

Grundstücksmarktbericht 2006



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.....	7
4.	Übersicht über die Umsätze	10
4.1	Vertragsvorgänge	14
4.2	Geldumsatz	15
4.3	Flächenumsatz	16
5.	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	19
5.2.1	Preisniveau	21
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	23
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	26
5.2.3.1	Grundstücksgröße	26
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	30
5.3	Geschosswohnungsbau.....	32
5.3.1	Preisniveau	32
5.4	Gewerbliche Bauflächen	32
5.4.1	Preisniveau	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	32
5.6	Sonstiges Bauland.....	33
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	33
5.6.2	Unbebaute Grundstücke in Wasserlage	35
5.7	Erbbaurechte	36
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37
6.1	Allgemeines	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	38
6.2.1	Preisniveau	39
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	41
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	41
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.4	Höfe.....	43
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	44
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	45
7.1	Hausnahe Gartenflächen	45
7.2	Freizeitflächen	46
7.3	Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen	46

8.	Bebaute Grundstücke	48
8.1	Allgemeines	48
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	51
8.2.1	Preisniveau	51
8.2.2	Preisentwicklung	53
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	53
8.3.1	Preisniveau	53
8.3.2	Preisentwicklung	54
8.4	Wohnungseigentum	55
8.4.1	Preisniveau	55
8.4.2	Preisentwicklung	57
8.5	Teileigentum	57
8.6	Mehrfamilienhäuser	58
8.6.1	Preisniveau	58
8.6.2	Preisentwicklung	60
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	60
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	61
8.7.1	Preisniveau	61
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	61
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	62
8.10	Sonstige bebaute Objekte	63
9.	Bodenrichtwerte	64
9.1	Gesetzlicher Auftrag	64
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	64
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	69
9.4	Lagetypische Grundstückseigenschaften	70
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	71
10.1	Nutzungsentgelte	71
10.2	Mieten	72

Anlagen

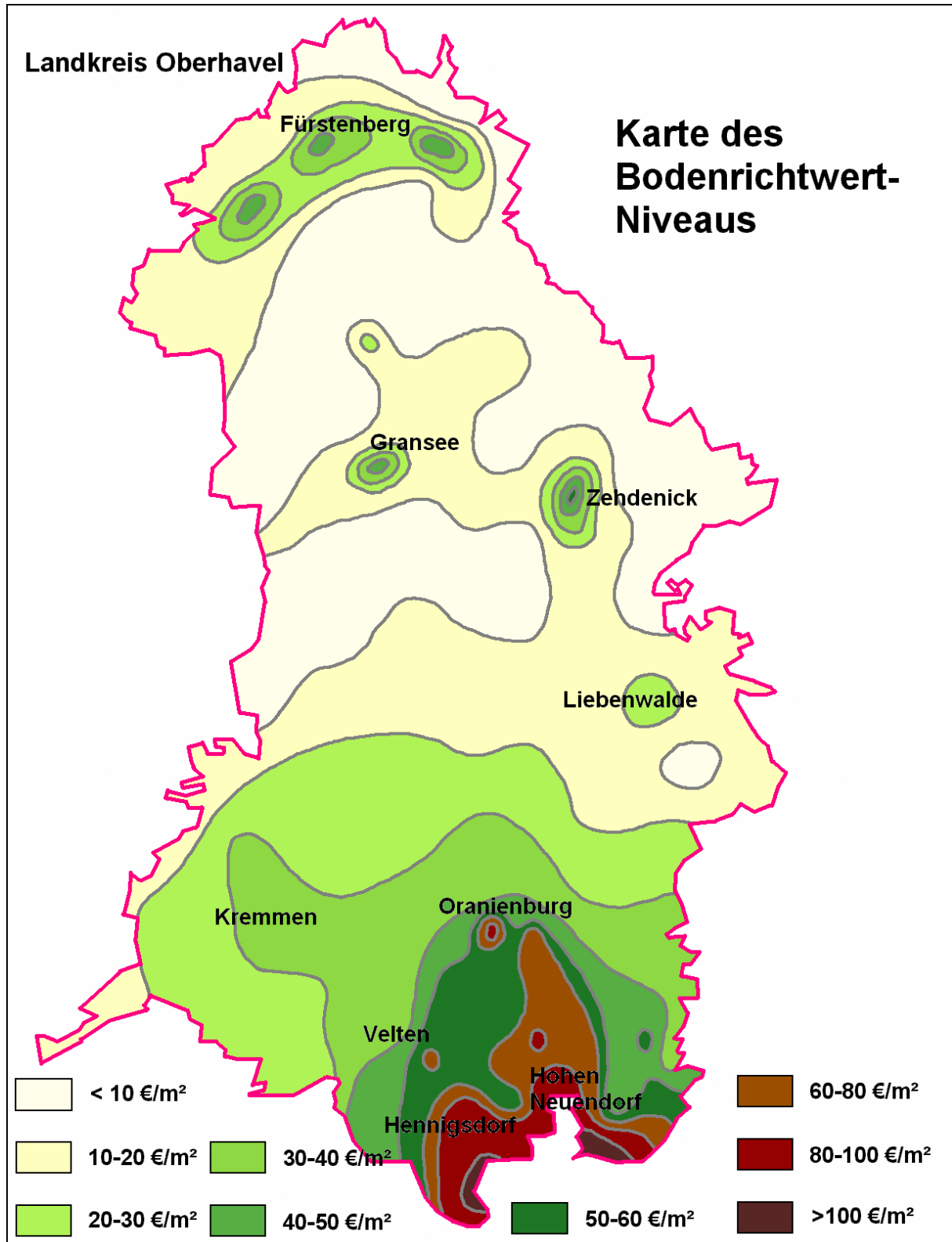
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	73
	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	1
	Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern ...	1
	Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel	2
	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	3
	Modell regionaler Lageinflüsse auf den Wert von Grund und Boden	4
	Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	5
	Abkürzungsverzeichnis	6

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2006 fand ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Jedoch ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um über 5 % auf das Niveau von 2003 zurückgegangen. Während bis Mai monatlich unter 200 Kaufverträgen abgeschlossen wurden, sind in den Folgemonaten jeweils zwischen 200 und 300 Objekte pro Monat veräußert worden. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist der engere Verflechtungsraum. Die Bodenpreisentwicklung findet in der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte Ausdruck. In den neuen nachgefragten Wohngebieten im Speckgürtel von Berlin hingegen werden immer noch sehr hohe Kaufpreise, im Durchschnitt 5 % über denen des Vorjahres 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 jedes Jahres vom Gutachterausschuss herausgegeben, um Käufer und Verkäufer, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie sonstige Interessenten über die Geschehnisse auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Grundlage der Analysen sind die Kaufverträge des zurückliegenden Kalenderjahres. Folgerichtig enthalten die Berichte keine Prognosen über zukünftige Marktentwicklungen.

Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, sachverständig und vollständig über das Marktgeschehen im Landkreis Oberhavel Auskunft zu geben. Da die Verträge über Grundstücksgeschäfte den Gutachterausschuss insbesondere zum Jahresende mit 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.

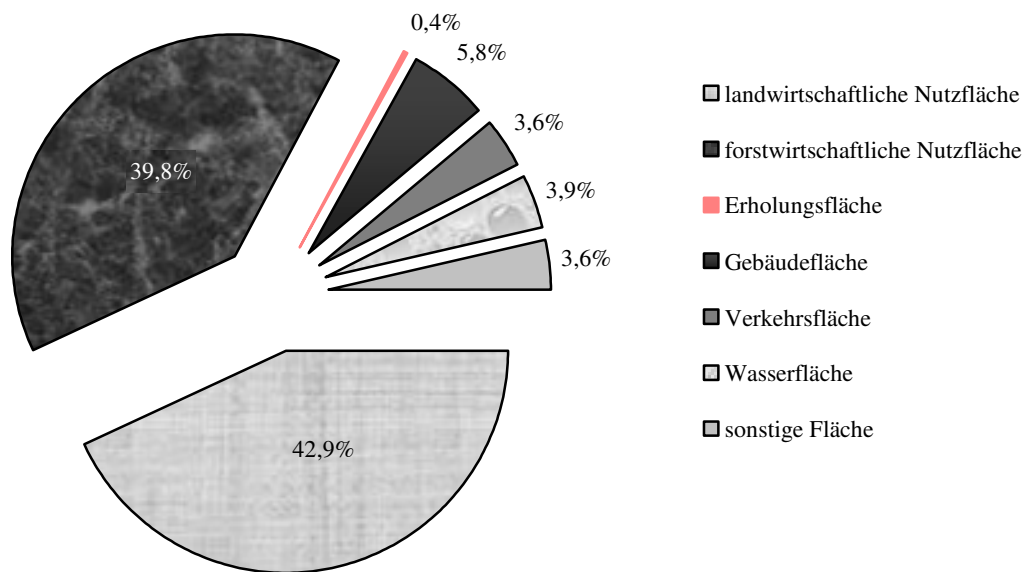
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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.

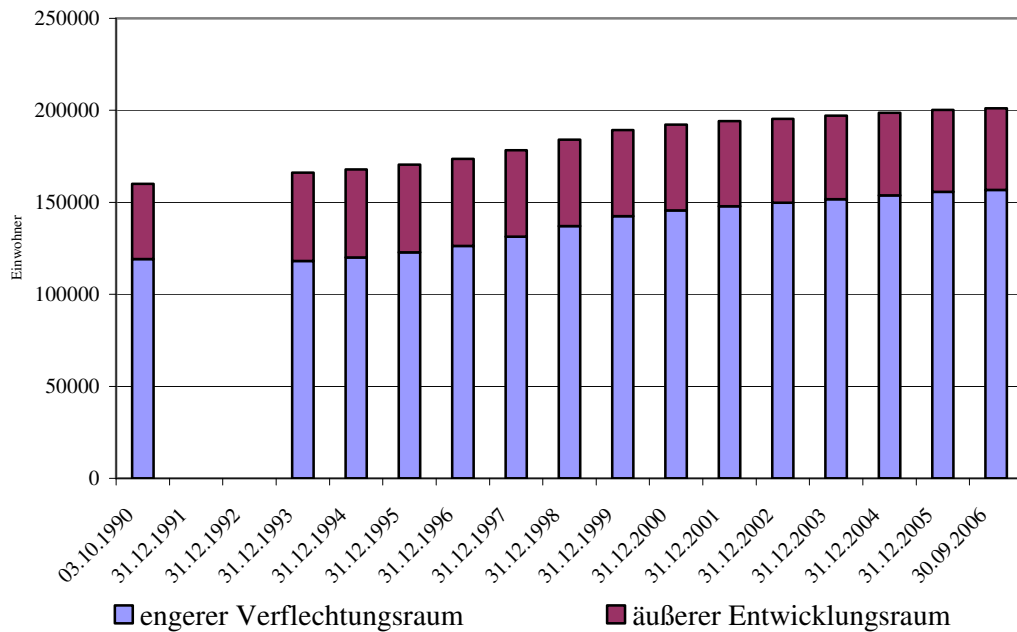
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises



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 über 200.000 Einwohnern, von denen fast 80 % im Berlinnahen Raum angesiedelt sind, gehört der Landkreis Oberhavel zu den bevölkerungsstarken im Land Brandenburg. Seit 1995 erhöhte sich die Bevölkerung kontinuierlich um ca. 30.000 Einwohner (17 %), überwiegend durch Zuzug in den engeren Verflechtungsraum. Jedoch ist seit den letzten drei Jahren das Bevölkerungswachstum insgesamt nur noch minimal angestiegen. Die Bevölkerungsverluste im Nordteil des Kreises werden jedoch noch durch die weiteren Zuzüge im Berlinnahen Raum ausgeglichen.

Einwohnerentwicklung (aktuelle Verwaltungsstruktur)



Datenquelle: LDS

Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. 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 verläuft die Eisenbahnfernverbindung nach Stralsund. 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 Gewerbestandorte erreicht. Von der fertiggestellten Ortsumgehung Oranienburg kann man das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreichen. Die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, wird in den nächsten Jahren weiter umfangreich ausgebaut um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

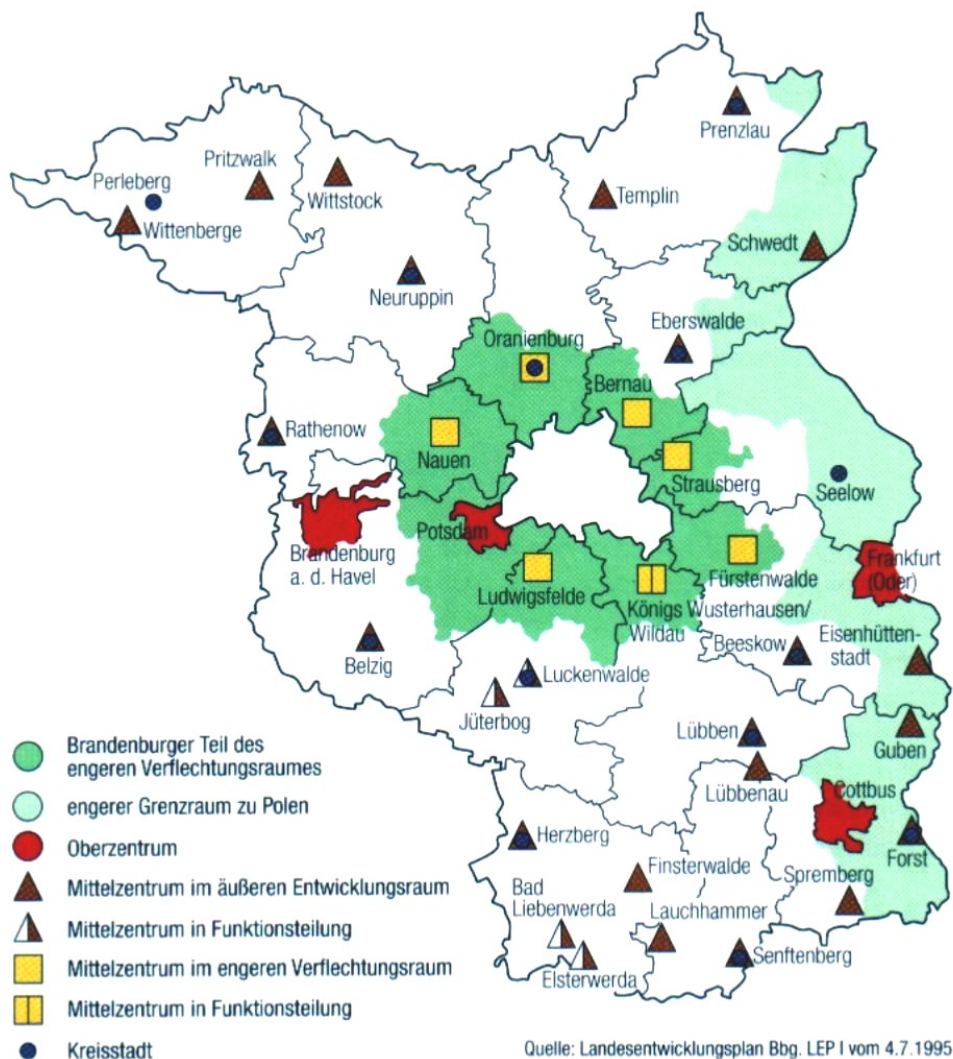
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

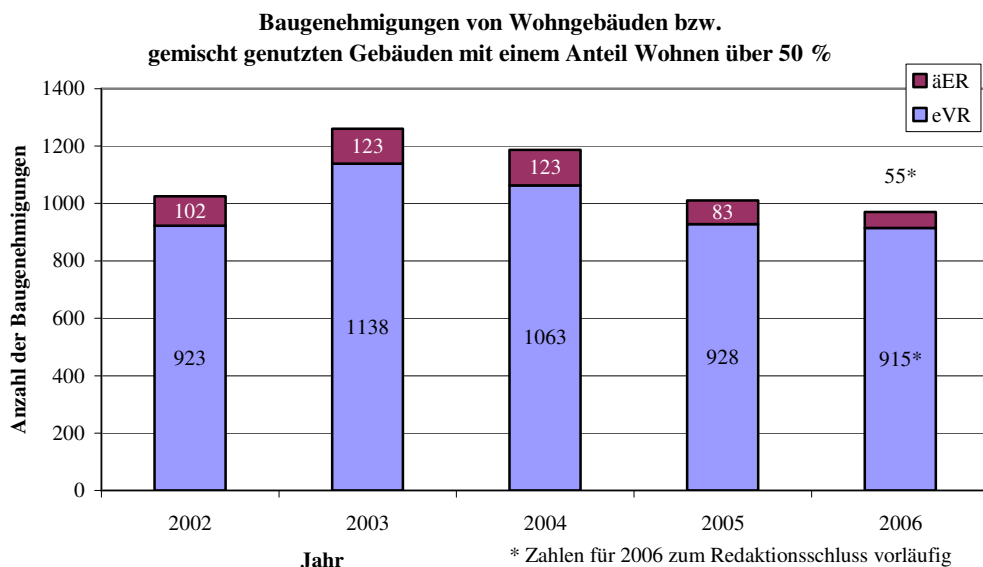
Vorhandene Umschlag- und Hafenanlagen in Hennigsdorf, Liebenwalde, Velten sowie Zehdenick können genutzt werden.

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 auf Seite 5 und die rege, wenn auch in den letzten Jahren seit 2003 wieder rückläufige Bautätigkeit.



4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2006 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.011 Kaufverträge abgeschlossen, 5 % weniger als im Vorjahr. Insgesamt zeigt das Vertragsaufkommen jedoch seit dem Jahr 2001 ein relativ ausgeglichenes Niveau. Von diesen Kaufverträgen wurden 79 % im engeren Verflechtungsraum und 21 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hauptschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum waren die Städte Oranienburg und Hohen Neuendorf sowie die Gemeinde Mühlenbecker Land. In der Stadt Hennigsdorf ist gegenüber dem Vorjahr ein erheblicher Rückgang der Kauffallzahlen auf fast 60 % zu verzeichnen. 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 Baugrundstücken wurden 75 % der bebauten und 86 % der unbebauten Objekte im engeren Verflechtungsraum veräußert. Auch 80 % der Kauffälle sonstiger Flächen fanden im engeren Verflechtungsraum statt.

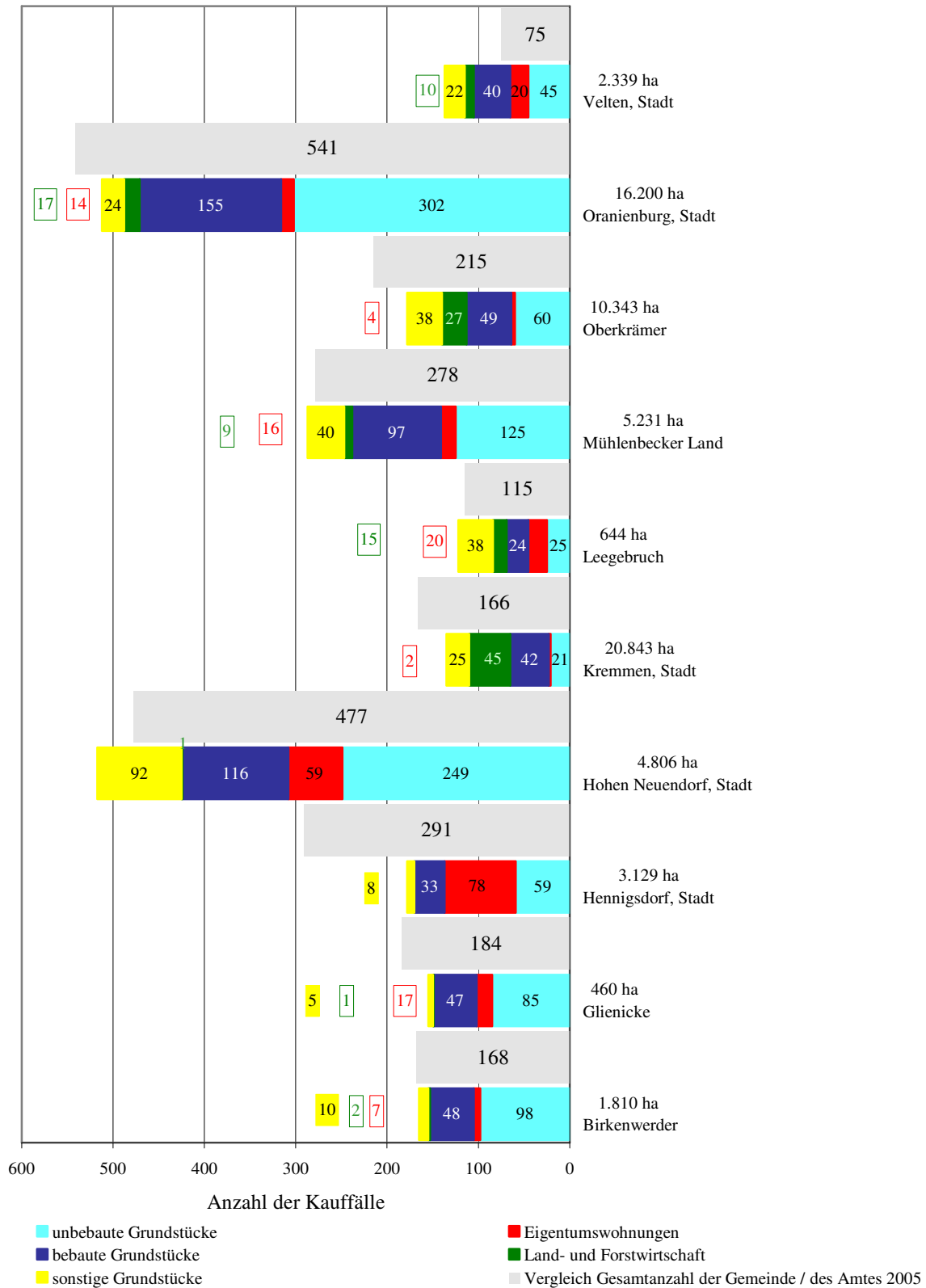
Das Hauptmarktgeschehen bezog sich sowohl im engeren Verflechtungsraum (72 %) als auch im äußeren Entwicklungsraum (64 %) auf die Teilmärkte bebauter und unbebauter Grundstücke. Im engeren Verflechtungsraum wurden nur etwa 5 % der Grundstücksverkäufe auf dem land- bzw. forstwirtschaftlichen Sektor getätigt während im äußeren Entwicklungsraum mehr als 20 % aller Kauffälle land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke betrafen.

Der insgesamt wieder rückläufige Teilmarkt des Wohn- und Teileigentums konzentriert sich im engeren Verflechtungsraum. Im äußeren Entwicklungsraum nahm dieser nur 1 % des Gesamtvertragsaufkommens ein, im engeren Verflechtungsraum waren dies 10 %. Gleichmäßig über den Landkreis verteilt betrug der Anteil des Teilmarktes der sonstigen Grundstücke 13 % aller Kauffälle.

Für die Auswertungen ab Gliederungspunkt 5 werden Kauffälle im Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFlBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 12 zu erkennen.

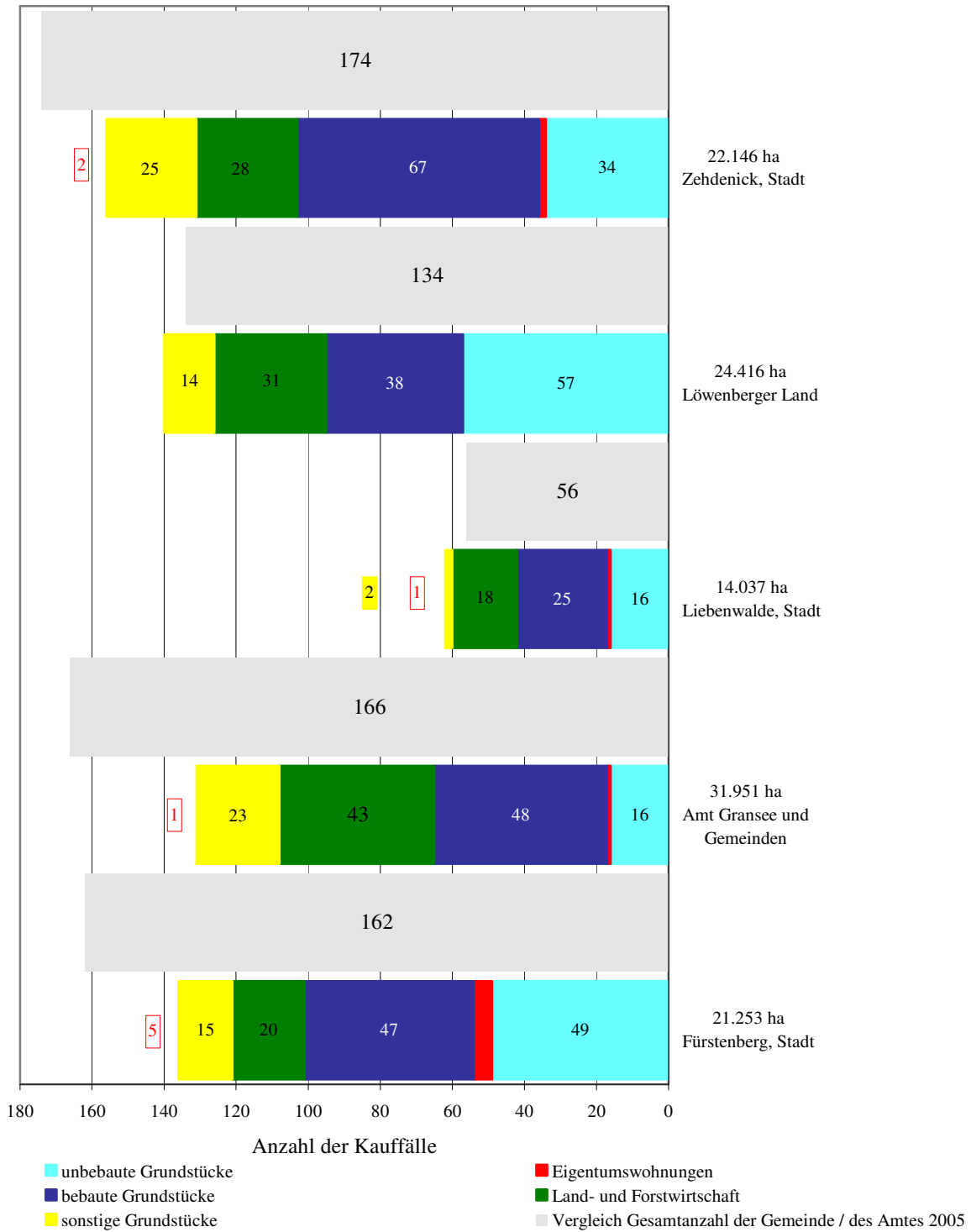
Kauffallverteilung 2006
im engeren Verflechtungsraum zu Berlin

Gemeinde/Stadt;
Amt

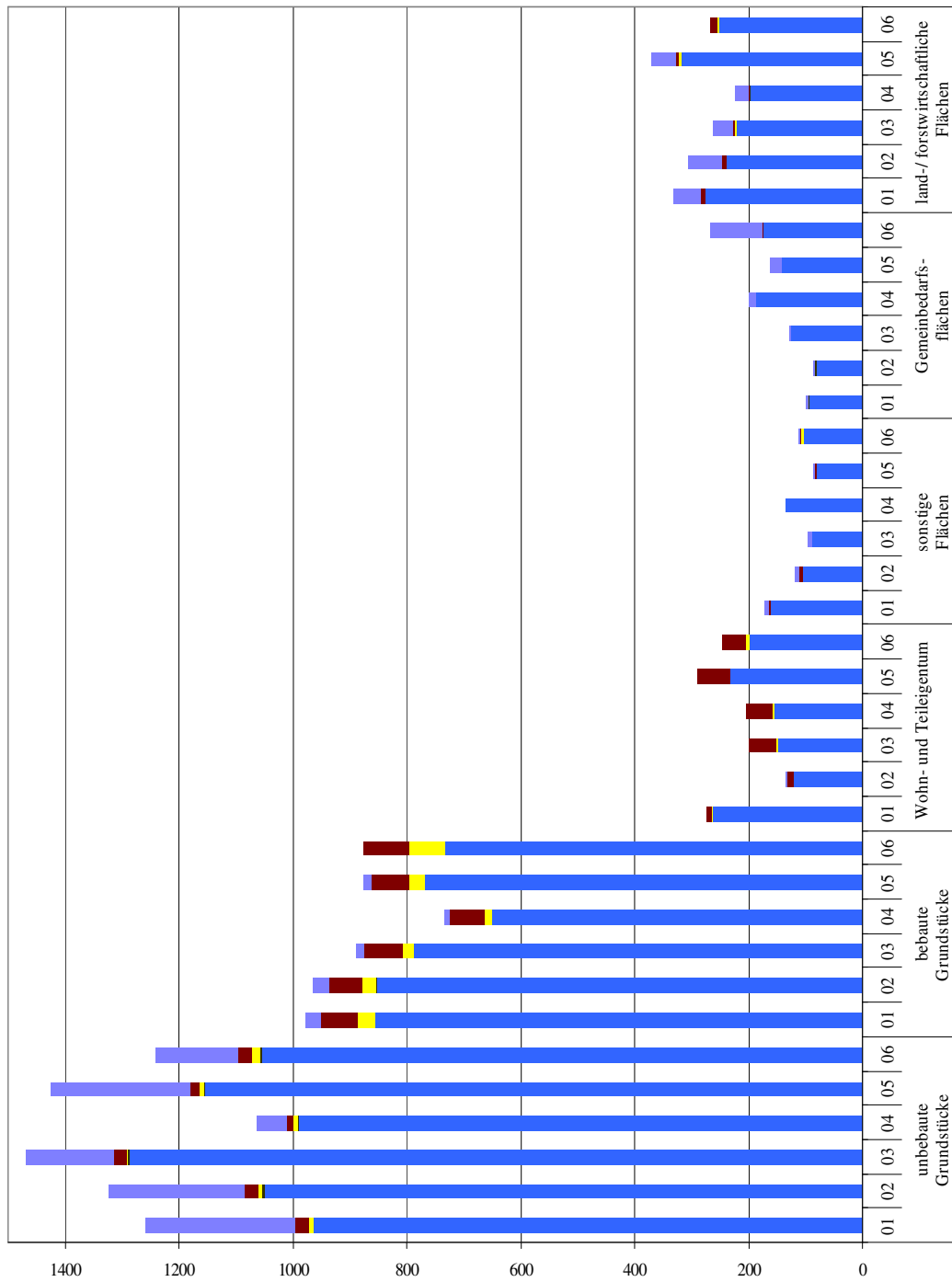


Kauffallverteilung 2006
 im äußeren Entwicklungsraum zu Berlin

Gemeinde/Stadt;
 Amt



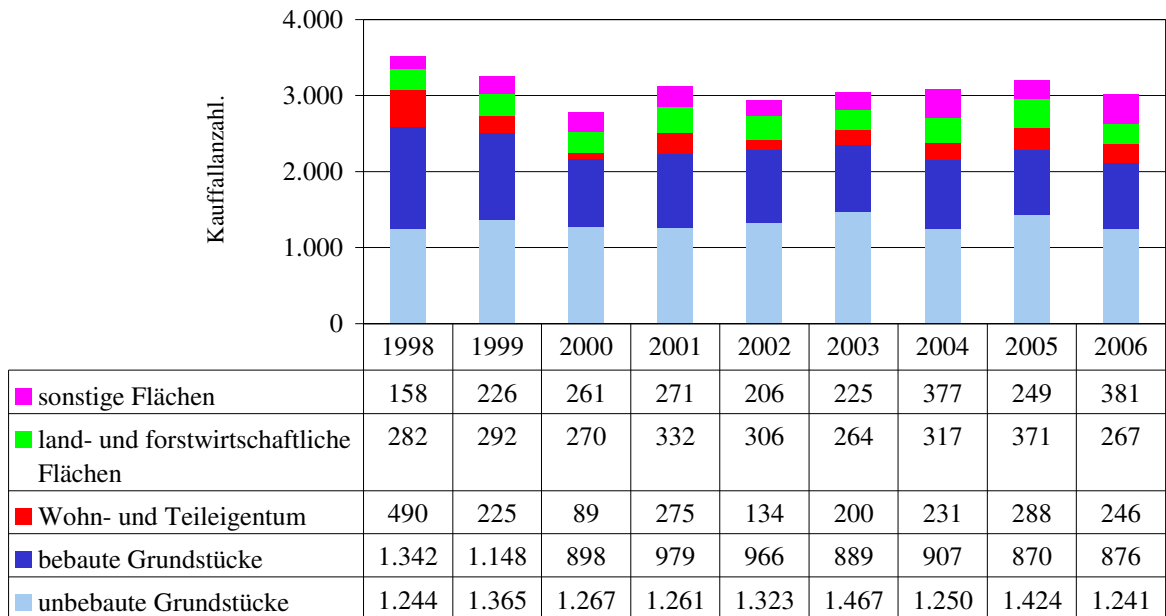
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2001 - 2006



	unbaute Grundstücke						bebaute Grundstücke						Wohn- und Teileigentum						sonstige Flächen						Gemeinbedarfsflächen						land-/forstwirtschaftliche Flächen										
	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05	06	01	02	03	04	05
sonstiges	264	237	153	52	244	143	27	28	13	9	13	1	1	1	0	1	0	0	7	8	7	2	2	4	3	2	2	10	21	93	48	60	36	22	45	0					
Zwangsv versteigerung	26	24	21	11	15	25	64	60	68	62	68	80	8	11	50	46	56	40	2	5	0	0	3	2	1	1	0	0	1	2	7	5	4	3	4	12					
Auseinandersetzung	7	7	4	7	9	15	32	23	20	11	27	60	2	0	1	2	0	7	0	0	1	0	1	3	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	4	4					
Tausch	0	6	1	2	2	4	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0					
Kauf	964	1049	1288	991	1154	1054	856	854	788	651	768	733	264	122	149	155	234	199	162	106	89	134	80	104	94	80	126	188	141	173	276	240	222	197	318						

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen



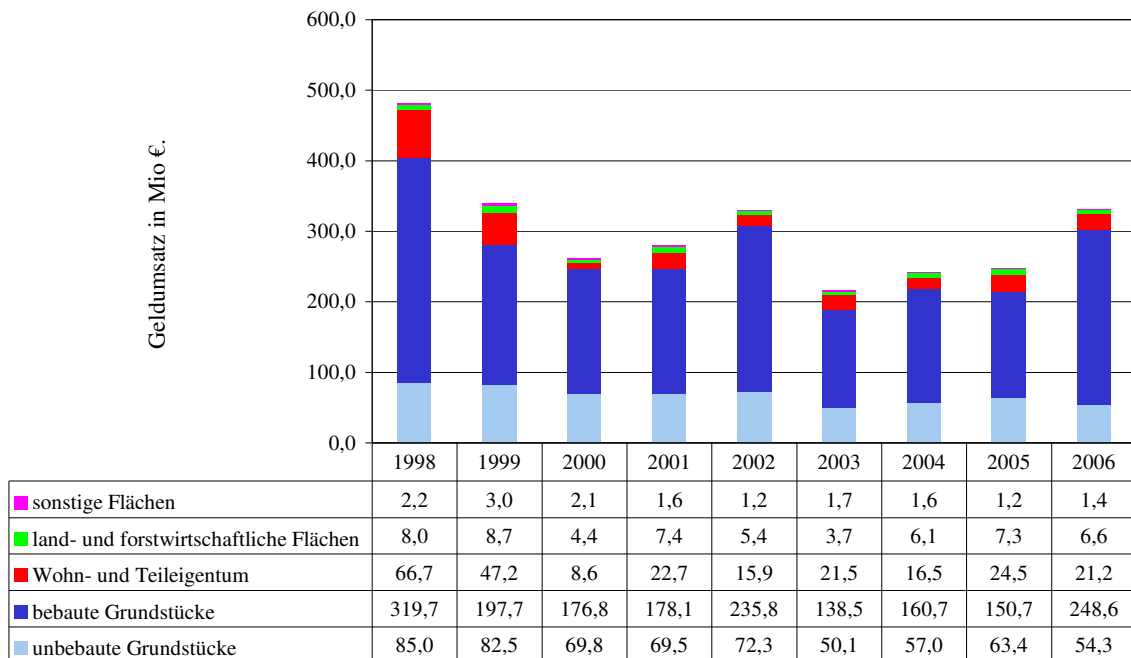
Der seit dem Jahr 2002 stattfindende leichte Anstieg der Kauffallzahlen wurde im Jahr 2006 nicht fortgesetzt. Im zurückliegenden Jahr wurden insgesamt 3.011 Kauffälle abgeschlossen und damit der Stand von 2003 erreicht.

Während das Vertragsaufkommen bebauter Objekte gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben ist, war die Teilmärkte unbebauter Grundstücke (87 % des Vorjahres), des Wohn- und Teileigentums (85 % des Vorjahres) sowie der land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke mit sogar 72 % des Vorjahres jeweils rückläufig.

Ausnahme von dieser Tendenz bildet der Teilmarkt der sonstigen Grundstücke. Hier sind im Jahr 2006 über 50 % mehr Verträge als noch im Jahr 2005 abgeschlossen worden. Zu den sonstigen Grundstücken gehören unter anderem auch Gemeinbedarfsflächen / Verkehrsflächen, welche einen erheblichen Anteil an Vertragsaufkommen haben.

4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Während der durchschnittlich erzielte Kaufpreis je Kauffall bebauter Grundstücke in den letzten drei Jahren relativ konstant geblieben war, ist dieser im Jahr 2006 um 64 % gestiegen. Im Durchschnitt wurden pro Kauffall bebauter Grundstücke ca. 284.000 Euro umgesetzt.

Der leicht gesunkene Geldumsatz unbebauter Grundstücke korreliert mit den gesunkenen Kauffallzahlen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis je Kauffall lag bei 44.000 Euro und somit etwa beim Vorjahreswert. Da gleichzeitig die je Kauffall veräußerte Fläche leicht angestiegen ist, ergibt sich im Durchschnitt ein gesunkener vereinbarter Quadratmeterpreis von nur noch 39 Euro, d.h. 91 % des Vorjahres.

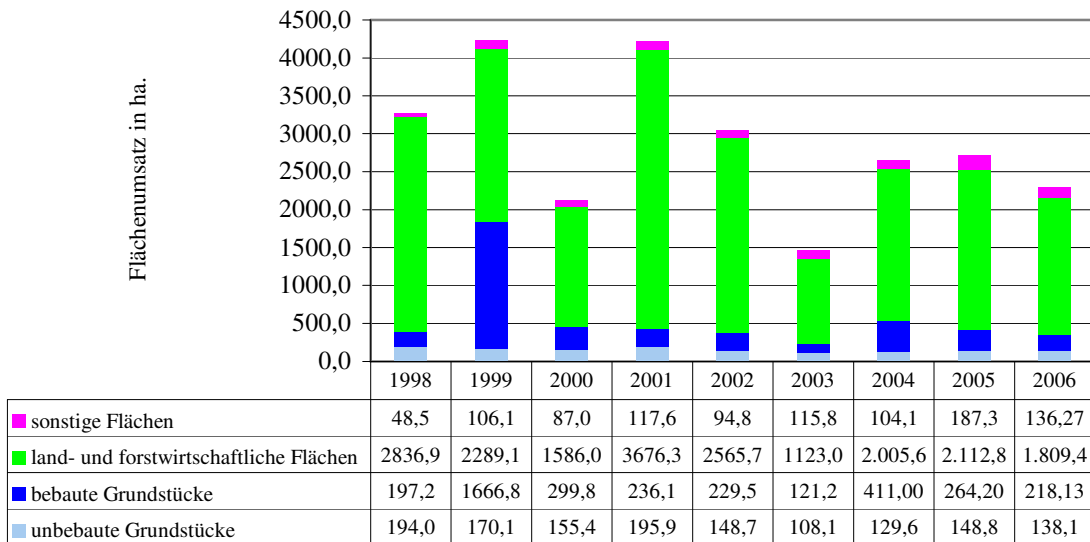
Ebenso nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr zeigt sich der durchschnittlich pro Wohn- bzw. Teileigentum gezahlte Kaufpreis mit etwa 86.000 Euro.

Wohingegen bei sinkender Kauffallzahl land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke hier der Kaufpreis pro Kauffall bei gleichzeitig leicht gestiegenem Quadratmeterpreis um 26 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Bei einem durchschnittlichen Kaufpreis pro Kauffall von 25.000 Euro macht jedoch der Gesamtgeldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke trotzdem nur ca. 90 % des Vorjahres aus.

Der Kauffallanstieg sonstiger Flächen wird in der Umsatzentwicklung fast aufgehoben durch den auf etwa 76 % des Vorjahres gesunkenen durchschnittlich erzielten Kaufpreis von ca. 3.700 Euro pro Kauffall.

4.3 Flächenumsatz

Flächenumsatzentwicklung



Im Jahr 2006 hat sich die seit 2003 steigende Tendenz im Gesamtflächenumsatz nicht weiter fortgesetzt und ist wieder auf 85 % des Vorjahresumsatzes zurückgegangen. Hiervon waren alle Teilmärkte betroffen, ein besonders starker Rückgang ist jedoch bei den sonstigen Grundstücken mit -27 %, bei den bebauten Grundstücken mit -17 % und bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken mit -15 % zu verzeichnen.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche gegenüber dem Vorjahr jedoch gestiegen, da gegenüber dem Vorjahr die Anzahl der Kauffälle wesentlich zurückgegangen ist.

Die durchschnittlich bei sonstigen Flächen verkaufte Grundstücksfläche hat sich auf wiederum auf Grund gesunkener Kauffallzahl um die Hälfte reduziert.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2006 mit einer durchschnittlichen Fläche von 880 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 weit über 1.500 m² üblich.

Der im Vorjahr zu beobachtende Anstieg der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise unbebauter Grundstücke in Höhe von 5 % wurde im Jahr 2006 wieder zurückgenommen. Jedoch war bereits im Vorjahr eine Stagnation der rückläufigen Tendenz innerhalb des äußeren Entwicklungsraumes zu beobachten. Daneben 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 rückläufige Tendenz in den gewachsenen Lagen abgeschwächt wird. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche unbebauter Wohngrundstücke lag bei 48 Euro.

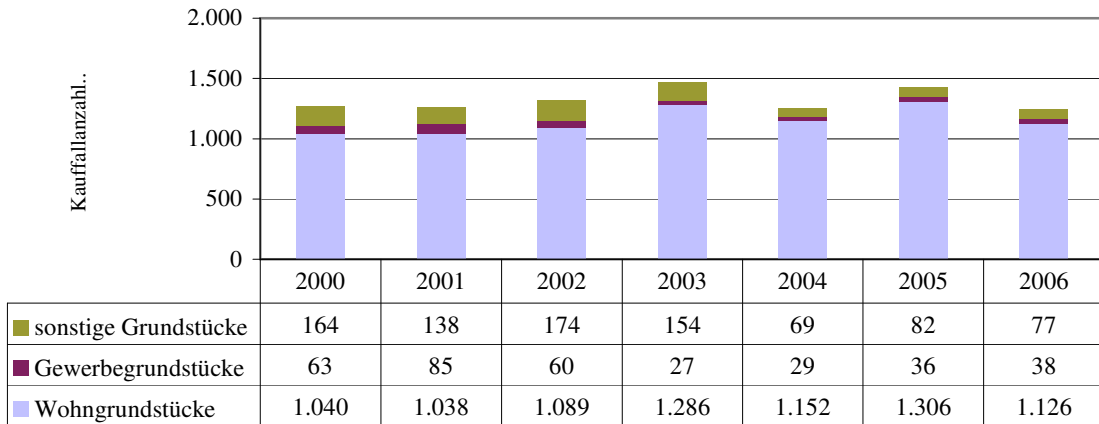
Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken ist eine ähnliche Tendenz wie bei den Wohngrundstücken zu beobachten. Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis sank nach einem leichten Anstieg in 2005 wieder auf durchschnittlich 16 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche bei durchschnittlichen 880 m² ab.

Die Anzahl der Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Insgesamt ist die Anzahl der veräußerten unbebauten Gewerbegrundstücke sehr gering und macht nur etwa 3 % aller Kauffälle unbebauter Grundstücke aus. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis lag nur noch bei 18 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche und ist somit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunken.

Das Verhältnis der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise von unbebauten Gewerbegrundstücken zu denen unbebauter Wohngrundstücke lag im Jahr 2006 nur noch bei 37 % und zeigt somit mit Ausnahme des Jahres 2004, in dem ein höherer Prozentsatz registriert wurde eine sinkende Tendenz.

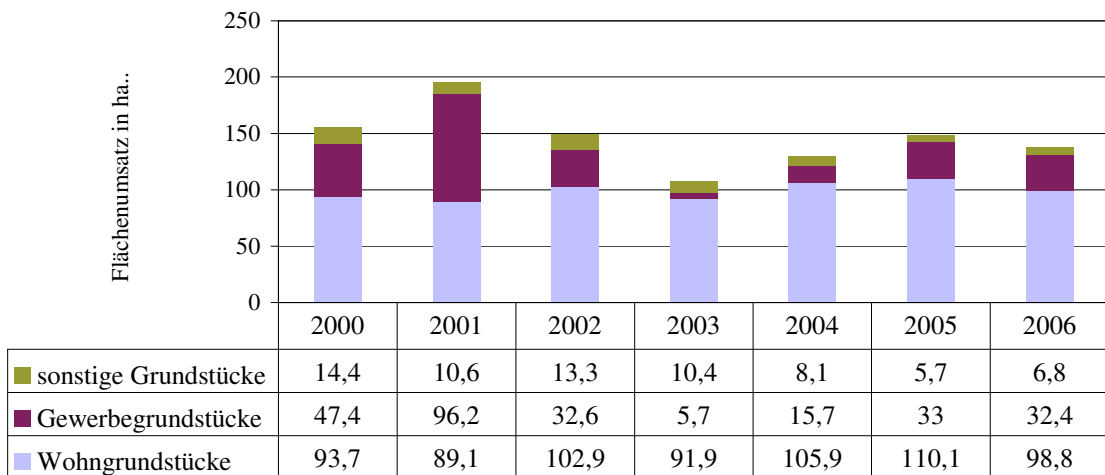
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten sieben Jahren.

Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke

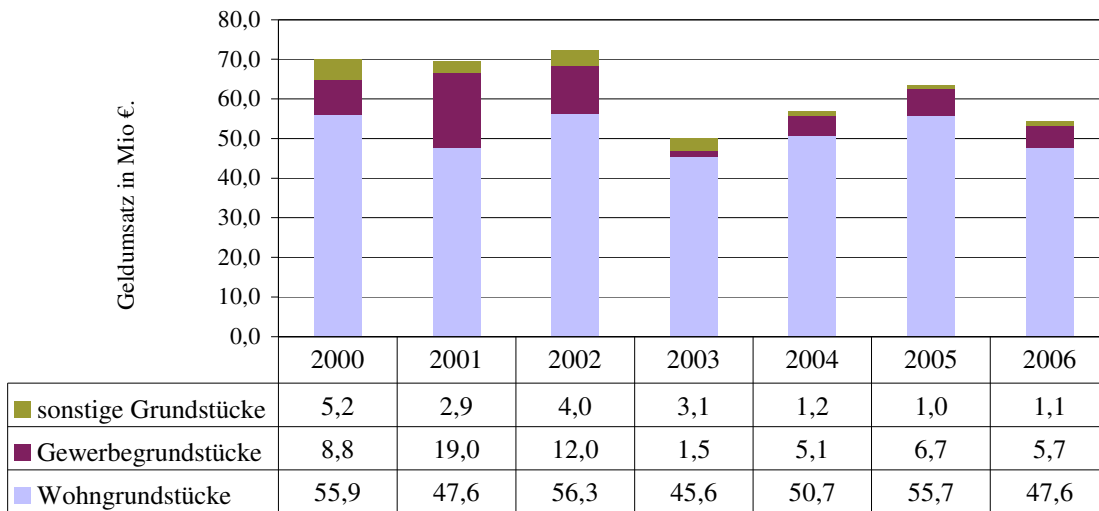


■ Wohngrundstücke
 ■ Gewerbegrundstücke
 ■ sonstige Grundstücke

Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

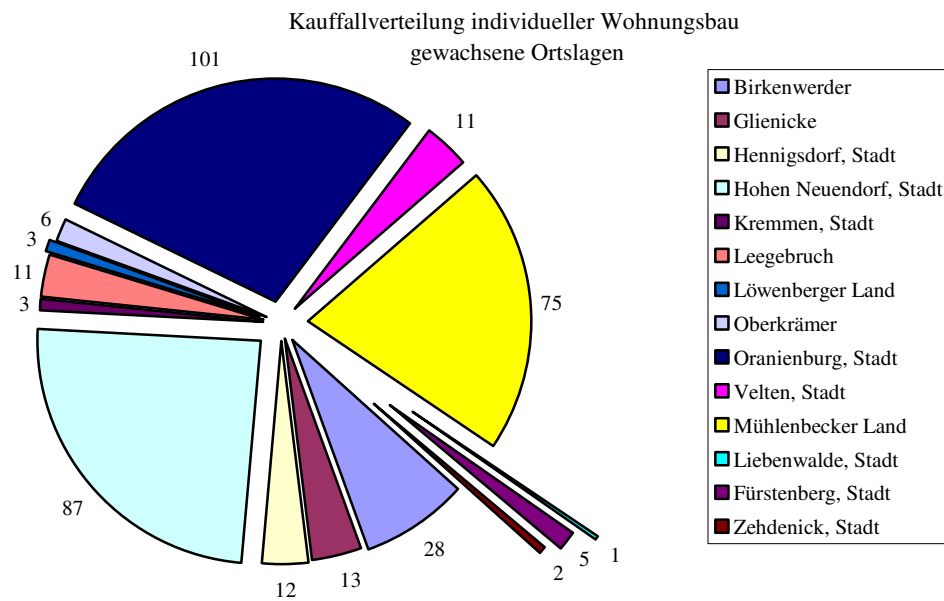


5.2 Individueller Wohnungsbau

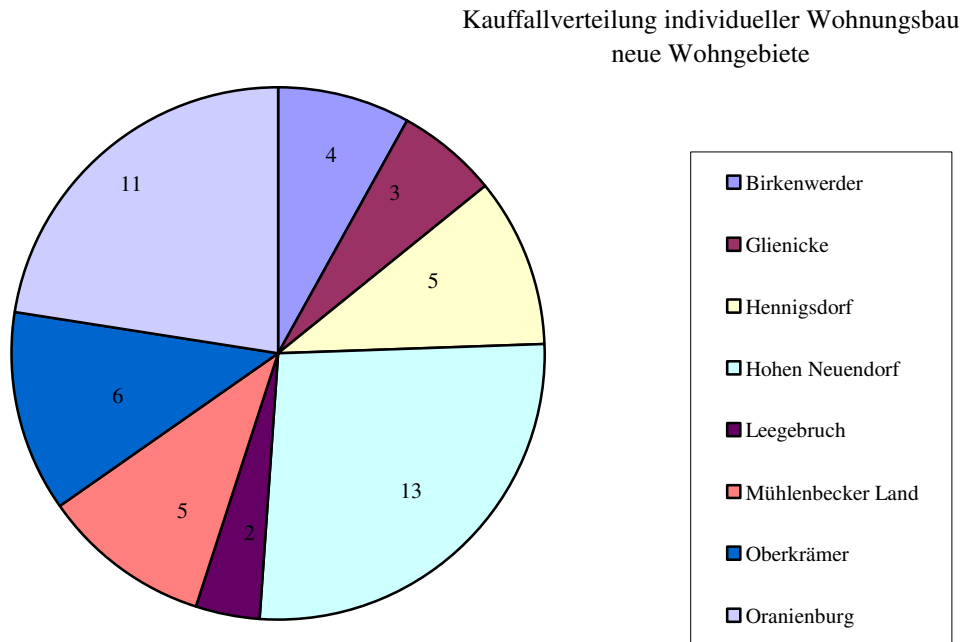
Zu den bevorzugtesten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 74 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen fanden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt.

Im äußeren Entwicklungsraum sind insgesamt nur sehr wenige Kauffälle für den individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen gewesen.

2/3 der Verkäufe in gewachsenen Wohnlagen wiesen Flächen zwischen 550 m² und 1.100 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug 800 m². Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. in kauffallstarken und exponierten Lagen mit großer Nachfrage ebenso Objekte unter 550 m² veräußert worden.



An der folgenden Grafik ist deutlich zu sehen, dass der Markt unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten wesentlich zurückgegangen ist. Hier finden nur noch im engeren Verflechtungsraum vereinzelt Verkäufe statt.



2/3 der Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten lagen zwischen 420 m² und 650 m², durchschnittlich bei 510 m² und sind damit durchschnittlich nur fast halb so groß wie in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage Grundstücksgrößen bis minimal 150 m² bei Reihenhausbebauung sowie größere Grundstücke möglich.

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 den Städten Liebenwalde und 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, 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	510 – 890	37.900 – 64.000	52 - 88
	Ø 690	Ø 50.000	Ø 71
Glienicke	420 – 980	54.200 – 87.800	52 - 144
	Ø 730	Ø 72.230	Ø 108
Hennigsdorf, Stadt	480 - 950	66.600 – 122.000	100 - 130
	Ø 740	Ø 84.200	Ø 119
Hohen Neuendorf, Stadt	550 – 1.130	40.000 – 79.000	70 - 85
	Ø 800	Ø 58.600	Ø 75
Kremmen, Stadt	Ø 760	Ø 22.200	Ø 35
Leegebruch	440 – 800	26.500 – 47.000	50 - 75
	Ø 640	Ø 40.200	Ø 63
Löwenberger Land	Ø 930	Ø 16.200	Ø 22
Mühlenbecker Land	550 – 1.160	25.000 – 78.000	44 – 80
	Ø 890	Ø 49.900	Ø 65
Oberkrämer	450 – 3.700	15.000 – 67.000	48 - 60
	Ø 1.400	Ø 44.100	Ø 56
Oranienburg, Stadt	540 – 1.010	20.900 – 51.000	29 - 64
	Ø 800	Ø 35.500	Ø 46
Velten, Stadt	330 – 1.200	8.000 – 51.000	24 – 83
	Ø 890	Ø 42.000	Ø 49
Fürstenberg, Stadt	Ø 2.200	Ø 71.900	Ø 34
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
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. Der Anstieg der Anzahl Verkäufe des Vorjahres wurde in 2006 nicht fortgesetzt. In 2006 wurden weniger als 50 % Kaufverträge unbebauter Baugrundstück in neuen Wohngebieten registriert. Hiervon wurden fast 50 % in den Städten Oranienburg und Hohen Neuendorf abgeschlossen. Wenige weitere Verkäufe fanden in anderen Lagen im engeren Verflechtungsraum statt. Trotz der wenigen Verkäufe war auch im Jahr 2006 ein weiteres leichtes Ansteigen der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise zu beobachten.

Die höheren Quadratmeterpreise der Baugrundstücke in den neuen Wohngebieten gegenüber den gewachsenen Wohnlagen 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
Birkenwerder	Ø 560	Ø 42.000	Ø 76
Hennigsdorf, Stadt	Ø 490	Ø 68.100	Ø 139
Hohen Neuendorf, Stadt	425 - 550	34.000 – 56.000	80 - 102
	Ø 480	Ø 44.200	Ø 88
Mühlenbecker Land	Ø 590	Ø 62.600	Ø 108
Oranienburg, Stadt	380 - 530	25.100 – 39.400	52 - 80
	Ø 490	Ø 43.100	Ø 71
Oberkrämer	--	--	--
	Ø 700	Ø 39.500	Ø 70

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, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat für das Gebiet des Landkreises Oberhavel Indexreihen für gewachsene Wohnlagen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt und 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 01.01.2007 herangezogen.

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

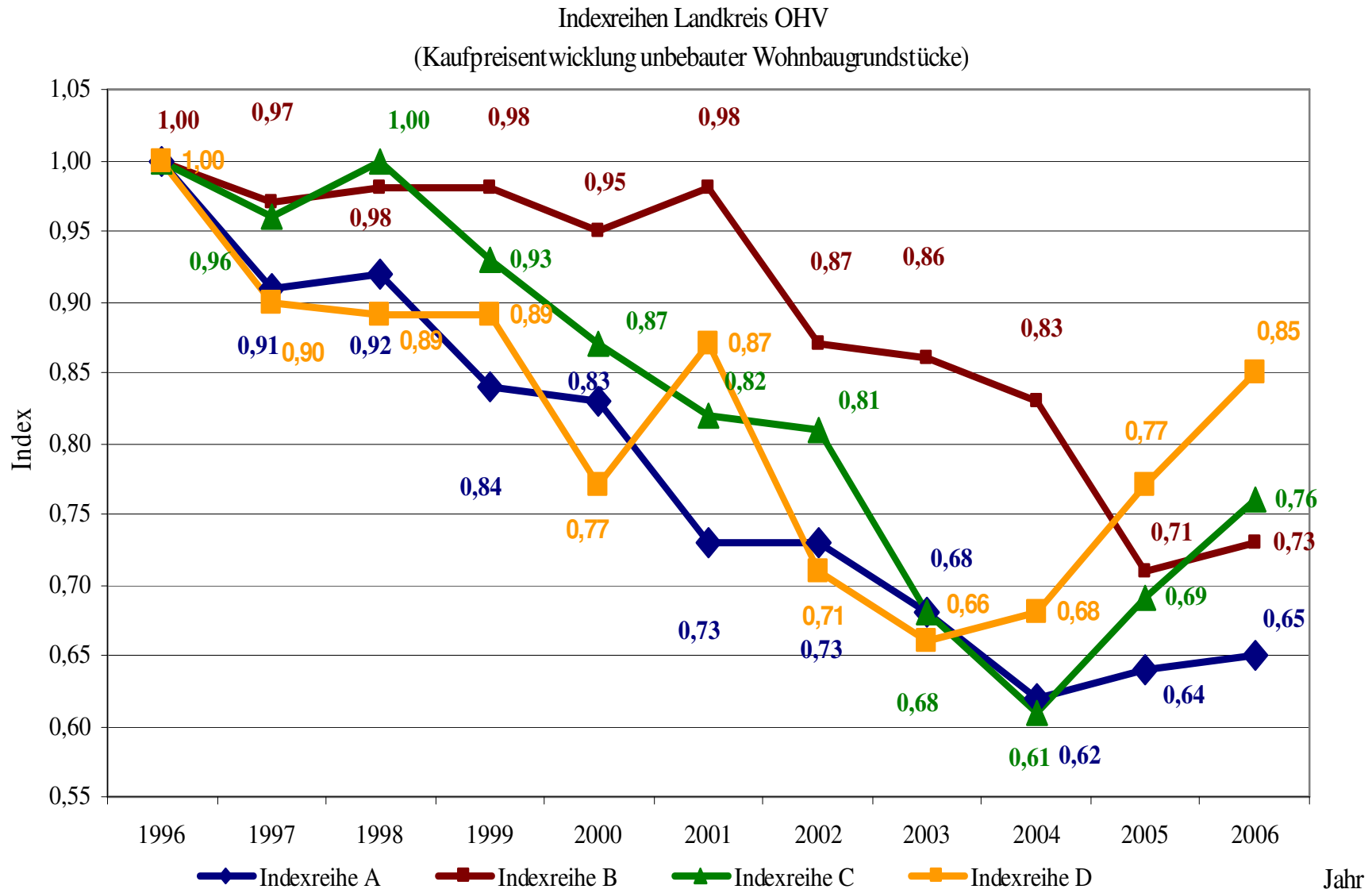
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, abgabepflichtig nach KAG, offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs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

zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

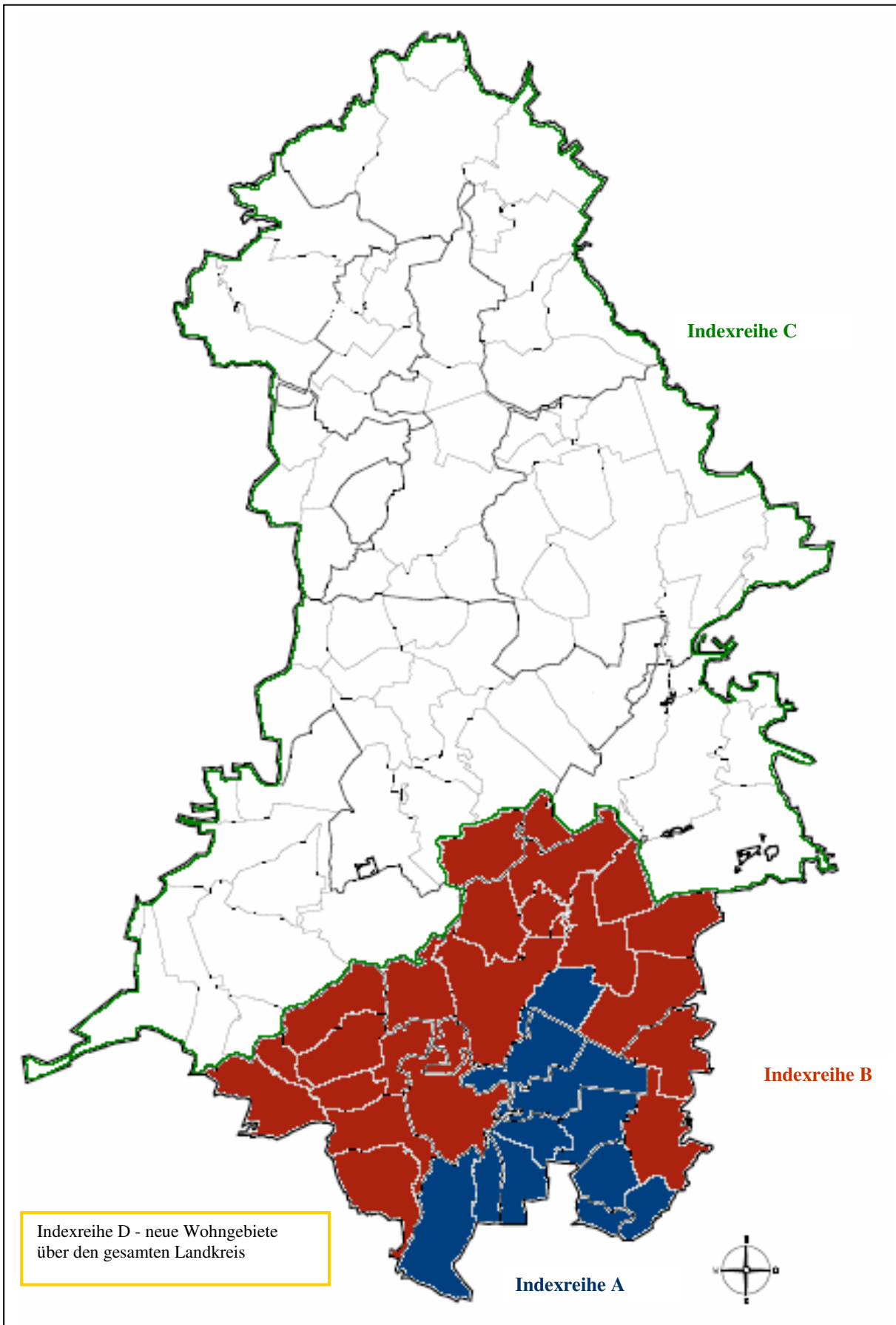
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg exklusive OT Lehnitz (A), Mühlenbecker 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 (D)** 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	150 m ² bis 1.200 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung



Geltungsbereich der Indexreihen



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes in gewachsenen Wohnlagen von der **Grundstücksgröße** untersucht. Ergänzend wurden auch neue B-Plan-Gebiete 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 2002 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 2.000 m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, in gemischten Stadt- bzw. Dorflagen
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie 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 1.581 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 Osramsiedlung	90 €/m ²	Indexgebiet A II
Größe des Richtwertgrundstückes	600 m ²	Koeffizient 1,09
Größe des Bewertungsgrundstückes	900 m ²	Koeffizient 0,96

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,96}{1,09} * 90 \text{ €/m}^2 = 0,88 * 90 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{79 \text{ €/m}^2}}$$

Indexreihengebiet A

Indexgebiet AI:

Hennigsdorf ohne OT Stolpe Süd

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 61

m ²	Koeffizient
300	1,19
350	1,15
400	1,12
450	1,09
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	0,92
950	0,91
1000	0,90
1100	0,87
1200	0,85
1300	0,83

Indexgebiet A II:

Stadtbereich Hohen Neuendorf

einschließlich

OT Stolpe

OT Bergfelde

OT Borgsdorf

Birkenwerder

Oranienburg OT Lehnitz

Anzahl der untersuchten Kauffälle
552

m ²	Koeffizient
400	1,21
450	1,18
500	1,14
550	1,12
600	1,09
650	1,06
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,96
950	0,95
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,88
1.300	0,85
1.400	0,83
1.500	0,81
1.600	0,79
1.700	0,77
1.800	0,75

Indexgebiet A III:

Glienicke

Mühlenbecker Land

OT Schildow

Mühlenbecker Land

OT Schönfließ

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
232

m ²	Koeffizient
300	1,23
350	1,19
400	1,15
450	1,13
500	1,10
550	1,08
600	1,05
650	1,04
700	1,02
750	1,00
800	0,98
850	0,97
900	0,96
950	0,94
1.000	0,93
1.100	0,91
1.200	0,88
1.300	0,86
1.400	0,85
1.500	0,83
1.600	0,81
1.700	0,80
1.800	0,78

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I:

Stadt Velten,
Gemeinde Oberkrämer

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 106

m ²	Koeffizient
300	1,34
350	1,28
400	1,23
450	1,19
500	1,15
550	1,12
600	1,08
650	1,05
700	1,03
750	1,00
800	0,98
850	0,95
900	0,93
950	0,91
1.000	0,89
1.100	0,86
1.200	0,83
1.300	0,80
1.400	0,77
1.500	0,74
1.600	0,72

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: 406

m ²	Koeffizient
300	1,47
350	1,39
400	1,32
450	1,26
500	1,21
550	1,16
600	1,11
650	1,07
700	1,04
750	1,00
800	0,97
850	0,94
900	0,91
950	0,88
1.000	0,85
1.100	0,80
1.200	0,76
1.300	0,72
1.400	0,68
1.500	0,64
1.600	0,61
1.700	0,58
1.800	0,55
1.900	0,52
2.000	0,50

Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 117

m ²	Koeffizient
250	1,49
300	1,42
350	1,36
400	1,30
450	1,26
500	1,21
550	1,18
600	1,14
650	1,11
700	1,08
750	1,05
800	1,02
850	1,00
900	0,98
950	0,96
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,86
1.300	0,83
1.400	0,80
1.500	0,77
1.600	0,74
1.700	0,72
1.800	0,70
1.900	0,67

Indexreihengebiet C:

Indexgebiet C I:

**Stadt Kremmen OT Kremmen
Stadt Liebenwalde OT Liebenwalde**

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
18

m ²	Koeffizient
400	1,25
450	1,20
500	1,15
550	1,11
600	1,07
650	1,03
700	1,00
750	0,97
800	0,94
850	0,91
900	0,89
950	0,86
1000	0,84
1100	0,80
1200	0,76

Indexgebiet C II:

Stadt Zehdenick OT Zehdenick

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
8

m ²	Koeffizient
500	1,44
550	1,38
600	1,33
650	1,27
700	1,23
750	1,18
800	1,14
850	1,10
900	1,07
950	1,03
1000	1,00
1100	0,94
1200	0,88
1300	0,83
1400	0,79
1500	0,74
1600	0,70

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: 81

m ²	Koeffizient
300	1,52
350	1,44
400	1,36
450	1,29
500	1,23
550	1,18
600	1,13
650	1,08
700	1,04
750	1,00
800	0,96
850	0,93
900	0,90
950	0,86
1000	0,84
1100	0,78
1200	0,73
1300	0,68
1400	0,64
1500	0,60
1600	0,57
1700	0,53
1800	0,50
1900	0,47
2000	0,44

Indexreihe D- neue Wohngebiete:

**neue Wohngebiete
im engeren Verflechtungsraum
neue Wohngebiete
im äußeren Entwicklungsraum**

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 323

m ²	Koeffizient
150	1,45
200	1,36
250	1,29
300	1,23
350	1,18
400	1,13
450	1,09
500	1,06
550	1,03
600	1,00
650	0,97
700	0,95
750	0,93
800	0,91
850	0,89
900	0,87
950	0,85
1000	0,83
1100	0,80
1200	0,77

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Seit den letzten drei Jahren zeichnet sich bei den gezahlten Kaufpreisen unbebauter Wohngrundstücke eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung ab. Diese Abhängigkeit hat der Gutachterausschuss untersucht. Hierbei wurde für die gewachsenen Wohnlagen nach den Gebieten unterschiedlicher Bodenpreisentwicklung entsprechend der unter Punkt 5.2.2 dieses Berichtes ausgewiesenen Indexgebieten A bis C unterteilt.

Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für die Auswertung herangezogen:

- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen

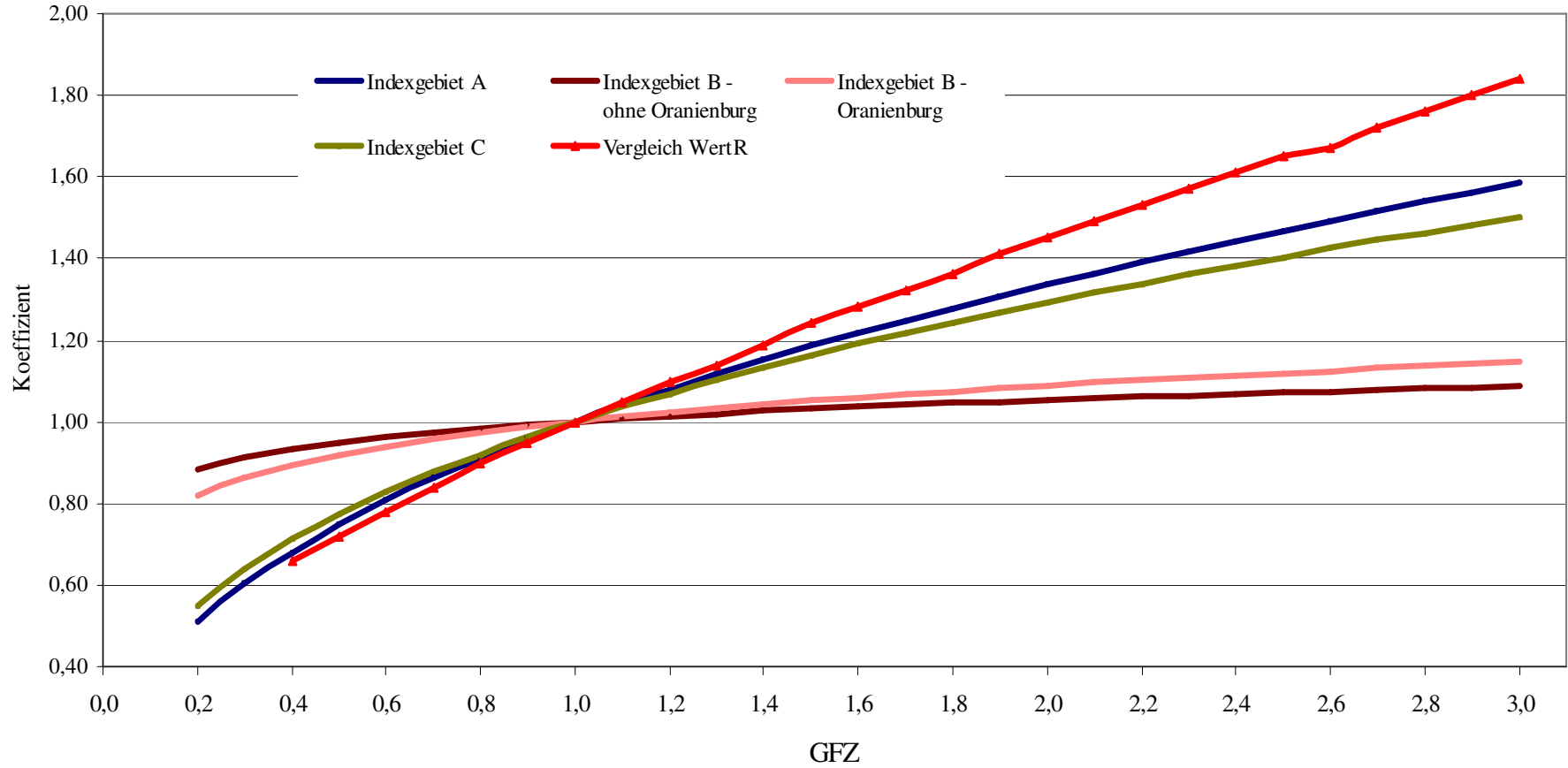
ausgeschlossen wurden:

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

Insgesamt standen 913 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum zur Verfügung.

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Deutlich ist zu sehen, dass es eine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung gibt, diese je nach Untersuchungsgebiet jedoch wesentlich moderater verläuft, als die in der WertR veröffentlichte Abhängigkeit. Für das engere Stadtgebiet Oranienburg wurde eine separate Untersuchung außerhalb des Indexreihengebietes B vorgenommen.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ		0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
Indexgebiet	A	0,51	0,60	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,49	1,52	1,54	1,56	1,58
	B ohne Oranienburg	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,09
	B - Oranienburg	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15
	C	0,55	0,64	0,71	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,50
WertR				0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,65	1,67	1,72	1,76	1,80	1,84

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis fanden sieben Verkäufe unbebauter Grundstücke in Wohnlagen mit freistehender Mehrfamilienhausbebauung statt, bei denen eine ähnliche zukünftige Nutzung zu vermuten ist. Die vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter lagen hier im Durchschnitt bei 10 % über dem Bodenrichtwert der jeweiligen Lage. Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Jahr 2006 keine Verkäufe über für eindeutig für den kompakten Geschosswohnungsbau (Wohnblock) vorgesehene Grundstücke registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Insgesamt 24 Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke und damit vier Verträge mehr als im Vorjahr wurden im Jahr 2006 registriert. Bis auf einen Vertrag fanden alle im engeren Verflechtungsraum statt.

14 der Verträge bezogen sich auf Verkäufe in neuen Gewerbegebieten. Hier war ein Rückgang des durchschnittlich gezahlten Kaufpreises bemerkbar, welcher sich in den betroffenen Gebieten auch in gesunkenen Bodenrichtwerten für diese Lagen niederschlagen hat. Im Durchschnitt wurden nur noch 80 % des Vorjahresbodenrichtwertes vereinbart. Hauptschwerpunkte der Verkäufe waren Gewerbeflächen in Velten. Einzelne Verkäufe wurden auch in Oranienburg und Oberkrämer getätigt. Die durchschnittlich veräußerte Fläche betrug 2.700 m².

Innerhalb von gemischt genutzten Gebieten in städtischen Lagen fanden weitere zehn Verkäufe für gewerbliche Nutzungen statt. Die erzielten Kaufpreise lagen im Durchschnitt bei 38 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes der umgebenden Wohn- bzw. Mischnutzung. Jedoch waren die hier vereinbarten Kaufpreise großen Schwankungen unterworfen. 2/3 der vereinbarten Kaufpreise lag in der Spanne zwischen 15 und 56 % des umgebenden Bodenrichtwertes.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden 3 Kaufverträge über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, ausschließlich im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen 18 und 65 % des anliegenden Baulandwertes.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Es wurden 66 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Wochenendhausgrundstücken, davon 36 (55 %) im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Von diesen 35 Objekten lagen 23 in Sondernutzungsgebieten, im äußeren Entwicklungsraum wurden drei Verkäufe in Sondernutzungsgebieten registriert.

Von der Gesamtanzahl bezogen sich 42 Verträge auf **Zukäufe des Grund und Bodens zum Wochenendhaus des Nutzers**, jeweils zu gleichen Teilen auf den engeren Verflechtungsraum bzw. äußeren Entwicklungsraum verteilt.

40 Kauffälle (61 %) bezogen sich auf Objekte in Wasserlagen, hiervon 17 im äußeren Entwicklungsraum bzw. 23 im engeren Verflechtungsraum.

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kaufpreise der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen stattgefundenen Kaufverträge, die Zukäufe durch den Nutzer bleiben hierbei unberücksichtigt. Hier kann ein Verbilligungstatbestand beim Abschluss des Vertrages letztlich nicht ausgeschlossen werden.

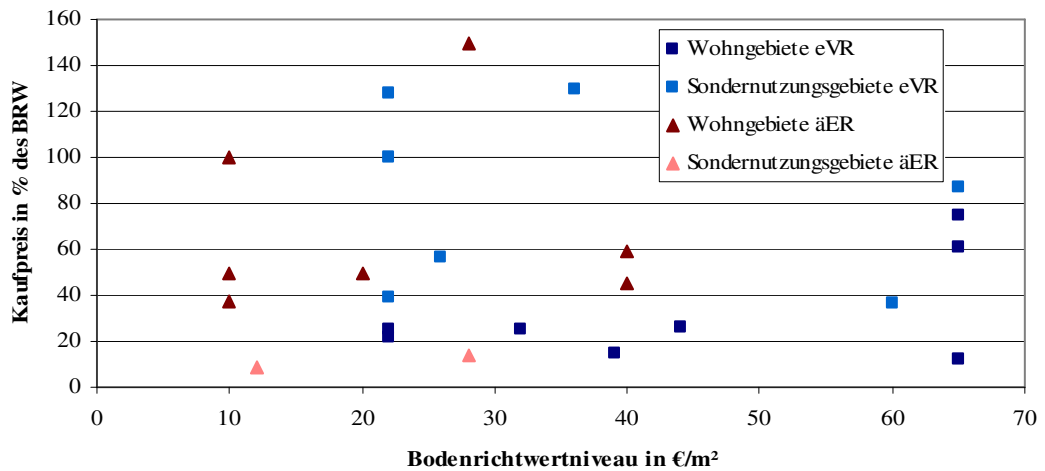
Eine Differenzierung zusätzlich nach Wasserlage ist aufgrund der Verteilung des Datenmaterials nicht möglich gewesen. Im äußeren Entwicklungsraum ist jedoch nicht zu erkennen, dass aufgrund der Wasserlage eines Grundstückes ein höherer Kaufpreis vereinbart wurde. Im engeren Verflechtungsraum liegen die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für unbebaute Wochenendhausgrundstücke in Wasserlage durchschnittlich um 9 % höher als für Grundstücke ohne Wasserlage, jedoch immer noch unter dem Bodenrichtwerten für Bauland.

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	260 – 4.000	4 - 24	37 - 100
		Ø 2.000	Ø 13	Ø 61
	Lage im Sondernutzungsgebiet	Ø 3.300	Ø 11	Ø 61
engerer Verflechtungsraum	Sondernutzungsgebiete	170 – 1.200	9 - 47	37 - 128
		Ø 530	Ø 27	Ø 82
	Lage im Wohn-/ Dorfgebiet	400 – 2.100	12 - 61	19 - 113
		Ø 970	Ø 29	Ø 80

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

unbebaute Wochenendhausgrundstücke

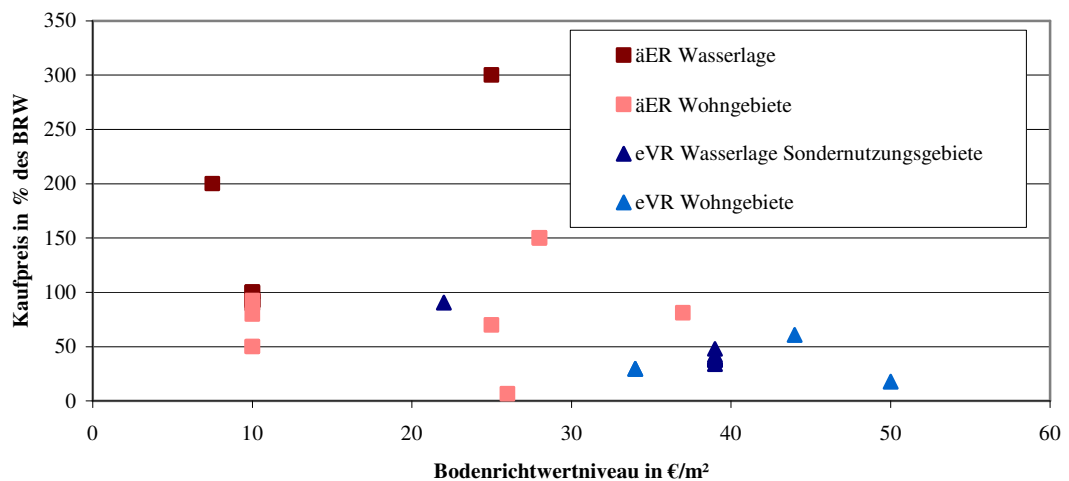


17 der Zukäufe durch den Pächter im engeren Verflechtungsraum fanden in Wasserlagen statt, im äußeren Entwicklungsraum waren es 11 Verkäufe.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden Grundstücke zwischen 100 m² und 720 m², im Durchschnitt 440 m² zu im Durchschnitt 82 % des Baulandwertes veräußert, in Wasserlagen wurden durchschnittlich 106 % des Baulandwertes erzielt. Die Objekte lagen sämtlich innerhalb von Wohn- bzw. Dorfgebieten.

Im engeren Verflechtungsraum wurden Grundstücke zwischen 310 m² und 750 m², im Durchschnitt 450 m² veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag hier bei ca. 39 % des Baulandwertes bei Lagen innerhalb von Sondernutzungsgebieten. Innerhalb von Wohngebieten, ohne Wasserlage sind durchschnittlich 34 % des Baulandwertes erzielt worden.

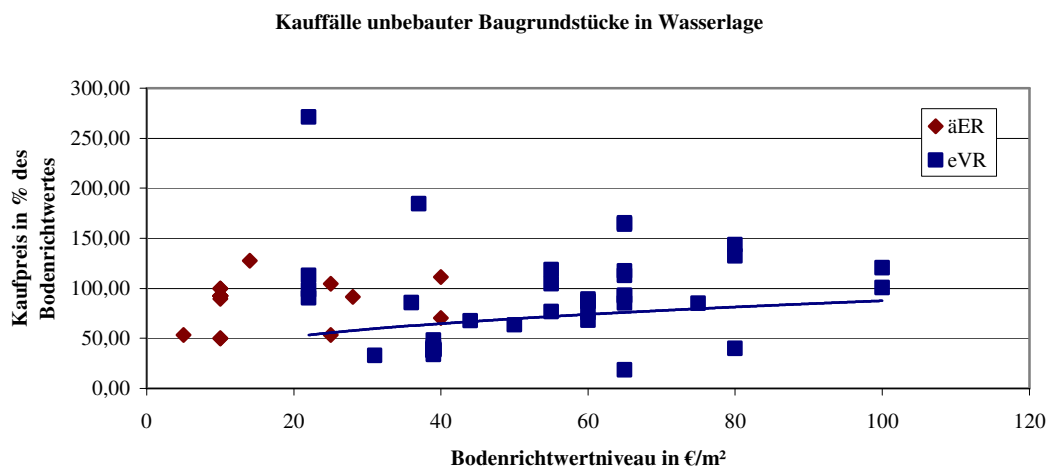
**Verkäufe von Erholungsgrundstücken
 Zukäufe durch den Pächter**



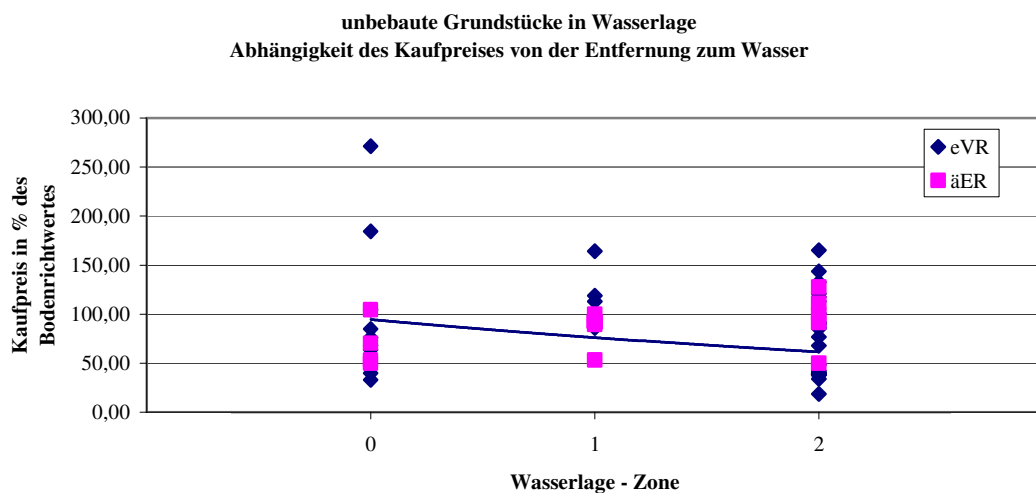
5.6.2 Unbebaute Grundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 65 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage nachgewiesen werden. 18 dieser Verkäufe (28%) fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Im Durchschnitt wurden 87 % des Bodenrichtwertes erzielt, die Spanne lag zwischen 53 und 105 %. Verkäufe fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 10 und 28 Euro statt.

Im engeren Verflechtungsraum wurden 47 Verkäufe (72 %) in Wasserlagen abgeschlossen. Im Durchschnitt lag der erzielte Kaufpreis bei 48 % des Bodenrichtwertes bei einer Spanne zwischen 38 und 77 % des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden vorrangig in einem Bodenwertniveau von 40 bis 60 Euro statt.



Untersuchungen zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zum Wasser haben für den äußeren Entwicklungsbereich nicht die vermutete Erhöhung der gezahlten Kaufpreise mit zunehmender Wassernähe gezeigt. In engeren Verflechtungsraum zeigt sich deutlich, dass es bei Wasserlagen eine Abstufung von Grundstücken mit direktem Wasserzugang (Zone 0) über Grundstücke mit Uferstreifen getrennt (Zone 1) hin zu Objekten bis zu 300 m entfernt (Zone 2) gibt.



5.7 Erbbaurechte

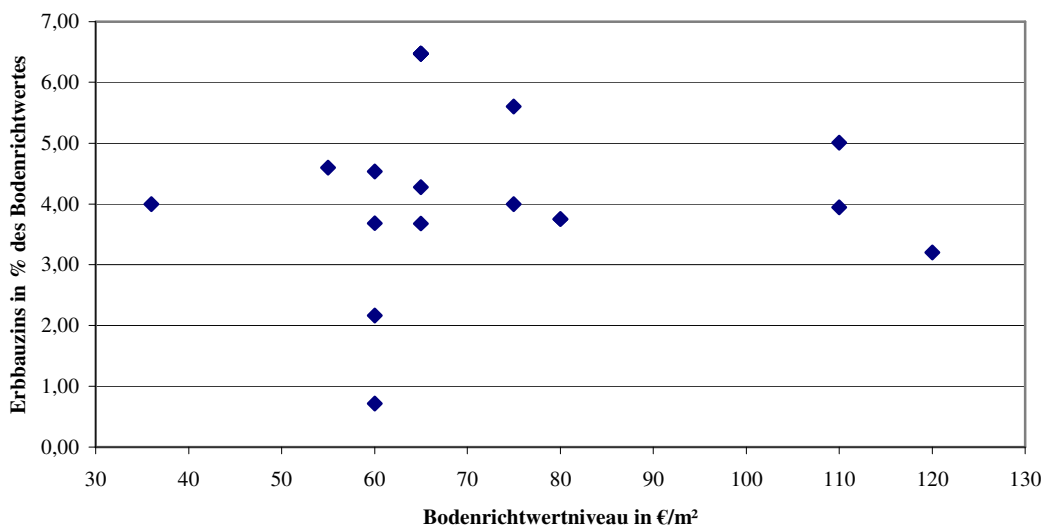
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 59 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke abgeschlossen. Alle Erbbaurechtsverträge wurden im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Lediglich ein Vertrag wurde über ein gewerblich zu nutzendes Grundstück abgeschlossen.

In acht Fällen wurde das Erbbaurecht weiterveräußert und in drei Fällen das mit dem Recht belastete Grundstück veräußert. Sieben Verträge beinhalteten den Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes an den Erbbauberechtigten.

Von der Gesamtanzahl der Verträge wurden insgesamt 33 Verträge in der Oranienburger Obstbausiedlung Eden abgeschlossen. Diese Verträge werden zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht in der untenstehenden Grafik dargestellt bzw. gehen nicht in die ausgewiesenen Durchschnittswerte ein.

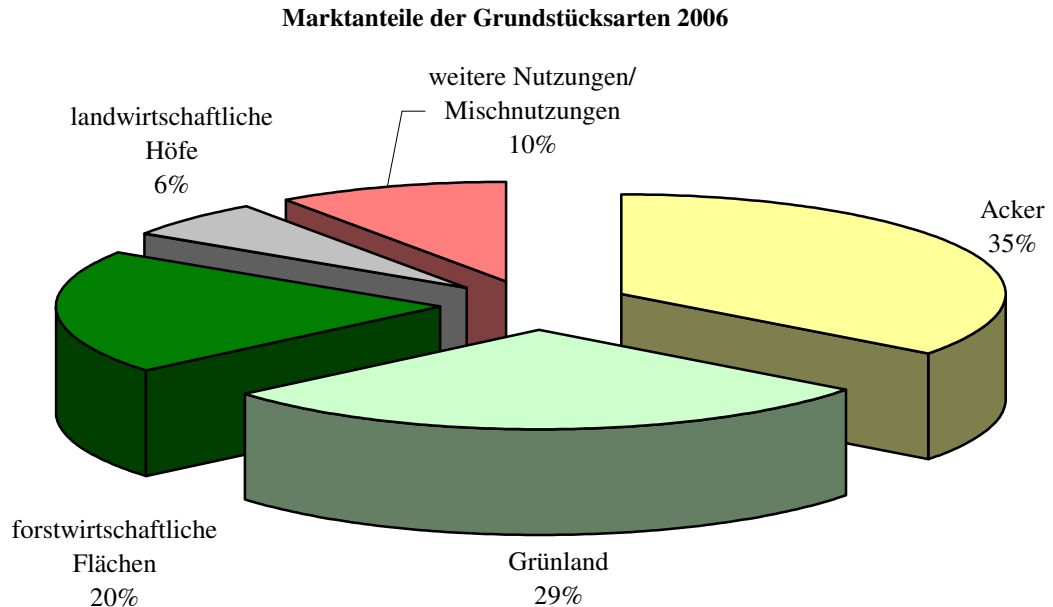
Die Erbbauzinsen für Wohngrundstücke bewegten sich zwischen 3,2 % und 6,5 % vom Bodenwert, im Durchschnitt 4,5 %. Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinsen vom Bodenwertniveau und von der regionalen Lage ist nicht erkennbar.

Erbbauzinsen für Wohnnutzung



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

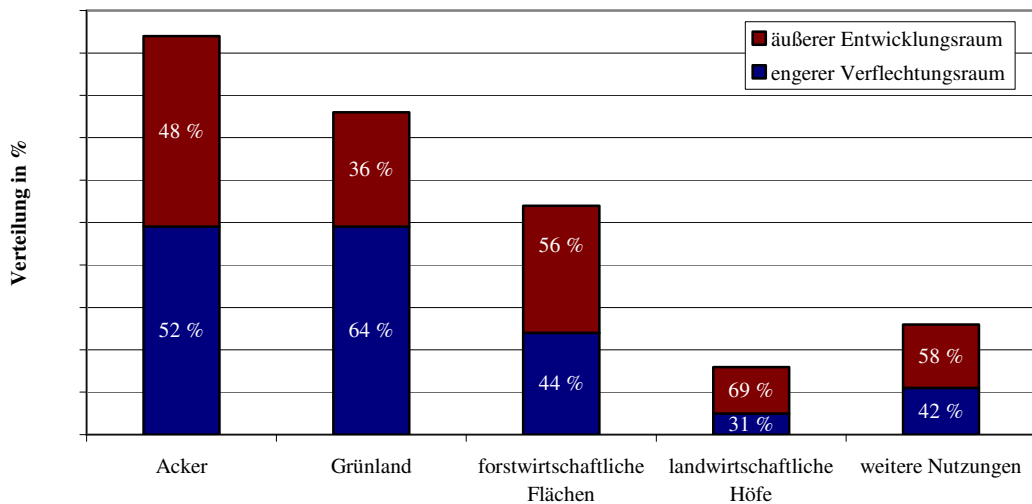


Die im Jahr 2006 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

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. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden keine Flächenbeschränkungen vorgegeben. Vielmehr wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Verkehr ohne jede Besonderheiten stattfand.

Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Regionen des Landkreises. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem noch 58 % der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im äußeren Entwicklungsraum stattfanden, war das Verhältnis in 2006 nahezu ausgewogen. Die Verteilung schwankt jedoch innerhalb der einzelnen Grundstücksarten.

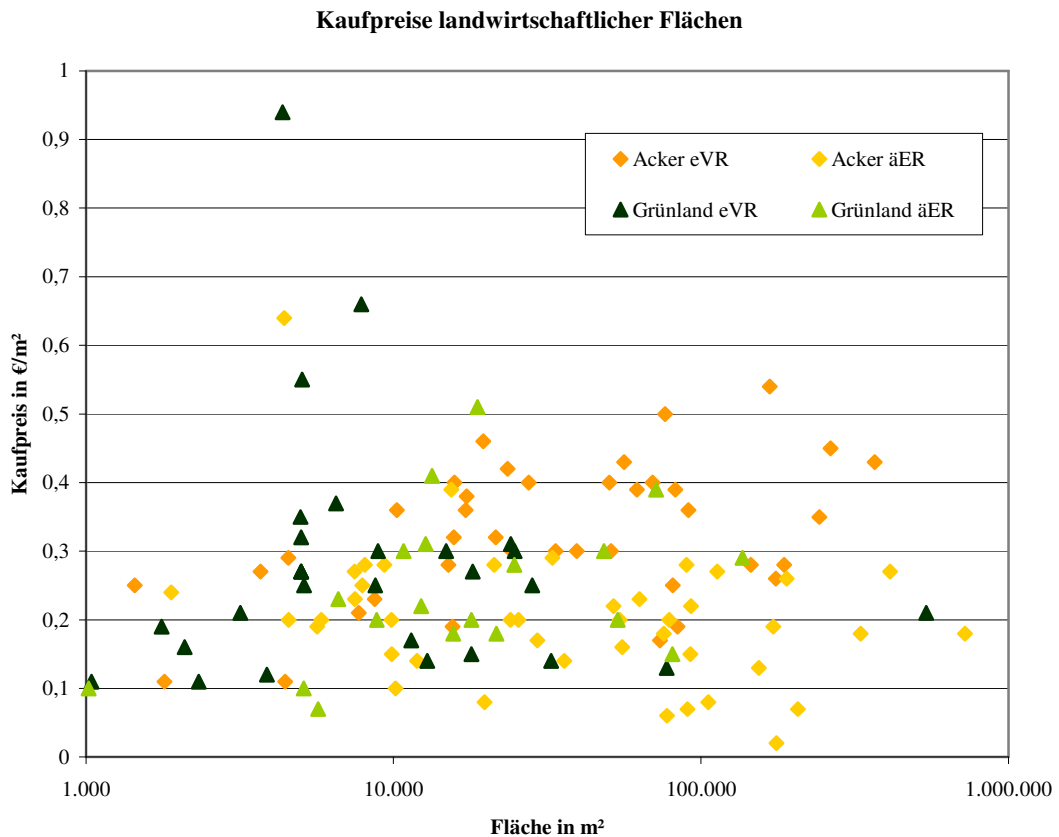
Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten nach Regionen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Hauptteil der **Grünlandflächen** wurde mit 64 % im engeren Verflechtungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu 52 % im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen (vgl. Diagramm oben). Bei den insgesamt in 170 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 lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Ackerflächen** zwischen 0,21 €/m² und 0,42 €/m², im Durchschnitt bei 0,33 €/m². Es wurden durchschnittlich 32.700 m² veräußert.

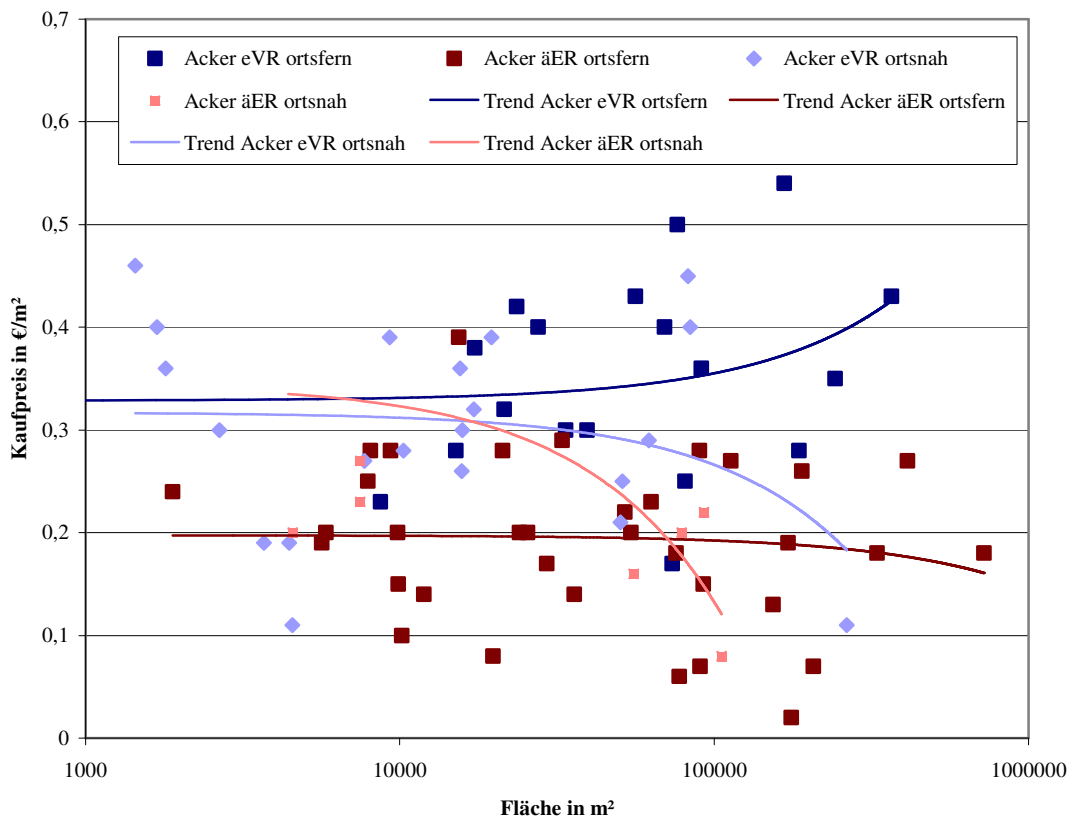
Im äußeren Entwicklungsraum wurde zwischen 0,10 €/m² und 0,27 €/m², im Durchschnitt zu 0,20 €/m² veräußert. Durchschnittlich 48.500 m² wechselten hier pro Kauffall den Eigentümer.

Kaufpreise für **Grünlandflächen** im engeren Verflechtungsraum lagen zwischen 0,13 €/m² und 0,35 €/m², im Durchschnitt bei 0,24 €/m². Durchschnittlich wurden 9.500 m² veräußert. Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Kaufpreise für Grünlandflächen zwischen 0,10 €/m² und 0,31 €/m². Durchschnittlich konnten 0,23 €/m² erzielt werden, die Durchschnittsfläche lag bei 19.500 m².

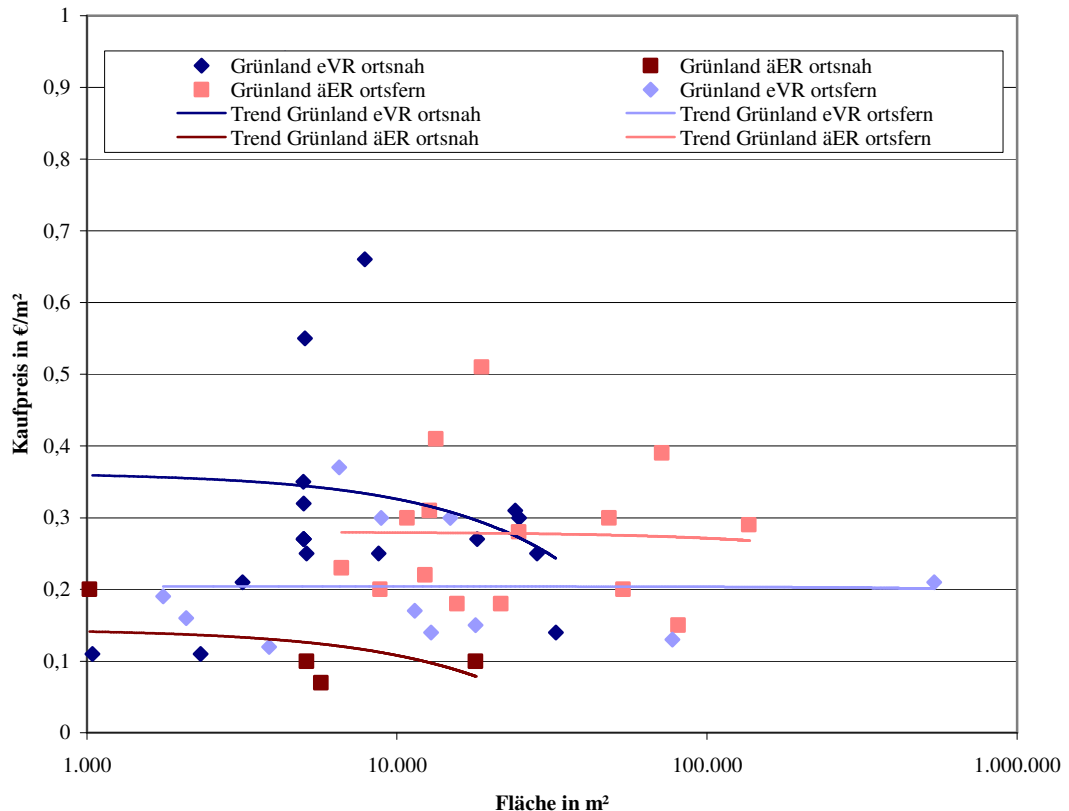
Bei 34 Kauffällen zu Ackerflächen, davon 24 im engeren Verflechtungsraum lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Im äußeren Entwicklungsraum sanken generell die vereinbarten Kaufpreise mit zunehmender Fläche. Deutlich ist erkennbar, dass ortsnahe Flächen bis etwa 7 Hektar zu höheren Preisen veräußert wurden als ortsferne Flächen.

Die Verkäufe **ortsnaher Ackerflächen** im engeren Verflechtungsraum folgen ebenfalls dem Trend sinkender Quadratmeterpreise bei steigender Fläche, hier ist jedoch kein höherer vereinbarter Quadratmeterpreis als bei ortsfernen Verkäufen zu beobachten gewesen.

Kaufpreise von Ackerflächen



Kaufpreise von Grünlandflächen



23 der obigen Kauffälle bezogen sich auf Grünlandflächen in Ortsnähe, davon vier im äußeren Entwicklungsraum. Sowohl bei ortsnahen Grünlandflächen im engeren Verflechtungsraum als auch im äußeren Entwicklungsraum sanken die vereinbarten Kaufpreise mit steigender Fläche. Im engeren Verflechtungsraum wurden in Ortsnähe höhere Kaufpreise als üblich vereinbart, im äußeren Entwicklungsraum konnte dies nicht nachgewiesen werden. Allgemein sind bei Grünlandverkäufen ohne Ortsnähe keine Flächenabhängigkeiten bei der Vereinbarung der Kaufpreise erkennbar.

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Zur zeitlichen 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 Flächen wurden mit 40 % im engeren Verflechtungsraum und 60 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hierbei handelte es sich auch im Jahr 2006 wieder ausschließlich um Nadel- oder Mischwaldbestände.

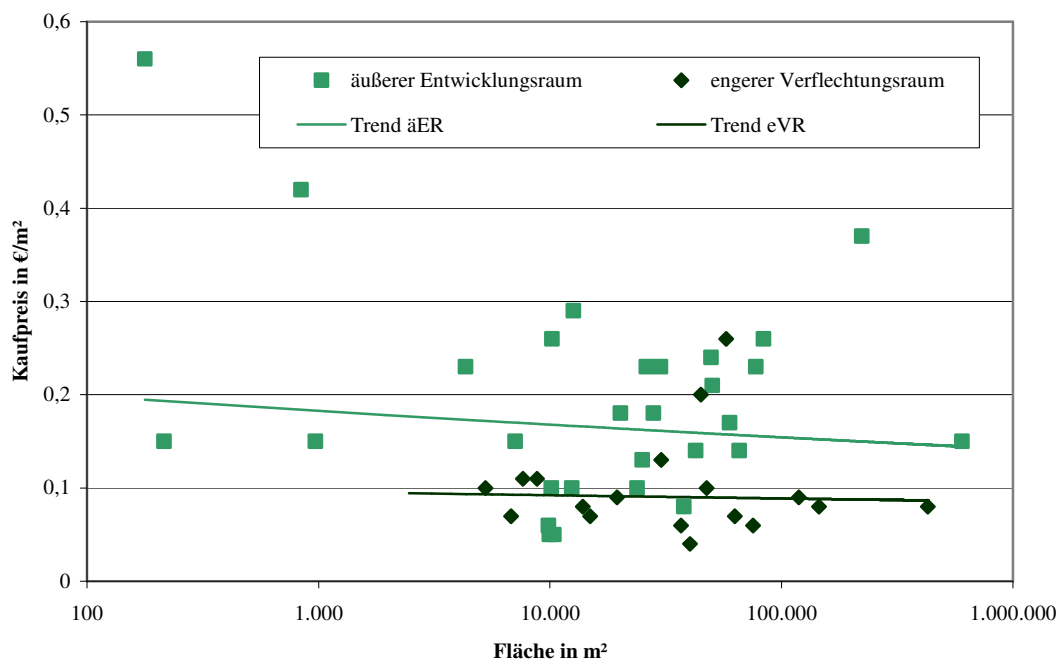
Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Demzufolge sind die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Im engeren Verflechtungsraum werden Kaufpreise zwischen 0,06 €/m² und 0,13 €/m², im Durchschnitt 0,09 €/m² erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum betrug die Kaufpreisspanne 0,08 €/m² bis 0,26 €/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag hier bei 0,18 €/m².

Sowohl im äußeren Entwicklungsraum als auch im engeren Verflechtungsraum ist eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der veräußerten Fläche nachweisbar. Mit steigender Fläche sinken die vereinbarten Quadratmeterpreise jedoch im äußeren Entwicklungsraum stärker als im engeren Verflechtungsraum.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden auch Kleinstflächen veräußert, sodass die veräußerten Flächen zwischen 1.000 m² und 66.000 m² im äußeren Entwicklungsraum sowie 6.800 m² und 75.500 m² im engeren Verflechtungsraum variieren. Durchschnittlich wurden im engeren Verflechtungsraum 37.500 m² sowie im äußeren Entwicklungsraum 25.000 m² veräußert.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



6.4 Höfe

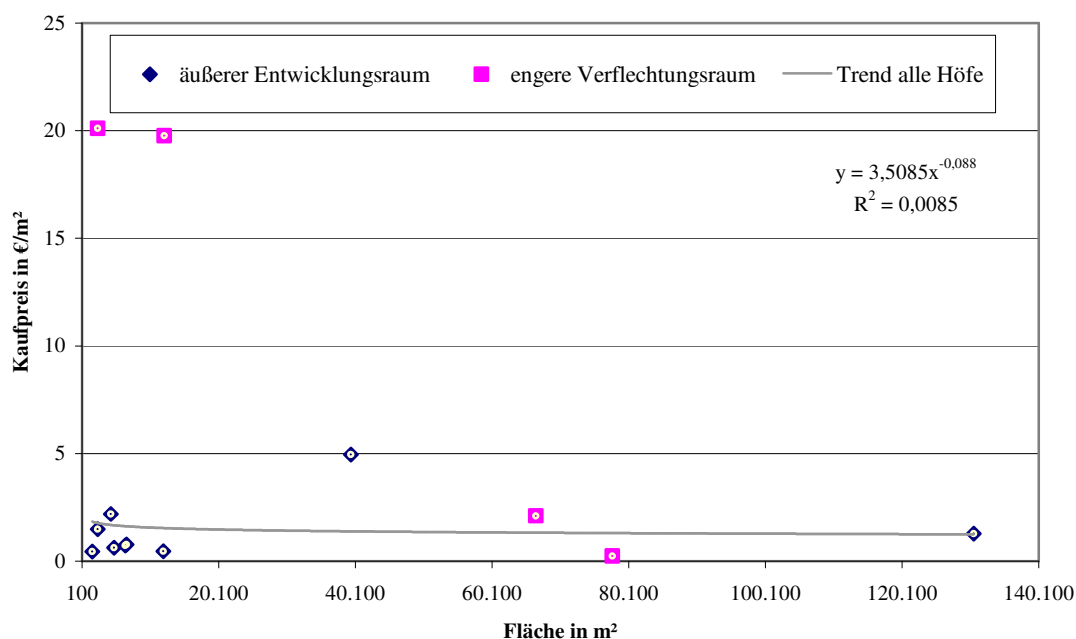
Im Jahr 2006 wurden 16 Kauffälle über landwirtschaftliche Höfe, 24 weniger als im Vorjahr registriert. 12 der Höfe befanden sich im äußeren Entwicklungsraum, nur vier Höfe im engeren Verflechtungsraum. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 0,31 €/m² und 4,95 €/m² bei veräußerten Flächen zwischen 1.600 m² und ca. 130.600 m².

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 1,42 €/m² bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 30.500 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 der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter bei 8,77 €/m². Im **äußeren Entwicklungsraum** hingegen lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,31 €/m² und 2,19 €/m², im Durchschnitt 0,92 €/m².

Nur zwei der landwirtschaftlichen Höfe waren ortsferne Einzellagen. Hier war jedoch im Gegensatz zu den Verkäufen des Vorjahreszeitraums kein unterschiedliches Kaufverhalten im Vergleich zu den in Ortsnähe gelegenen Objekten zu erkennen.

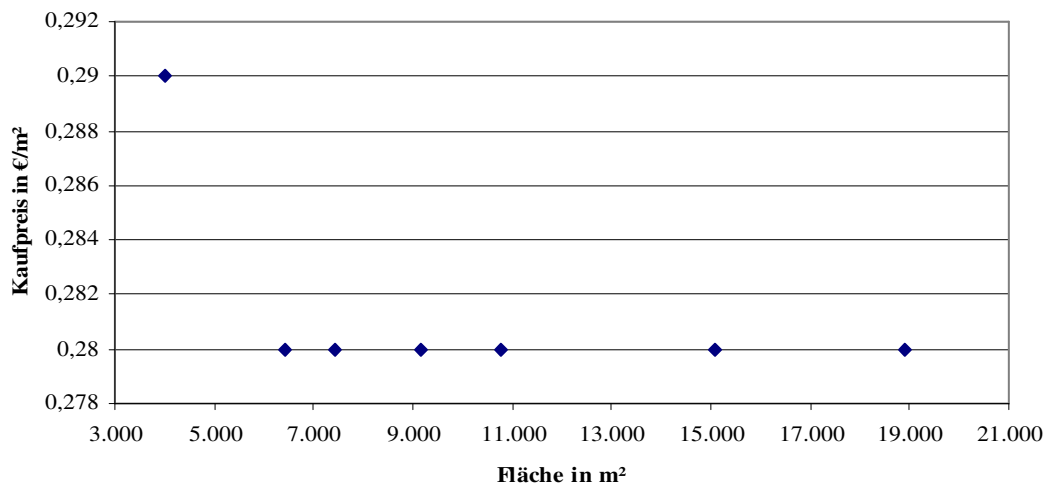
Abhängigkeit Kaufpreis von Fläche
bei landwirtschaftlichen Höfen



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt sieben im Jahr 2006 verkaufte Objekte, sämtlich im äußeren Entwicklungsbereich belegen lagen innerhalb eines Naturschutzgebietes. Hierbei handelte es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Grundstücke – Grünland mit Grünlandzahlen zwischen 30 und 32. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 4.000 m² und 15.100 m², durchschnittlich 9.800 m². Die vereinbarten Kaufpreise lagen bis auf einen Kauffall bei 0,28 €/m².

Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen
in Naturschutzgebieten



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

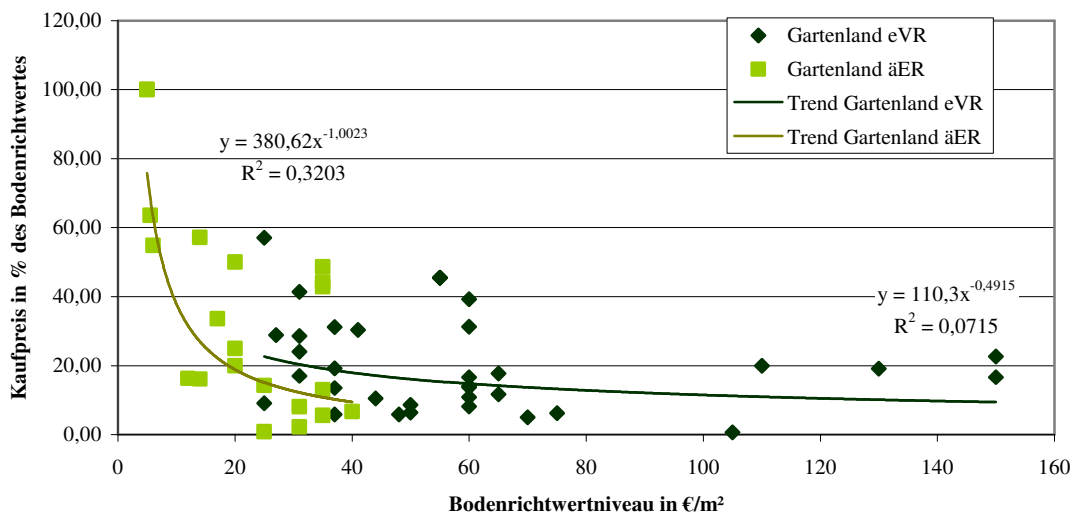
Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 57 Kaufverträge abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 22 Verträge (39 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 35 Verträge (61 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die Mehrheit der Verkäufe im engeren Verflechtungsraum lag in Gemeinden mit einem Bodenwertniveau zwischen 30 €/m² bis 60 €/m², im äußeren Entwicklungsraum wurden in allen Lagen bis zu einem Bodenwertniveau von 35 €/m² Verkäufe registriert.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurden für hausnahe Gartenflächen durchschnittlich **22 % des Baulandwertes**, im **äußeren Entwicklungsraum 30 % des Baulandwertes** erzielt. Hier ist der Durchschnittswert für den engeren Verflechtungsraum nach einem Absinken im Vorjahr wieder gestiegen. Im äußeren Entwicklungsraum ist der Durchschnittswert ebenfalls wie bereits im Vorjahr zu vermerken, angestiegen.

Im Berichtsjahr ist sowohl für den engeren Verflechtungsraum als auch den äußeren Entwicklungsraum eine deutliche Abhängigkeit des gezahlten Kaufpreises vom Bodenrichtwertniveau zu erkennen, mit steigendem Bodenrichtwert sank der Prozentsatz der vereinbarten Kaufpreise vom Baulandwert.

Durchschnittlich wurden im engeren Verflechtungsraum 10 €/m² und im äußeren Entwicklungsraum 4 €/m² erzielt, ca. 25 % bzw. 1/3 mehr als noch im Vorjahr.

hausnahe Gartenflächen



7.2 Freizeitflächen

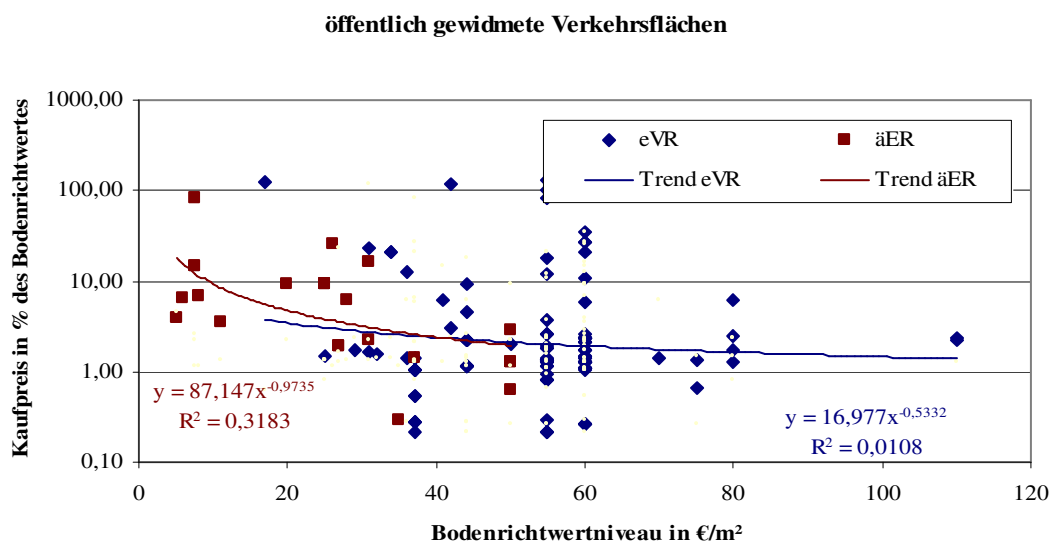
Neben den oben aufgeführten Verträgen wurden weitere 13 Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung** von Dauerkleingarten, über Bootsanlegeplätze bis zu Draisinenstrecken abgeschlossen.

Aufgrund der geringen Anzahl der jeweiligen Vertragsarten ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

7.3 Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2006 wurden 158 Kaufverträge über bereits **öffentlich gewidmete Verkehrsflächen** abgeschlossen. Der Anteil der Verträge im engeren Verflechtungsraum betrug 84 %. Hier wurden Kaufpreise von 1 % bis ca. 4,5 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Damit setzte sich der schon im Vorjahr beobachtete Trend fort, dass die öffentliche Hand immer geringere Kaufpreise für den Ankauf dieser Flächen zahlt. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,45 €/m² bis 2,56 €/m². Durchschnittlich 0,98 €/m² vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 62 m² und 862 m². Durchschnittlich wurden 313 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land, Leegebruch, Oberkrämer und Velten.

Im äußeren Entwicklungsraum liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,39 €/m² und 2,30 €/m². Durchschnittlich wurde ca. 6 % des Bodenrichtwertes und damit auch hier weniger als noch im Vorjahr für Bauland erzielt. Einzelne Höchstwerte lagen bei 15 % des Baulandwertes.

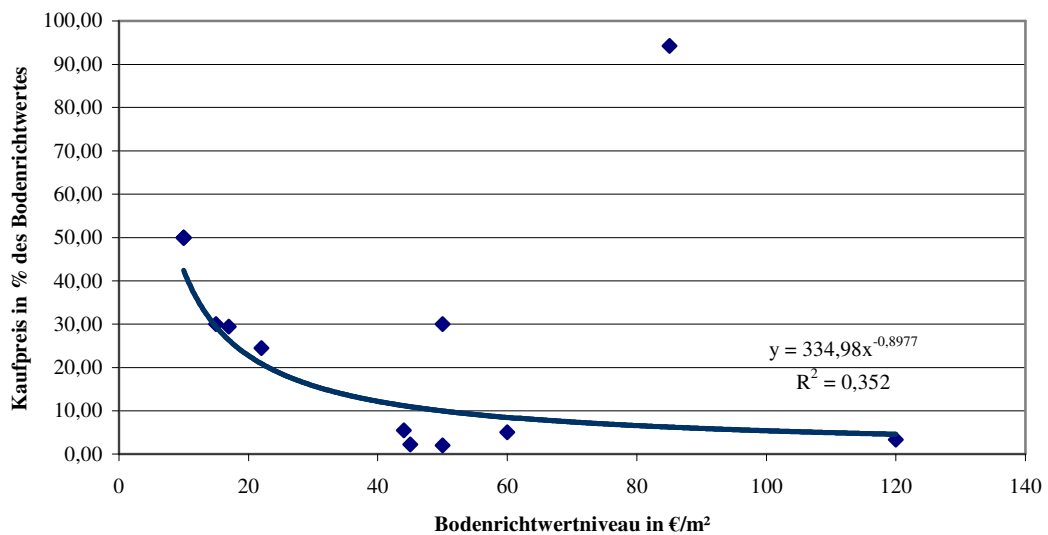


Während im engeren Verflechtungsraum unabhängig von der Grundstücksgröße Kaufpreise durchschnittlich in nahezu derselben Höhe vereinbart wurden, ist im äußeren Entwicklungsraum ein deutlicher Rückgang des gezahlten Kaufpreises pro Quadratmeter mit steigender Grundstücksfläche zu registrieren. Dieses Verhalten war bereits im Vorjahr zu beobachten.

Weitere 15 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 17 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung ist bei der geringen Kauffallanzahl nicht erkennbar.

Zu **privaten Wegeflächen** wurden insgesamt 14 Verkäufe, ausgewogen über den Landkreis verteilt, abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen 0,35 €/m² und 7,80 €/m², durchschnittlich 2,90 €/m². Der Hauptteil der Verkäufe fand im Bodenrichtwertniveau zwischen 10 €/m² und 60 €/m² statt, hier wurden zwischen 1,5 % und 17 % des Bodenrichtwertes erzielt, durchschnittlich 7 %.

private Wege - gesamter Landkreis

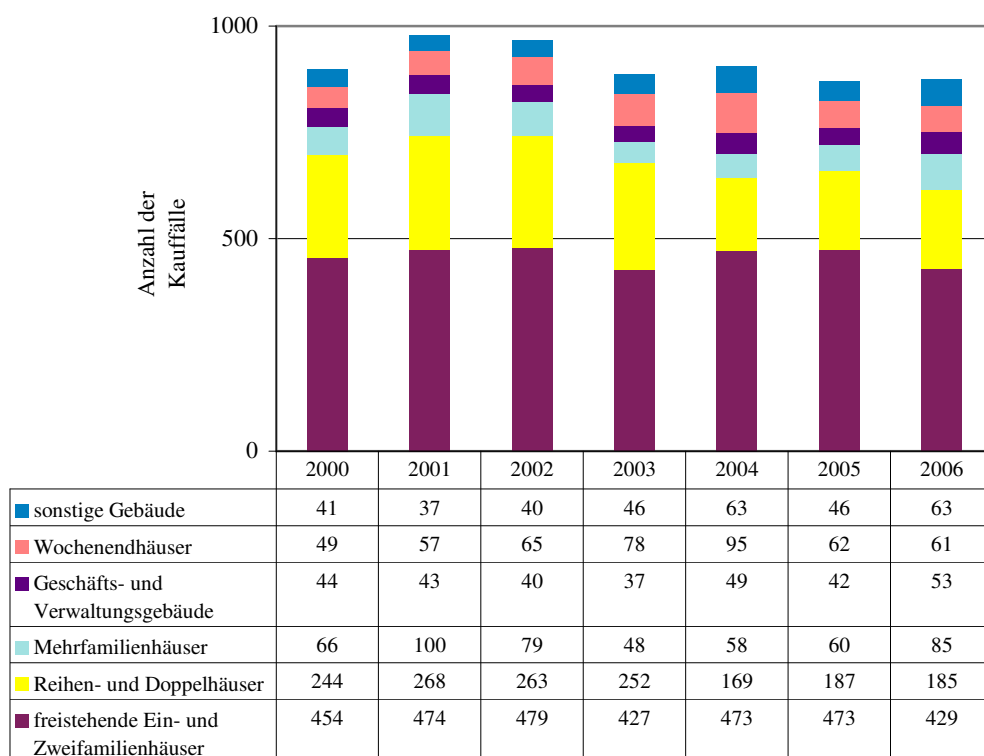


8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Da bis auf den Rückgang bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2006 bei allen Objekttypen entweder die Anzahl der Kauffälle gleich geblieben oder sogar gestiegen ist, ist insgesamt gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg in der Kaufstätigkeit bebauter Objekte zu verzeichnen gewesen. Langfristig kann jedoch seit 2003 von einer etwa gleich bleibenden Kaufstätigkeit gesprochen werden. Die Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke stellt sich wie folgt dar.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke

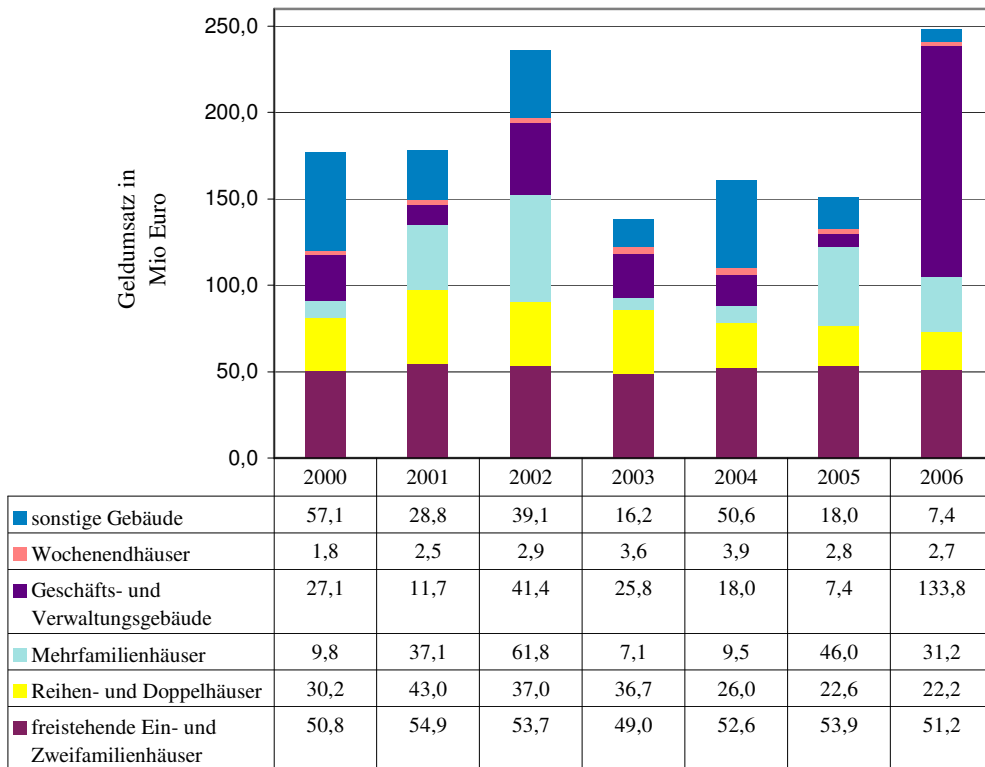


Mit Ausnahme der Wochenendhausgrundstücke und sonstigen Grundstücke wurde in 2006 bei allen Objekttypen pro Kauffall mehr oder etwa gleich viel Fläche als im Vorjahr veräußert. Ein besonders starker Anstieg war hier bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden** zu beobachten. Hier sind neben der größeren veräußerten Fläche pro Kauffall vor allen neuere Objekte veräußert worden. Dies findet im bei dieser Objektart gegenüber dem Vorjahr extrem gestiegenen Kaufpreis pro Kauffall Ausdruck.

Im Jahr 2006 gab es bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** nur geringe Veränderungen in den gezahlten Kaufpreisen sowie der veräußerten Fläche.

Die Kaufpreise für **Reihen- und Doppelhäuser sind**, zumeist in neuen Wohngebieten bei etwas angestiegener durchschnittlich veräußerte Grundstücksfläche konstant geblieben.

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke

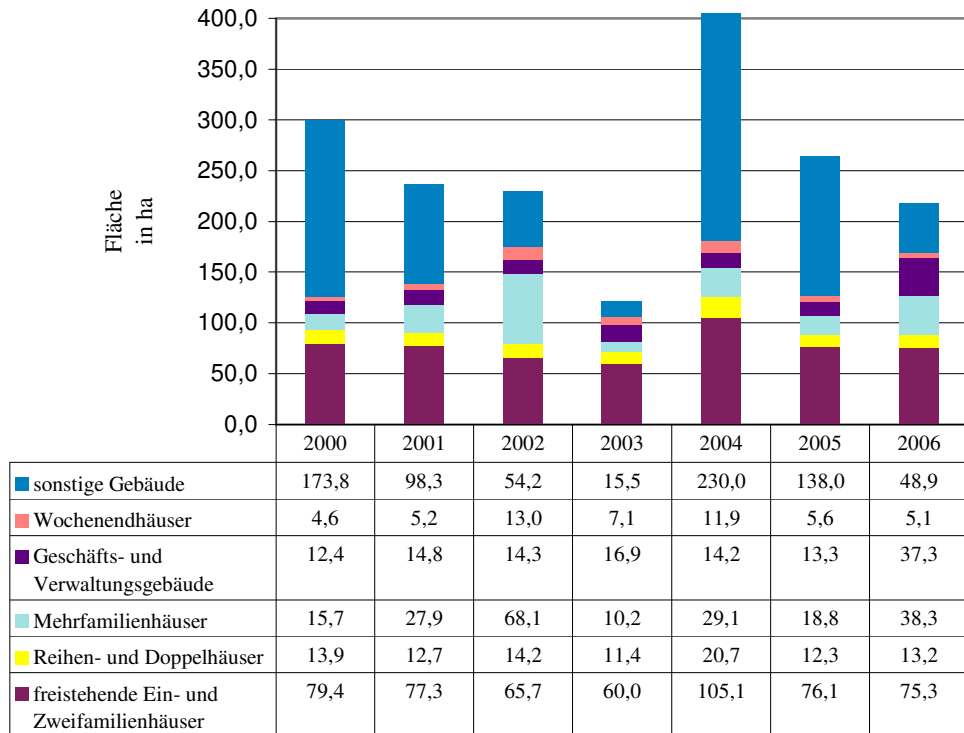


Der Marktanteil von **Wochenendhausgrundstücken** ist im Jahr 2006 bei wiederum gleichzeitig gesunkener durchschnittlich veräußerter Fläche gegenüber den Vorjahren konstant zurückgegangen. Die für diese Grundstücke gezahlten Kaufpreise sind relativ unverändert.

In 2006 wurden mehr **sonstige Gebäude**, jedoch mit nur noch etwa ¼ der durchschnittlichen Fläche veräußert als im Vorjahr. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis ist etwa um 70 % zurückgegangen.

Mehrfamilienhäuser wurden zahlreicher verkauft als in den Vorjahren. Hier ist gleichzeitig die pro Kauffall veräußerte Fläche um über 40 % gestiegen, der Kaufpreis ist auf etwa die Hälfte zurückgegangen.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



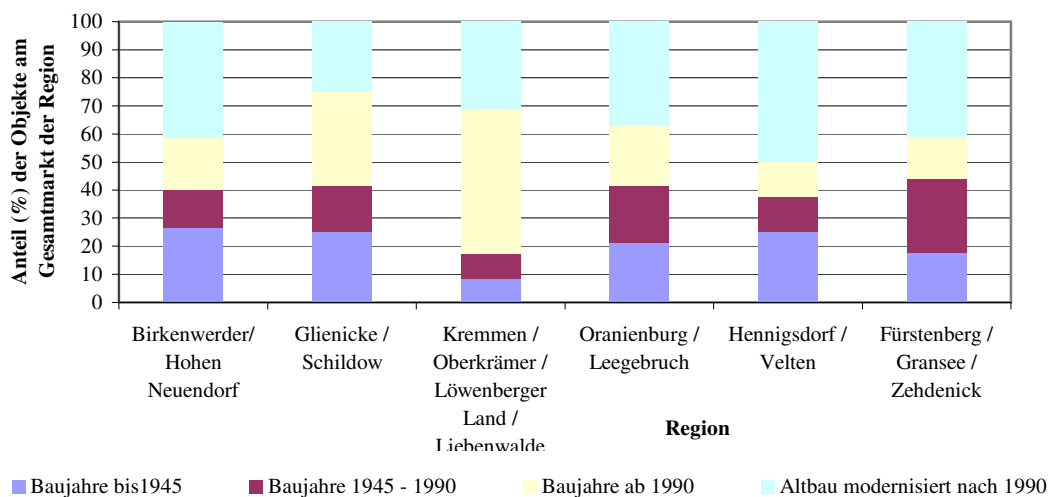
8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Im Folgenden sind die Spannen der in 2006 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.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser



Grundstücksmarktbericht 2006
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	660 – 1.190	70 - 150	570 – 1.140
		Ø 930	Ø 120	Ø 940
	1945 – 1990	800 – 1.080	55 - 170	380 – 1.690
		Ø 910	Ø 115	Ø 1.160
	ab 1990	450 - 840	115 - 180	1.190 – 1.700
		Ø 670	Ø 140	Ø 1.500
Altbauten nach 1990 modernisiert	630 – 1.045	100 - 190	640 – 1.760	
	Ø 840	Ø 130	Ø 1.260	
Glienicke – Mühlenbecker Land	bis 1945	520 – 1.020	70 - 150	300 – 1.230
		Ø 760	Ø 105	Ø 780
	1945 – 1990	155 – 2.160	Ø 95	Ø 1.690
		Ø 1.025		
	ab 1990	570 – 1.290	100 - 140	880 – 1.810
		Ø 790	Ø 130	Ø 1.350
Altbauten nach 1990 modernisiert	700 – 1.240	60 - 160	850 – 1.890	
	Ø 1.020	Ø 120	Ø 1.450	
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	bis 1945	Ø 1.020	Ø 130	Ø 280
	1945 – 1990	Ø 750	Ø 80	Ø 780
	ab 1990	530 – 1.400	95 – 150	860 – 1.650
		Ø 900	Ø 120	Ø 1.260
	Altbauten nach 1990 modernisiert	470 – 1.430	55 - 120	365 - 910
		Ø 1.090	Ø 100	Ø 770
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	510 – 1.650	70 - 170	330 - 735
		Ø 930	Ø 135	Ø 575
	1945 – 1990	600 – 1.180	55 - 120	250 - 980
		Ø 850	Ø 95	Ø 700
	ab 1990	380 - 840	80 - 120	1.270 – 1.660
		Ø 670	Ø 100	Ø 1.430
Altbauten nach 1990 modernisiert	620 – 1.060	85 - 160	510 – 1.290	
	Ø 850	Ø 120	Ø 1.060	
Velten – Hennigsdorf	bis 1945	Ø 790	Ø 150	Ø 350
	1945 - 1990	Ø 920	Ø 50	Ø 1.040
	ab 1990	Ø 1.050	--	--
	Altbauten nach 1990 modernisiert	610 – 1.260	60 - 160	690 – 1.600
		Ø 1.020	Ø 105	Ø 1.260
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	210 – 1.260	--	--
		Ø 760	Ø 128	Ø 460
	1945 – 1990	580 – 2.500	80 - 135	175 – 1.000
		Ø 1.550	Ø 115	Ø 590
	ab 1990	Ø 1.070	Ø 150	Ø 885
	Altbauten nach 1990 modernisiert	420 – 1.730	50 - 200	175 – 1.160
Ø 1.050		Ø 111	Ø 650	

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 2006 Ein- und Zweifamilienhausobjekte in den gewachsenen Wohnlagen. Lediglich vereinzelt kamen Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten in engeren Verflechtungsraum hinzu.

Generell sind die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise aller Baujahresgruppen gesunken. Lediglich bei nach 1990 modernisierten Altbauten lagen die vereinbarten Kaufpreise über denen des Vorjahres. Die Nachfrage nach diesen Objekten hat zugenommen, der Anteil dieser Objekte am Gesamtmarkt steigt weiter an.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

In der folgenden Übersicht sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2006 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde unverändert im Raum Glienicke – Mühlenbecker Land abgeschlossen. Hier handelte es sich bis auf wenige Ausnahmen um Neubauobjekte in neuen Wohngebieten. Vereinzelte Abschlüsse in neuen Wohngebieten fanden an Standorten in Hohen Neuendorf, Oberkrämer, Velten und dem Ortsteil Nieder Neuendorf von Hennigsdorf statt. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten mit unter 400 m² sehr gering bemessen. In gewachsenen Wohngebieten ist die den Objekten zugeordnete Grundstücksgröße in der Regel historisch bedingt großzügiger bemessen.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden in 2006 wiederum keine Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert. Kauffälle über modernisierte Altbauten fanden nur in zwei Fällen statt.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung

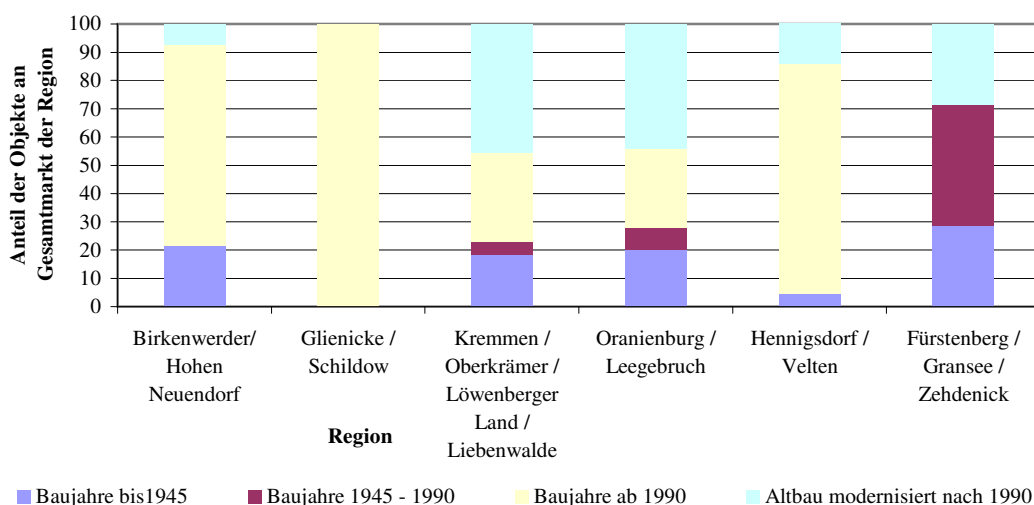


Tabelle 5 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

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 980	Ø 105	Ø 815
	ab 1990	160 – 1.100	100 – 120	1.260 – 1.600
Ø 380		Ø 110	Ø 1.385	
Glienicke – Mühlen- becker Land	ab 1990	150 - 290	80 - 135	1.260 – 2.200
		Ø 230	Ø 100	Ø 1.830
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land - Liebenwalde	bis 1945	Ø 850	Ø 60	Ø 330
	ab 1990	240 - 370	90 - 130	890 – 1.150
		Ø 310	Ø 130	Ø 1.035
	Altbauten nach 1990 modernisiert	200 – 1.820	40 - 150	230 - 570
Ø 950		Ø 110	Ø 430	
Oranienburg – Leegebruch	bis 1945	Ø 700	Ø 80	Ø 940
	1945 - 1990	Ø 680	Ø 100	Ø 1.100
	ab 1990	200 - 600	Ø 140	Ø 990
		Ø 420		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	580 – 1.560	60 - 170	350 – 1.200
		Ø 850	Ø 115	Ø 895
Velten – Hennigsdorf	ab 1990	190 - 400	100 - 130	1.100 – 1.500
		Ø 300	Ø 120	Ø 1.350
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 430	Ø 115	Ø 905
Fürstenberg – Gransee - Zehdenick	bis 1945	Ø 760	Ø 70	Ø 265
	1945 - 1990	Ø 1.290	Ø 95	Ø 535

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

Die Entwicklung der vereinbarten Kaufpreise für Reihen- und Doppelhausbebauung gegenüber dem Vorjahr hat sich je nach Region unterschiedlich entwickelt. Während in Birkenwerder und Hohen Neuendorf für Altbauten im Durchschnitt weniger als im Vorjahr gezahlt wurde sind in Oranienburg, Leegebruch sowie den autobahnnahe Gemeinden Kremmen und Oberkrämer für Altbauten höhere Kaufpreise vereinbart worden. Dem entgegengesetzt wurden für nach 1990 errichtete Objekte in den Berlin-nahen Gemeinden durchschnittlich weniger als im Vorjahr vereinbart.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden nur Objekte älterer Baujahre veräußert, bei diesen ist jedoch keine Preisentwicklung zu erkennen.

8.4 Wohnungseigentum

Insgesamt 94 % der insgesamt 246 Kauffälle zu Wohneigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr waren Wiederverkäufe. Lediglich 6 % der Verkäufe bezogen sich auf den Ersterwerb. Acht Kauffälle (3 %) wurden über Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Der Teilmarkt ist wie schon in den Vorjahren eher unbedeutend. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt.

In mehreren Fällen wurden für die zur Eigentumswohnungen gehörenden, aber nicht als Teileigentum einzeln veräußerbaren Stellplätze einzelne Kaufpreise ausgewiesen. Diese bewegten sich zwischen 1.500 Euro und 5.100 Euro pro Stellplatz.

8.4.1 Preisniveau

Zum Preisniveau von Erstverkäufen kann aufgrund der wenigen vorliegenden Kauffälle (14 Stück), verteilt auf die verschiedensten Lagen im Landkreis, keine gesicherte Aussage mehr getroffen werden. Hauptstandorte waren hier Schildow und Hohen Neuendorf. Es wurden sowohl Wohnungen für eigene Zwecke als auch als Renditeobjekte erworben.

Es ist anzunehmen, dass aufgrund der nachgelassenen Nachfrage, dem großen Angebot von Eigentumswohnungen im Zweitverkauf sowie zahlreichen Zwangsversteigerungen auf diesem Teilmarkt die erzielbaren Kaufpreise bis auf Wohnungen mit stark gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen eher rückläufig sind.

Tabelle 6 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Birkenwerder 1996 - 1998	--	70	--	900
Glienicke 1996 – 2005	--	120	--	1.630
Hennigsdorf 1912 - 1955 teilweise modernisiert	40 - 65	55	230 - 930	630
Hennigsdorf 1994 - 1999	60 - 85	70	640 – 1.260	1.060
Hohen Neuendorf 1994 - 1998	50 – 140	90	1.180 – 1.820	1.480
Leegebruch 1993 - 1997	40 - 105	75	500 – 1.690	800
Mühlenbecker Land 1996 – 1997	--	75	--	1.150
Oberkrämer Baujahre 1993 – 1996	--	105	--	1.010
Oranienburg, Stadt Baujahre 1984 – 1989	55 – 70	65	650 – 660	660
Oranienburg Baujahre 1996 – 1998	--	100	--	1.200
Velten 1993 – 2001	70 – 115	100	520 – 1.250	940
Lagen im äußeren Entwicklungsraum 1902 – 1974 teilweise modernisiert	40 – 120	80	175 – 980	530

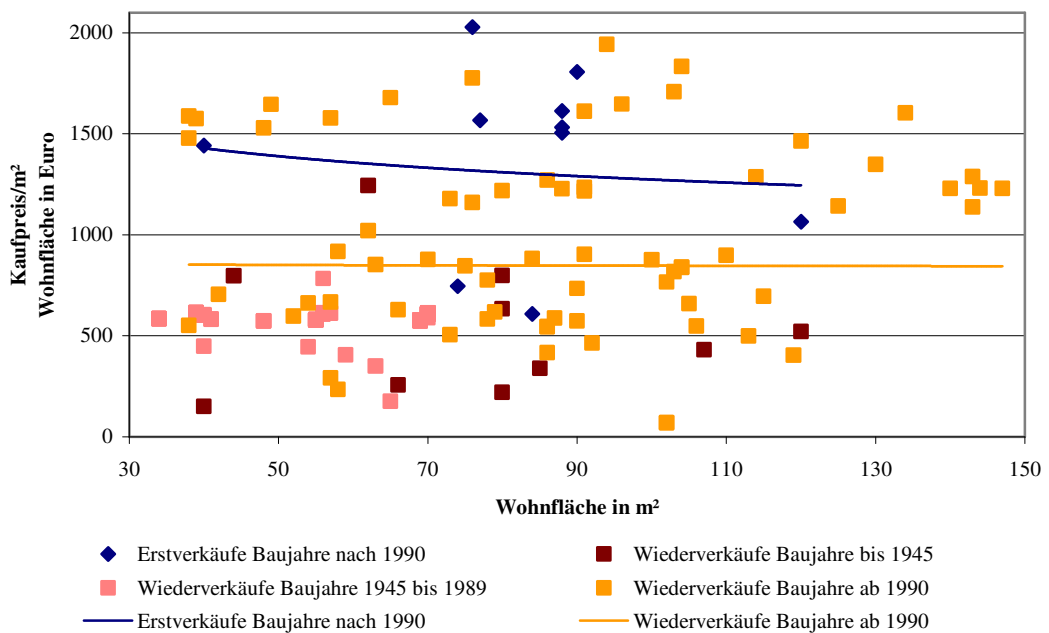
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteil bereinigt.

Bei den Erstverkäufen ist mit steigender Wohnfläche deutlich eine sinkende Tendenz der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen. Auch bei den Weiterveräußerungen derselben Baujahresgruppe ist ein leichtes Absinken der erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche mit größer werdender Wohnfläche, wenn auch wesentlich weniger ausgeprägt, erkennbar.

Die erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche älterer Baujahre sind stark abhängig vom Modernisierungsstand der jeweiligen Wohnungen. Da hier der Modernisierungsgrad einen nicht quantifizierbaren Einflussfaktor darstellt, lässt sich keine eindeutige Tendenz hinsichtlich etwaiger Abhängigkeiten Kaufpreis – Wohnfläche darstellen.

Abhängigkeit Kaufpreise von Eigentumswohnungen von der Wohnfläche
(Kaufpreise um Bodenwertanteile bereinigt)



Im Durchschnitt werden Wohnungen der Baujahre nach 1990 nur noch zu 60 % des Erstverkaufspreises weiterveräußert.

8.4.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1994 ist bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum der Baujahre nach 1990 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro m² Wohnfläche zu verzeichnen. Dieser Rückgang machte in der Zeitspanne 1994 bis 2006 etwa 50 % aus. Bei Weiterveräußerungen der Baujahresgruppen vor 1945 bzw. 1945 bis 1989, jeweils modernisiert, ist der Rückgang wesentlich geringer. Im genannten Zeitraum ist hier ein Rückgang von maximal 20 % zu verzeichnen.

Die zeitliche Entwicklung des Kaufverhaltens bei Erstverkäufen von nach 1990 fertig gestellten Wohnungen zeigt einen ebenso rückläufigen Verlauf (50 %) wie die Entwicklung bei Weiterveräußerungen.

8.5 Teileigentum

Lediglich im engeren Verflechtungsraum, hauptsächlich am Standort Hennigsdorf konnten Wiederverkäufe über Stellplätze in Tiefgaragen registriert werden. Insgesamt lagen 25 Kauffälle hierzu vor. Je nach Standort wurden Kaufpreise von 5.000 und 10.000 Euro je Stellplatz erzielt. Durchschnittlich wurde 9.300 Euro verhandelt. Damit ist der hierfür gezahlte Kaufpreis nach dem merklichen Sinken im Vorjahr wieder angestiegen. Die Objekte wurden in den Jahren 1995/1996 errichtet.

Teileigentumsverkäufe anderer Art fanden nicht statt.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden mit insgesamt 51 Kauffällen ca. 50 % mehr Kaufverträge als im Vorjahr registriert. Ca. 55 % der Verkäufe fanden im engeren Verflechtungsraum statt. Zehn Objekte waren Gebäude im Geschosswohnungsbau hiervon fünf in Plattenbauweise errichtet.

Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise. Es wurde lediglich in Kauffall über ein nach 1990 errichtetes Objekt abgeschlossen.

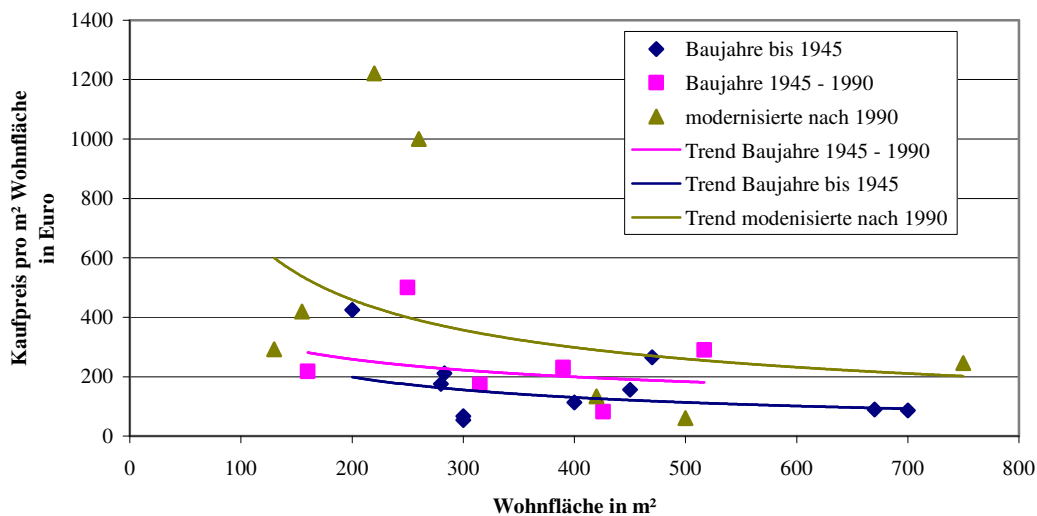
Tabelle 7 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahreskategorie	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche
	Durchschnitt in m ²	Durchschnitt	Durchschnitt
bis 1945	200 - 670	3 - 9	53 - 266
	390	5	145
1945 - 1990	160 - 520	--	82 - 500
	340	5	250
nach 1990 modernisiert	130 - 660	3 - 7	130 - 1.000
	390	5	560

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

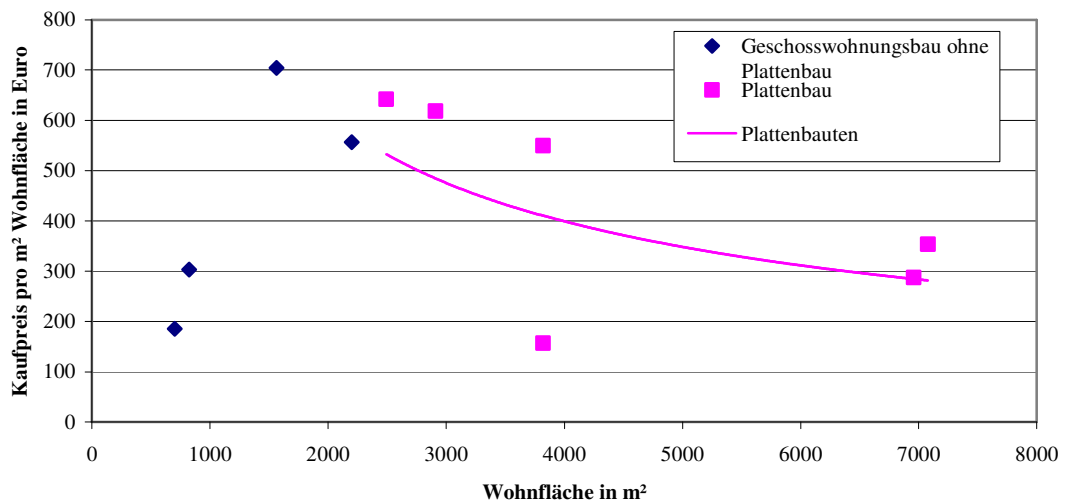
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Die Abhängigkeit ist in dem unten stehenden Diagramm dargestellt.

Mehrfamilienhäuser nach Baujahresgruppen

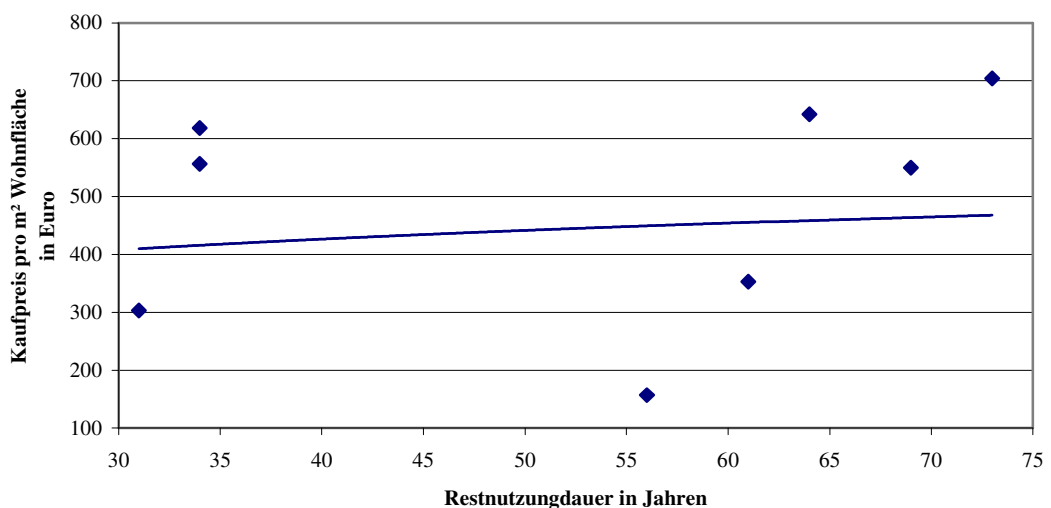


Von den zehn Objekten des Geschosswohnungsbaus befinden sich zwei im äußeren Entwicklungsraum. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1928 und 1987, zwei der Objekte in Plattenbauweise wurden bereits nach 1990 modernisiert. Die Geschosswohnungsbauten hatten unterschiedlichste Größen von 14 Wohnungen bzw. 700 m² Wohnfläche bis zu 110 Wohnungen bzw. 6.960 m² Wohnfläche. Durchschnittlich wurden Gebäude mit 50 Wohnungen mit ca. 3.100 m² Wohnfläche veräußert.

Geschosswohnungsbau
Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche



Geschosswohnungsbau
Abhängigkeit des Kaufpreises von der Restnutzungsdauer



8.6.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1994 ist der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren nur leicht gesunken. Bei Gebäuden mit einer längeren Restnutzungsdauer über 60 Jahren wurden noch in dem Jahren 1994 bis 1999 sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt über 2000 Euro/m² Wohnfläche gezahlt. Nach 1999 lagen die erzielten Kaufpreise unter 2000 Euro/m² Wohnfläche mit einer seit 1999 sinkenden Tendenz.

8.6.3. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die im Landkreis Oberhavel für die Liegenschaftszinssatzermittlung zur Verfügung stehende Anzahl geeigneter Kauffälle ist nicht ausreichend.

Zur landesweiten Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die anhand aller im Land Brandenburg zur Verfügung stehenden Daten die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach einheitlicher Vorgehensweise betreibt. Die Ergebnisse der Ermittlungen der Arbeitsgruppe werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg veröffentlicht werden. Da der Gutachterausschuss für Oberhavel keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermitteln konnte, wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.

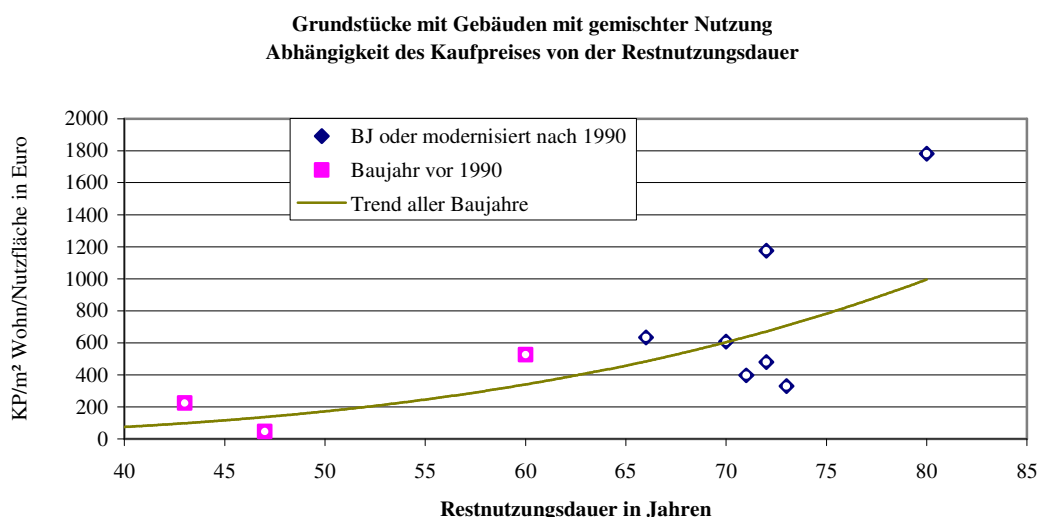
8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen 21 Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 13 im engeren Verflechtungsraum sowie acht im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1895 und 1999, vorrangig jedoch ältere Baujahre bis 1950, davon einigen modernisiert.

Im engeren Verflechtungsraum wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 446.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 76 €/m², im äußeren Entwicklungsraum von 81.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 43 €/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im engeren Verflechtungsraum bei 1.200 m², im äußeren Entwicklungsraum bei 1.100 m².

Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittliche 640 €/m² Wohn/Nutzfläche und im äußeren Entwicklungsraum durchschnittlich 530 €/m² erzielt.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Zu Gewerbe- bzw. Industrieobjekten wurden in 2006 nur neun Verkäufe, davon lediglich zwei Verträge im äußeren Entwicklungsraum getätigt. Lediglich zwei Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten. Dementsprechend wurden kleinere Flächen von durchschnittlich 830 m² innerhalb von dörflichen oder städtischen Mischgebieten veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 20.300 Euro. Aufgrund fehlender bzw. nicht zu erhaltender Angaben zu den Nutzflächen sind keine Angaben zum Kaufpreis pro m² Nutzfläche möglich.

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

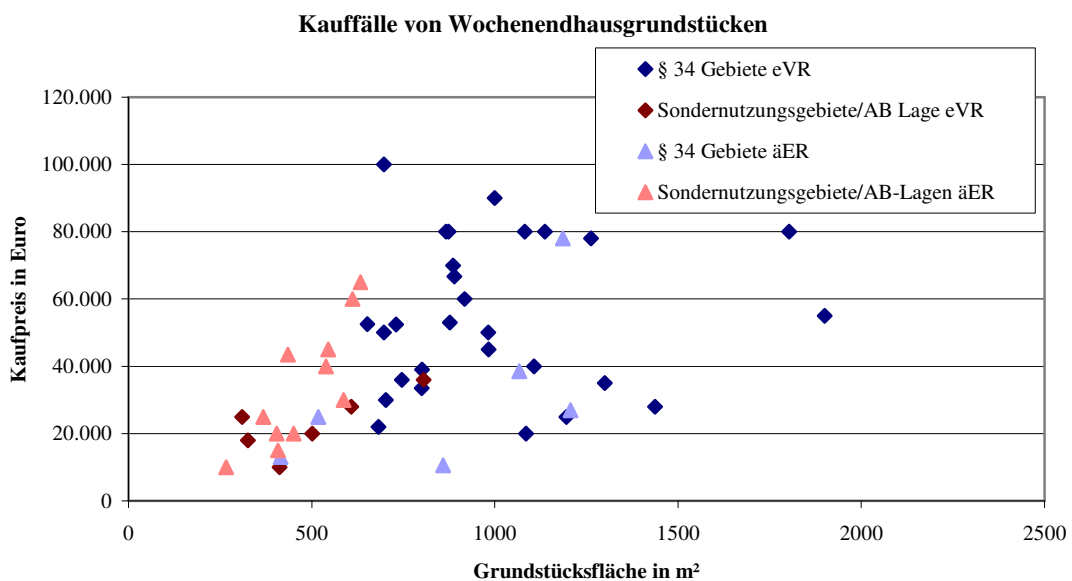
Insgesamt 53 Kaufverträge wurden über bebaute Wochenendhausgrundstücke abgeschlossen, etwa ein Drittel hiervon im äußeren Entwicklungsraum, zwei Drittel im engeren Entwicklungsraum. 18 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten bzw. Lagen im Außenbereich, die übrigen befanden sich innerhalb 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 7,50 €/m² und 25 €/m² statt. Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 37 und 70 €/m². Von den Kauffällen in Sondernutzungsgebieten lagen vier in Wassernähe.

Tabelle 8 bebaute Erholungsgrundstücke

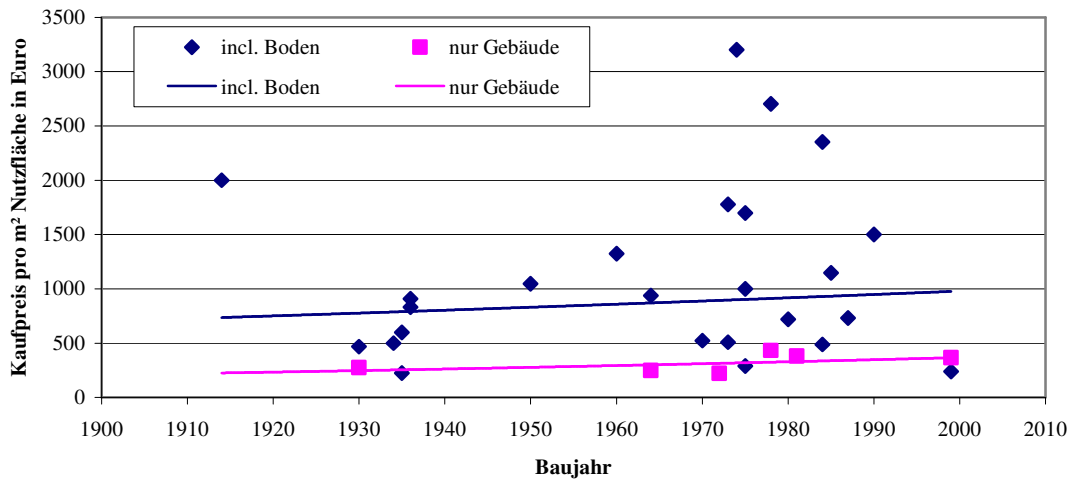
Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Lage im Wohngebiet	415 – 1.210	10.500 – 78.000	Ø 36	Ø 1978
		Ø 880	Ø 32.000		
	Sondernutzungsgebiete	270 – 610	10.000 – 60.000	25 - 48	1950 - 1984
		Ø 480	Ø 33	Ø 39	Ø 1978
engerer Verflechtungsraum	Lage im Wohngebiet	700 – 1.310	30.000–80.000	25 - 55	1935 - 1987
		Ø 980	Ø 56.650	Ø 41	Ø 1967
	Sondernutzungsgebiete	310 - 810	10.000–36.000	Ø 44	Ø 1980
		Ø 490	Ø 22.850		

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



Unabhängig von der Lage der Objekte zeigt sich bei den Kauffällen des Jahres 2006 eine Abhängigkeit des gezahlten Kaufpreises pro m² Nutzfläche vom Baujahr. Da nicht für alle Kauffälle Gebäudewerte vorhanden waren bzw. ermittelt wurden ist unten die Abhängigkeit sowohl inklusive Boden als auch bei den Kauffällen, wo der Gebäudewert bekannt war die Abhängigkeit nur des Gebäudewertes vom Baujahr dargestellt.

**Abhängigkeit Kaufpreis pro m² Nutzfläche vom Baujahr
bei Wochenendhausgrundstücken**



8.10 Sonstige bebaute Objekte

16 weitere Verträge wurden in geringem Umfang über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Einzelne Verträge wurden zu Hotelanlagen (fünf) und zu Garagenhöfen (vier) abgeschlossen. Daneben lag auch ein Vertrag über ein Schloss vor.

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)

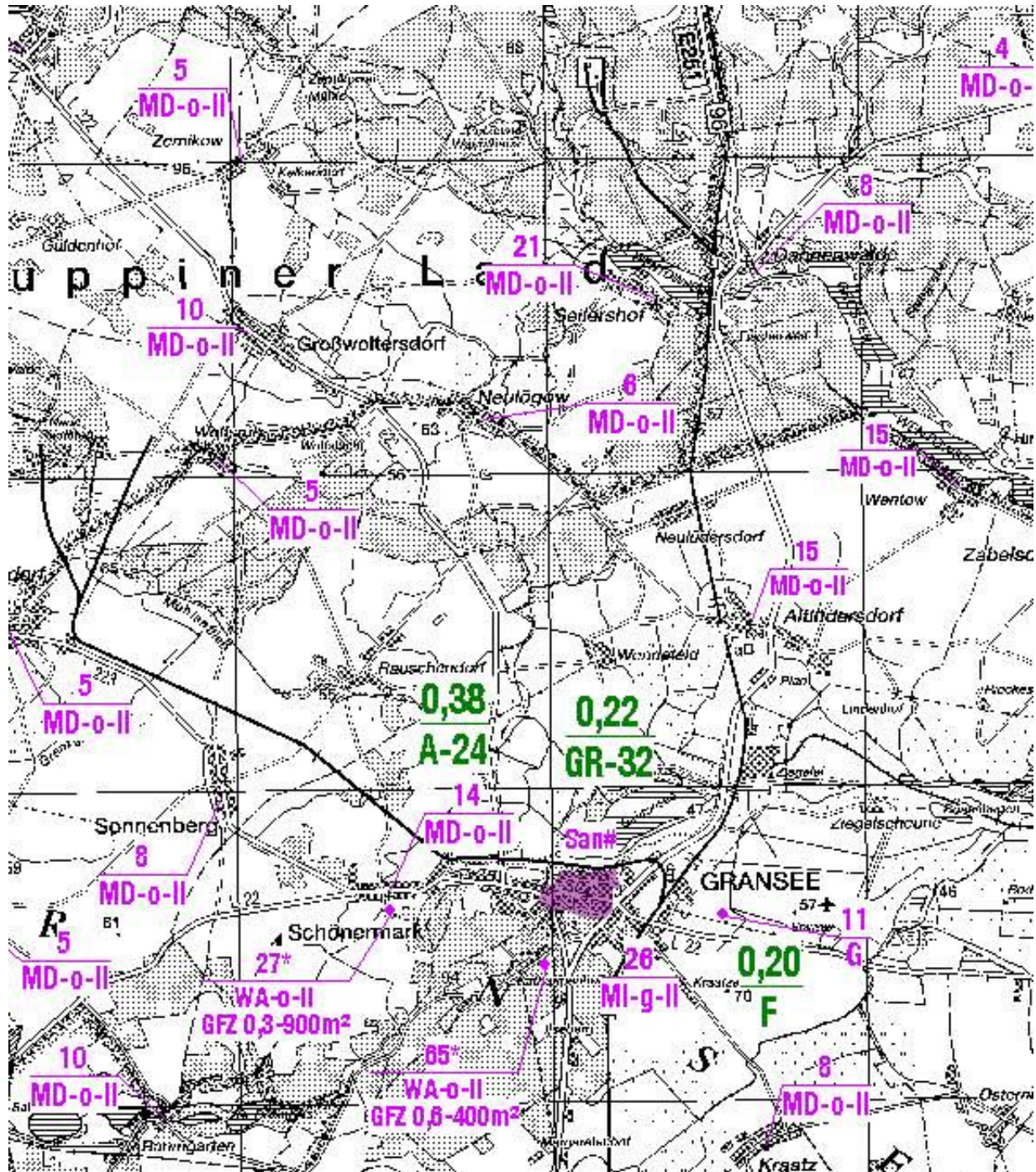
Die zum Stichtag 01.01.2007 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 17.01.2007 durch den Gutachterausschuss beschlossen. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche 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.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2007



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	63 - 89	140	39
Glienicke	82 - 140	150 - 200	-
Hennigsdorf, Stadt	100 - 125	130 - 140	60
Hohen Neuendorf, Stadt	53 - 100	78 - 150	50
Kremmen, Stadt	22 - 47	44 - 76	-
Leegebruch	61	120	-
Löwenberger Land	5 - 29	43 - 70	-
Oberkrämer	20 - 43	65 - 135	9,50 – 17
Oranienburg, Stadt	19 - 95	58 - 92	19 – 38
Velten, Stadt	45	86 - 125	26 – 50
Fürstenberg, Stadt	4 - 37	-	9
Amt Gransee	5 – 35	27 - 65	11
Liebenwalde, Stadt	10 – 27	65	-
Mühlenbecker Land	82 - 82	92 - 215	60
Zehdenick, Stadt	5 - 46	70	9

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 01.01.2007 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Gransee, Velten und Zehdenick 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 Währungsumstellung. 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 kann im Rahmen dieser Verfahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

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
Birkenwerder, baulich genutzt	260 bis 1.300	0,92 bis 1,43
Fürstenberg, Stadt nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Fürstenberg, Stadt baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Hennigsdorf, Stadt baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 800	1,71 bis 3,07
Hohen Neuendorf, Stadt baulich genutzt	240 bis 1.400	1,02
Hohen Neuendorf, Stadt nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Kremmen, Stadtbaulich genutzt	15 bis 460	1,00 bis 1,20
Liebenwalde, Stadt baulich genutzt	130 – 350	0,61 – 0,82
Löwenberger Land	375 bis 1.980	0,26 bis 1,10
Mühlenbecker Land, baulich genutzt	210 bis 1.720	0,40 bis 1,51
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	40 – 240	0,75
Oranienburg, Stadt baulich genutzt	55 bis 1.730	0,36 bis 2,72
Oranienburg, Stadt nicht baulich genutzt	160 bis 1.585	0,51 bis 1,35
Oranienburg, Stadt Garagenstellplätze		81,82 /Stellplatz
Velten, Stadt baulich genutzt	130 - 456	0,92
Velten, Stadt nicht baulich genutzt	64 - 630	0,41 – 0,92
Zehdenick, Stadt baulich genutzt, Wasserlage	92 - 595	0,56 bis 1,64
Zehdenick, Stadt nicht baulich genutzt	320 – 840	0,15 – 1,00

10.2 Mieten

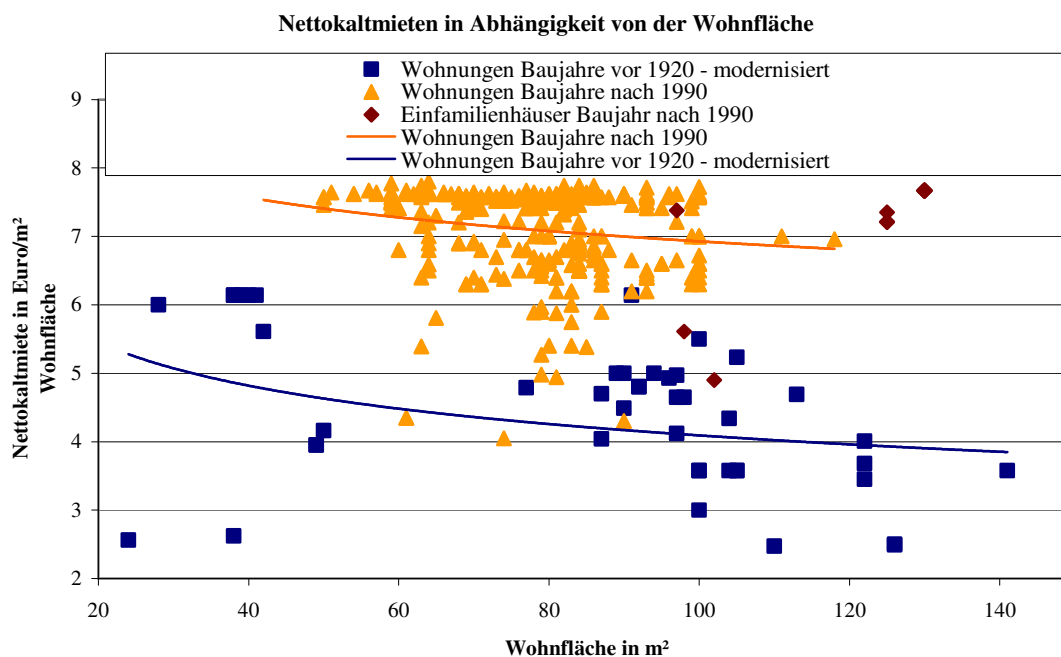
Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietwohnobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. Im Ergebnis dieser Abfrage liegen den Gutachterausschuss Daten zu 439 Mietverträgen vor, hiervon vier im äußeren Entwicklungsraum.

Es lagen 44 Mietverträge zu modernisierten Altbauten der Baujahre vor 1920 vor. 351 vermietete Wohnungen hauptsächlich an den Standorten Oranienburg, Glienicke und Velten befinden sich in nach 1990 errichteten Objekten. Daneben sind 20 Mietverträge zu Einfamilienhäusern bekannt.

Tabelle 12 Mieten von Wohnungen und Einfamilienhäusern

	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Wohnungen Baujahre vor 1920 - modernisiert	40 – 110 Ø 88	1 – 4 Ø 4	3,45 – 5,61 Ø 4,42
Wohnungen Baujahre nach 1990	66 – 90 Ø 80	2 – 4 3	5,60 – 7,62 Ø 7,27
Einfamilienhäuser Baujahre nach 1990	100 – 130 Ø 127	Ø 4	7,21 – 7,67 Ø 7,53

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



Weitere 24 Mietverträge liegen zu gewerblichen Nutzungen (Läden, Büro, Gaststätten, Werkstätten) vor.

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 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reuterstraße 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202759	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354906	(03341)354997
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581, -5582, -5567	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU	(03541)8705391	(03541)8705310
	gaa@osl-online.de		
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62492	(033971)62409
	gutachter@kva-opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Industriestraße 1 19348 PERLEBERG	(03876)713792	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912215	(0355)49912111
	katasteramt@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084201	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT	(03332)441816	(03332)441850
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG(HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachter@stadt-brb.brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Goepelstr. 38 15234 FRANKFURT (ODER)	(0335)5526204	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2006
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)2892575
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	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 12/06)	Einwohner (Stand 09/06)
Birkenwerder	18.095.979	7.276
Fürstenberg, Stadt	212.531.318	6.653
Glienicke/Nordbahn	4.597.892	9.765
Hennigsdorf, Stadt	31.286.967	26.85
Hohen Neuendorf, Stadt	48.057.180	23.112
Kremmen, Stadt	208.426.896	7.327
Leegebruch	6.437.884	6.692
Liebenwalde, Stadt	140.372.447	4.570
Löwenberger Land	244.163.097	8.346
Mühlenbecker Land	52.308.212	13.068
Oberkrämer	103.426.387	10.761
Oranienburg, Stadt	161.998.251	41.301
Velten, Stadt	23.387.453	11.435
Zehdenick, Stadt	221.460.012	14.534
Amt Gransee und Gemeinden	319.514.366	10.031
Gransee, Stadt	121.150.742	6.382
Großwoltersdorf	52.270.397	939
Schönermark	11.845.791	480
Sonnenberg	50.300.773	915
Stechlin	83.946.663	1.315
Oberhavel gesamt	1.796.064.341	200.956

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 01.01.2007 beschlossenen Bodenrichtwerte ermittelt. Haupteinflussfaktoren sind

1. die Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin

Als Abhängigkeit ergibt sich $W_1 = 7\,442,6 E^{-1,516}$

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

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

Folgende Abhängigkeiten wurden ermittelt:

Oranienburg	$W_2 = 6,13 f_{\text{Zentrum}}^{-4,10}$	max. 50 €
Zehdenick	$W_2 = 22,01 f_{\text{Zentrum}}^{-2,15}$	max. 35 €
Hennigsdorf	$W_2 = 10,24 f_{\text{Zentrum}}^{-1,84}$	max. 13 €
Birkenwerder	$W_2 = 1,23 f_{\text{Zentrum}}^{-2,18}$	max. 9 €
Gransee	$W_2 = 4,76 f_{\text{Zentrum}}^{-2,91}$	max. 32 €
Leegebruch	$W_2 = 15 \text{ €}$	
Fürstenberg	$W_2 = 12 \text{ €}$	
Borgsdorf	$W_2 = 15 \text{ €}$	
Velten	$W_2 = 6 \text{ €}$	
Liebenwalde	$W_2 = 8,81 f_{\text{Zentrum}}^{-1,89}$	max. 9 €
Hohen Neuendorf	$W_2 = 3,04 f_{\text{Zentrum}}^{-3,90}$	max. 3 €
	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)	1,9 – 3,9
	für regional bekannte Erholungsorte (u. a. Menz, Steinförde, Seilershof)	0,5 -0,8
	für sonstige, landschaftlich reizvoll gelegene Orte (u. a. Summt, Zühlsdorf, Lehnitz)	0,1 -0,6

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

Als Abhängigkeit wurde ermittelt

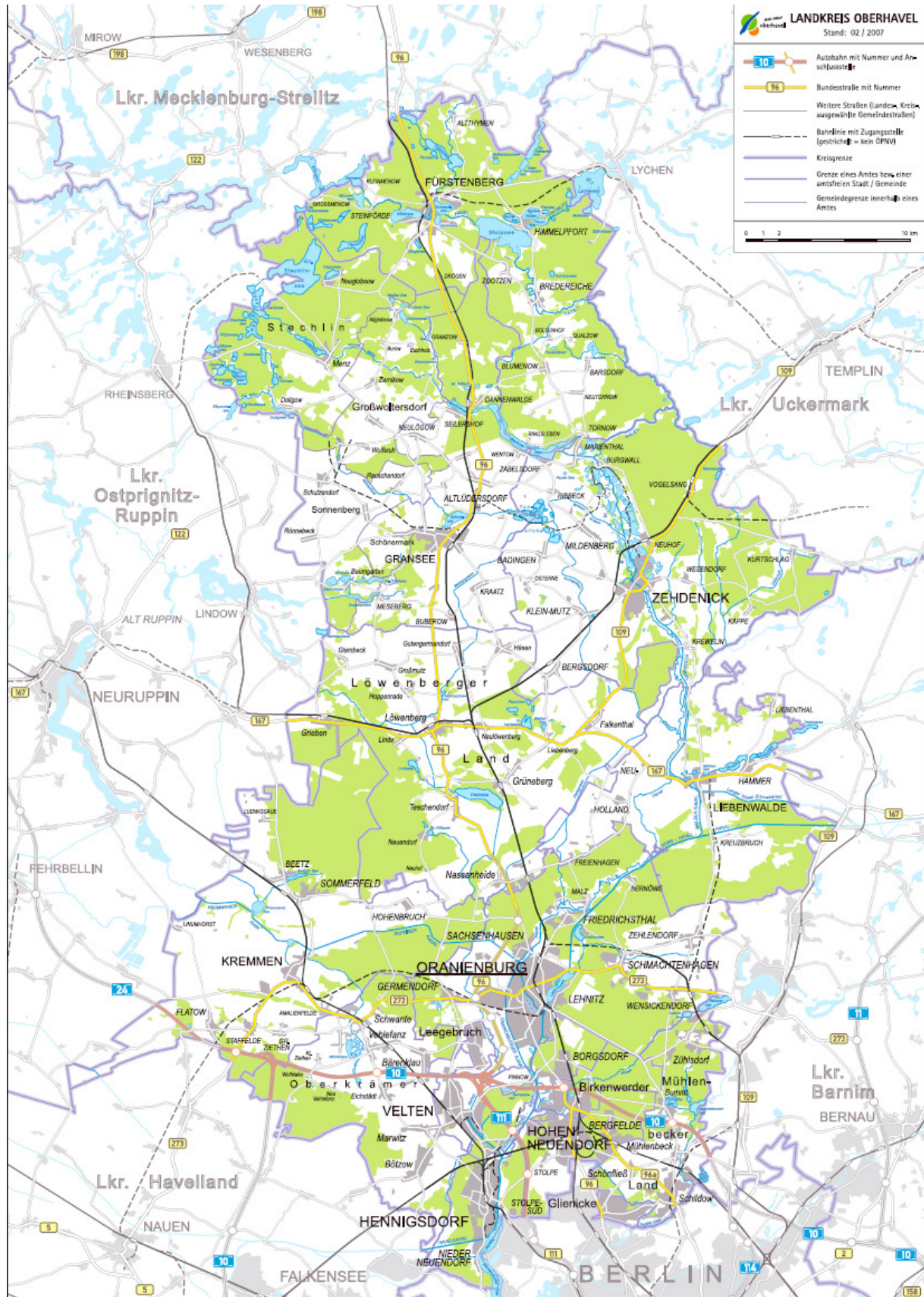
$$W_4 = - f_{\text{Dörfer}} 68\,443 E^{-2,40}$$

W_4	Bodenwertanteil Wirkung Dörfer (in €)
-------	---------------------------------------

$f_{\text{Dörfer}}$	gutachterlich geschätzter Faktor für den Umfang der o. g. negativen Wirkungen zwischen 0,2 ... 2,5
---------------------	--

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
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
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
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung