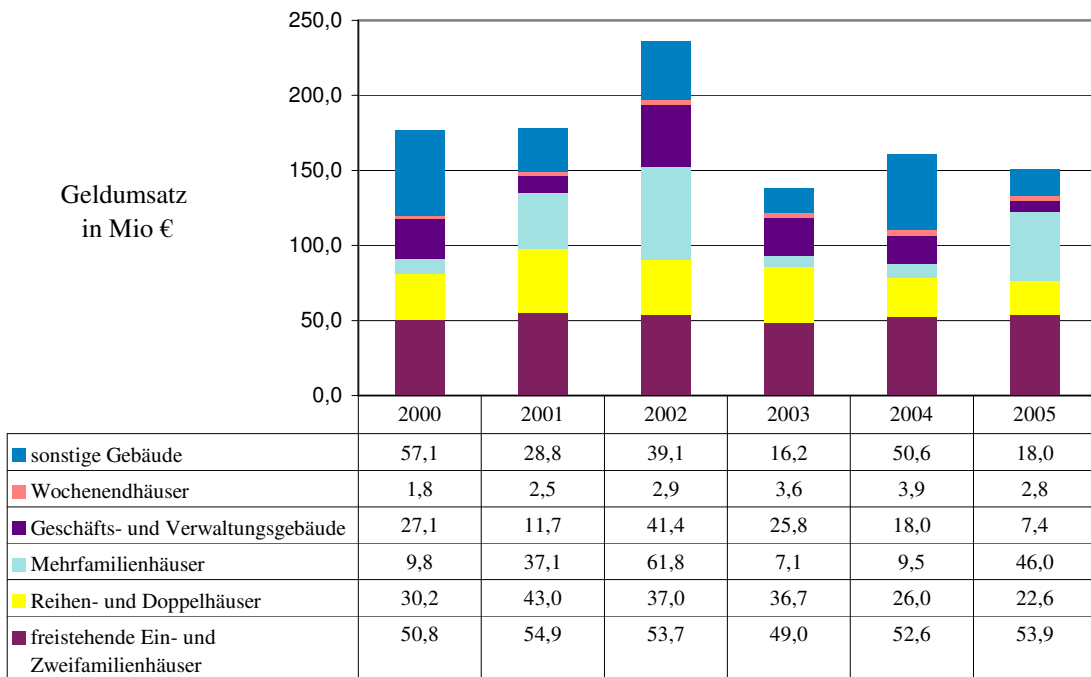
Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



Gegenüber dem Vorjahr gab es bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** keine Veränderungen in der Kauffallanzahl. Ebenso ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis pro Kauffall bei fallender Grundstücksgröße relativ konstant geblieben.

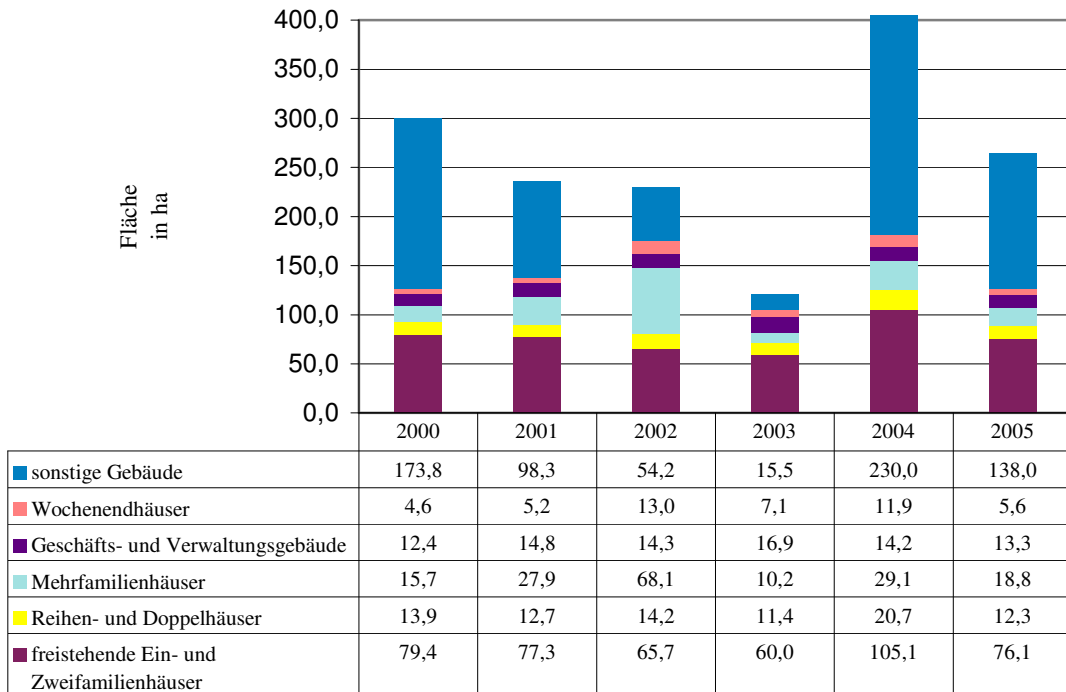
Der seit 2001 leichte Abfall der Kauffallzahlen von **Reihen- und Doppelhäusern**, zumeist in neuen Wohngebieten von maximal 5 % pro Jahr hat sich im Jahr 2005 nicht weiter fortgesetzt, hier ist ein geringer Anstieg der Kauffallzahl nachgewiesen, jedoch konnte der Einbruch des vorangegangenen Jahres noch nicht wieder ausgeglichen werden. Nachdem sich im letzten Jahr die Verkäufe auf durchschnittliche Grundstücksgrößen über 1000 m² und damit in gewachsene Ortslagen verlagert hatten, wurden im Berichtszeitraum wieder vermehrt kleinere Grundstücke mit Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. Dies geht einher mit einem geringeren gezahlten durchschnittlichen Kaufpreis.

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Der Marktanteil von **Wochenendhausgrundstücken** ist im Jahr 2005 bei gleichzeitig gesunkener durchschnittlich veräußerter Fläche leicht zurückgegangen. Die für diese Grundstücke gezahlten Kaufpreise sind jedoch relativ konstant geblieben.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Mehrfamilienhäuser werden schon über Jahre hinweg unverändert nur in sehr geringem Umfang veräußert, der Anteil am Gesamtgrundstücksverkehr bebauter Grundstücke liegt bei ca. 7 % im Jahr 2005. Hier handelt es sich hauptsächlich um Baujahre vor 1945.

Einen noch geringeren Anteil am Gesamtkaufvertragsaufkommen bebauter Grundstücke haben die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude**. Der bereits seit 2002 stark rückläufige durchschnittliche Kaufpreis hat sich im Jahr 2005 noch einmal auf 176.000 Euro halbiert. Die durchschnittlich verkaufte Fläche hat keine Änderung erfahren.

Bei den **sonstigen Gebäuden** wurde nach einem Rückgang im Jahr 2003, wie bereits im Vorjahr wieder eine sehr große durchschnittliche Fläche veräußert. Jedoch ist der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis wieder um die Hälfte auf das Niveau des Jahres 2003 zurückgegangen.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Spannen der in 2005 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.

Auf dem Markt werden gegenüber den Vorjahren immer mehr modernisierte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser älterer Baujahre angeboten. Dahingegen findet man kaum noch vollkommen unmodernisierte Bauten. Die Modernisierungen können jedoch von geringen Modernisierungen als Einzelmaßnahme, wie Fassaden- und/ oder Heizungsmodernisierung bis zu einer umfassenden Sanierung von Gebäuden reichen.

Grundstücksmarktbericht 2005
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 4 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- fläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Hohen Neuendorf	bis 1945	640 – 1.250	65 – 150	560 – 1.420
		Ø 950	Ø 100	Ø 1.000
	1945 – 1990	500 - 940	Ø 110	Ø 1.160
		Ø 750		
	ab 1990	540 – 1.220	100 - 165	1.220 – 1.950
		Ø 760	Ø 130	Ø 1.630
Altbauten nach 1990 modernisiert	600 – 1.460	75 - 160	990 – 1.750	
	Ø 900	Ø 110	Ø 1.340	
Glienicke – Mühlenbecker Land	bis 1945	450 – 1.030	Ø 125	Ø 890
		Ø 720		
	ab 1990	500 - 930	100 - 160	1.180 – 2.290
		Ø 700	Ø 140	Ø 1.840
	Altbauten nach 1990 modernisiert	500 – 1.130	55 - 160	360 – 1.860
		Ø 760	Ø 110	Ø 1.350
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	bis 1945	Ø 1.390	Ø 100	Ø 380
	ab 1990	440 – 1.090	80 – 150	880 – 1.640
		Ø 700	Ø 115	Ø 1.290
	Altbauten nach 1990 modernisiert	600 – 1.680	90 - 135	540 – 1.350
		Ø 1.150	Ø 105	Ø 1.020
	Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	580 – 1.320	55 - 200
Ø 1.000			Ø 145	Ø 550
1945 – 1990		Ø 810	Ø 100	Ø 770
		ab 1990	450 - 840	90 – 130
Ø 700			Ø 111	Ø 1.570
Altbauten nach 1990 modernisiert		610 – 1.560	80 – 140	790 – 1.300
	Ø 920	Ø 110	Ø 1.000	
Velten – Hennigsdorf	bis 1945	Ø 1.130	Ø 165	Ø 660
	1945 - 1990	Ø 860	Ø 100	Ø 1.200
	ab 1990	Ø 990	Ø 105	Ø 1.480
		Altbauten nach 1990 modernisiert	420 – 1.430	80 – 135
	Ø 910		Ø 110	Ø 1.180
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	180 – 1.580	55 – 130	70 - 585
		Ø 890	Ø 95	Ø 350
	1945 – 1990	Ø 1.380	Ø 80	Ø 890
	ab 1990	Ø 1.030	Ø 100	Ø 990
		Altbauten nach 1990 modernisiert	220 – 1.730	80 – 135
	Ø 930		Ø 105	Ø 730

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

8.2.2 Preisentwicklung

Den Hauptmarktanteil hatten auch im Jahr 2005 Ein- und Zweifamilienhausobjekte in den gewachsenen Wohnlagen. Lediglich in den Gemeinden Mühlenbecker Land und Oberkrämer kamen weitere Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten hinzu. Generell sind die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise der beiden Baujahresgruppen bis 1990 gesunken. Da viele ältere Baujahre mittlerweile mindestens teilmodernisiert wurden ist der Anteil dieser Objekte am Gesamtmarkt angestiegen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

In der folgenden Übersicht sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2005 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde im Raum Glienicke – Mühlenbecker Land abgeschlossen. Hier handelte es sich bis auf wenige Ausnahmen um Neubauobjekte in neuen Wohngebieten. Hier, wie auch in der Gemeinde Hohen Neuendorf sind die veräußerten Grundstücksgrößen unter 300 m² sehr gering bemessen. Ein weiterer Standort von Reihen- bzw. Doppelhausbebauung in neuen Wohngebieten ist der Ortsteil Nieder Neuendorf von Hennigsdorf.

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, welche mittlerweile vielfach modernisiert wurden.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden keine Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Während im engeren Verflechtungsraum ältere Baujahre vor 1945 mindestens teilmodernisiert veräußert werden, werden im äußeren Entwicklungsraum häufig noch nicht modernisierte Objekte abgegeben.

Tabelle 5 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Hohen Neuendorf	bis 1945	Ø 1.130	Ø 65	Ø 1.120
	ab 1990	170 – 350	100 – 130	1.110 – 1.740
Ø 280		Ø 110	Ø 1.340	
Glienicke – Mühlen- becker Land	ab 1990	150 - 290	90 – 115	1.560 – 2.200
		Ø 230	Ø 95	Ø 1.900
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	bis 1945	Ø 960	Ø 140	Ø 250
	ab 1990	220 – 753	100 – 145	770 – 1.040
Ø 490		Ø 125	Ø 930	
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	Ø 740	Ø 100	Ø 750
	1945 - 1990	Ø 780	Ø 90	Ø 860
	ab 1990	230 – 1.510	Ø 120	Ø 1.040
		Ø 610		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	580 – 790	80 – 120	900 – 1.660
Ø 680		Ø 100	Ø 1.280	
Velten – Hennigsdorf	bis 1945	Ø 470	Ø 110	630
	ab 1990	250 – 420	100 - 130	920 – 1.530
		Ø 320	Ø 120	Ø 1.440
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 600	Ø 130	Ø 1.110
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	Ø 1.350	Ø 90	Ø 410
	1945 - 1990	510 - 1930	Ø 100	Ø 360
		Ø 1000		

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

8.3.2 Preisentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise für Altbauten im Teilmarkt gesunken. In den neuen Wohngebieten konnte nur in den Lagen Hennigsdorf bzw. Mühlenbecker Land und Oberkrämer das Vorjahresniveau gehalten werden.

8.4 Wohnungseigentum

197 Kaufverträge zu Wohneigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr fanden bis auf zwei Verträge ausschließlich im engeren Verflechtungsraum statt. Nur 10 % der Verkäufe waren Erstverkäufe. Damit hat sich die Kauffallzahl gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt und es können Daten für weitere Standorte zur Verfügung gestellt werden. Trotzdem bleibt dieser Teilmarkt eher unbedeutend.

8.4.1 Preisniveau

Tabelle 6 Erstverkäufe von Wohneigentum

Gemeinde 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 2004 - 2005	55 – 120	105	1.100 – 2.670	2.275
Hohen Neuendorf 2005	--	80	--	1.400
Kremmen 2005	--	60	--	860

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 an weiteren Standorten ebenfalls vereinzelt Wohnungen veräußert.

Tabelle 7 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

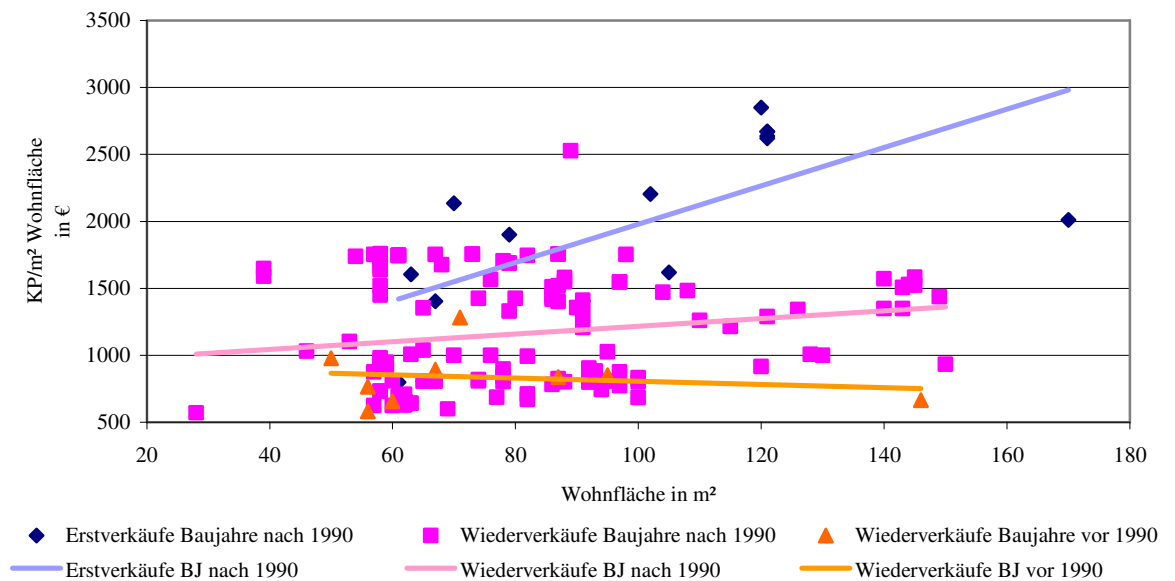
Gemeinde veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ²	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Birkenwerder 1996 - 1998	60 – 95	70	735 – 1.755	1.460
Glienicke 1995 – 1996	--	90	--	1.370
Hennigsdorf 1923 – 1935 modernisiert	--	70	--	900
Hennigsdorf 1995 – 1996	55 – 75	60	630 – 1.425	765
Hohen Neuendorf 1996 – 2000	60 – 145	90	1.290 – 1.660	1.465
Kremmen 1996	--	75	--	825
Leegebruch 1994	--	90	--	1.070

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 Glienicke und Oranienburg statt.

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Ungewöhnlich ist, dass sowohl bei Erst- als auch bei Weiterveräußerungen der Baujahre nach 1990 der erzielte Quadratmeterpreis mit steigender Wohnfläche ansteigt. Deutlich ist beim Vergleich der Baujahre nach 1990 zu sehen, dass für Wiederverkäufe je nach Wohnungsgröße zwischen 300 und 1.200 €/m² Wohnfläche weniger erzielt wurden als für erstverkaufte Objekte. Beim Wiederverkauf einer Wohnung mit einer Größe von 60 m² werden noch 78 % des Erstverkaufspreises erzielt. Bei einer Wohnungsgröße von 140 m² sind dies nur noch 52 %.

Abhängigkeit Kaufpreis von der Wohnfläche



8.5 Teileigentum

Hauptsächlich am Standort Hennigsdorf konnten separate Erst- und Wiederverkäufe über Stellplätze in Tiefgaragen registriert werden. Insgesamt liegen 34 Kauffälle hierzu vor. Je nach Standort wurden Kaufpreise von 1.000 bis 6.000 Euro je Stellplatz erzielt. Damit ist der hierfür gezahlte Kaufpreis im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr merklich gesunken. Durchschnittlich wurden nur noch 1.750 Euro erzielt. Darüber hinaus werden regelmäßig Stellplätze im Zusammenhang mit der Eigentumswohnung veräußert und sind so nicht separat auswertbar.

Weitere Veräußerungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu geschäftlich genutztem Teileigentum fanden nur in drei Fällen statt.

8.6 Mehrfamilienhäuser

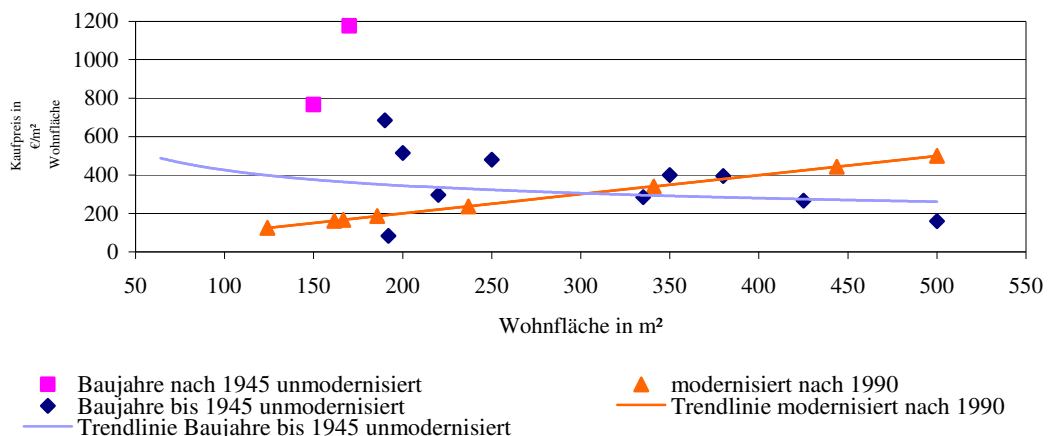
8.6.1 Preisniveau

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern hat sich zum Vorjahr kaum geändert. Von den in 2005 insgesamt 35 Kaufverträgen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden drei Viertel im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Einer der Verträge im engeren Verflechtungsraum bezog sich auf den komplexen Wohnungsbau.

Die verkauften Objekte lagen zwischen den Baujahren 1900 und 1938 bei Wohnflächenpreisen zwischen 170 €/m² und 425 €/m². Die veräußerten Grundstücksflächen lagen zwischen 770 m² und 3.370 m².

Insgesamt bezogen sich die abgeschlossenen Kaufverträge bezogen sich auf Objekte mit bis zu 12 Wohneinheiten. Ein Objekt des komplexen Wohnungsbaus wurde 2005 im engeren Verflechtungsraum veräußert. Die Daten dieser Verträge gingen nicht in die obigen Auswertungen ein.

Abhängigkeit Kaufpreis von der Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern



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

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen 27 Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen hauptsächlich über Objekte mit Baujahren vor 1990 wurden 16 im engeren Verflechtungsraum sowie 11 im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Im engeren Verflechtungsraum wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 183.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 75 €/m², im äußeren Entwicklungsraum von 78.500 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 36 €/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im engeren Verflechtungsraum bei 1.790 m², im äußeren Entwicklungsraum bei 850 m².

Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittliche 500 €/m² Nutzfläche und im äußeren Entwicklungsraum durchschnittlich 165 €/m² erzielt.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Zu Gewerbe- bzw. Industrieobjekten wurden in 2005 neun Verkäufe, davon lediglich ein Vertrag im äußeren Entwicklungsraum getätigt. Es wurden Grundstücksflächen von 500 m² bis zu 19.800 m² veräußert. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 12.500 Euro und 100.000 Euro. Durchschnittlich wurden 58.750 Euro erzielt. Für Gewerbebauten mit Baujahren vor 1990 wurden durchschnittlich 640 €/m² Nutzfläche erzielt. Bei Baujahren nach 1990 lag der vereinbarte Kaufpreis bei 1.140 €/m² Nutzfläche.

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

Insgesamt 58 Kaufverträge wurden über bebaute Wochenendhausgrundstücke abgeschlossen, 71 % hiervon über Objekte im engeren Verflechtungsraum. 12 % der Erholungsgrundstücke liegen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen 88 % 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 7 €/m² und 25 €/m² statt. Verkäufe bebauter Wochenendhausgrundstücke innerhalb von Sondernutzungsgebieten im äußeren Entwicklungsraum fanden in 2005 nicht statt.

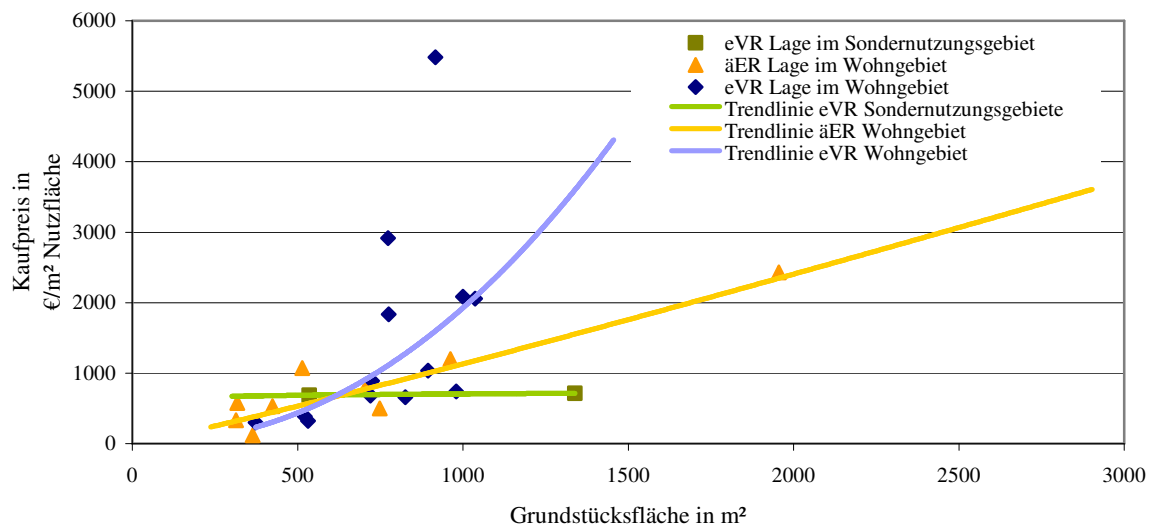
Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 40 und 80 €/m². Die Sondernutzungsgebiete, in denen Verkäufe stattfanden weisen keine herausragende Lagegunst auf.

Tabelle 8 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Lage im Wohngebiet	315 – 1.955	9.000 – 70.000	25 – 65	1950 – 1985
		Ø 710	Ø 28.925	Ø 40	
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete	300 – 840	10.000–38.000	Ø 50	1972 - 1980
		Ø 670	Ø 29.200		
	Lage im Wohngebiet	530 – 1.035	20.000–79.000	25 - 50	1950 - 1985
		Ø 805	Ø 52.335	Ø 40	

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

Kaufpreise für bebaute Wochenendgrundstücke



8.10 Sonstige bebaute Objekte

Weitere Verträge wurden in geringem Umfang über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Einzelne Verträge wurden zu Hotelanlagen und Schlossanlagen abgeschlossen. Daneben gab es auch Verträge zu Garagenhöfen sowie Vereinshäusern.

9. Bodenrichtwerte

9.1 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.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die zum Stichtag 01.01.2006 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 18.01.2006 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.

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 9 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/ Stadt bzw. Amt	Bodenrichtwertspanne, Wert in €/m ²		
	gewachsene Wohngebiete	neue Wohngebiete mit voller Erschließung	Gewerbeflächen
Birkenwerder	65 – 100	130	50
Glienicke	90 – 150	150 - 190	-
Hennigsdorf, Stadt	110 – 120	120	60
Hohen Neuendorf, Stadt	65 – 100	80 - 140	55
Kremmen, Stadt	25 - 50	41 – 70	-
Leegebruch	60	95	-
Löwenberger Land	5 - 37	35 – 65	-
Oberkrämer	20 – 60	70 – 125	9,50 – 17
Oranienburg, Stadt	23 – 120	55 – 85	19 – 38
Velten, Stadt	55	80 – 115	25 – 55
Fürstenberg, Stadt	5 – 41	-	9
Amt Gransee	5 – 35	25 - 60	11
Liebenwalde, Stadt	10 – 27	65	-
Mühlenbecker Land	44 – 80	85 – 200	60
Zehdenick, Stadt	5 - 50	65	8,50

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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, Hennigsdorf, Oranienburg, Velten und Zehdenick besondere Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 01.01.2006 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Hennigsdorf, Oranienburg und Zehdenick ermittelt bzw. fortgeschrieben.

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

Im Nahbereich von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 165 ff. BauGB können sich Anpassungsgebiete i.S.d. § 170 BauGB ergeben. Die Ermittlung der Bodenwerte wird dort 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.

9.4 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 10 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Stadt, Gemeinde	typische Grundstücksfläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	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	600 – 1.000	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf, Stadt	600 – 900	0,3 – 0,4
Kremmen, Stadt	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	650	0,4
Liebenwalde, Stadt	1.000	0,4
Löwenberger Land	600 – 1.600	0,3 – 0,4
Mühlenbecker Land	750 – 1.000	0,3 – 0,4
Oberkrämer	500 – 800	0,3 – 0,4
Oranienburg, Stadt	600 – 1.000	0,2 – 0,6
Schönermark	750	0,4
Sonnenberg	500 – 1.300	0,3 – 0,4
Stechlin	800 – 1.600	0,3 – 0,4
Velten, Stadt	800	0,4
Zehdenick, Stadt	600 – 1.400	0,3 – 0,6

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 innerhalb der letzten fünf Jahre kaum verändert, da nur noch in einzelnen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Eine Vielzahl der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre vor der Währungsstellung. Ihre Angabe erfolgt, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583 in Euro. Danach sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden.

Zu Vergleichsentgelten ist kaum noch eine Nachfrage zu verzeichnen. 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 ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Gemeinde Birkenwerder, baulich genutzt	260 bis 1.300	0,92 bis 1,43
Stadt Fürstenberg, nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Stadt Fürstenberg, baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Stadt Hennigsdorf, baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 800	1,71 bis 3,07
Stadt Hohen Neuendorf, baulich genutzt	350 bis 1.400	1,02
Stadt Hohen Neuendorf, nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Stadt Kremmen, baulich genutzt, Wasserlage	15 bis 450	1,00 bis 1,20
Gemeinde Löwenberger Land	375 bis 1.985	0,26 bis 1,10
Gemeinde Mühlenbecker Land, baulich genutzt	210 bis 1.160	1,07 bis 1,51
Stadt Oranienburg, baulich genutzt	55 bis 1.730	0,36 bis 2,56
Stadt Oranienburg, nicht baulich genutzt	160 bis 1.585	0,51 bis 1,35
Stadt Oranienburg, Garagenstellplätze		81,82 bis 86,92 /Stellplatz
Stadt Velten	k.A.	0,92
Stadt Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	310 bis 835	0,56 bis 1,00

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 das Gewerbemietverzeichnis des Kammerbezirks 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), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- 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)

**Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern**

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 (SPREEWALD)	(03546)202760	(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)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354905	(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	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62490	(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 30 03050 COTTBUS	(0355)49912215	(0355)49912111
	katasteramt@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084203	(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)586204
	brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124212	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Goepelstr. 38 15234 FRANKFURT (ODER)	(0335)5526204	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2005
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893183	(0331)2892575
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Land / Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Geoinformation, Ver- messung, Wertermitt- lung	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)9012 6730 (030)9012 7498	(030)9012 3193
	gaa@senstadt.verwalt-berlin.de		
Mecklenburg-Strelitz	Woldegker Chaussee 35 17235 NEUSTRELITZ	(03981)481 200	(03981)481 400
	aerhardt@ira-mst.de		

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel

Vorsitzender

Gromm, Henry	Vermessungsassessor	Fachdienstleiter Vermessung im Landkreis Oberhavel
--------------	---------------------	---

Die stellvertretenden Vorsitzenden

Hofmann, Gerhard	Diplomingenieur	Fachbereichsleiter Bauordnung und Kataster im Landkreis Oberhavel Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
------------------	-----------------	---

Kobel, Siegfried	Diplomingenieur	
------------------	-----------------	--

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	Sachverständiger, Mitglied im Aus- schuss Sachverständigenwesen der Architektenkammer Brandenburg
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)**

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m² (Stand 12/05)	Einwohner (Stand 09/05)
Birkenwerder	18.097.965	7.196
Fürstenberg, Stadt	212.609.120	6.741
Glienicke/Nordbahn	4.597.904	9.406
Hennigsdorf, Stadt	31.288.471	26.117
Hohen Neuendorf, Stadt	48.057.309	22.347
Kremmen, Stadt	208.430.493	7.387
Leegebruch	6.438.256	6.615
Liebenwalde, Stadt	138.842.427	4.596
Löwenberger Land	244.830.058	8.431
Mühlenbecker Land	52.351.174	12.636
Oberkrämer	103.426.419	10.635
Oranienburg, Stadt	162.369.810	41.058
Velten, Stadt	23.393.950	11.425
Zehdenick, Stadt	221.518.069	14.639
Amt Gransee und Gemeinden	319.514.402	10.142
Gransee, Stadt	121.150.339	6.436
Großwoltersdorf	52.270.870	976
Schönermark	11.845.791	500
Sonnenberg	50.300.715	928
Stechlin	83.946.687	1.302
Oberhavel gesamt	1.795.765.828	199.371

Modell regionaler Lageeinflüsse auf den Wert von Grund und Boden

Die Einflüsse regionaler Lagefaktoren auf den Bodenwert von ortsüblich erschlossenem Bauland wurden auf der Grundlage der per 01.01.2006 beschlossenen Bodenrichtwerte ermittelt. Haupteinflussfaktoren sind:

1. die Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin

Als Abhängigkeit ergibt sich

	W_1	Bodenwertanteil Berlin-Wirkung (in €)
	E	Straßenentfernung vom Zentrum Berlin (in km)

$$W_1 = 6\,959,7 E^{-1,477}$$

2. die Wirkung regionaler Zentren und die Entfernung von den Zentrums-kernen

Folgende Abhängigkeiten wurden ermittelt:

Oranienburg	$W_2 = 18,5 e^{-2,87}$	max. 80 €
Zehdenick	$W_2 = 20,0 e^{-2,15}$	max. 32 €
Hennigsdorf	$W_2 = 21,4 e^{-1,84}$	max. 26 €
Birkenwerder	$W_2 = 22 \text{ €}$	
Gransee	$W_2 = 4,6 e^{-2,91}$	max. 20 €
Leegebruch	$W_2 = 10 \text{ €}$	
Fürstenberg	$W_2 = 9 \text{ €}$	
Borgsdorf	$W_2 = 8 \text{ €}$	
Velten	$W_2 = 7 \text{ €}$	
Liebenwalde	$W_2 = 6 \text{ €}$	
Hohen Neuendorf	$W_2 = 5 \text{ €}$	

	W_2	Bodenwertanteil Wirkung regionaler Zentren (in €)
	f_{Zentrum}	Straßenentfernung vom Zentrums-kern (in km)

3. der Einfluss landschaftlich reizvoller Gebiete

Folgende Abhängigkeiten bestehen:

$W_3 = f_{\text{Landschaft}} W_1$	W_3	Bodenwertanteil Wirkung Landschaft (in €)
	$f_{\text{Landschaft}}$	
		für überregional bekannte Erholungsorte (Neuglobsow, Himmelpfort, Fürstenberg) 2,2 - 4,0
		für regional bekannte Erholungsorte (u. a. Menz, Steinförde, Seilershof) 0,38 - 0,43
		für sonstige, landschaftlich reizvoll gelegene Orte (u. a. Summt, Zühlsdorf, Lehnitz) 0,11 - 0,34

4. die Wirkung dörflicher Grundstücksstrukturen, überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und mangelnder Infrastruktur in ländlichen Zonen.

Als Abhängigkeit wurde ermittelt

$$W_4 = - f_{\text{Dörfer}} 26731 E^{-2,15}$$

	W_4	Bodenwertanteil Wirkung Dörfer (in €)
	$f_{\text{Dörfer}}$	gutachterlich geschätzter Faktor für den Umfang der o. g. negativen Wirkungen zwischen 0,5 ... 3

Die Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 950 m². Die Standardabweichung der ermittelten Werte beträgt +/- 10 %.

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