

Grundstücksmarktbericht 2007



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	4
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	4
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	7
4.	Übersicht über die Umsätze	12
4.1	Vertragsvorgänge	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	19
5.	Bauland	20
5.1	Allgemeines	20
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	22
5.2.1	Preisniveau	24
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	26
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	29
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	29
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	33
5.3	Geschosswohnungsbau.....	35
5.3.1	Preisniveau	35
5.4	Gewerbliche Bauflächen	35
5.4.1	Preisniveau	35
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
5.6	Sonstiges Bauland.....	36
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	36
5.6.2	Unbebaute Grundstücke in Wasserlage.....	37
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	41
6.2.1	Preisniveau	41
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	43
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	45
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	46
6.4	Höfe.....	47
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	48
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	49
7.1	Hausnahe Gartenflächen	49
7.2	Freizeitflächen	50
7.3	Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen	50

8.	Bebaute Grundstücke	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	56
8.2.1	Preisniveau	56
8.2.2	Preisentwicklung	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	59
8.3.1	Preisniveau	59
8.3.2	Preisentwicklung	61
8.4	Wohnungseigentum	62
8.4.1	Preisniveau	62
8.4.2	Preisentwicklung	64
8.5	Teileigentum	65
8.6	Mehrfamilienhäuser	66
8.6.1	Preisniveau	66
8.6.2	Preisentwicklung	68
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	69
8.7.1	Preisniveau	69
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	69
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	70
8.10	Sonstige bebaute Objekte	71
9.	Bodenrichtwerte	72
9.1	Gesetzlicher Auftrag	72
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	72
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	77
9.4	Lagetypische Grundstückseigenschaften	78
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	79
10.1	Nutzungsentgelte	79
10.2	Mieten	80
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	83

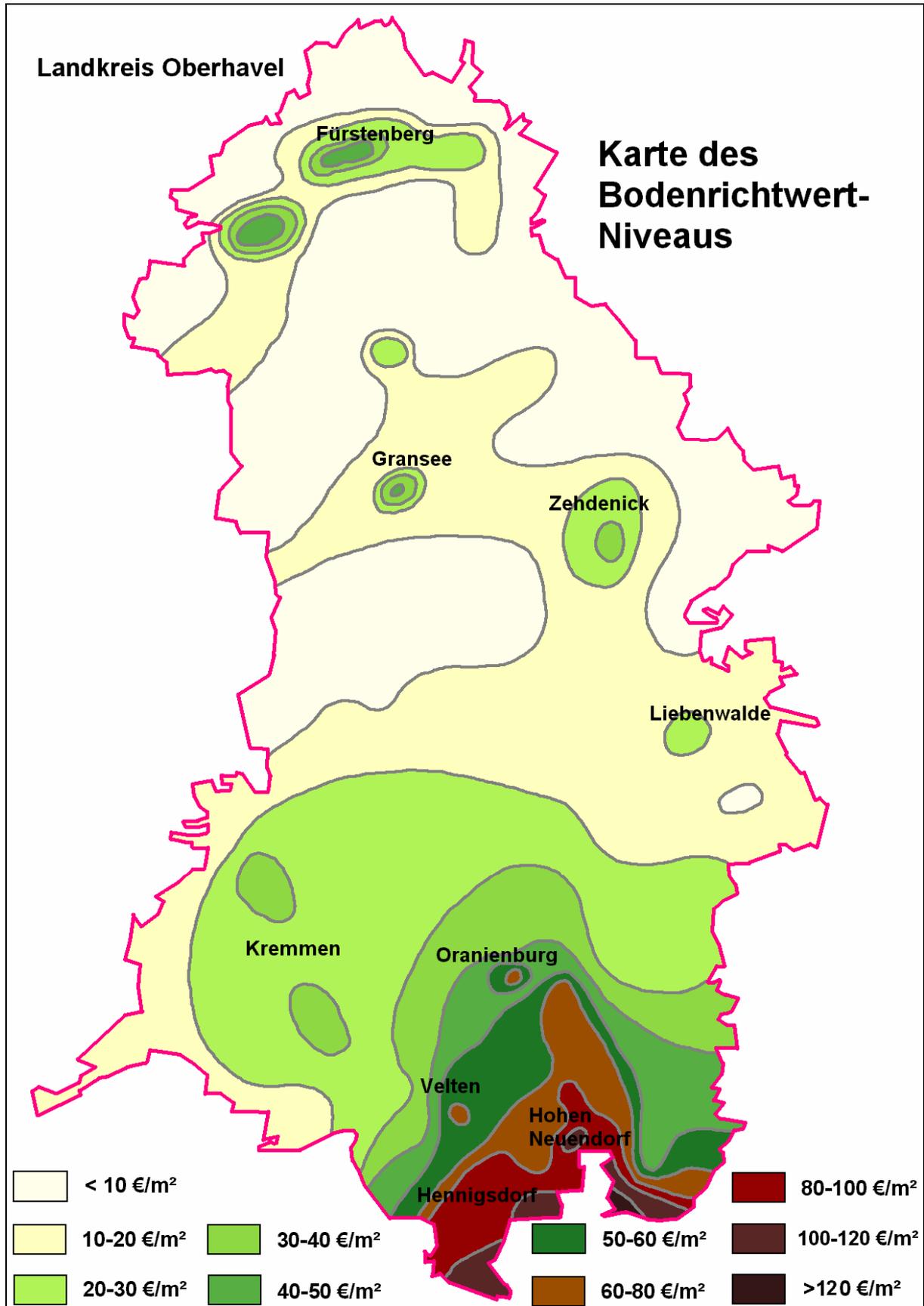
Anlagen

Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	
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 2007 fand wiederum ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Im vergangenen Jahr 2006 war die Zahl der eingegangenen Kaufverträge gegenüber 2005 zurückgegangen. Im Jahr 2007 ist die Zahl der getätigten Kaufverträge wieder deutlich angestiegen. Insgesamt konnten bis zum 15.02. Daten von 3.521 eingegangenen Kaufverträgen erfasst werden. Während in den ersten vier Monaten des Jahres 2007 monatlich unter 200 Kaufverträgen abgeschlossen wurden, sind in den Folgemonaten jeweils über 200 bis zu maximal 300 Objekte pro Monat veräußert worden. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin der engere Verflechtungsraum. Die aktuelle Bodenpreisentwicklung findet in der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte ihren Ausdruck. Im Allgemeinen ist wie bereits im Vorjahr bis auf Ausnahmen in besonders nachgefragten Lagen ein leichter Rückgang der Kaufpreise zu verzeichnen. 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 bei Vertragsabschlüssen eine Rolle. Im Südteil des Landkreises wirken die örtlichen Zentren Oranienburg, Kremmen und Hennigsdorf.



Grafik erstellt auf der Basis des in Anlage 4 dargestellten Modells

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

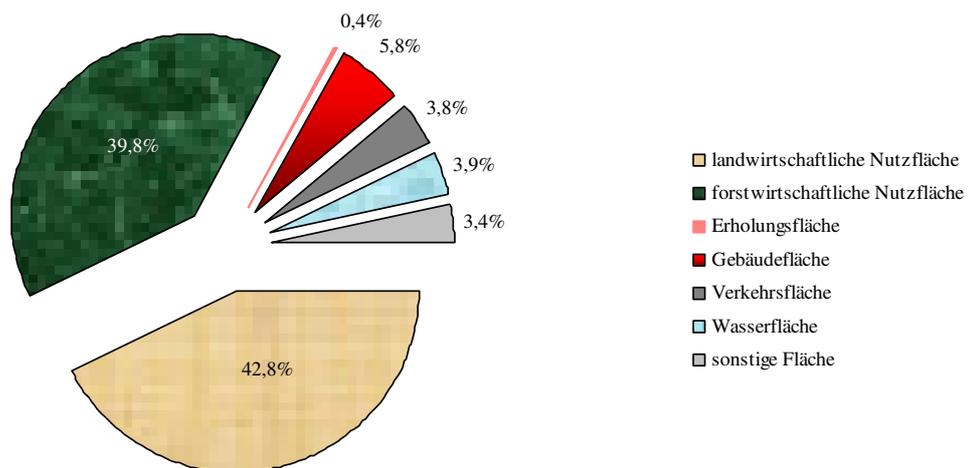
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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.

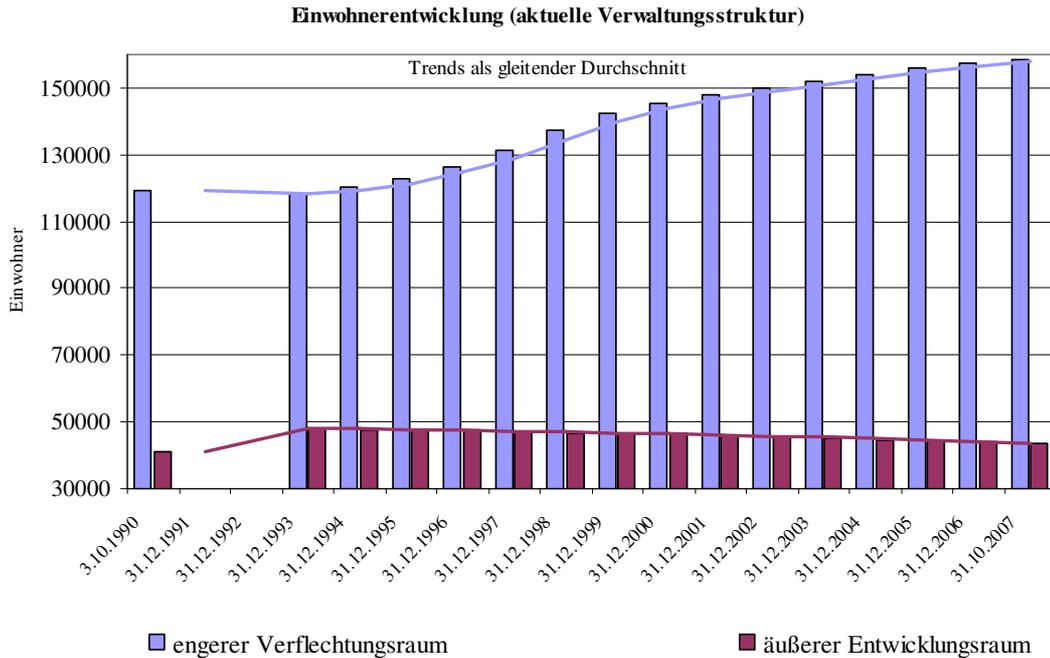
Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreie Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem 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 2007



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 Berlinna-
 hen Raum angesiedelt sind, gehört der Landkreis Oberhavel zu den bevölkerungsstar-
 ken im Land Brandenburg. Seit 1995 erhöhte sich die Bevölkerung kontinuierlich ins-
 gesamt mittlerweile um 18 %, überwiegend durch Zuzug in den engeren Verflech-
 tungsraum. Jedoch ist seit den letzten drei Jahren das Bevölkerungswachstum insge-
 samt nur noch minimal angestiegen. Die Bevölkerungsverluste im Nordteil des Krei-
 ses werden jedoch noch durch die weiteren Zuzüge im Berlinnahen Raum ausgegli-
 chen.



Bevölkerungsentwicklung Quelle 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 fertig gestellten Ortsumgehung Oranienburg kann man das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreichen. Die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, wird in den nächsten Jahren weiter umfangreich ausgebaut um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Verkehrerserschließung Quelle: WfO GmbH

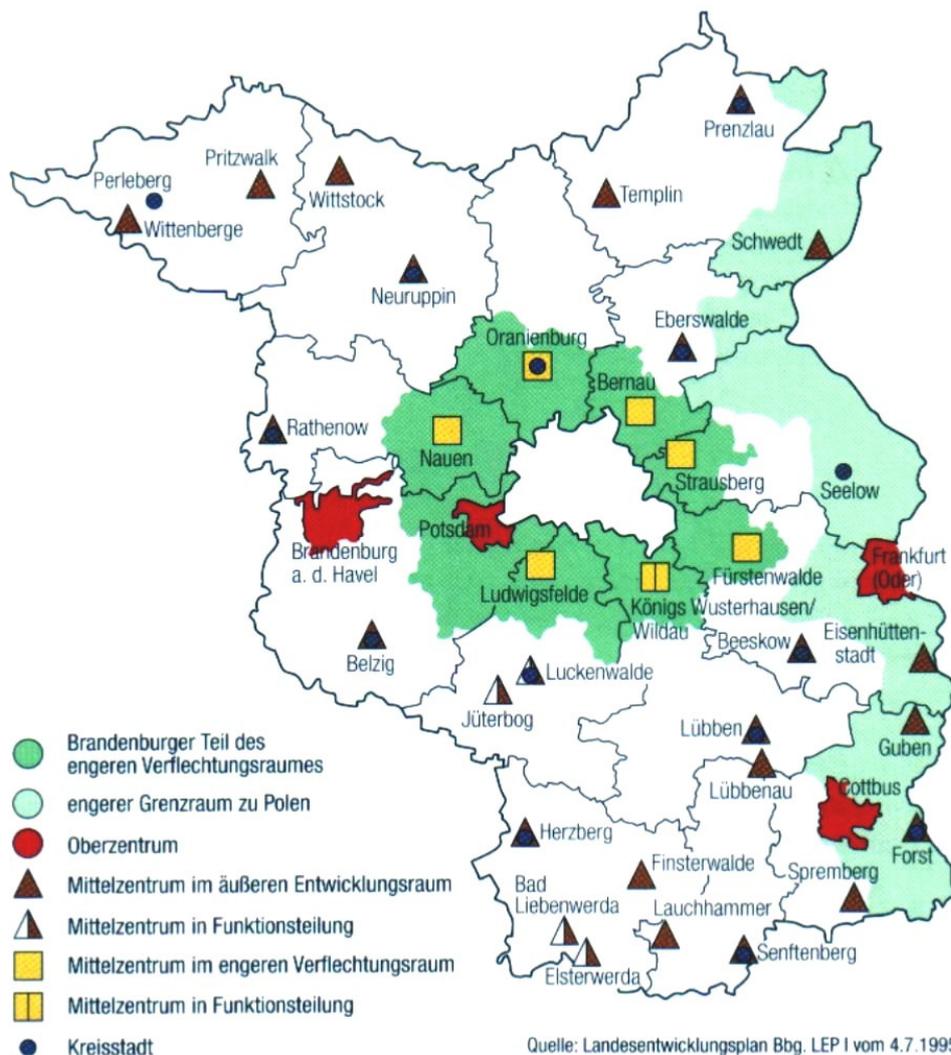
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

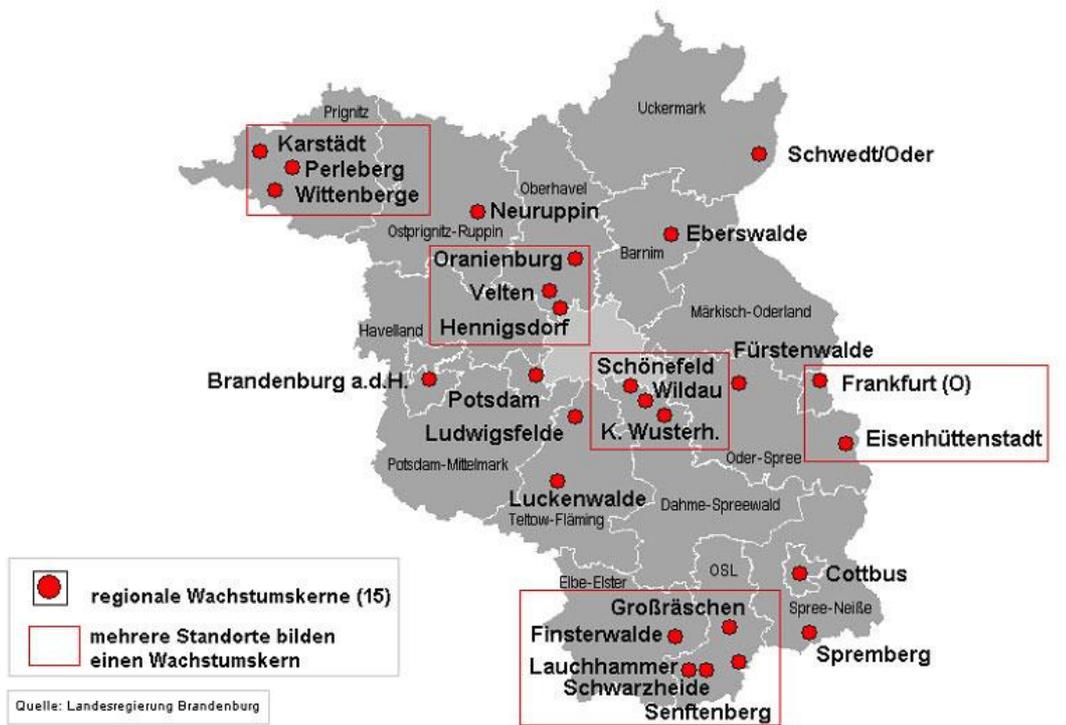
Zusätzlich zu den dargestellten Zentren gibt es im Landkreis Oberhavel die Städte Gransee und Zehdenick als Grundzentren mit der Funktion eines Mittelzentrums.

Abgrenzung engerer Verflechtungsraum Berlin Brandenburg – äußerer Entwicklungsraum

Grundzüge der Landesentwicklung



Der Landkreis Oberhavel verfügt über eine ausgeprägte Wirtschaftsstruktur. Bedeutendster Ballungsraum ist die Region Oranienburg/ Hennigsdorf/ Velten. Seit 2005 steuert die brandenburgische Landesregierung die Wirtschaftsförderpolitik unter der Überschrift "Stärken stärken". Unterstützung erhalten vor allem die Regionen und Standorte sowie die Branchen und Unternehmen, die die meisten Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erwarten lassen. Die Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten des Landkreises Oberhavel wurden als einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg ausgewiesen.



Damit wurde der Grundstein für die gemeindeübergreifende Kooperation in der Region gelegt. Die drei Städte setzen auf die Profilierung der Region als Wirtschaftsstandort im nordwestlichen Berliner Umland mit sehr guten Standortrahmenbedingungen.



Der Regionale Wachstumskern Oranienburg - Hennigsdorf - Velten legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Dazu zählen die

- Schaffung von Erweiterungsflächen H.E.S. – Revitalisierung Fläche Altwalzwerk am Standort Hennigsdorf
- Gestaltung des Bahnhofsumfeldes Velten
- Aufwertung des Bahnhofsumfeld Oranienburg
- Flächenentwicklung am Innovationsforum Oranienburg

Die Themen "Bildung und Qualifizierung" und "Gewerbeflächenprofilierung" setzt der Wachstumskern in Eigenregie um.

Der aktuelle Sachstand der Projektumsetzung und Vorbereitung ist im Statusbericht RWK OHV mit Stand Juli 2007 dokumentiert. Als neue Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern werden die touristische Profilierung, umweltfreundlicher Verkehr und Mobilität sowie die Entwicklung des Rathenau-Campus in Hennigsdorf als Innovationsstandort genannt.

Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die B 96 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben.



Quelle: WInTO GmbH

Insgesamt stehen Investoren 40 Gewerbegebiete zur Verfügung. Der Hauptteil der Gewerbeflächen liegt mit 86 % im engeren Verflechtungsraum.

Die derzeitige Gesamtauslastung der Gewerbegebiete beträgt etwa 72 %, wobei die Gewerbeflächen im engeren Verflechtungsraum zu 73 %, die im äußeren Entwicklungsraum zu 66 % ausgelastet sind. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 283 Hektar.

Insgesamt besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder Industriehafen.

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.



Radwegenetz Oberhavel

Das hervorragend ausgebaute Radwegenetz führt mit einer übersichtlichen Beschilderung quer durch die zumeist flache Region.

Die unterschiedlichen Facetten des Landkreises können bei einer ausgedehnten Radtour durch Felder und Wälder, an der Havel entlang des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen, vorbei an Schlössern und Landhäusern genossen werden. Der Weg führt von der Stadt Zehdenick mit einer sehenswerten historischen Altstadt über den Ziegeleipark Mildenberg und die anschließende frühere Industrielandschaft mit ihren zahlreichen Stichen. Weiter geht es durch landschaftlich reizvolle Lagen zur Wasserstadt Fürstenberg mit ihren zahlreichen Attraktionen, wie z.B. im Ortsteil Himmelpfort der Klostersgärten. Zur Weihnachtszeit ist hier auch das Weihnachtspostamt für Besucher geöffnet.

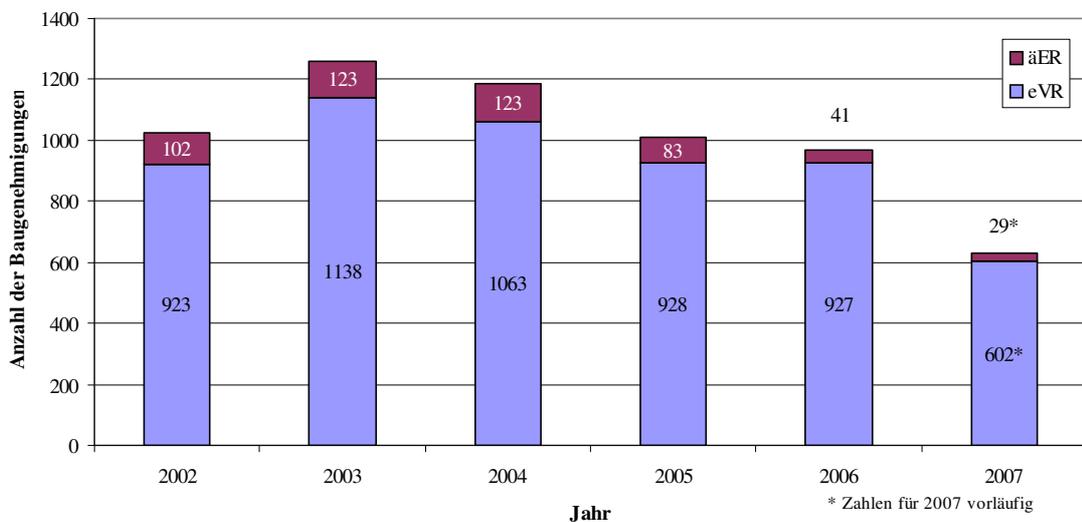
In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

Ein besonderes Merkmal der Region Oberhavel sind die vielen barrierefreien Angebote im Rad- und Wassertourismus. Viele der Radwege sind mit Rollstühlen oder Handbikes nutzbar, viele Ausflugsziele der Region sind ebenfalls barrierefrei zu erkunden.

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. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavels und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen. Oberhavel gehört entgegen dem allgemeinen Landestrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten.

**Baugenehmigungen von Wohngebäuden bzw.
gemischt genutzten Gebäuden mit einem Anteil Wohnen über 50 %**



Quelle: Landkreis Oberhavel FB BuK

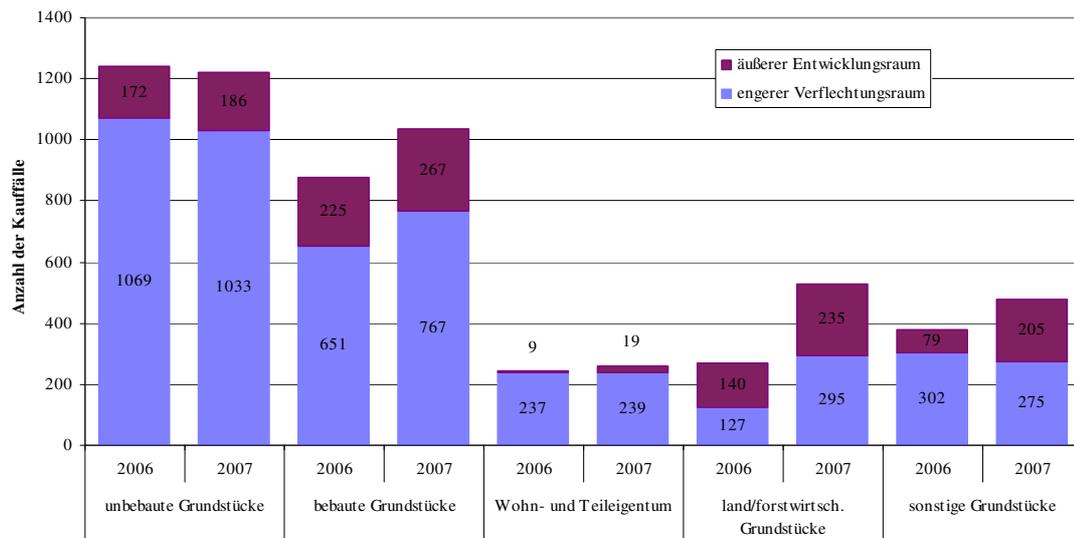
4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2007 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.521 Kaufverträge abgeschlossen, gegenüber der Vorjahresentwicklung wieder eine umgekehrte Tendenz. Mit einem Anstieg um über 16 % der Anzahl des Jahres 2006 wurde somit im Jahr 2007 wieder ein Höchststand seit 1999 erreicht. Von diesen Kaufverträgen wurden 74 % (im Vorjahr 79 %) im engeren Verflechtungsraum und 26 % (im Vorjahr 21 %) im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Hauptschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum waren die Städte Oranienburg, in der ein erheblicher Anstieg von 38 % zu verzeichnen war und die Stadt Hohen Neuendorf, hier jedoch gegenüber dem Vorjahr mit einer rückläufigen Tendenz (- 11 %). Die Gemeinde Mühlenbecker Land, die im vergangenen Jahr an dritter Stelle im Kaufvertragsaufkommen lag, wird in diesem Jahr durch die Gemeinde Oberkrämer mit einem gegenüber dem Vorjahr sehr stark angestiegenen Vertragsumfang (+ 84 %) abgelöst. In der Stadt Hennigsdorf ist der im Vorjahr registrierte Rückgang der Kauffallzahlen im geringen Umfang weiter zu verzeichnen.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden die meisten Kaufverträge im Jahr 2007 in der Gemeinde Löwenberger Land registriert, hier gab es einen Anstieg um 95 %. Insgesamt ist im gesamten äußeren Entwicklungsraum die Anzahl der Kaufverträge angestiegen, z.B. in der Stadt Zehdenick um ca. 38 %. Der geringste Anstieg mit 5 % wurde in der Stadt Liebenwalde registriert. Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befindet sich auf den folgenden Seiten.

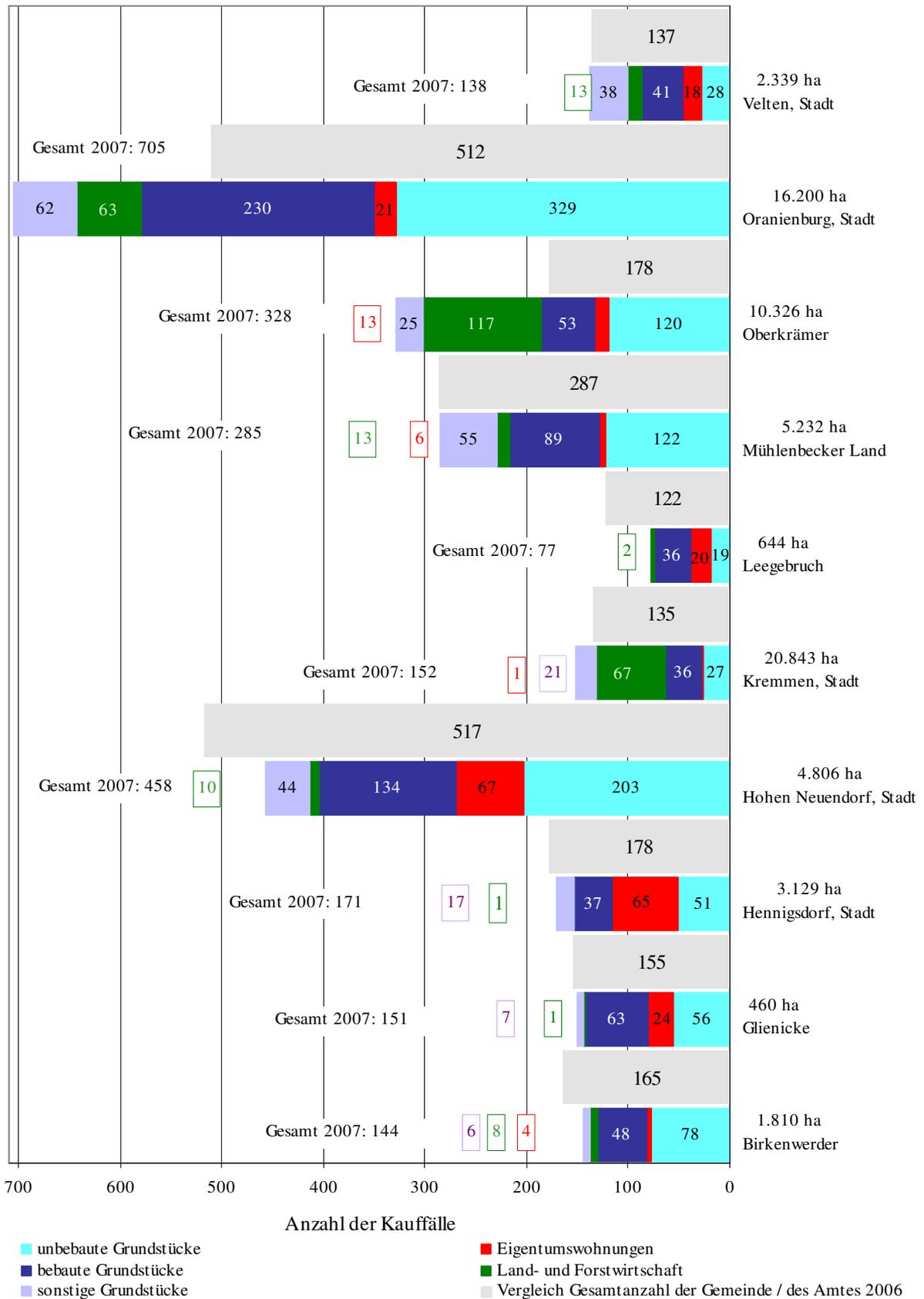
Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2007 nur 7 % aller Kaufverträge abgeschlossen. Damit ist der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtmarkt weiterhin trotz leichter Erhöhung der Kauffallzahlen rückläufig. Während auf diesem Teilmarkt die Kaufhandlungen wiederum fast ausnahmslos im engeren Verflechtungsraum stattfanden, ist die Verteilung der angefallenen Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie der sonstigen Grundstücke relativ gleichmäßig über das Kreisgebiet verteilt. Demgegenüber verteilen sich die Kauffälle der bebauten und unbebauten Baugrundstücke zu 20 % auf den äußeren Entwicklungsraum und zu 80 % auf den engeren Verflechtungsraum.



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 16 zu erkennen.

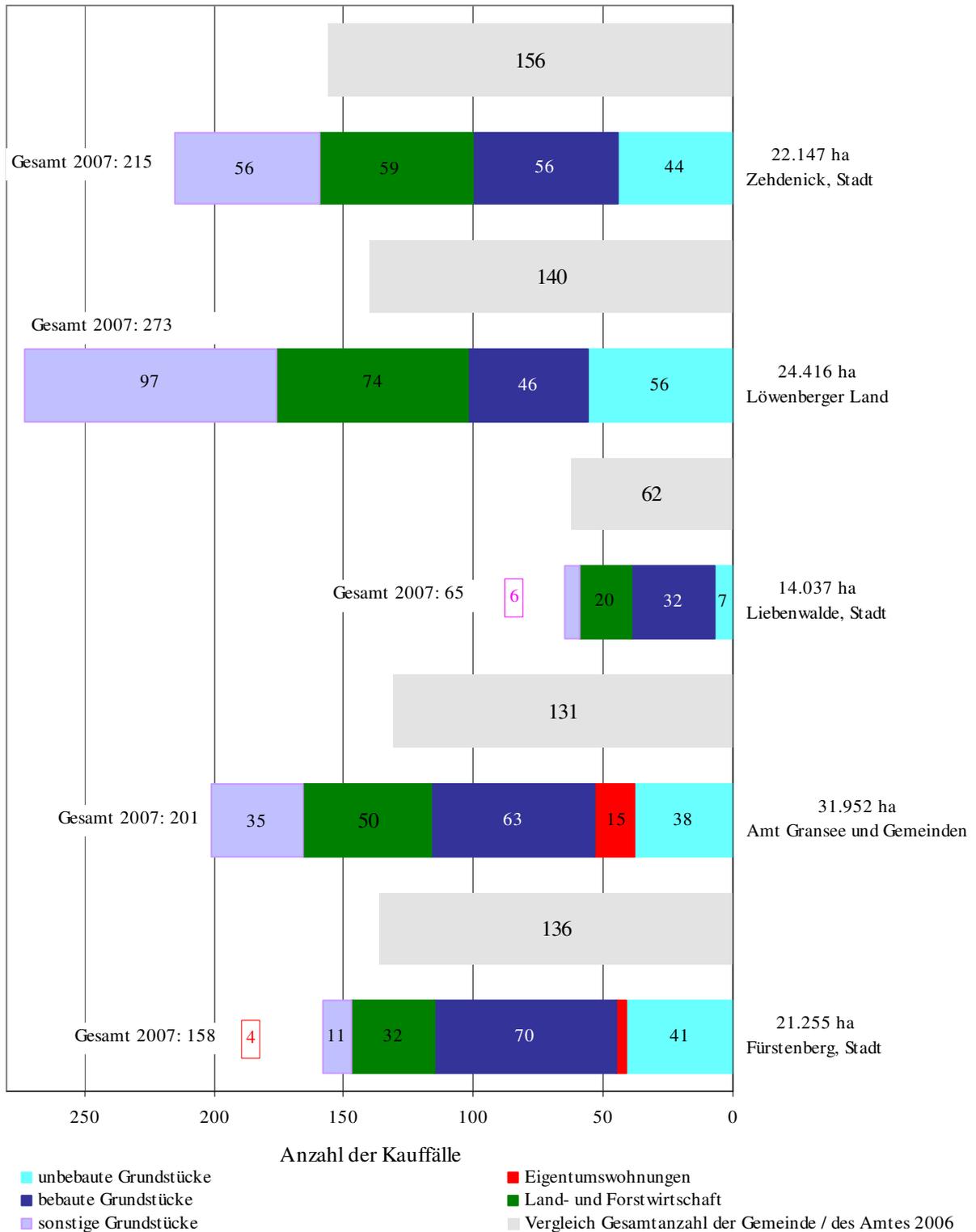
**Kauffallverteilung 2007
im engeren Verflechtungsraum zu Berlin**

Gemeinde/Stadt; Amt

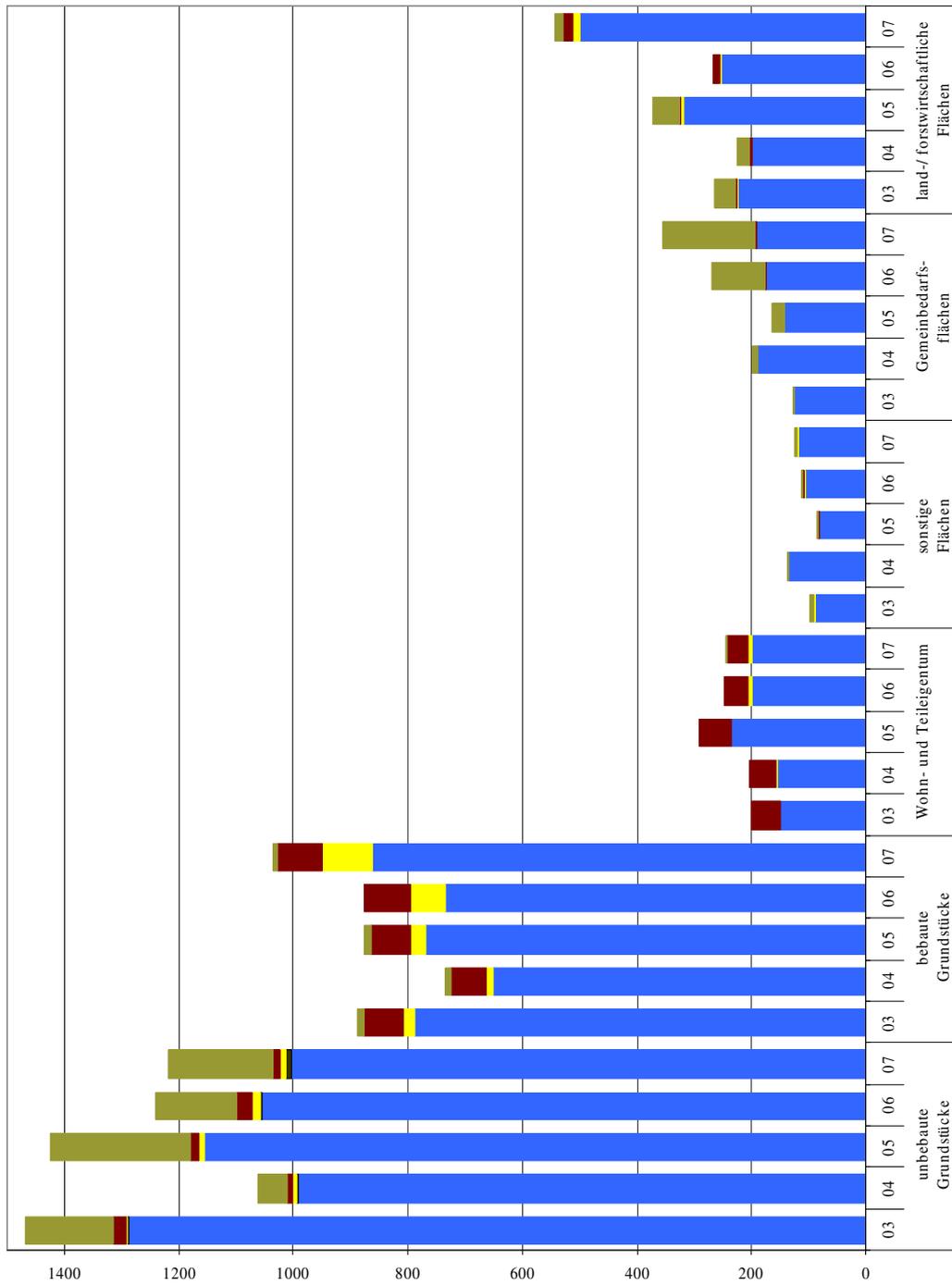


**Kauffallverteilung 2007
im äußeren Entwicklungsraum**

Gemeinde/Stadt; Amt



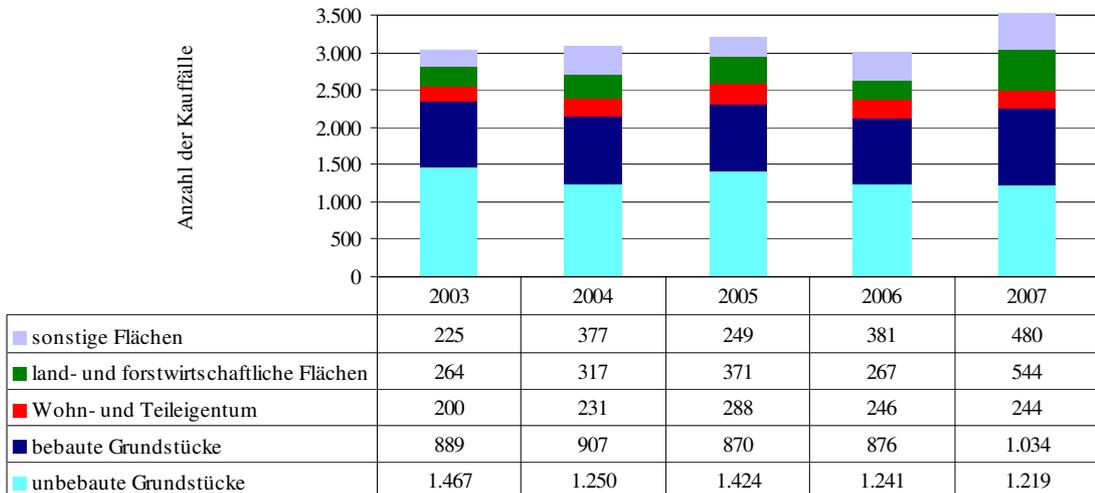
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2003 - 2007



	unbaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftliche Flächen								
	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07	03	04	05	06
sonstiges	153	52	244	143	84	13	9	13	1	7	0	1	0	0	1	7	2	2	4	5	2	10	21	93	162	36	22	45	0	15				
Zwangsversteigerung	21	11	15	25	12	68	62	68	80	78	50	46	56	40	38	0	0	3	2	1	0	0	1	2	1	4	3	4	12	18				
Auseinandersetzung	4	7	9	15	11	20	11	27	60	88	1	2	0	7	7	1	0	1	3	2	0	0	0	0	0	2	0	4	4	11				
Tausch	1	2	4	8	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0				
Kauf	1288	991	1154	1054	1004	788	651	768	733	861	149	155	234	199	198	89	134	80	104	117	126	188	141	173	192	222	197	318	251	500				

4.1 Vertragsvorgänge

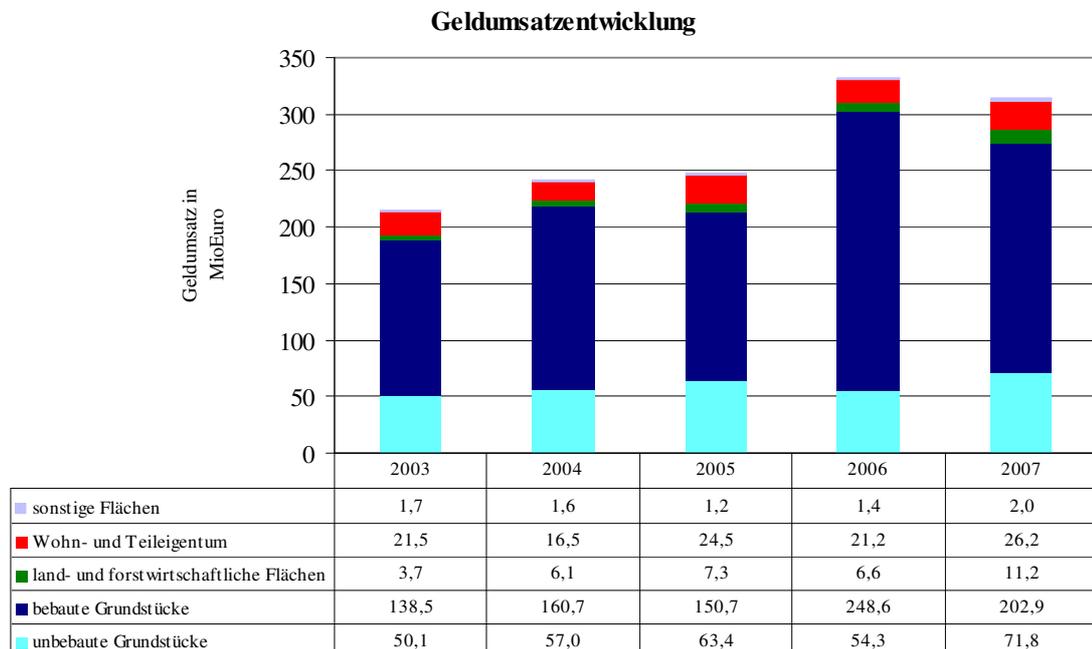
Entwicklung der Kauffallzahlen



Nachdem im letzten Jahr festgestellt werden musste, dass sich die seit 2002 ständig angestiegene Anzahl der Vertragsvorgänge nicht fortgesetzt hat, ist dieser Rückgang der Kauffallzahlen im Berichtszeitraum wieder aufgehoben, sodass insgesamt im vergangenen Fünfjahreszeitraum von einer steigenden Tendenz geredet werden kann. Die aktuell registrierte Kauffallanzahl liegt 16 % über den im Jahr 2003 registrierten Kauffällen

Während das Vertragsaufkommen von bebauten Flächen um 18%, sonstigen Flächen um 26 % sowie das der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sogar auf mehr als das Doppelte des Vorjahreszeitraumes angewachsen ist, ist der Markt unbebauter Grundstücke und der Markt der Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Gegenüber dem Vergleichsjahr 2003 ist mit Ausnahme der unbebauten Grundstücke das Vertragsaufkommen aller Grundstücksarten mit Schwankungen und in unterschiedlichem Maße angestiegen. In diesem Zeitraum ist abweichend von dem allgemeinen Anstieg der Kauffallzahlen die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke kontinuierlich in dem Maße zurückgegangen, wie die Anzahl der Kaufverträge des Teilmarktes bebauter Grundstücke gestiegen sind und liegt jetzt bei 83 % des Jahres 2003.

4.2 Geldumsatz



Insgesamt ist der Geldumsatz in den einzelnen Grundstücksarten mit jährlichen Schwankungen seit 2003 gestiegen. Abhängig von der Grundstücksart beträgt diese Steigerung seit 2003 22 % bei Wohneigentum bis zu dem Dreifachen des Wertes von 2003 bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Gegenüber dem Vorjahr ist bis auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke ebenfalls eine Steigerung des Geldumsatzes zu verzeichnen gewesen. Hingegen ist der Teilmarkt bebauter Grundstücke hier schon immer jährlichen Schwankungen unterworfen, sodass gegenüber dem Vorjahr 2006 wieder ein Absinken des Geldumsatzes um 18 % verzeichnet wurde.

Im Zusammenhang mit der Anzahl der Kauffälle ergibt sich bei allen Teilmärkten mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine rückläufige Tendenz bei den durchschnittlich pro Kauffall erzielten Kaufpreisen. Nachdem nach einem extremen Rückgang in den Jahren 2004 und 2005 die durchschnittlichen Quadratmeterpreise insbesondere der unbebauten und bebauten Baugrundstücke wieder an die Spitzenwerte des Jahres 2003 anschlossen, ist im Berichtsjahr hier wieder ein Rückgang um durchschnittlich 15 % zu verzeichnen. Lediglich auf dem Teilmarkt Land- und Forstwirtschaft sind die Quadratmeterpreise im Durchschnitt seit 2003 um 39 % bzw. seit dem Vorjahr um 28% angestiegen.

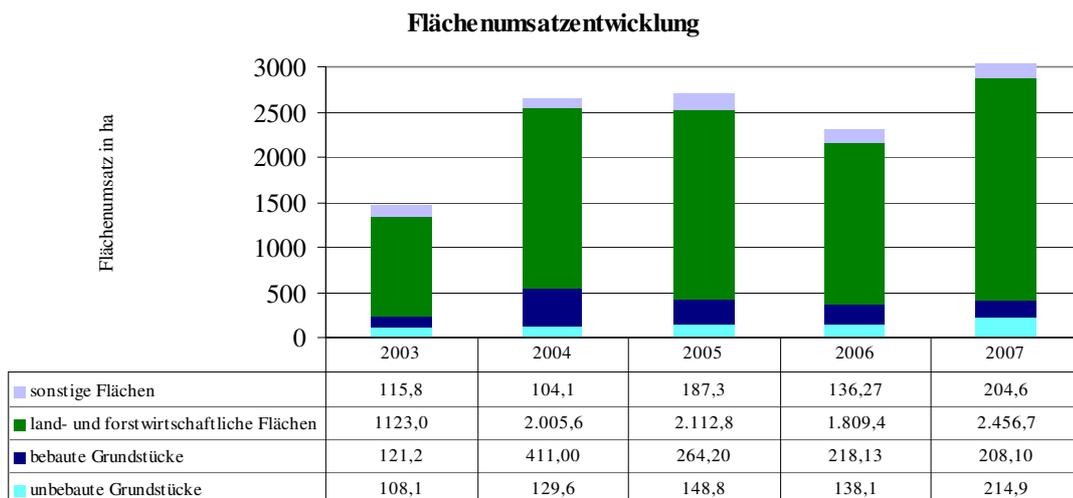
Bezieht man den registrierten Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte auf die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr bei den bebauten Grundstücken ein Absinken des durchschnittlich pro Kauffall gezahlten Kaufpreises um über 30 % zu verzeichnen. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis je Kauffall bebauter Grundstücke lag bei 196.000 Euro.

Der Durchschnittskaufpreis unbebauter Baugrundstücke liegt bei 59.000 Euro und damit 35 % über dem Vorjahreswert. Da pro Kauffall unbebauter Baugrundstücke jedoch die durchschnittliche Fläche erheblich größer als noch im Vorjahr ist, ergibt sich der pro Quadratmeter gesunkene Kaufpreis mit durchschnittlich 33 Euro, d.h. 85 % des Vorjahreswertes.

Im Vorjahr nahezu unverändert gegenüber 2005, zeigt sich der durchschnittlich pro Wohn- bzw. Teileigentum gezahlte Kaufpreis im Jahr 2007 mit 107.000 Euro ca. 25 % über dem Vorjahrsdurchschnitt, bei etwa gleichem Kaufvertragsaufkommen.

Der durchschnittlich für sonstige Flächen gezahlte Quadratmeterpreis ist gegenüber dem Vorjahr leicht abgesunken. Die pro Kauffall höhere veräußerte Fläche bewirkt jedoch ebenfalls einen pro Kauffall höheren durchschnittlichen Kaufpreis. Gegenüber dem Vorjahr ist der Kaufpreis pro Kauffall um 13 % gestiegen. In 2007 wurde der Quadratmeter mit durchschnittlich 0,98 Euro verhandelt.

4.3 Flächenumsatz



Der Einbruch im kontinuierlichen Anstieg des Flächenumsatzes, der im vergangenen Jahr 2006 über alle Teilmärkte zu beobachten war ist im Jahr 2007 wieder umgekehrt worden. Im Berichtsjahr wurden in allen Teilmärkten die höchsten Flächenumsätze ab 2003 verzeichnet. Der Anstieg ab 2003 reicht von 72 % bei bebauten Grundstücken bis zu einem Anstieg auf mehr als das Doppelte (+ 119 %) bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken.

Gegenüber dem Jahr 2006 bewegen sich die Steigerungen zwischen 36 % bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bis zu 56 % bei unbebauten Grundstücken. Ausnahme mit einem leichten Rückgang des Flächenumsatzes um 5 % gegenüber 2006 bilden die bebauten Grundstücke.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Der Marktanteil der unbebauten Gewerbegrundstücke und der sonstigen Grundstücke am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke ist wie bereits in den Vorjahren sehr gering. Nur ca. 7 % der Gesamtkauffälle bezog sich im Jahr 2007 auf Gewerbeobjekte, ca. 2 % auf sonstige Objekte. Jedoch ist die Zahl der veräußerten Gewerbegrundstücke gegenüber dem Vorjahr auf mehr als das Doppelte angestiegen, wohingegen sowohl der Teilmarkt der Wohngrundstücke als auch der sonstigen Grundstücke in den Kauf-fallzahlen rückläufig war. Diese allgemeine Tendenz gegenüber dem Vorjahr 2006 gilt ebenso auch für die Entwicklung der Kauffallzahlen seit 2003. Auch hier zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen von Gewerbegrundstücken eine stetig ansteigende Tendenz, jedoch in den Vorjahren verhaltener als im Berichtszeitraum.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2007 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.131 m² veräußert, das heißt durchschnittlich 29 % mehr Fläche pro Kauffall als 2006. 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.

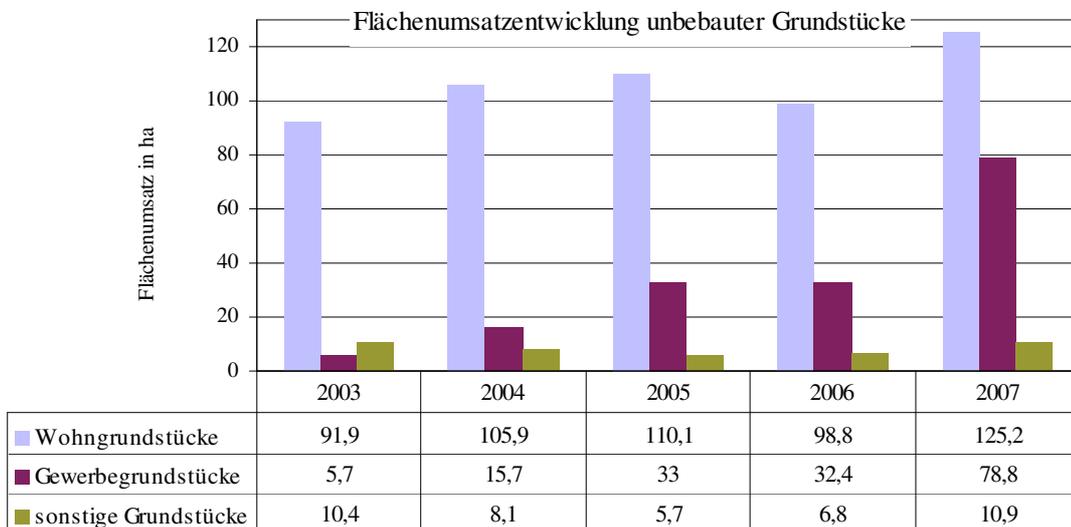
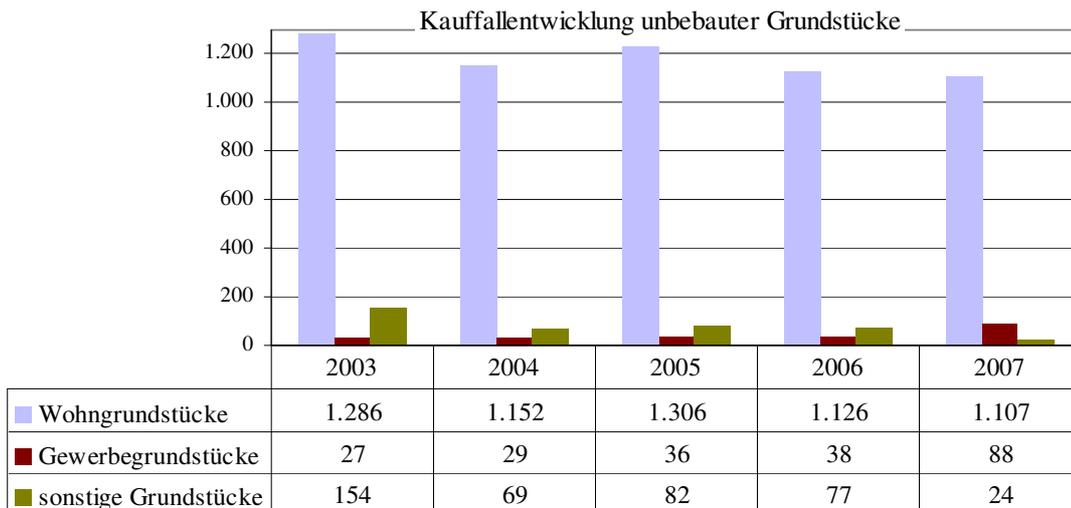
Bereits in den Vorjahren waren jährlich schwankende durchschnittliche Quadratmeterpreise unbebauter Baugrundstücke in sehr geringer Schwankungsbreite zu beobachten. Diese hat sich im Jahr 2007 fortgesetzt. Ebenfalls bereits in den Vorjahren war eine Stagnation der rückläufigen Entwicklung der durchschnittlich erzielten Kaufpreise von Wohnbaugrundstücken innerhalb des äußeren Entwicklungsraumes zu beobachten. Daneben beeinflussen die immer noch gezahlten höheren Kaufpreise in den neu erschlossenen Wohngebieten im engeren Verflechtungsraum den durchschnittlich gezahlten Kaufpreis dahingehend, dass die weiterhin rückläufige Tendenz in den gewachsenen Lagen hierdurch abgeschwächt wird. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche unbebauter Wohngrundstücke lag in 2007 bei 50 Euro.

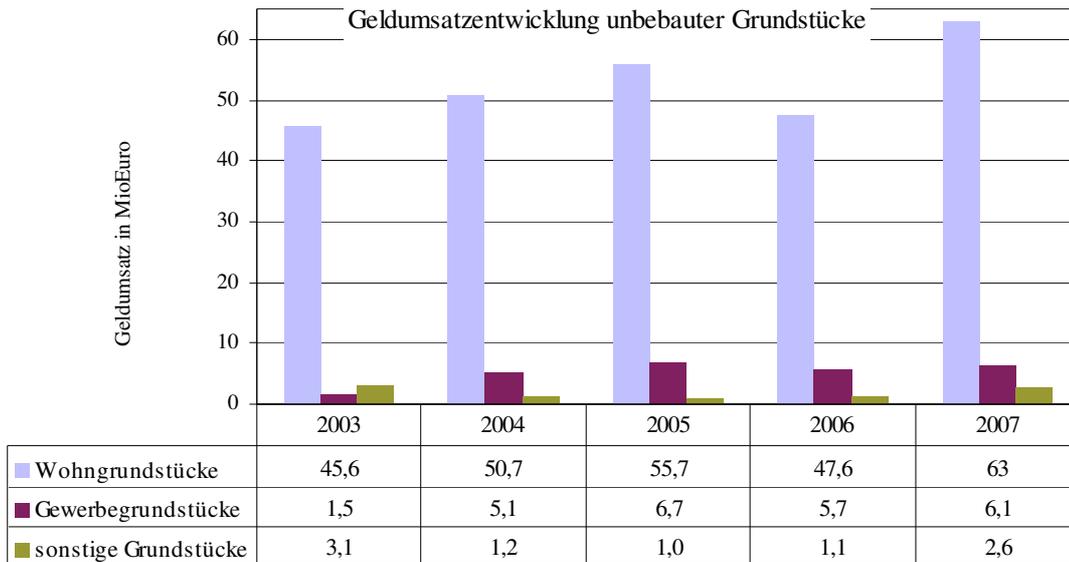
Erstmals seit drei Jahren ist im Jahr 2007 ein Anstieg des durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreises zu beobachten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller unbebauten Grundstücke liegt in 2007 bei 24 Euro und damit 50 % höher als im Vorjahr. Durchschnittlich wurden hier 4.542 m² veräußert, mehr als das Fünffache des Vorjahres. Damit steigt ebenfalls der Flächenumsatz trotz gesunkener Kauf-fallzahlen gegenüber 2006 um mehr als das Doppelte an.

Mit der steigenden Kaufvertragsanzahl der unbebauten Gewerbegrundstücke wurde im Durchschnitt pro Kauffall 5 % mehr Fläche, jedoch nur noch zu ca. 56 % der Vorjahreskaufpreise veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter liegt in 2007 bei 8 Euro. Im Vorjahr waren es noch 18 Euro.

Dies hat bei etwa gleich gebliebenem Durchschnittskaufpreis von unbebauten Wohnbaugrundstücken Auswirkungen auf das Verhältnis der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise beider Grundstücksarten. Lag dies im Vorjahr noch bei 37 %, werden in 2007 nur noch ca. 15 % des Kaufpreises unbebauter Wohngrundstücke für Gewerbegrundstücke erzielt.

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



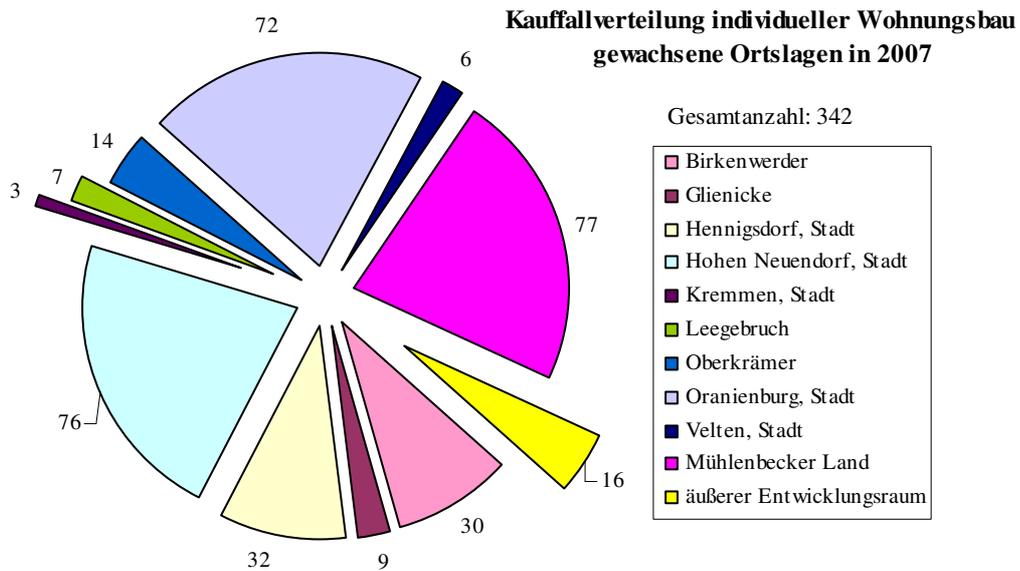


5.2 Individueller Wohnungsbau

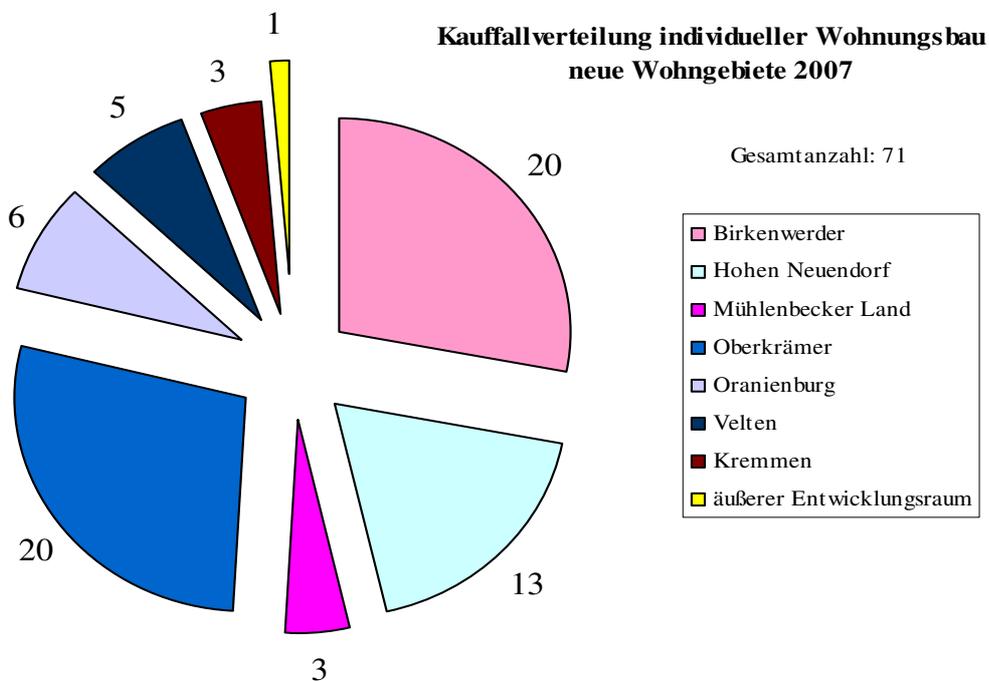
Zu den bevorzugtesten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 65 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen fanden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt. Im Vorjahreszeitraum lag der Anteil dieser Gemeinden am Gesamtkaufvertragsaufkommen noch bei 74 %. Während jedoch in den Städten Hohen Neuendorf und Oranienburg die Anzahl der Kaufverträge unbebauter Grundstücke in gewachsenen Wohnlagen zurückgegangen ist (z.B. in Oranienburg um 29 %) ist im Mühlenbecker Land eine geringfügige Steigerung der Kauf-fallzahlen registriert worden. Eine Steigerung in der Kauffallanzahl gab es ebenfalls Birkenwerder, Hennigsdorf, Oberkrämer und im äußeren Entwicklungsraum. Dort ist jedoch die Anzahl der Kauffälle in der Summe sehr gering. Sie macht insgesamt nur 5 % der Gesamtanzahl der Kauffälle in gewachsenen Wohnlagen aus.

2/3 der Verkäufe des Jahres 2007 in gewachsenen Wohnlagen wiesen Flächen zwischen 600 m² und 1.150 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug 830 m². Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bis zu 2.500 m² bzw. vereinzelt ebenso Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgenden Grafiken zeigt die Verteilung der in 2007 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



An den Kauffallzahlen in den beiden Grafiken ist deutlich zu sehen, dass der Markt unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten insgesamt nur unter 20 % der Gesamtanzahl des individuellen Wohnungsbaus ausmacht. Jedoch sind die Kauffallzahlen in 2007 gegenüber dem Vorjahr wieder um die Hälfte angestiegen. In einzelnen Gemeinden, wie z.B. Velten konnten für neue Wohngebiete wieder Verträge abgeschlossen werden. Demgegenüber stehen aber auch Gemeinden, in denen im Gegensatz zu 2006 keine Verkäufe mehr registriert wurden.



2/3 der Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten lagen zwischen 500 m² und 800 m², durchschnittlich bei 600 m² und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage Grundstücksgrößen bis minimal 250 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 in der Stadt Liebenwalde 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, Zehdenick 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	570 – 1.110	40.000 – 78.990	63 - 88
	Ø 800	Ø 59.040	Ø 73
Fürstenberg, Stadt	Ø 980	Ø 41.750	Ø 42
Glienicke	660 – 940	50.000 – 87.000	73 - 110
	Ø 760	Ø 74.920	Ø 94
Hennigsdorf, Stadt	500 - 890	40.000 – 121.000	66 - 140
	Ø 700	Ø 85.110	Ø 120
Hohen Neuendorf, Stadt	530 – 990	40.950 – 76.000	60 - 95
	Ø 770	Ø 59.150	Ø 78
Kremmen, Stadt	Ø 840	Ø 25.670	Ø 35
Leegebruch	550 – 860	30.000 – 44.810	43 - 58
	Ø 740	Ø 41.160	Ø 54
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	720 – 1.650	8.700 – 28.000	7 - 33
	Ø 1.130	Ø 20.950	Ø 22
Mühlenbecker Land	670 – 1.390	30.500 – 82.000	40 – 76
	Ø 930	Ø 52.140	Ø 62
Oberkrämer	520 – 1.490	21.000 – 63.000	24 - 60
	Ø 810	Ø 37.070	Ø 49
Oranienburg, Stadt	560 – 1.000	20.000 – 47.970	26 - 60
	Ø 780	Ø 33.100	Ø 41
Velten, Stadt	780 – 1.170	11.000 – 65.000	10 - 65
	Ø 1.000	Ø 44.480	Ø 45
Zehdenick, Stadt	Ø 880	Ø 24.340	Ø 31
Amt Gransee und Gemeinden	--	--	--

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. Für den äußeren Entwicklungsraum konnte hier im Jahr 2007 nur ein Fall registriert werden.

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	440 – 800	34.000 – 64.000	70 - 81
	Ø 590	Ø 45.120	Ø 78
Glienicke	--	--	--
Hennigsdorf, Stadt	--	--	--
Hohen Neuendorf, Stadt	460 - 650	36.480 – 58.000	--
	Ø 600	Ø 48.310	Ø 80
Kremmen, Stadt	Ø 450	Ø 21.330	Ø 42
Leegebruch	--	--	--
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	--	--	--
Mühlenbecker Land	Ø 1.030	Ø 100.600	Ø 95
Oberkrämer	510 - 840	18.000 – 66.120	65 - 90
	Ø 670	Ø 42.490	Ø 77
Oranienburg, Stadt	430 - 700	24.770 – 50.000	54 - 84
	Ø 560	Ø 35.620	Ø 63
Velten, Stadt	Ø 570	Ø 41.320	Ø 72
Zehdenick, Stadt	--	--	--
Amt Gransee und Gemeinden	--	--	--

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 01.01.2008 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

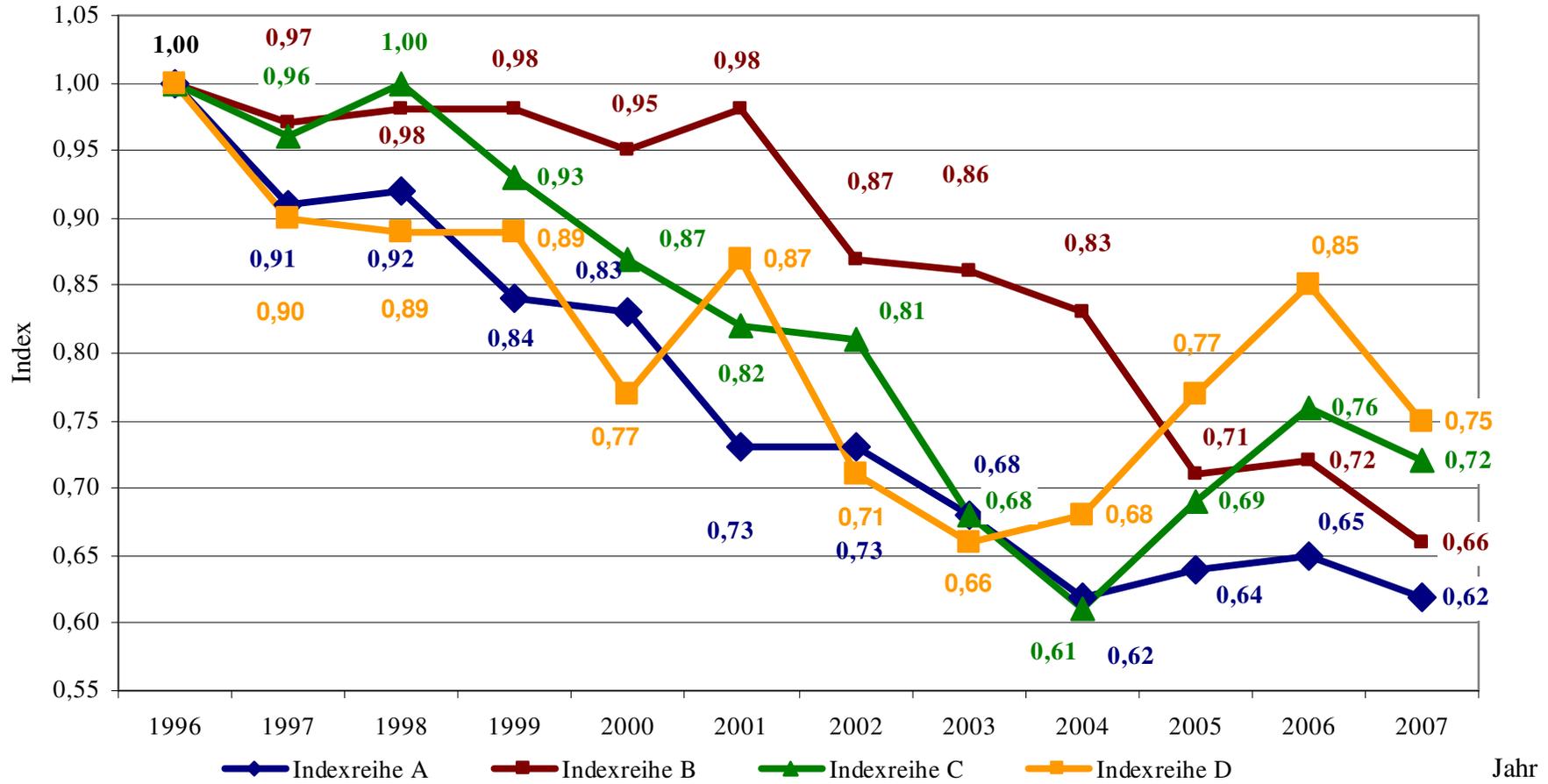
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

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

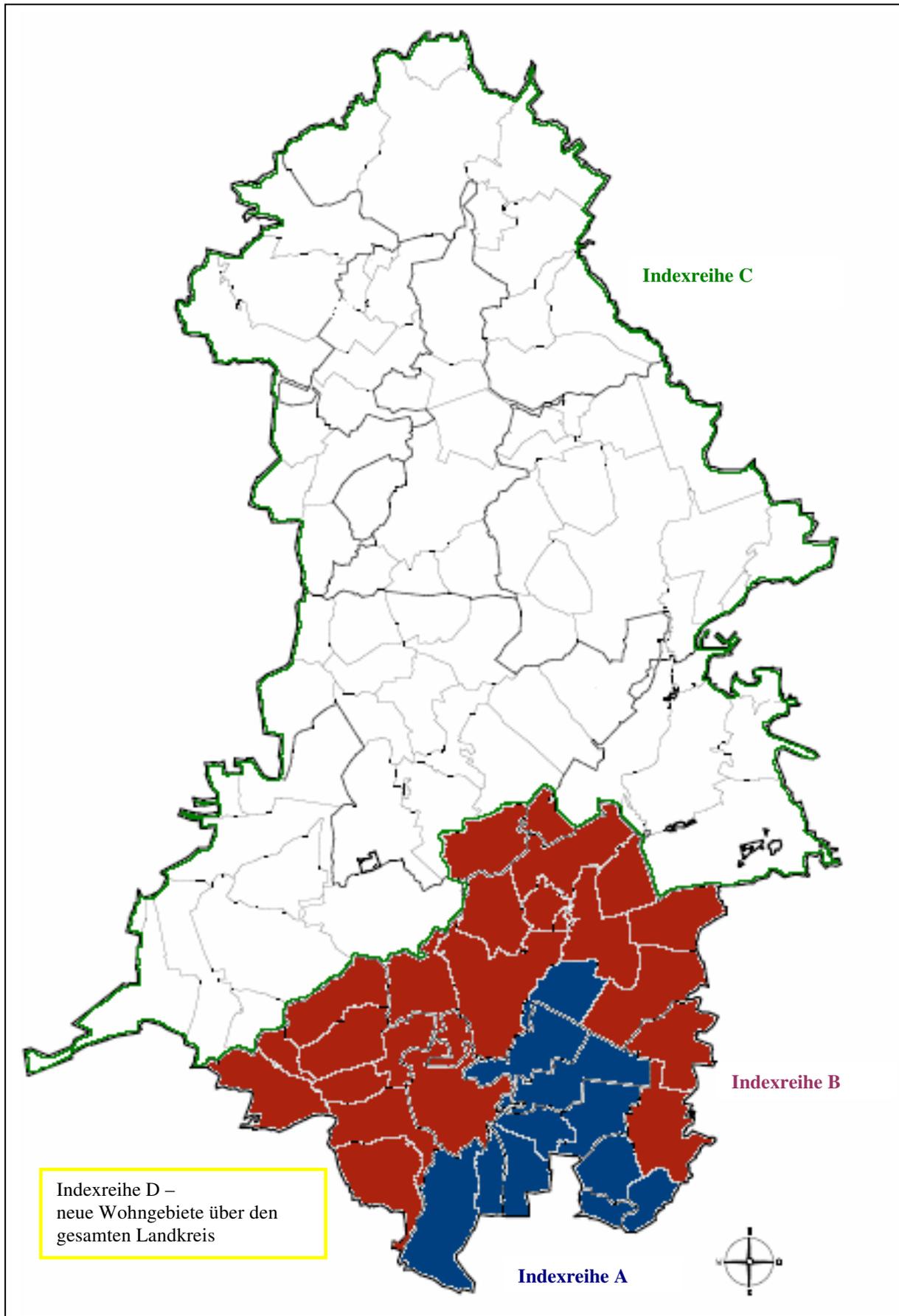
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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

Indexreihen Landkreis OHV
(Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke)



Geltungsbereich der Indexreihen



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes von der **Grundstücksgröße** in **gewachsenen Wohnlagen** 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 2003 bis 2007 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 1931 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum analysiert.

In den Tabellen der folgenden Seiten wird die jeweilige mittlere Grundstücksgröße bezogen auf die jeweiligen Ermittlungsgebiete 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	89 €/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 A I: Hennigsdorf einschließlich OT Stolpe Süd

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 59

m ²	Koeffizient
300	1,13
350	1,11
400	1,09
450	1,07
500	1,05
550	1,04
600	1,02
650	1,01
700	1,00
750	0,99
800	0,98
850	0,97
900	0,96
950	0,95
1000	0,94
1100	0,93
1200	0,91
1300	0,90

Indexgebiet A II: Stadtbereich Hohen Neuendorf einschließlich

OT Stolpe
OT Bergfelde
OT Borgsdorf
Birkenwerder
Oranienburg OT Lehnitz
Anzahl der untersuchten Kauffälle
559

m ²	Koeffizient
400	1,22
450	1,18
500	1,15
550	1,12
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,96
950	0,95
1000	0,93
1100	0,90
1200	0,87
1300	0,85
1400	0,82
1500	0,80
1600	0,78
1700	0,76
1800	0,74

Indexgebiet A III:

Glienicke
Mühlenbecker Land
OT Schildow
Mühlenbecker Land
OT Schönfließ

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
228

m ²	Koeffizient
300	1,32
350	1,27
400	1,22
450	1,19
500	1,15
550	1,12
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,96
950	0,94
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,87
1.300	0,84
1.400	0,82
1.500	0,80
1.600	0,78
1.700	0,76
1.800	0,74

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I:

Stadt Velten,
Gemeinde Oberkrämer

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 117

m ²	Koeffizient
300	1,35
350	1,29
400	1,24
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	0,82
1.300	0,79
1.400	0,76
1.500	0,74
1.600	0,71

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
LEEGRUCH
LIEBENWALDE OT FREIENHAGEN

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 421

m ²	Koeffizient
300	1,50
350	1,42
400	1,35
450	1,29
500	1,24
550	1,19
600	1,15
650	1,11
700	1,07
750	1,03
800	1,00
850	0,97
900	0,94
950	0,91
1.000	0,89
1.100	0,84
1.200	0,79
1.300	0,75
1.400	0,72
1.500	0,68
1.600	0,65
1.700	0,62
1.800	0,59
1.900	0,56
2.000	0,54

Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 130

m ²	Koeffizient
250	1,60
300	1,52
350	1,44
400	1,38
450	1,33
500	1,28
550	1,23
600	1,19
650	1,15
700	1,12
750	1,09
800	1,06
850	1,03
900	1,00
950	0,97
1.000	0,95
1.100	0,91
1.200	0,86
1.300	0,83
1.400	0,79
1.500	0,76
1.600	0,73
1.700	0,70
1.800	0,67
1.900	0,65

Indexreihengebiet C:

Indexgebiet C I:

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

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
13

m ²	Koeffizient
400	1,21
450	1,16
500	1,13
550	1,09
600	1,06
650	1,03
700	1,00
750	0,97
800	0,95
850	0,93
900	0,91
950	0,89
1000	0,87
1100	0,83
1200	0,80

Indexgebiet C II:

**Stadt Zehdenick OT Zehdenick
Stadt Fürstenberg
OT Fürstenberg
Stadt Gransee OT Gransee**

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
20

m ²	Koeffizient
500	1,00
bis	
1600	

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: 39

m ²	Koeffizient
300	1,46
350	1,40
400	1,34
450	1,30
500	1,26
550	1,22
600	1,18
650	1,15
700	1,12
750	1,09
800	1,07
850	1,04
900	1,02
950	1,00
1000	0,98
1100	0,94
1200	0,91
1300	0,88
1400	0,85
1500	0,82
1600	0,79
1700	0,77
1800	0,75
1900	0,72
2000	0,70

Indexreihe D- neue Wohngebiete:

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

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 345

m ²	Koeffizient
150	1,71
200	1,56
250	1,45
300	1,35
350	1,28
400	1,21
450	1,15
500	1,09
550	1,04
600	1,00
650	0,96
700	0,92
750	0,89
800	0,85
850	0,82
900	0,79
950	0,76
1000	0,74
1100	0,69

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

In den letzten 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 erstmalige Auswertung herangezogen:

- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten 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

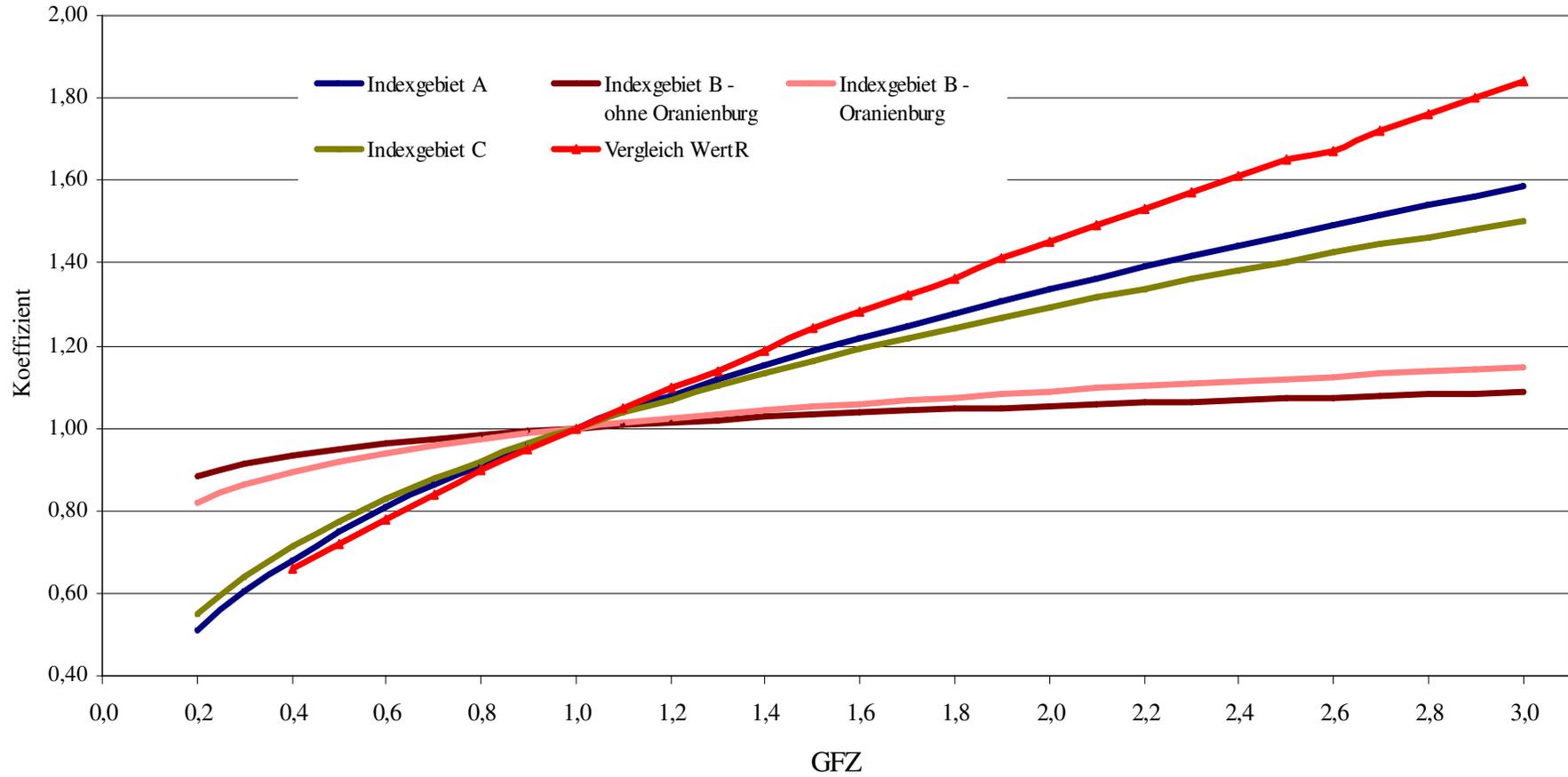
ausgeschlossen wurden:

- 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.

Die aufgrund der Kauffälle des o.a. Untersuchungszeitraumes ermittelten Umrechnungskoeffizienten wurden mithilfe der im Jahr 2007 abgeschlossenen und den obigen Rahmenbedingungen entsprechenden Kaufpreise überprüft. Hierfür standen weitere 427 Kauffälle des Jahres 2007 zur Verfügung. Eine jährliche Fortschreibung bzw. Änderung der Koeffizienten scheint nicht sinnvoll, wenn es keine signifikanten Änderungen durch neu dazugekommene Daten zu beobachten sind. Die im Vorjahr ermittelten Koeffizienten werden durch die 2007 registrierten Daten gestützt.

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 Landkreis fanden, gleichmäßig auf den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum verteilt, acht Verkäufe unbebauter Grundstücke in Wohnlagen mit freistehender Mehrfamilienhausbebauung statt, bei denen eine ähnliche zukünftige Nutzung zu vermuten ist. Die vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter lagen in 2007 im Durchschnitt bei 6 % unter dem Bodenrichtwert der jeweiligen Lage. Jedoch ist bei den acht vereinbarten Kaufpreisen eine starke Schwankung zu verzeichnen.

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch im Jahr 2007 keine Verkäufe über für eindeutig für den kompakten Geschosswohnungsbau (Wohnblock) vorgesehene Grundstücke registriert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Erheblich mehr Kaufverträge konnten gegenüber dem Vorjahr für Gewerbeflächen registriert werden. Von den insgesamt 56 ausgewerteten Verkäufen fanden sechs im äußeren Entwicklungsraum statt.

68 % der Verträge bezogen sich auf Verkäufe in neuen Gewerbegebieten. Hier wurden durchschnittlich etwas weniger als der Bodenrichtwert des Vorjahres erzielt. Für ein Gewerbegebiet konnte aufgrund der Verkäufe ein neuer Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2008 ausgewiesen werden.

Die durchschnittlich veräußerte Fläche in Gewerbegebieten betrug 3.800 m². Jedoch sind Flächenvarianzen von 400 m² bis 10.000 m² möglich.

Innerhalb von gemischt genutzten Gebieten in städtischen Lagen fanden weitere achtzehn Verkäufe für gewerbliche Nutzungen statt. Die erzielten Kaufpreise lagen im Durchschnitt bei 66 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes der umgebenden Wohn- bzw. Mischnutzung. Die hier veräußerten Flächen betragen im Durchschnitt 2.600 m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden 38 Kaufverträge über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland, bis auf einen Kauffall sämtlichst im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Bei 25 Kauffällen handelte es sich um **zukünftig gewerblich erwartete Nutzungen**. Die veräußerten Flächen bewegten sich hier zwischen ca. 230 m² und 24.000 m², durchschnittlich wurden 9.900 m² veräußert.

Objekte mit einer erwarteten wohnbaulichen Nutzung (Bauerwartungsland) wurden mit Flächen zwischen 900 m² und 30.000 m², im Durchschnitt 11.400 m² veräußert. **Durchschnittlich** wurde **15 % des nächstgelegenen Baulandbodenrichtwertes** erzielt. Bei den erzielten Kaufpreisen in % des Bodenrichtwertes ist keine eindeutige Abhängigkeit vom Grad der Bauerwartung.

5.6 Sonstiges Bauland

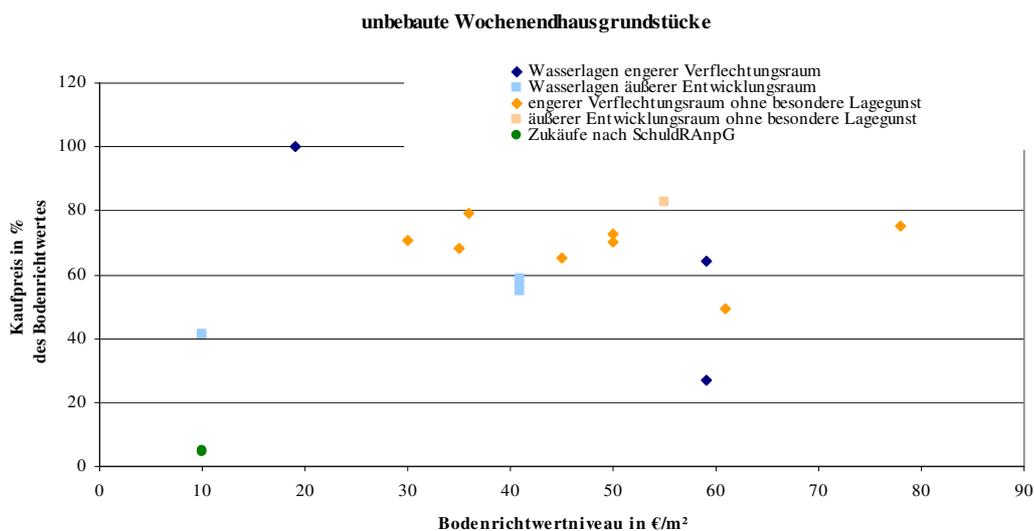
5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2007 wurden nur noch 19 Kauffälle (im Vergleich 2006 – 66 Kauffälle) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu **Wochenendhausgrundstücken** abgeschlossen. Davon lagen 7 (37 %) im äußeren Entwicklungsraum. Die Kauffälle wurden hier in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 38 Euro abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im engeren Verflechtungsraum lag bei 47 Euro. Unabhängig von der Lage der Kauffälle wurden durchschnittlich 480 – 490 m² veräußert.

Im **engeren Verflechtungsraum** lagen die durchschnittlich vereinbarten Quadratmeterpreise bei **ca. 60 % des anliegenden Bodenrichtwertes** für Bauland, im **äußeren Entwicklungsraum** waren es **durchschnittlich 70 %**.

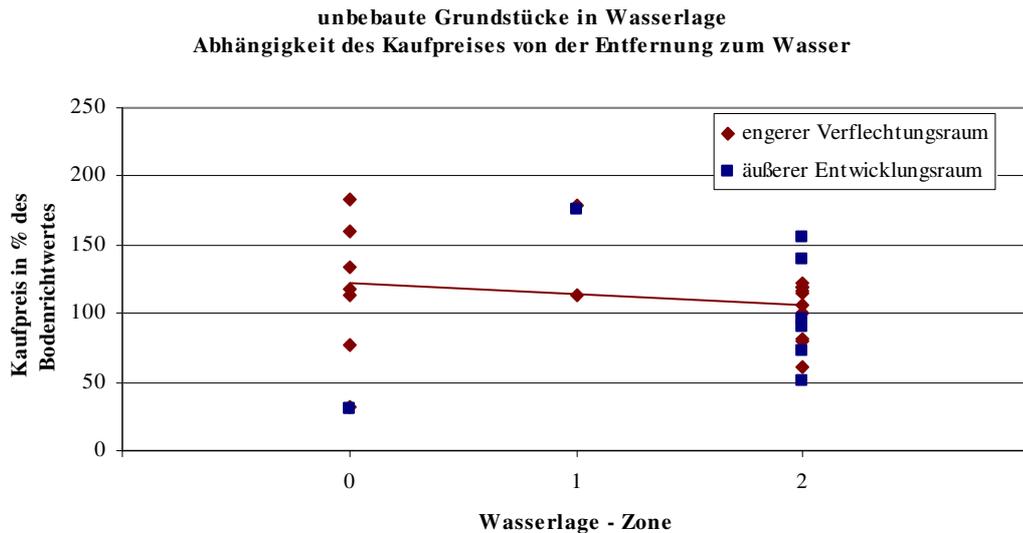
Von der Gesamtanzahl der getätigten Verkäufe wurden nur vier Objekte mit Lage in einem Sondernutzungsgebiet veräußert. Bei drei Verkäufen handelte es sich um Zukäufe des Grund und Bodens zum Wochenendhaus des Nutzers. Die mittlerweile geringe Anzahl von Zukäufen zum Wochenendhaus lässt vermuten, dass die Grundstücksverhältnisse auf diesem Sektor des Grundstücksmarktes in den Vorjahren mittlerweile bereits weitestgehend geklärt wurden.

Neun Kauffälle bezogen sich auf Objekte in Wasserlagen, zwei davon lagen im engeren Verflechtungsraum. Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl der Kauffälle, welche zudem in den unterschiedlichsten Lagen des Landkreises abgeschlossen wurden, lässt sich keine Aussage darüber treffen, ob für Grundstücke in Wasserlagen ein höherer Kaufpreis erzielt wurde als in Lagen ohne diese besondere Lagegunst. Ebenso ist keine Abhängigkeit von der Lage im Wohn- bzw. Sondernutzungsgebiet erkennbar.

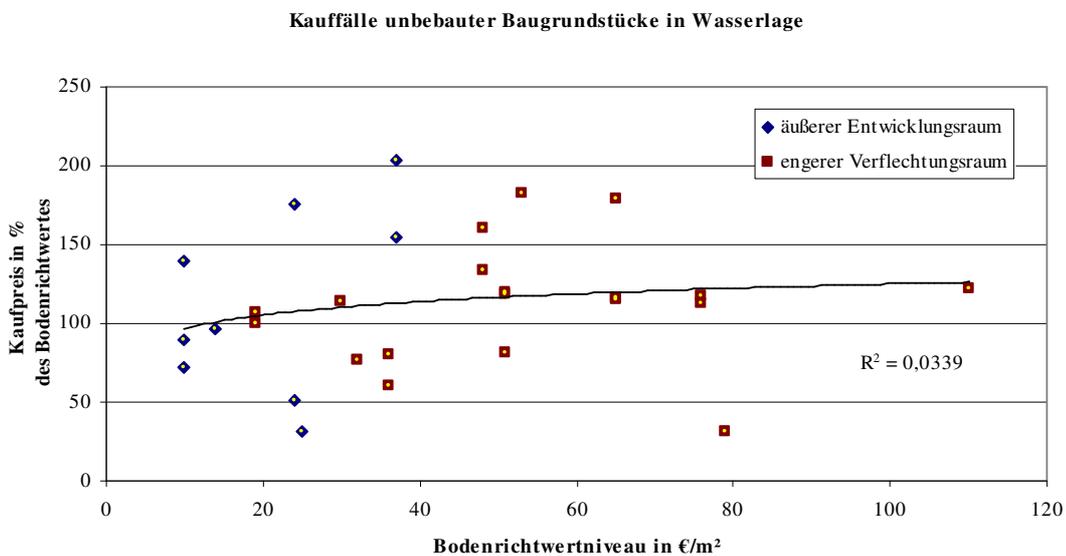


5.6.2 Unbebaute Grundstücke in Wasserlage

Untersuchungen zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zum Wasser haben für den äußeren Entwicklungsraum 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.



Bei insgesamt 28 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke (weniger als die Hälfte des Vorjahres) konnte eine Wasserlage nachgewiesen werden. 9 dieser Verkäufe (32%) fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Im **Durchschnitt** wurden unabhängig von der Lage im Landkreis **112% des Bodenrichtwertes** erzielt, die Spanne lag zwischen 60 und 160 %. Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 10 und 37 Euro, in engeren Entwicklungsraum zwischen 30 und 75 Euro statt.

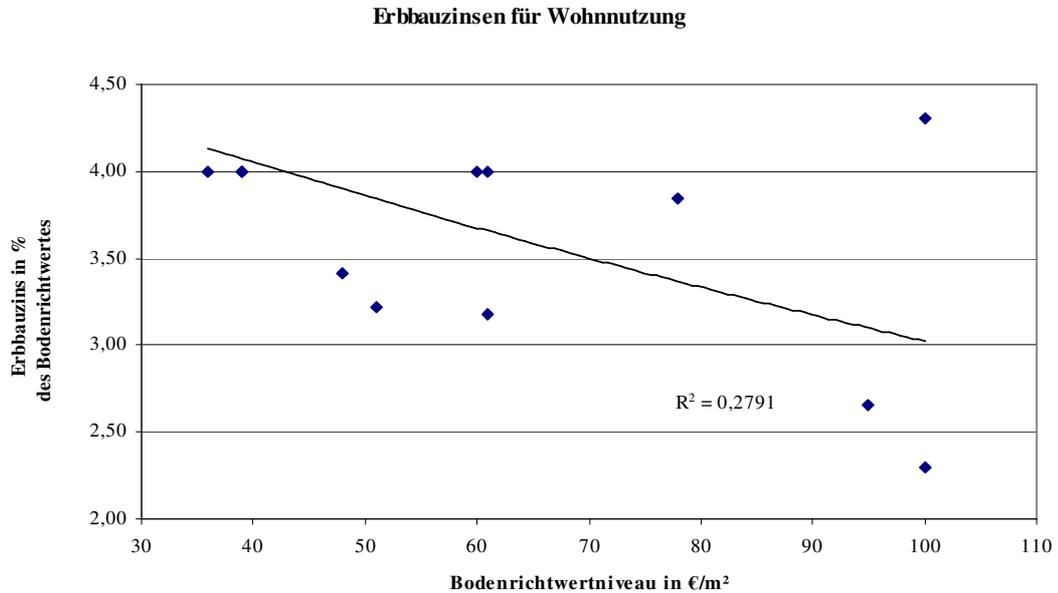


5.7 Erbbaurechte

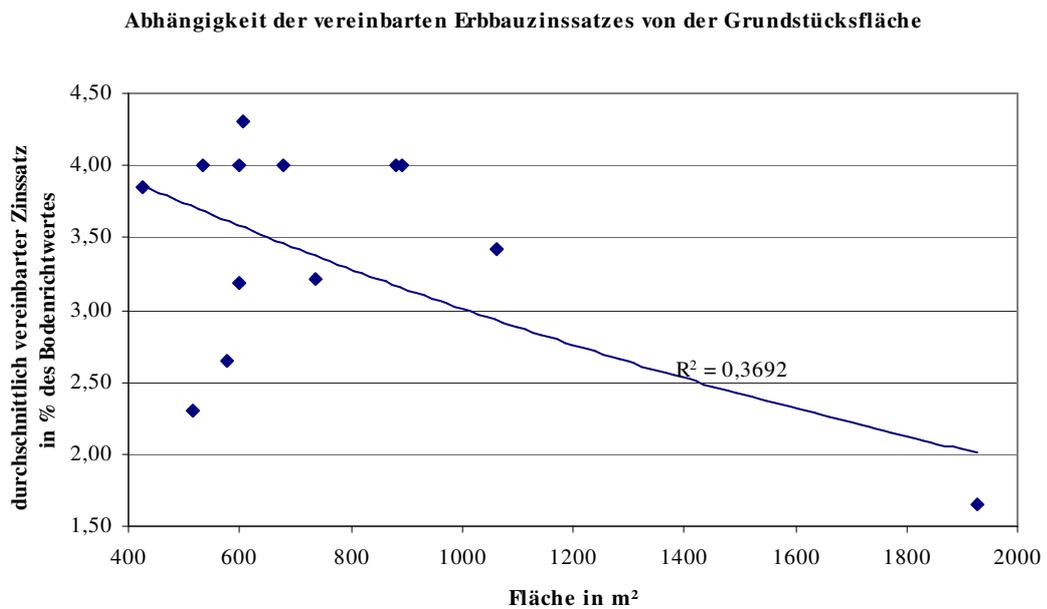
Im Jahr 2006 wurden insgesamt 63 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke (Vorjahr: 59 Kauffälle) abgeschlossen. **Alle Erbbaurechtsverträge** wurden **im engeren Verflechtungsraum** abgeschlossen. Es wurde **kein Vertrag über gewerblich zu nutzende oder genutzte Objekte** registriert. Hauptausgeber von Erbbaurechten waren hauptsächlich, Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche, zwei Verträge sind jedoch auch von Privatpersonen vergeben worden. In drei Fällen wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert. Zwei Objekte wurden unter Beibehaltung des Erbbaurechtsvertrages an Dritte verkauft.

57 % der Verträge bezogen sich auf die Obstbausiedlung Eden in Oranienburg. 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. Bei den in 2007 abgeschlossenen Verträgen handelte es sich fast ausschließlich um Verlängerungen abgelaufener Erbbaurechtsverträge.

Die **Erbbauzinsen für Wohngrundstücke** bewegten sich zwischen 0,34 Euro/m² und 2,44 Euro/m², im Durchschnitt 1,30 Euro/m². Bei üblichen Wohnbaugrundstücksgrößen zwischen 400 m² und 1.000 m² wurden zwischen **2,3 und 4 %**, **im Durchschnitt 3,65 %** des Bodenrichtwertes vereinbart. Die unten stehende Grafik zeigt eine geringe Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinssätze vom Bodenwertniveau.



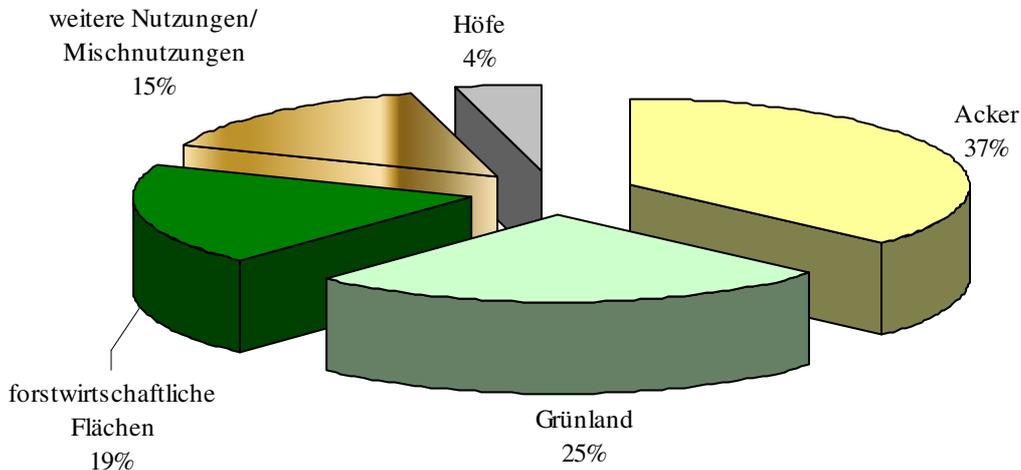
Ein Absinken der vereinbarten Erbbauzinssätze mit steigender Grundstücksgröße aus der folgenden Grafik erkennbar.



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

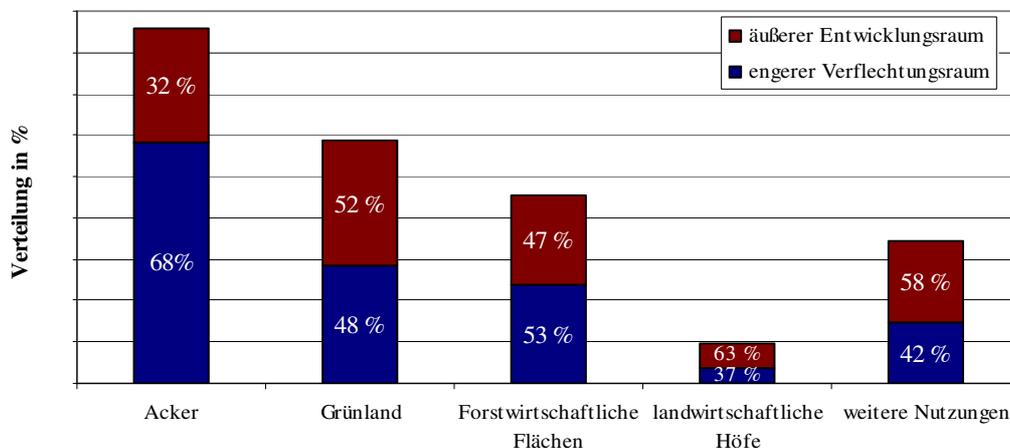
Marktanteile der Grundstücksarten 2007



Die im Jahr 2007 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 und ohne jede Besonderheiten stattfand.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten nach Regionen



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

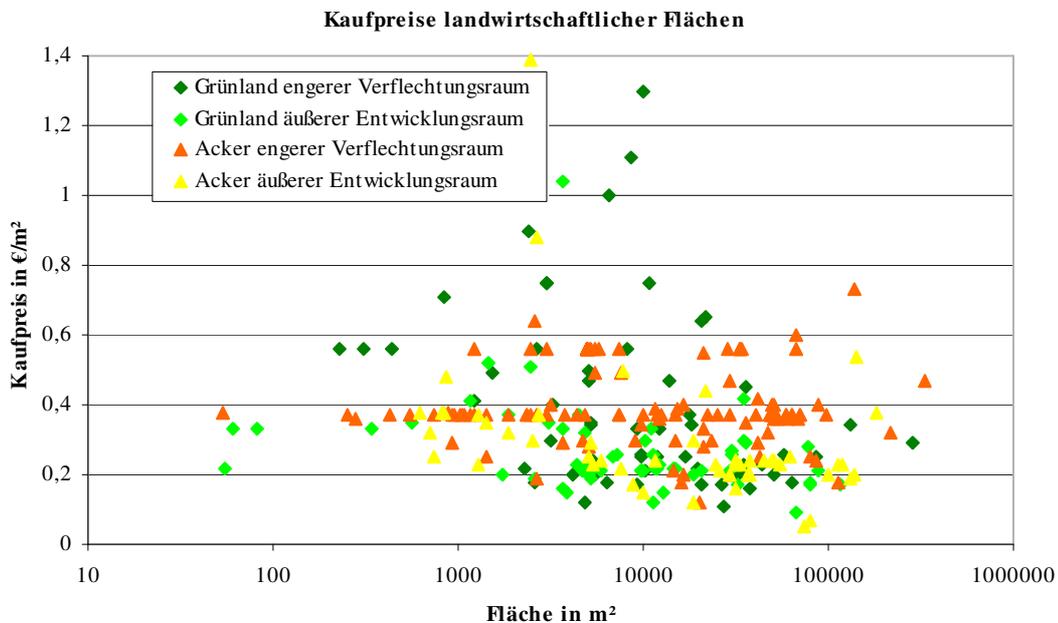
6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Von den **Grünlandflächen** wurden **48 %** im engeren Verflechtungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu **68 %** im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen (vgl. Diagramm der vorherigen Seite). Bei den insgesamt in 290 Kauffällen verkauften Flächen konnten für mehr als 80 % Bodenwertzahlen zusätzlich erfasst werden.

6.2.1 Preisniveau

Im engeren Verflechtungsraum lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Ackerflächen** wie im Vorjahr unverändert zwischen 0,21 €/m² und 0,42 €/m², im Durchschnitt bei 0,34 €/m². Es wurden durchschnittlich 13.600 m² veräußert.

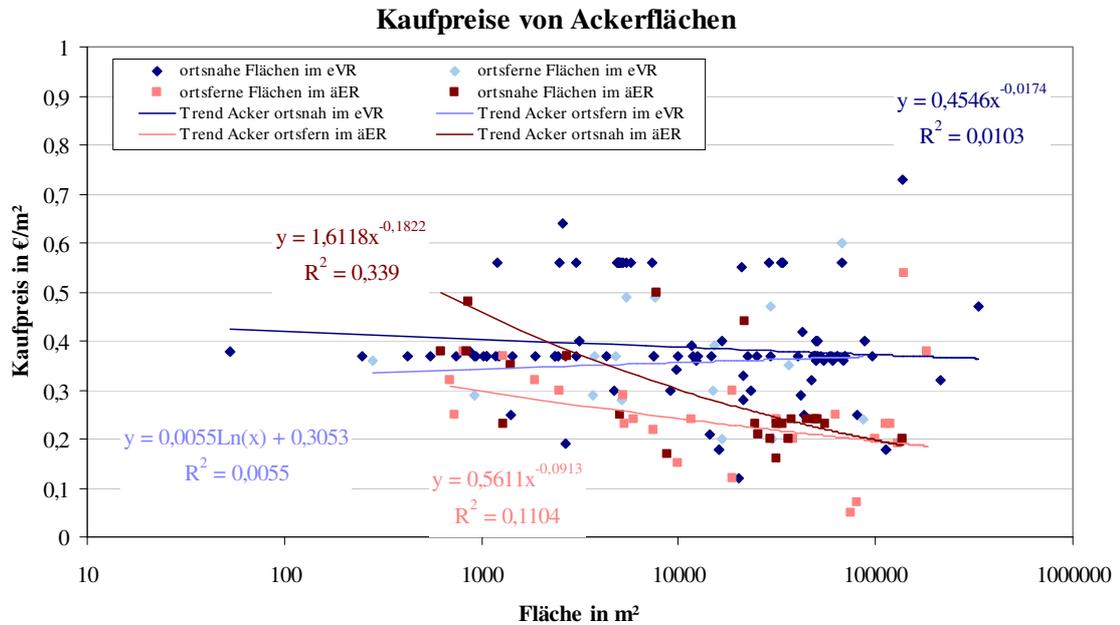
Im äußeren Entwicklungsraum wurde zwischen 0,20 €/m² und 0,38 €/m². Mit einem Durchschnitt von 0,26 €/m² wurde hier 30 % mehr als im Vorjahr erzielt. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 24.000 m².



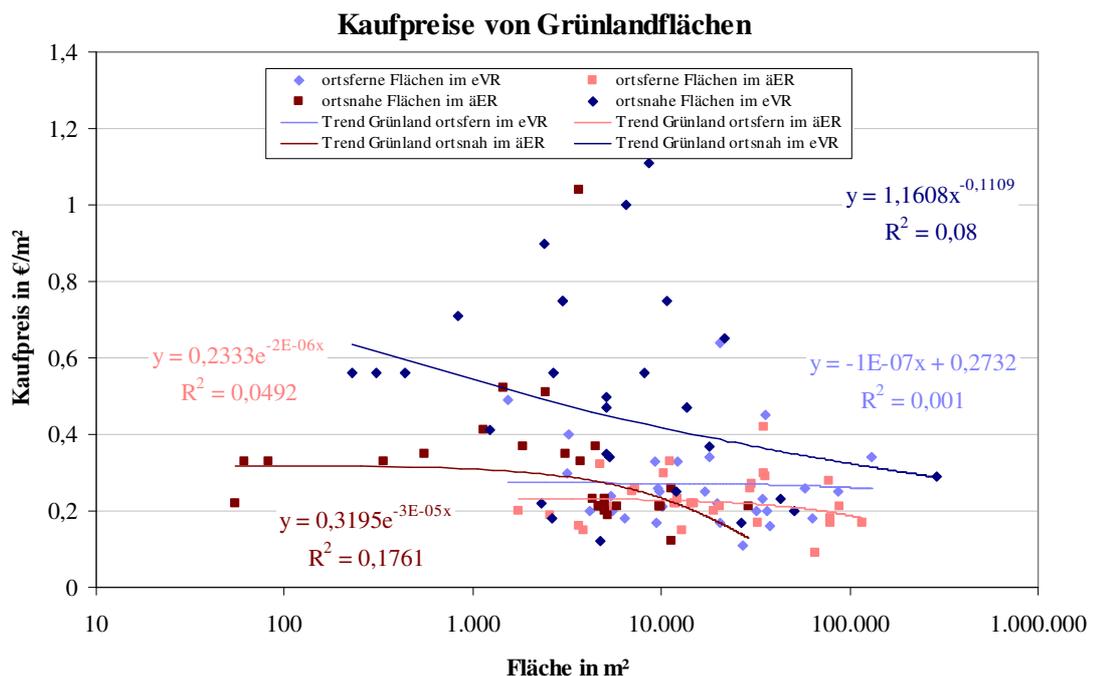
Kaufpreise für **Grünlandflächen** im engeren Verflechtungsraum lagen zwischen 0,18 €/m² und 0,64 €/m², im Durchschnitt bei 0,35 €/m²- somit fast um 50 % höher als im Vorjahr. Durchschnittlich wurden 12.400 m² veräußert.

Im äußeren Entwicklungsraum liegen die Kaufpreise für Grünlandflächen zwischen 0,19 €/m² und 0,33 €/m². Durchschnittlich konnten 0,24 €/m² erzielt werden. Gegenüber dem Vorjahr gab es hier nur eine geringfügige Erhöhung der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise. Die Durchschnittsfläche lag in 2007 bei 9.600 m².

Bei 127 Kauffällen zu Ackerflächen, davon 101 im engeren Verflechtungsraum lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Sowohl im engeren Verflechtungsraum als auch im äußeren Entwicklungsraum lagen die für ortsnahe Flächen der unterschiedlichsten Größen vereinbarten Kaufpreise über denen der nicht in Ortsnähe gelegenen Objekte. Im **äußeren Entwicklungsraum** wurden für ortsnahe Flächen **ca. 10 %**, im **engeren Verflechtungsraum ca. 13 %** mehr erzielt.



58 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, von der Anzahl her gleichmäßig verteilt über den gesamten Landkreis. Im äußeren Entwicklungsraum lag der hierfür vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis ca. 18 % über dem ortsferner Flächen, im engeren Verflechtungsraum wurde ein fast doppelt so hoher durchschnittlicher Kaufpreis erzielt.



6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach ihrer Lage im äußeren Entwicklungsraum und engeren Verflechtungsraum sowie getrennt nach der landwirtschaftlichen Nutzung untersucht.

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

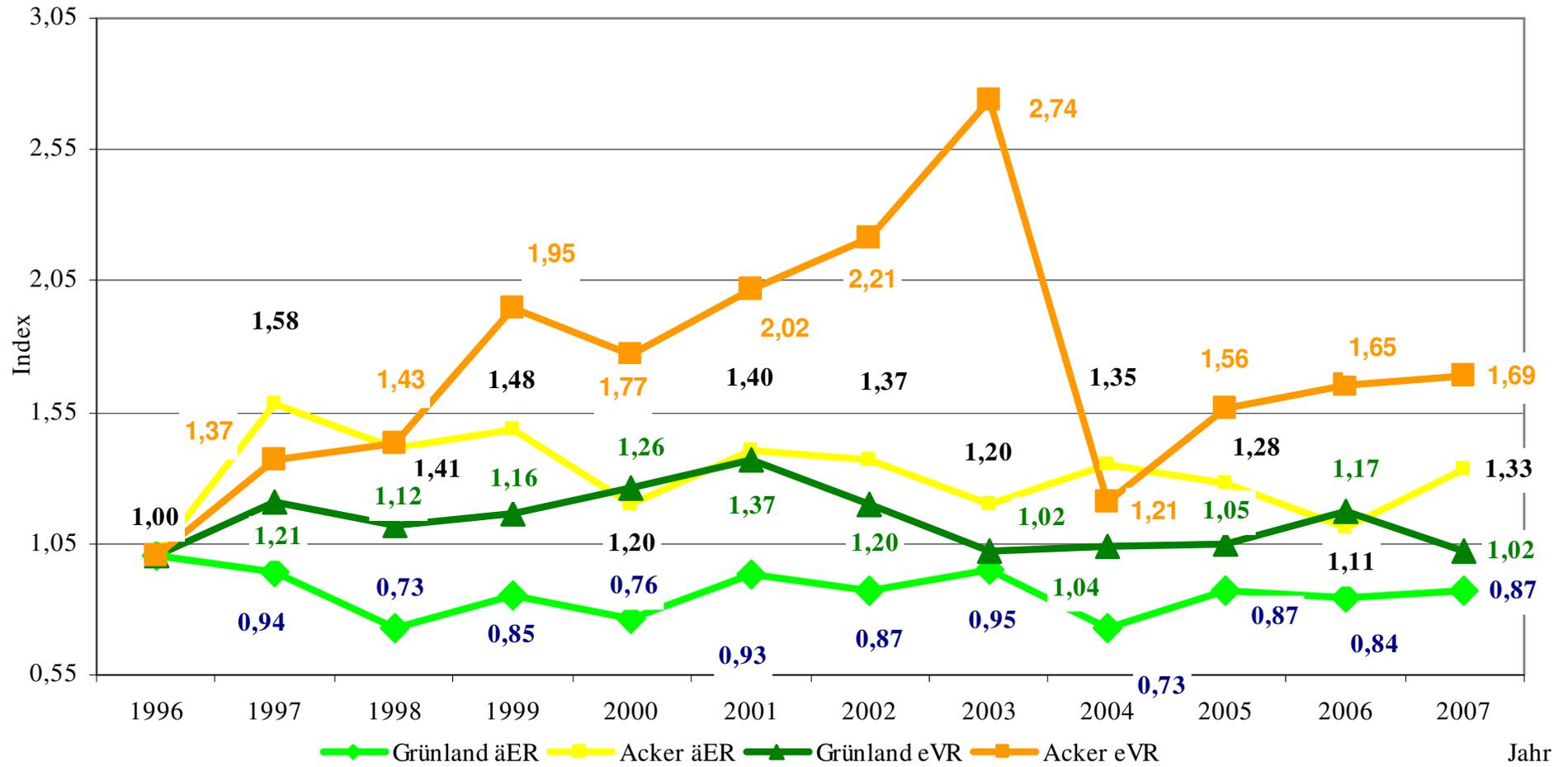
Kauffälle	getrennt nach äußerer Entwicklungsraum und engerer Verflechtungsraum
Vertragsabschlüsse	getrennt nach Nutzungsart
Grundstücksflächen	ab 01.01.1996
Anlass des Eigentumsübergangs	über 5.000 m ²
	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

Im Ergebnis der Untersuchung standen insgesamt 1.164 Kauffälle zur Verfügung. Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. Während sich die Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen im äußeren Entwicklungsraum seit 1996 insgesamt mit Schwankungen rückläufig verhält, ist das Wertniveau bei Grünland im engeren Verflechtungsraum wieder nahezu auf den Stand von 1996 zurückgegangen.

Bei Acker- und Grünlandflächen im engeren Verflechtungsraum ist jeweils eine unterschiedlich steigende Tendenz zu verzeichnen. Jedoch ist auch bei diesen Indexreihen das stark schwankende Marktverhalten deutlich erkennbar.

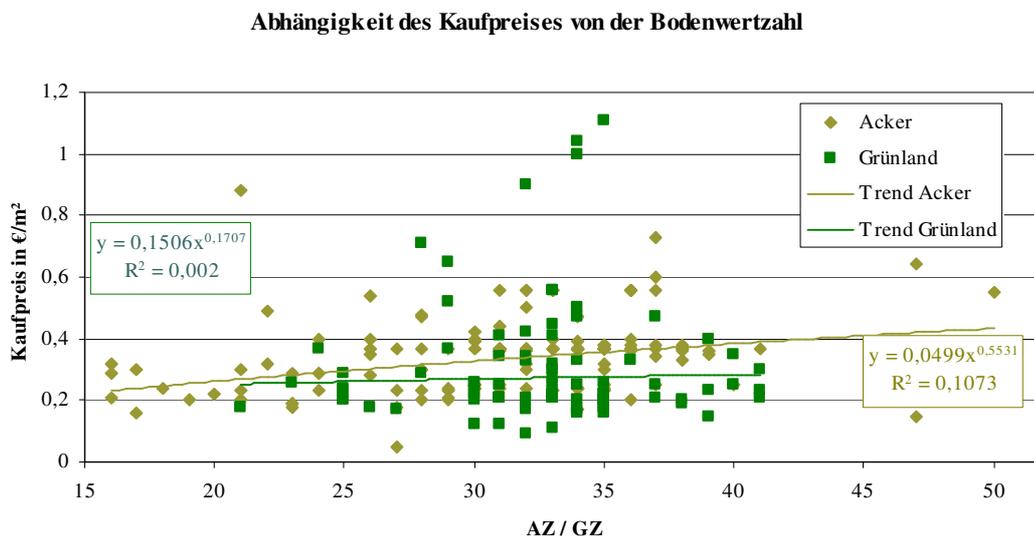
Insbesondere der zeitweise extreme Anstieg des Indexes von Ackerflächen im engeren Verflechtungsraum könnte durch die Umstrukturierung der Agrarförderung und der damit verbundenen Flächensicherung verbunden gewesen sein. Dass dies hauptsächlich Auswirkungen auf den Erwerb von Ackerflächen im engeren Verflechtungsraum hatte, ist ursächlich darin begründet, dass dort hauptsächlich kleinere Betriebe auch von Hobbylandwirten angekauft wurden, bei denen aufgrund der geringeren erworbenen Flächen die höheren Kaufpreise toleriert wurden. Jedoch kann dies nicht die alleinige Ursache der extremen Spitze sein. Ob auch ein spekulativer Anteil enthalten war, konnte nicht nachgewiesen werden.

Indexreihen landwirtschaftlicher Grundstücke Landkreis OHV



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Acker- bzw. Grünlandzahl. Für die Auswertung standen 145 Verträge zu Ackerflächen und 96 Kauffälle zu Grünlandflächen zur Verfügung.



Anhand dieser vorliegenden Kauffälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbart worden sind, konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten bezogen auf die durchschnittlich im Landkreis vorherrschenden Bodenwertzahlen ermittelt werden.

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,75
16	0,78
17	0,81
18	0,83
19	0,86
20	0,88
21	0,91
22	0,93
23	0,95
24	0,98
25	1,00
26	1,02
27	1,04
28	1,06
29	1,09
30	1,11
31	1,13
32	1,15
33	1,17
34	1,19
35	1,20
36	1,22
37	1,24
38	1,26
39	1,28
40	1,30

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,93
21	0,94
22	0,94
23	0,95
24	0,96
25	0,96
26	0,97
27	0,98
28	0,98
29	0,99
30	0,99
31	1,00
32	1,01
33	1,01
34	1,02
35	1,02
36	1,03
37	1,03
38	1,04
39	1,04
40	1,04

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen wurden mit 53 % im engeren Verflechtungsraum und 47 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Bis auf vier Verträge handelte es sich auch im Jahr 2007 wieder ausschließlich um Nadel- oder Mischwaldbestände.

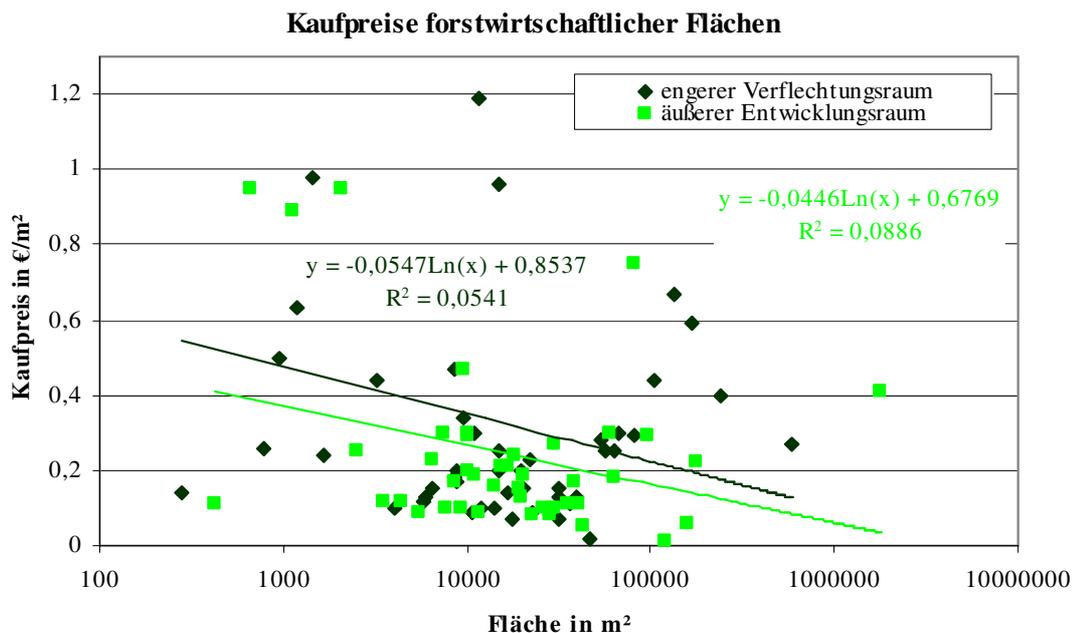
Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Demzufolge sind die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Im engeren Verflechtungsraum wurden in 2007 Kaufpreise zwischen 0,10 €/m² und 0,50 €/m², im Durchschnitt 0,24 €/m² erzielt. Damit lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei über dem Zweieinhalbfachen des Jahres 2006.

Im äußeren Entwicklungsraum betrug die Kaufpreisspanne 0,09 €/m² bis 0,30 €/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag hier gegenüber dem Vorjahr unverändert 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.

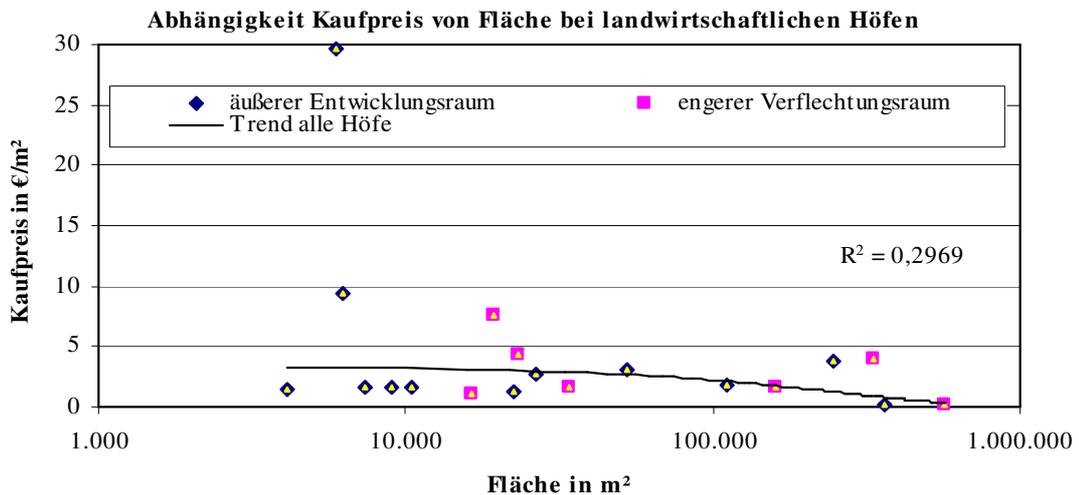
Im äußeren Entwicklungsraum wurden Flächen zwischen 4.400 m² und 60.600 m², durchschnittlich 20.200 m² veräußert. Im engeren Verflechtungsraum variierten die veräußerten Flächen zwischen 3.200 m² und 62.500 m², durchschnittlich 20.700 m².



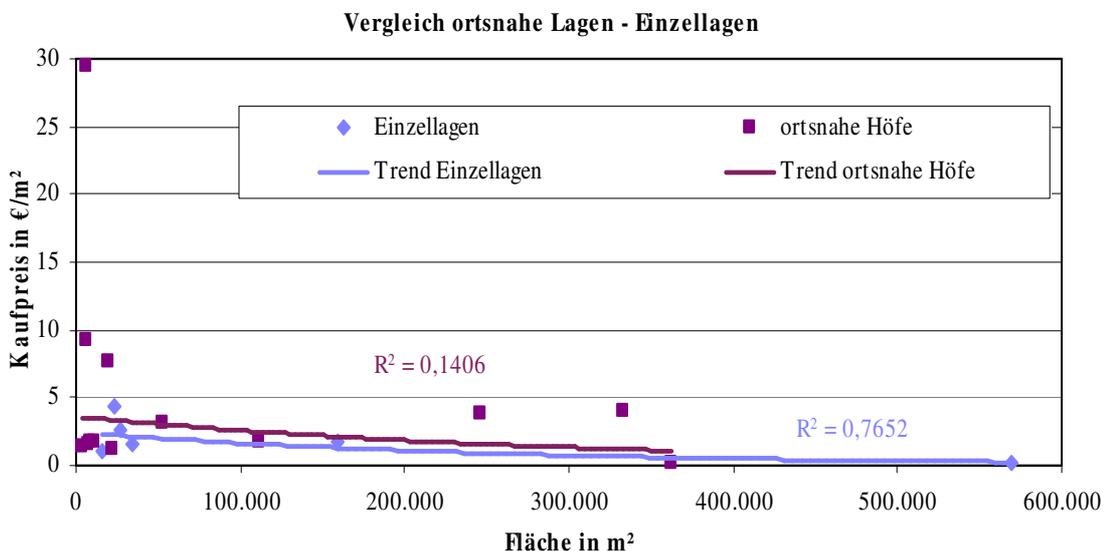
6.4 Höfe

Im Jahr 2007 wurden 19 Kauffälle über landwirtschaftliche Höfe, und damit wieder drei mehr als im Vorjahr registriert. 12 der Höfe befanden sich im äußeren Entwicklungsraum, sieben Höfe im engeren Verflechtungsraum. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 1,10 €/m² und 4,31 €/m² bei veräußerten Flächen zwischen 6.200 m² und ca. 246.000 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis aller landwirtschaftlichen Höfe lag bei 2,36 €/m² bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 56.800 m². Die Preise beinhalten sowohl die vorhandene Bebauung als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurden insgesamt größere Höfe veräußert als im äußeren Entwicklungsraum. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter lag bei 2,55 €/m², bei einer Spanne von 0,23 €/m² bis 4,31 €/m². Im **äußeren Entwicklungsraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 1,25 €/m² und 9,33 €/m², im Durchschnitt 2,84 €/m².



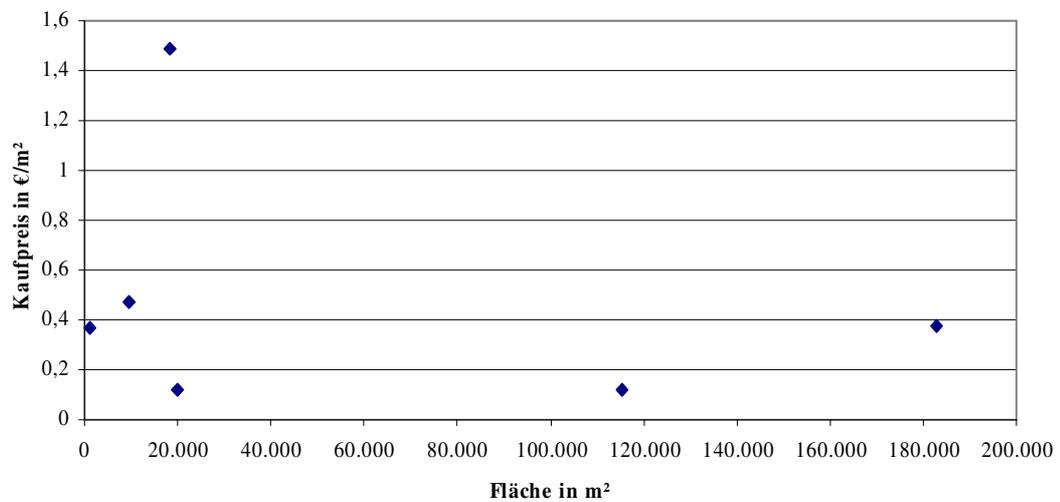
Sechs der veräußerten Höfe waren ortsferne Einzellagen. Für diese Objekte wurden im Durchschnitt niedrigere Quadratmeterpreise erzielt als für ortsnahe Objekte.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt sechs im Jahr 2007 verkaufte Objekte, davon drei im äußeren Entwicklungsbereich belegen, lagen innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelte es sich um Ackerflächen bzw. forstwirtschaftliche Nutzflächen. Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.290 m² und 182.830 m², durchschnittlich 57.940 m². Die vereinbarten Kaufpreise lagen bis auf einen Kauffall bei durchschnittlich 0,49 €/m².

Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen in
Natur- und Landschaftsschutzgebieten



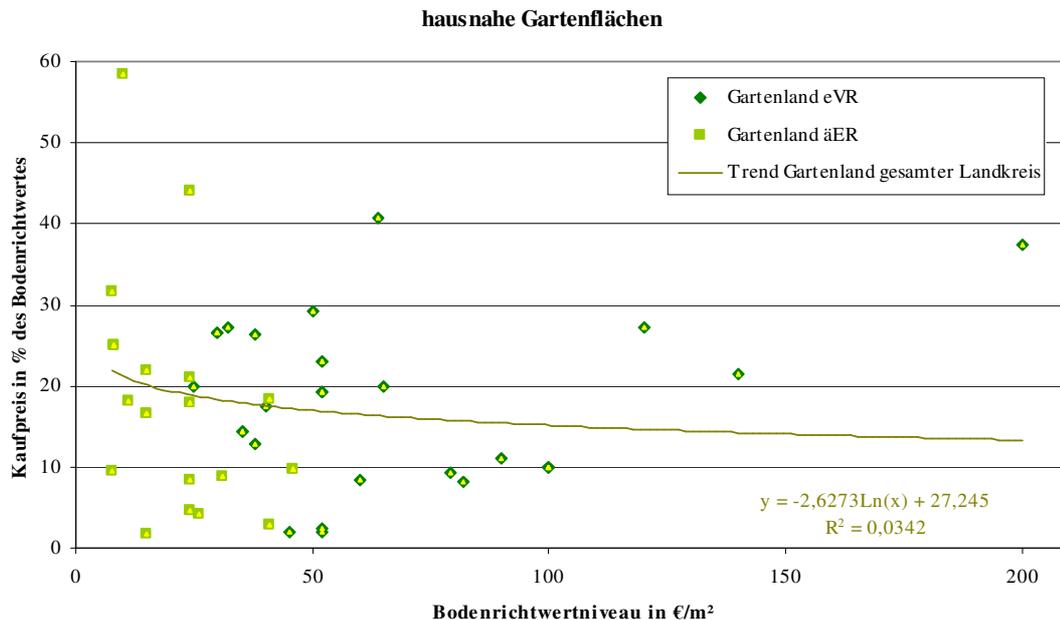
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 52 Kaufverträge abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 30 Verträge (58 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 22 Verträge (42 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die Mehrheit der Verkäufe im engeren Verflechtungsraum lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 31 €/m² bis 100 €/m², im äußeren Entwicklungsraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 8 €/m² bis 41 €/m² Verkäufe registriert.

Sowohl im **engeren Verflechtungsraum** als auch im **äußeren Entwicklungsraum** wurden für hausnahe Gartenflächen durchschnittlich **17 % des Baulandwertes** erzielt. Damit sind im Jahr 2007 im Gegensatz zu den Vorjahren die regionalen Unterschiede aufgehoben.

Durchschnittlich wurden **im engeren Verflechtungsraum 9 €/m²** und **im äußeren Entwicklungsraum 2,75 €/m²** erzielt, ca. 10 % bzw. 30 % weniger als im Vorjahr und damit etwa genau so viel wie in 2005.



7.2 Freizeitflächen

Neben den oben aufgeführten Verträgen wurden weitere 21 Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung** insbesondere Dauerkleingärten und private Grünanlagen abgeschlossen. Ein Vertrag bezog sich auf einen Zeltplatz.

Aufgrund der geringen Anzahl und unterschiedlichen Lagen der Kauffälle der jeweiligen Vertragsarten ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

7.3 Verkehrsflächen – sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Jahr 2007 wurden 152 Kaufverträge über bereits **öffentlich gewidmete Verkehrsflächen** abgeschlossen.

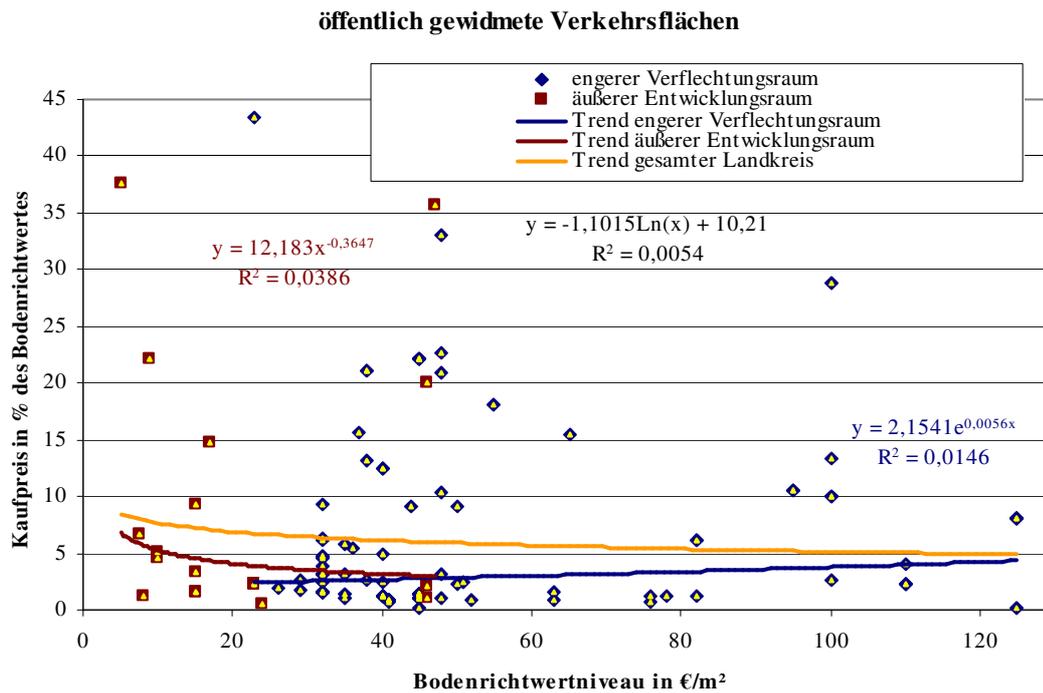
Zehn dieser Verträge waren Vertragsabschlüsse nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz angegeben und sind nicht in der unten stehenden Auswertung enthalten. Der hierfür durchschnittlich vereinbarte Kaufpreis lag zwischen 0,10 €/m² und 2,56 €/m².

Zahlreiche weitere Eigentumsübergänge fanden im Rahmen von vereinfachten Umliegungen statt. Diese sind in den unten stehenden Daten nicht enthalten, bestätigen diese jedoch.

Bei den im normalen Geschäftsverkehr veräußerten Objekten betrug der Anteil der Verträge im **engeren Verflechtungsraum** 85 %. Hier wurden Kaufpreise von 1 % bis ca. 11 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,49 €/m² bis 8 €/m². Durchschnittlich wurden 1,60 €/m² vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 80 m² und 1.500 m². Durchschnittlich wurden 400 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land, Oberkrämer und Velten.

Im **äußeren Entwicklungsraum** liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,25 €/m² und 2,50 €/m². Durchschnittlich wurde ca. 7 % des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.

Einzelne Höchstwerte sowohl im engeren Verflechtungsraum als auch äußeren Entwicklungsraum lagen über 25 % des Baulandwertes.

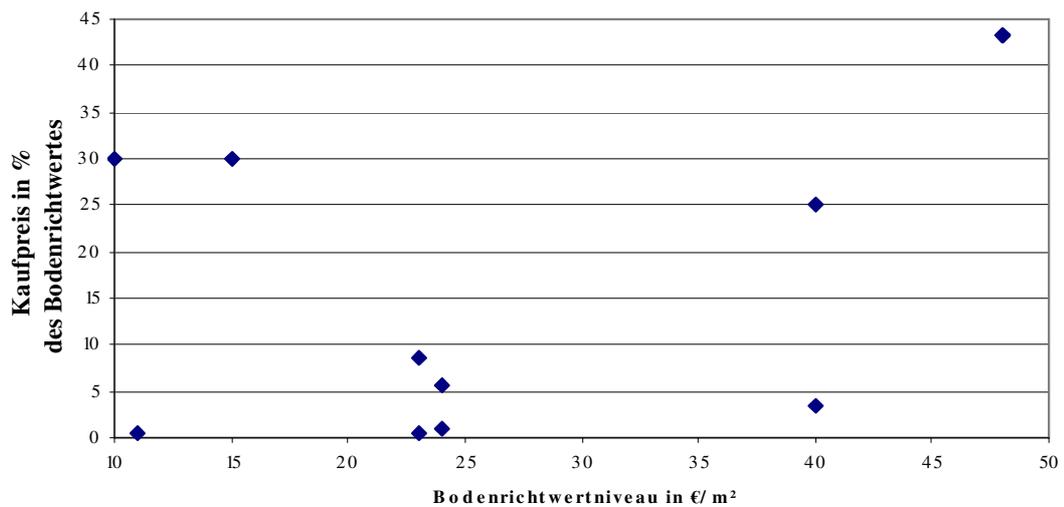


Generell ist ein Rückgang des gezahlten Kaufpreises pro Quadratmeter mit steigender Grundstücksfläche zu registrieren gewesen. Dieses Verhalten war bereits in den Vorjahren zu beobachten. Daneben ist auch im äußeren Entwicklungsraum ebenfalls eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau erkennbar.

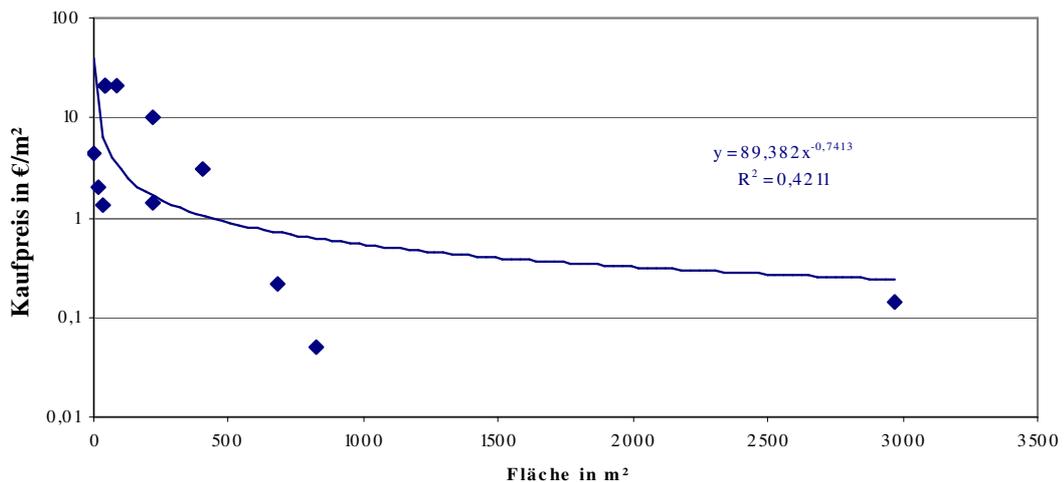
Weitere 12 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen und öffentliche Grünflächen**. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen 2 % und 40 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Für öffentliche Grünanlagen waren es durchschnittlich 13 % des Bodenrichtwertes. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung ist bei der geringen Kauffallanzahl nicht erkennbar.

Zu **privaten Wegeflächen** wurden insgesamt 15 Verkäufe, ausgewogen über den Landkreis verteilt, abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen 0,14 €/m² und 21 €/m², **durchschnittlich 8,50 €/m²**. Der Hauptteil der Verkäufe fand im Bodenrichtwertniveau zwischen 11 €/m² und 48 €/m² statt, hier wurden zwischen 0,6 % und 43 % des Bodenrichtwertes erzielt, **durchschnittlich 23 %**. Eine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise ist allein von der Größe der vereinbarten Fläche erkennbar, eine Abhängigkeit von der Höhe des Baulandwertes ist nicht nachweisbar.

private Wege - gesamter Landkreis



Kaufpreisabhängigkeit von der veräußerten Fläche



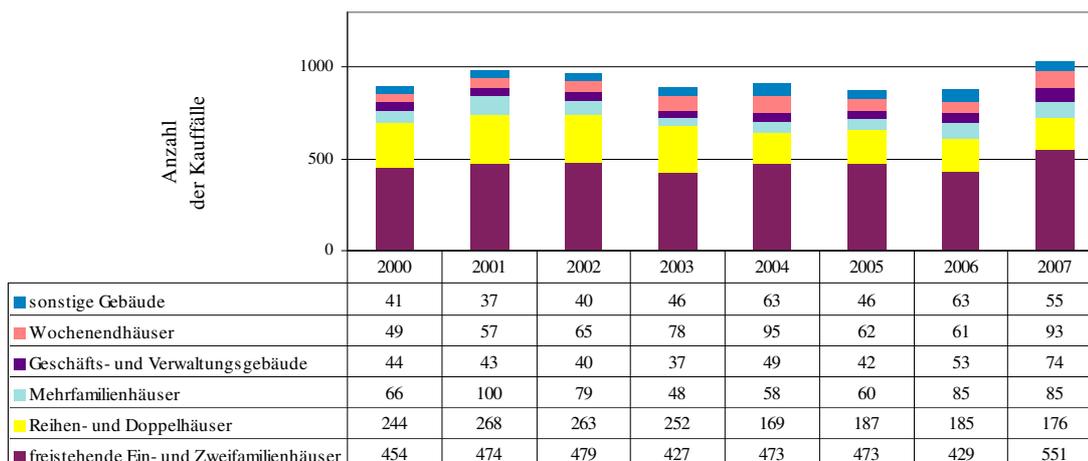
8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich auf Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Nachdem seit dem Jahr 2004 die Kauf-fallanzahl bis zum letzten Jahr leicht abgesunken war, ist im Jahr 2007 wieder ein Anstieg der Kauffallzahlen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** zu beobachten gewesen. Damit wurde im Jahr 2007 seit dem Jahr 2000 mit fast 100 Verträgen im Jahr mehr ein neuer Höchststand erreicht. Im Jahr 2007 war sowohl ein Anstieg des Flächenumsatzes insgesamt als auch des Umsatzes pro Kauffall zu beobachten. In 2007 wurden hier durchschnittlich 1.805 m² pro Kauffall veräußert. Jedoch wurden die Werte des Jahres 2004 noch nicht wieder erreicht.

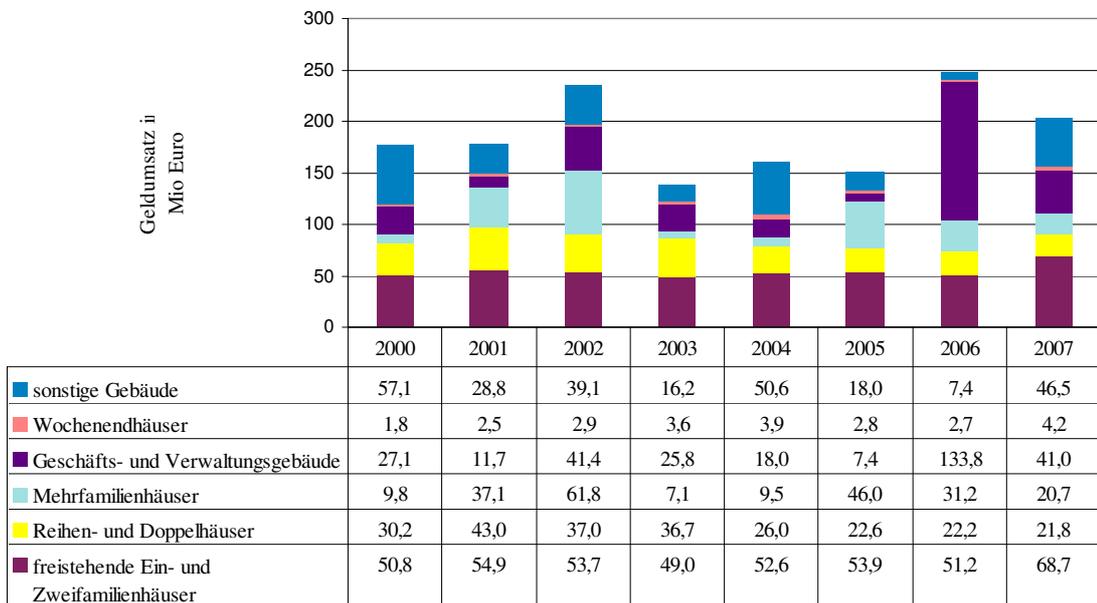
Der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis ist seit dem Jahr 2004 ebenfalls auf knapp 125.000 Euro leicht angestiegen.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



Die Kauffallzahl der **Reihen- und Doppelhäuser** ist nach einem geringfügigen Anstieg in den Jahren 2005 und 2006 im Berichtsjahr wieder fast zum Stand des Jahres 2004 zurückgegangen. Der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis ist nach einem Rückgang in eben diesem Zeitraum im Jahr 2007 wieder leicht gestiegen und lag auf demselben Durchschnittsniveau wie die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, bei 125.000 Euro. Die pro Kauffall im Durchschnitt veräußerte Fläche liegt jedoch mit 590 m² unter einem Drittel der Durchschnittsfläche der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser.

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



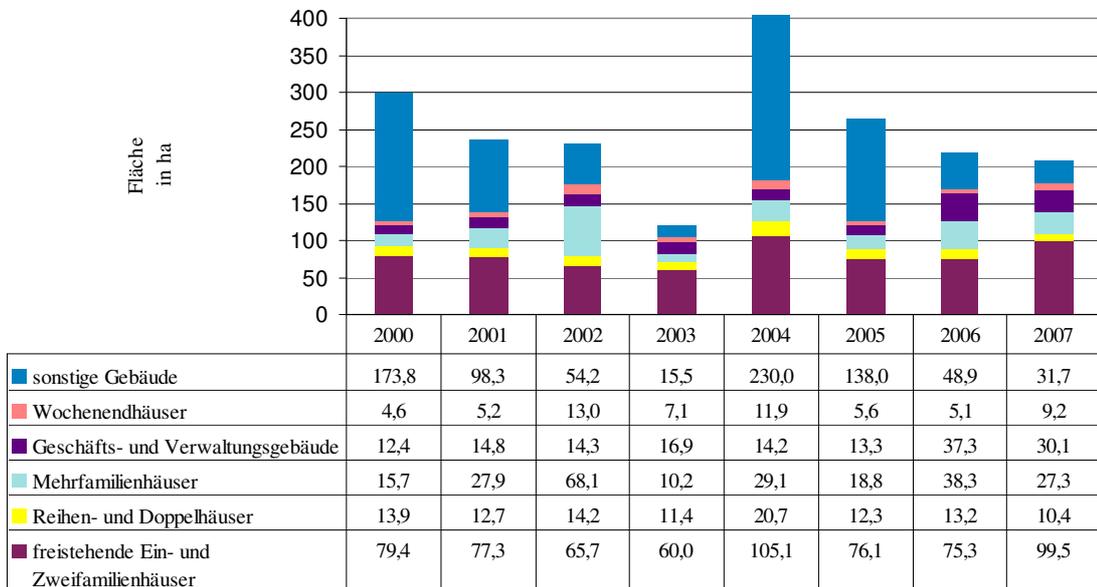
Der Geldumsatz für **Mehrfamilienhäuser** ist nach einem extremen Anstieg von 2004 auf 2005 seither wieder rückläufig um betrug im Jahr 2007 weniger als die Hälfte des Jahres 2005. Wurden in 2005 noch durchschnittlich 767.000 Euro pro Kauffall erzielt, waren es in 2007 nur noch 244.000 Euro, jeweils bei etwa gleich gebliebener veräußerter Grundstücksfläche pro Kauffall.

Der Spitzenumsatz bei Veräußerungen von **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden** im Vorjahr hat sich im Jahr 2007 nicht fortgesetzt. Mit 41 MioEuro wurden nur noch 31 % des Vorjahres umgesetzt. Pro Kauffall waren das ca. 554.000 Euro. Die pro Kauffall veräußerte Grundstücksfläche ist ebenfalls wieder von 7.040 m² in 2006 auf 4.070 m² in 2007 zurückgegangen.

Der Flächenumsatz von **Wochenendhausgrundstücken** ist gegenüber dem Jahr 2006 um 80 % gestiegen. Pro Kauffall wurden mit durchschnittlich 990 m² ca. 150 m² mehr verkauft als im Vorjahr. Durchschnittlich wurde im Jahr 2007 ein Kaufpreis von 45.000 Euro vereinbart. Damit bewegen sich die durchschnittlich für Wochenendhausgrundstücke gezahlten Kaufpreise seit dem Jahr 2000 mit leichten Abweichungen auf gleich bleibendem Niveau.

Ebenfalls in sehr geringem Umfang mit Kauffallzahlen, schwankend um 50 Stück pro Jahr, werden **Grundstücke mit sonstigen Gebäuden** (z.B. Ausstellungsgebäude u.a.) veräußert. Die pro Kauffall veräußerte Fläche schwankt seit dem Jahr 2000 stark und betrug im Jahr 2007 ca. 5.800 m². Damit sind der Flächenumsatz und die Fläche pro Kauffall seit 2004 auf durchschnittliche 15 % stark abgesunken.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke

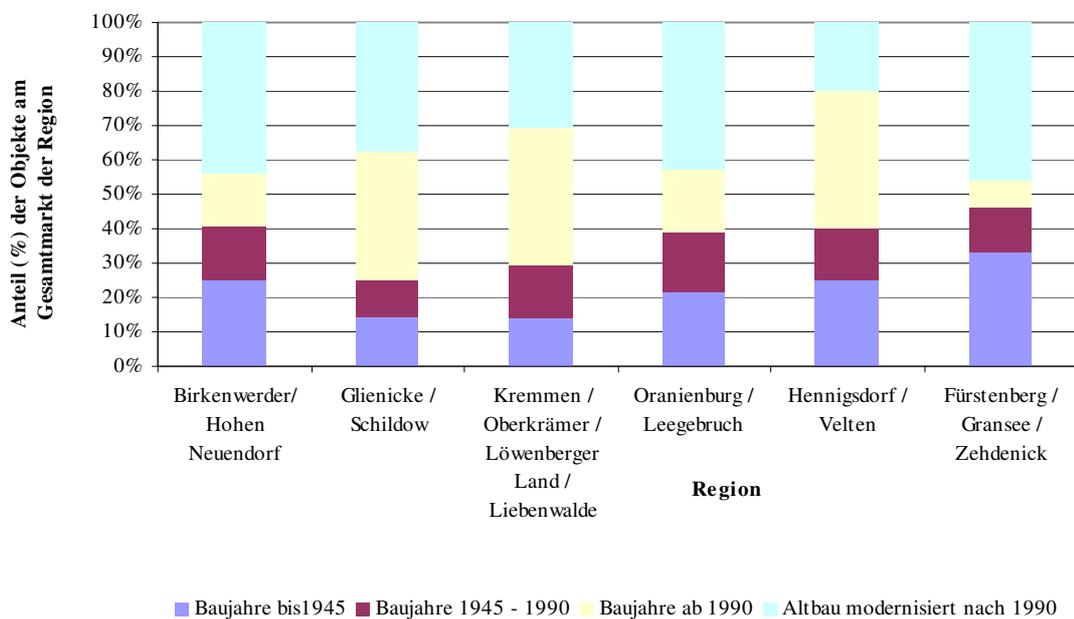


8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

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



Im Folgenden sind die Spannen der in 2007 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.

Grundstücksmarktbericht 2007
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 3 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

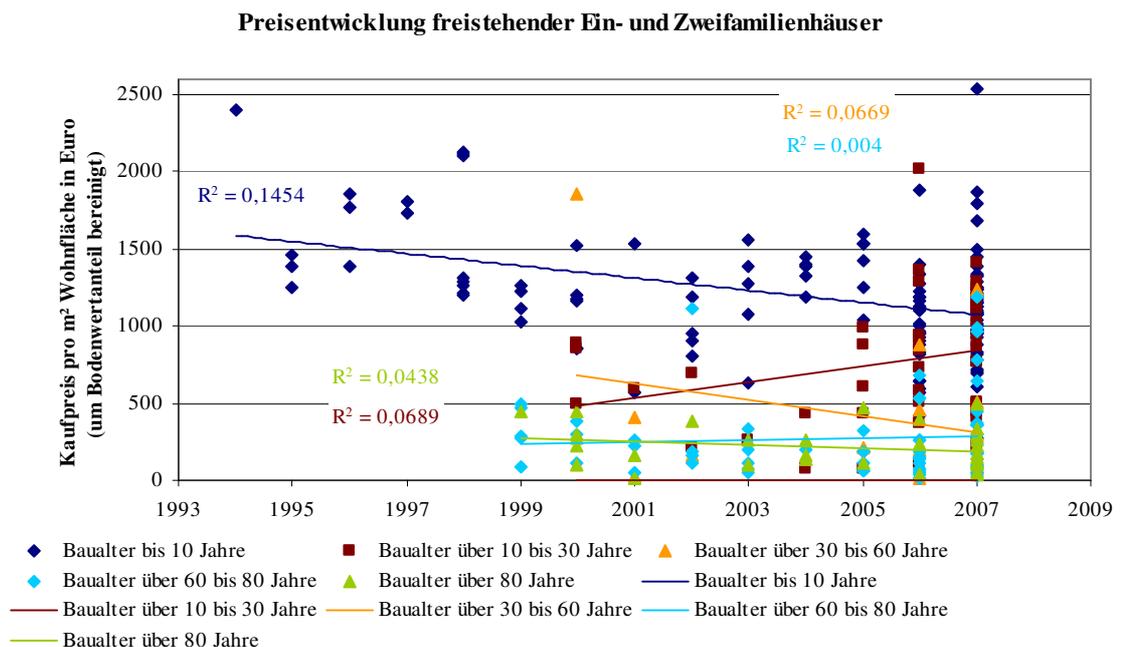
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (87)	bis 1945	700 – 1.010	60 - 150	520 – 1.215
		Ø 850	Ø 112	Ø 955
	1945 – 1990	640 – 1.150	58 - 100	630 – 1.270
		Ø 880	Ø 82	Ø 1.100
	ab 1990	520 – 1.090	115 - 180	1.380 – 1.830
		Ø 775	Ø 140	Ø 1.595
Altbauten nach 1990 modernisiert	695 – 1.095	70 - 190	900 – 1.470	
Ø 880	Ø 125	Ø 1.200		
Glienicke – Mühlenbecker Land (66)	bis 1945	720 – 1.400	Ø 175	Ø 1.215
		Ø 1.085		
	1945 – 1990	560 – 1.525	Ø 65	Ø 905
		Ø 940		
	ab 1990	530 – 1.400	120 - 170	1.480 – 2.400
		Ø 940	Ø 150	Ø 1.880
Altbauten nach 1990 modernisiert	785 – 1.375	60 - 200	985 – 1.690	
	Ø 1.030	Ø 127	Ø 1.340	
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (76)	bis 1945	105 – 1.500	80 - 120	125 - 585
		Ø 1.140	Ø 105	Ø 350
	1945 – 1990	285 – 1.305	Ø 95	Ø 575
		Ø 830		
	ab 1990	600 – 1.040	110 – 200	930 – 1.470
		Ø 865	Ø 135	Ø 1.275
Altbauten nach 1990 modernisiert	790 – 1.900	60 - 150	375 - 960	
	Ø 1.100	Ø 105	Ø 700	
Oranienburg – Leegebruch (93)	bis 1945	655 – 1.315	60 - 150	390 - 920
		Ø 980	Ø 110	Ø 570
	1945 – 1990	610 – 1.200	70 - 105	390 – 1.000
		Ø 900	Ø 90	Ø 705
	ab 1990	505 - 926	105 - 145	1.110 – 1.605
		Ø 745	Ø 120	Ø 1.380
Altbauten nach 1990 modernisiert	725 – 1.675	85 - 150	525 – 1.375	
Ø 1.060	Ø 110	Ø 990		
Velten – Hennigsdorf (24)	bis 1945	Ø 1.080	Ø 205	Ø 560
	1945 - 1990	--	--	--
	ab 1990	460 - 895	80 - 150	400 – 2.080
		Ø 605	Ø 120	Ø 1.660
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 810	Ø 96	Ø 1.225
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (65)	bis 1945	490 – 2.580	85 - 180	55 - 580
		Ø 1.415	Ø 135	Ø 335
	1945 – 1990	910 – 2.190	55 - 250	135 - 590
		Ø 1.650	Ø 135	Ø 390
	ab 1990	Ø 700	Ø 120	Ø 1.170
	Altbauten nach 1990 modernisiert	525 – 2.500	90 - 160	515 – 1.010
Ø 1.270		Ø 120	Ø 750	

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

Innerhalb der letzten acht Jahre sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Objekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Objekten ab einem Baualter über 30 bis 60 Jahre. Auch Gebäude mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer bzw. wirtschaftlich bereits verbrauchte Gebäude werden veräußert – hier ist innerhalb der letzten Jahre der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis nicht bzw. kaum gesunken. Bemerkenswert ist die gute Marktgängigkeit von Gebäuden zwischen 10 und 30 Jahren Baualter, die ihrem Ausdruck im Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise findet.

Untersucht wurden hier Kauffälle zu Gebäuden ohne bauliche Veränderungen bzw. Modernisierungen, da bei angegebenen Modernisierungsmaßnahmen in der Regel nicht einschätzbar ist, in welchem Umfang diese getätigt wurden und sich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes auswirken. Um eine Vergleichbarkeit der Kauffälle aus unterschiedlichsten Lagen herzustellen, wurden die Kaufpreise ohne ihren Bodenwertanteile untersucht.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

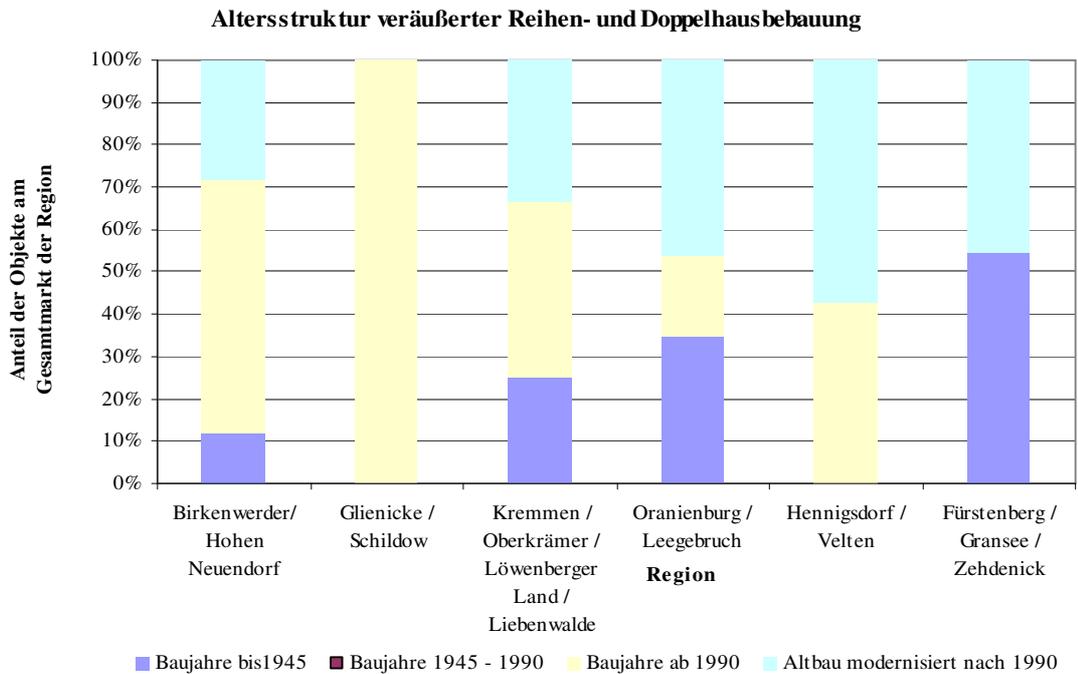
In der folgenden Übersicht sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2007 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde unverändert im Raum Glienicke – Mühlenbecker Land abgeschlossen. Hier handelte es sich ausschließlich um Neubauobjekte in neuen Wohngebieten. Vereinzelt Abschlüsse in neuen Wohngebieten fanden in Oberkrämer und dem Ortsteil Nieder Neuendorf von Hennigsdorf statt. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten mit unter 300 m² sehr gering bemessen. In gewachsenen Wohngebieten ist die den Objekten zugeordnete Grundstücksgröße in der Regel historisch bedingt großzügiger bemessen. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m² üblich sind.

Tabelle 4 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	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 (25)	bis 1945	Ø 1.030	Ø 125	Ø 1.000
	ab 1990	140 – 380	100 – 125	1.225 – 1.760
		Ø 270	Ø 110	Ø 1.430
	Altbauten nach 1990 modernisiert	710 - 960	90 - 120	750 – 1.350
Ø 895		Ø 110	Ø 1.105	
Glienicke – Mühlen- becker Land (38)	ab 1990	150 - 400	90 - 120	1.150 – 1.630
		Ø 260	Ø 100	Ø 1.390
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (24)	bis 1945	150 – 1.190	Ø 75	Ø 170
		Ø 800		
	ab 1990	150 - 470	90 - 135	505 – 1.060
		Ø 290	Ø 120	Ø 850
Altbauten nach 1990 modernisiert	225 – 750	70 - 120	150 – 1.175	
	Ø 430	Ø 100	Ø 760	
Oranienburg – Leegebruch (26)	bis 1945	230 - 700	80 - 130	Ø 845
		Ø 585	Ø 100	
	ab 1990	Ø 340	Ø 110	Ø 1.140
		Altbauten nach 1990 modernisiert	510 - 890	65 - 165
Ø 675	Ø 105			
Velten – Hennigsdorf (7)	ab 1990	Ø 345	Ø 115	Ø 1.310
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 820	Ø 100	Ø 1.115
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (11)	bis 1945	120 – 2.580	Ø 60	Ø 285
		Ø 1.490	Ø 70	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 1.710	Ø 85	Ø 500

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

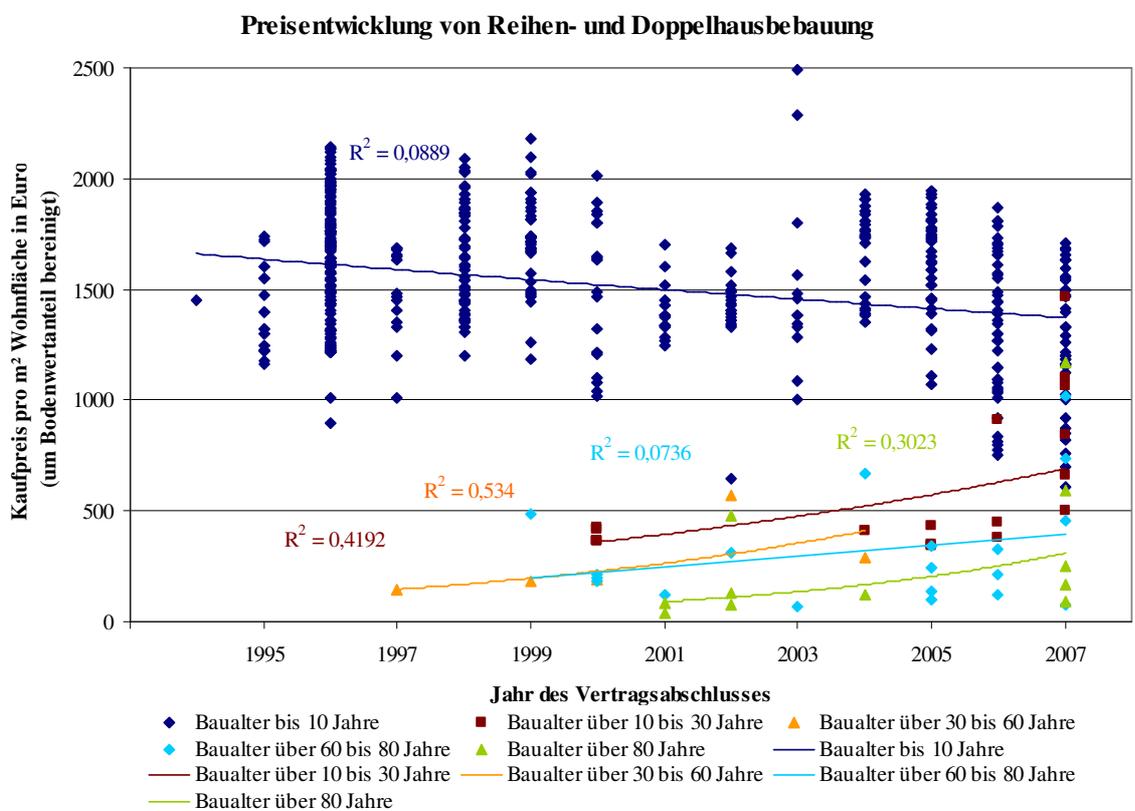
Im Jahr 2007 wurden im gesamten Landkreis keine Reihen- und Doppelhäuser der Baujahresklasse zwischen 1945 und 1990 (unmodernisiert) veräußert. Im äußeren Entwicklungsraum wurden in 2007 daneben auch keine Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Altbauten werden mittlerweile hauptsächlich, in unterschiedlichem Grade modernisiert veräußert. Im Berlinnahen Bereich Glienicke – Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land) wurden nur Neubauobjekte am Markt angeboten.



8.3.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für Einfamilienreihen- und Doppelhäuser kontinuierlich um insgesamt ca. 200 Euro pro Quadratmeter gesunken. Hingegen sind die gezahlten Kaufpreise aller Altbauten seit dem Jahr 2000 gestiegen.

Untersucht wurden hier Kauffälle zu Gebäuden ohne bauliche Veränderungen bzw. Modernisierungen, da bei angegebenen Modernisierungsmaßnahmen in der Regel nicht einschätzbar ist, in welchem Umfang diese getätigt wurden und sich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes auswirken.



8.4 Wohnungseigentum

Insgesamt 91 % der insgesamt 185 Kauffälle zu Wohneigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr waren Wiederverkäufe. Lediglich 9 % der Verkäufe und diese nur im engeren Verflechtungsraum bezogen sich auf den Ersterwerb. Vier Kauffälle (2 %) wurden über Wohnungen im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Der Teilmarkt ist wie schon in den Vorjahren eher unbedeutend und die Anzahl der Kauffälle ist im Jahr 2007 wiederum zurückgegangen. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt.

8.4.1 Preisniveau

Hauptstandort der **Erstverkäufe** war die Gemeinde Glienicke. Daneben gab es weitere Verkäufe in Hennigsdorf, Schildow und Bergfelde. Der **durchschnittliche Kaufpreis** pro Quadratmeter Wohnfläche lag bei **1.020 €**, die durchschnittliche Wohnfläche bei 128 m². Aufgrund der geringen Anzahl der abgeschlossenen Verträge sind weitere Auswertungen hierzu nicht sinnvoll.

In den unten stehenden Lagen fanden **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen statt. Weitere einzelne Verkäufe gab es darüber hinaus auch in Birkenwerder, Mühlenbecker Land, Kremmen und Fürstenberg. Hier reichen jedoch die **geringe Anzahl** der Verkäufe bzw. die erhobenen Daten z.B. zu Baujahren und Wohnflächen für weitere Auswertungen nicht aus.

Zu den veräußerten Wohnungen gehört regelmäßig auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht. Von mindestens 60 Wohnungen ist bekannt, dass diese in vermietetem Zustand veräußert worden sind.

Tabelle 5 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

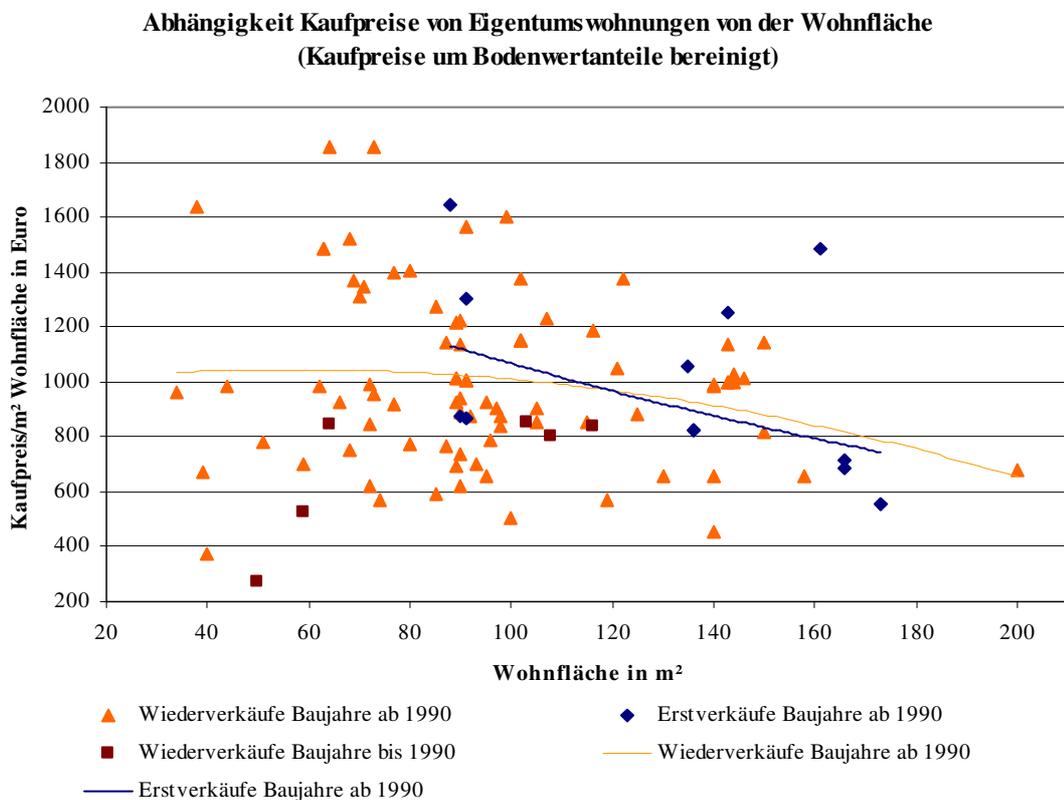
Gemeinde (Anzahl der Verkäufe) veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1993 - 2001	51 - 80	74	1.080 – 2.070	1.620
Hennigsdorf 1913 - 1972 modernisiert	--	75		750
Hennigsdorf 1995 - 1999	63 – 98	82	1.042 – 1.698	1.308
Hohen Neuendorf 1996 - 1999	85 – 144	111	1.121 – 1.348	1.199
Leegebruch 1993 - 1994	40 – 115	89	672 – 1.072	828
Mühlenbecker Land 1996 – 2001	--	86	--	1.999
Oberkrämer Baujahre 1995 – 1998	--	108	--	940
Oranienburg incl. Ortsteile Baujahre 1992 – 1996	59 – 200	113	536 – 1.465	947
Velten 1994 – 2001	68 – 105	101	796 – 1.471	1.106

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 Miteigentumsanteile bereinigt.

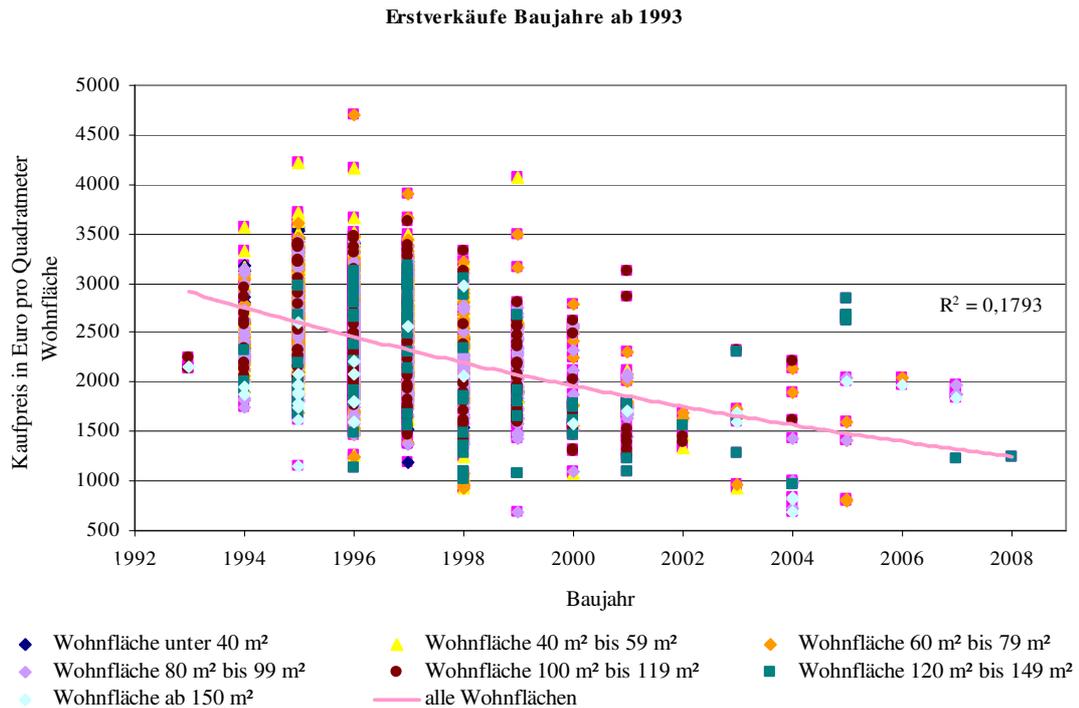
Bei den Erst- und Wiederverkäufen der Baujahre ab 1990 ist mit steigender Wohnfläche deutlich eine sinkende Tendenz der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen.

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.

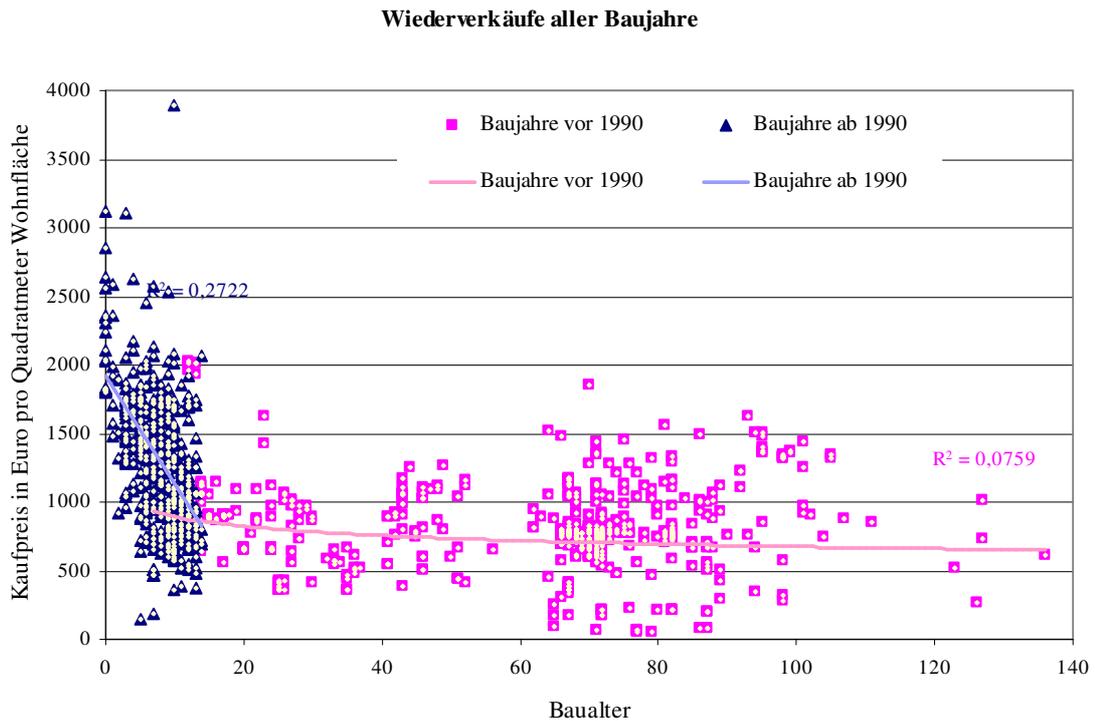


8.4.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1990 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro m² Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1993 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 €/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Berichtszeitraum in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße maximal 2.000 €/m².



Bei wieder verkauften Eigentumswohnungen ist mit steigendem Baualter ebenfalls ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sank der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis stark, auf unter 50 % ab. Die für höhere Baualter gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise sinken dann moderat weiter ab. Bei diesen Objekten muss jedoch auch davon ausgegangen werden, dass es mindestens teilweise Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang gegeben hat.



8.5 Teileigentum

Lediglich im engeren Verflechtungsraum an den Standorten Hennigsdorf und Glienicke konnten Wiederverkäufe über Stellplätze in Tiefgaragen registriert werden. Insgesamt lagen sieben Kauffälle hierzu vor. Die Kaufpreise lagen zwischen 10.000 Euro und 13.000 Euro.

Teileigentumsverkäufe anderer Art fanden nicht statt.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden insgesamt 53 Kauffälle, d.h. gegenüber dem Vorjahr in der Anzahl nahezu unverändert registriert. Drei Viertel der Verkäufe fanden im engeren Verflechtungsraum statt. Vier Objekte waren Gebäude im komplexen Wohnungsbau errichtet. Diese Objekte gingen in die Tabelle weiter unten mit ein. Alle vier Objekte des komplexen Wohnungsbaus befinden sich im engeren Verflechtungsraum.

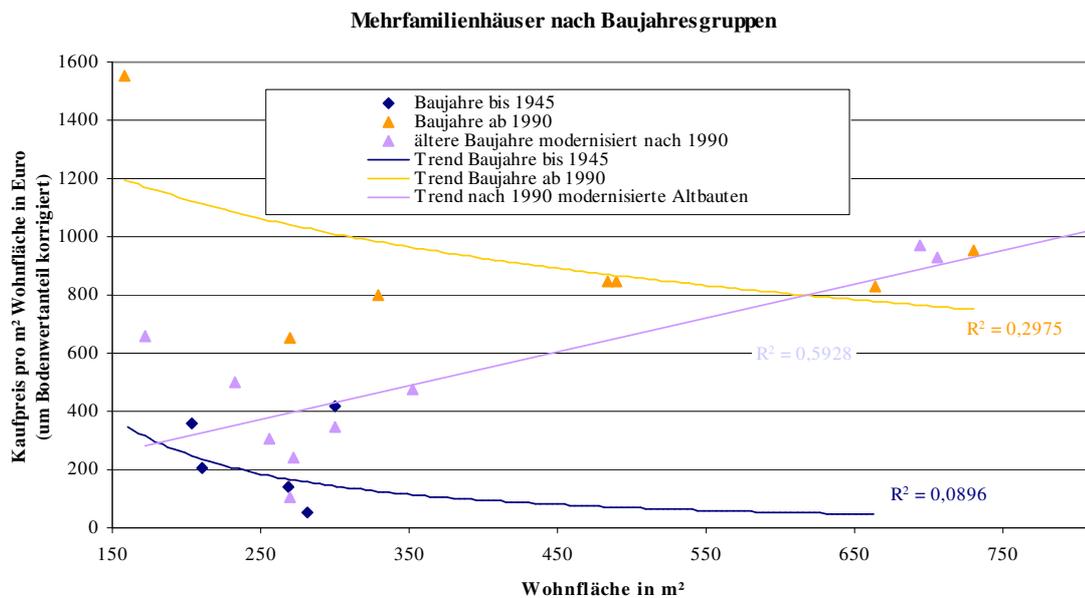
Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise.

Tabelle 6 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	160 - 430	3 – 6	42 - 650
	270	4	310
1945 – 1990	--	--	--
	1.820	31	805
nach 1990	160 - 660	2 – 9	780 – 1.140
	450	7	990
alte Baujahre - modernisiert nach 1990	200 – 1.060	3 – 18	260 – 890
	470	6	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. Diese Kauffälle, jedoch ohne Kauffälle des komplexen Wohnungsbaus, sind im untenstehenden Diagramm dargestellt. Da die Objekte in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, diese um den Bodenwertanteil bereinigt worden.



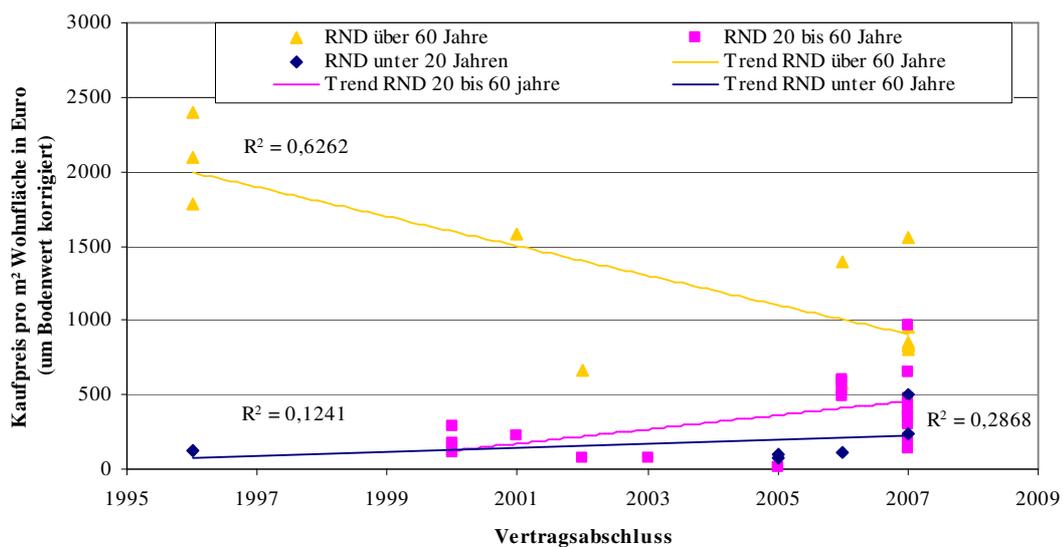
Bei Neubauten ab 1990 sowie den Baujahren bis 1945 ist mit steigender Wohnfläche ein sinkender Quadratmeterpreis zu erkennen. Bei den älteren modernisierten Baujahren zeigt sich diese Abhängigkeit nicht. Dies kann unter anderem darin begründet sein, dass eventuell doch bereits vereinzelt Modernisierungen vorliegen, die in ihrer Größenordnung nicht umfassend zu erfassen waren.

8.6.2 Preisentwicklung

Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen auch hier diese um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

Seit dem Jahr 1996 ist der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer über 60 Jahren auf die Hälfte gesunken. Wurden noch in dem Jahren 1996 sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt 2000 Euro/m² Wohnfläche gezahlt lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2007 unter 1000 Euro/m². Bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Lagen die Kaufpreise von Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 20 Jahren in 1996 um 100 Euro/m² wurden im Berichtszeitraum über 200 Euro/m² gezahlt. Bei einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 60 Jahren stieg der durchschnittlich erzielte Kaufpreis von ca. 100 Euro/m² im Jahr 2000 auf über 450 Euro/m² im Berichtsjahr.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit verschiedener Restnutzungsdauer



8.6.3. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die im Landkreis Oberhavel für die Liegenschaftszinssatzermittlung zur Verfügung stehende Anzahl geeigneter Kauffälle ist bisher noch 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 wurden im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg sowie auf den Internetseiten der Gutachterausschüsse Brandenburg veröffentlicht. Da der Gutachterausschuss für Oberhavel keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermitteln konnte, wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

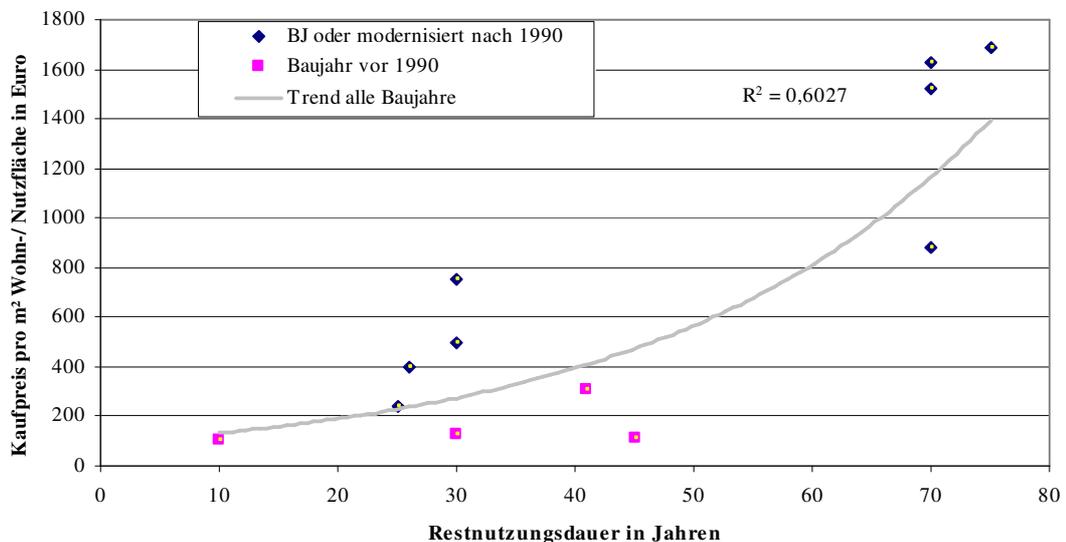
8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen 44 Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 33 im engeren Verflechtungsraum sowie 11 im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1900 und 1995, zwei Drittel waren ältere Baujahre vor 1990, davon einige modernisiert.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 252.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 55 €/m², im **äußeren Entwicklungsraum** von 65.600 € bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 38 €/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 1.060 €/m² Wohn/Nutzfläche und im äußeren Entwicklungsraum durchschnittlich 450 €/m² erzielt.

Grundstücke mit Gebäuden gemischter Nutzung Abhängigkeit des Kaufpreises von der Restnutzungsdauer



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Zu Gewerbe- bzw. Industrieobjekten wurden in 2007 nur 12 Verkäufe, davon fünf im äußeren Entwicklungsraum getätigt. Vier Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten mit Flächen zwischen 2.800 m² und 42.000 m², die anderen Grundstücke waren innerhalb der Ortslagen gelegen. Dagegen wurden kleinere Flächen von durchschnittlich 690 m² innerhalb von dörflichen oder städtischen Mischgebieten veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 21.000 Euro. Der durchschnittlich pro m² Nutzfläche gezahlte Kaufpreis lag bei 183 Euro.

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

Insgesamt 77 Kaufverträge und damit um die Hälfte des Vorjahres mehr wurden über bebaute Wochenendhausgrundstücke abgeschlossen. Davon lagen unverändert etwa ein Drittel im äußeren Entwicklungsraum, zwei Drittel im engeren Entwicklungsraum. 25 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten bzw. in Außenbereichslagen, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 19 Objekte, gelegen sowohl im äußeren Entwicklungsraum als auch im engeren Verflechtungsraum befanden sich in Wasserlage.

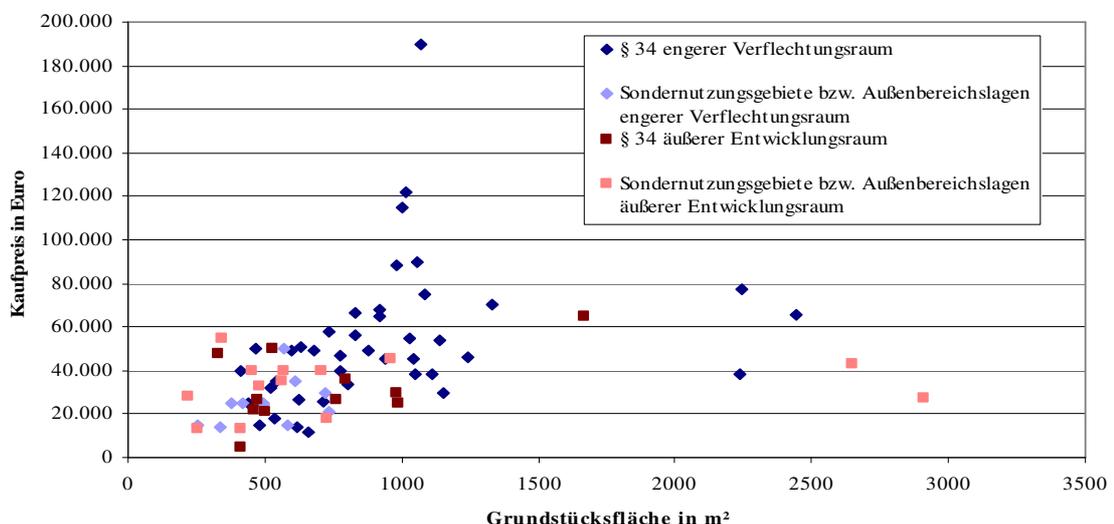
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im äußeren Entwicklungsraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 €/m² und 26 €/m² statt. Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 32 und 72 €/m².

Tabelle 7 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	330 – 1.000	5.000 – 50.000	30 - 90	1972 - 1980
		Ø 650	Ø 31.600	Ø 50	Ø 1977
	Sondernutzungsgebiete	250 – 2.650	13.000 – 45.000	20 - 40	1970 - 1984
		Ø 790	Ø 34.800	Ø 35	Ø 1976
engerer Verflechtungsraum	Lage im Wohngebiet	540 – 1.140	25.800 – 74.900	25 – 60	1935 - 1990
		Ø 860	Ø 48.800	Ø 43	Ø 1974
	Sondernutzungsgebiete	260 – 720	14.000–35.000	23 - 45	1934 – 1989
		Ø 510	Ø 23.900	Ø 33	Ø 1979

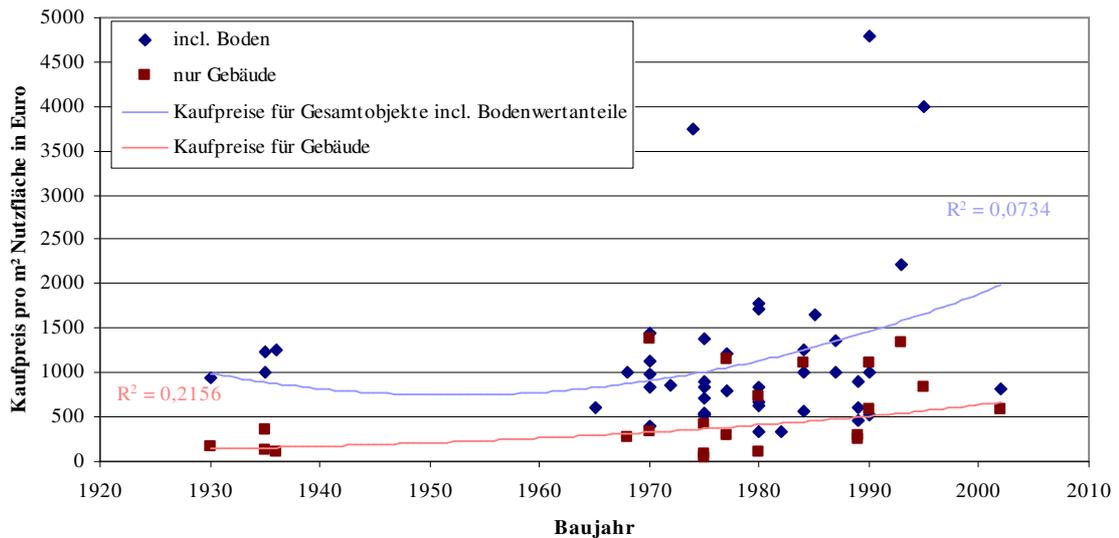
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken



Unabhängig von der Lage der Objekte zeigte sich auch weiterhin 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

20 weitere Verträge wurden in geringem Umfang über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen oder kulturellen Einrichtungen, Kirchengrundstücken, Verkaufsstellen sowie Garagengrundstücken. Aufgrund der geringen Anzahl der einzelnen Objektarten und der unterschiedlichen Lagen ist eine nähere Untersuchung dieser Daten nicht sinnvoll.

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 01.01.2008 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 16.01.2008 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. Für Bauland wurden zum Stichtag 01.01.2008 insgesamt 263, für land- und forstwirtschaftliche Flächen 32 Bodenrichtwerte ermittelt.

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

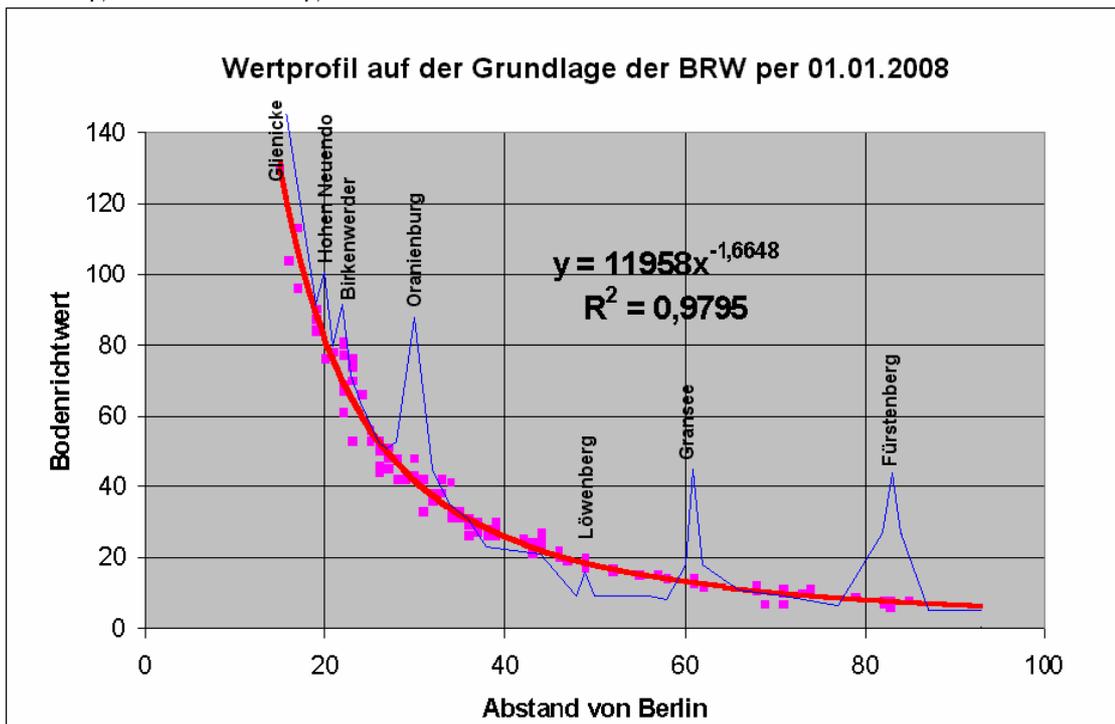
Die Bodenrichtwerte werden i.d.R. für nach § 127 (2) BauGB erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Abweichungen hiervon sind in der Bodenrichtwertkarte eindeutig als erschließungsbeitragsfrei bzw. -pflichtig ausgewiesen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können im Regelfall zusätzlich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

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

Tabelle 8 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/ Stadt bzw. Amt, incl. Ortsteile	Bodenrichtwertspanne, Wert in €/m ²						
	gewachsene Wohngebiete		neue Wohngebiete mit voller Erschließung		Gewerbeflächen		
Birkenwerder	64	-	90	77	-	125	39
Glienicke	78	-	145	150	-	180	
Hennigsdorf, Stadt	100	-	125	115	-	130	60
Hohen Neuendorf, Stadt	54	-	115	75	-	135	58
Kremmen, Stadt	20	-	44	38	-	72	
Leegebruch	57		100				
Löwenberger Land	5	-	31	36	-	61	
Oberkrämer	19	-	44	46	-	12	9,5 - 17
Oranienburg, Stadt	20	-	90	48	-	85	19 - 36
Velten, Stadt	50		72 - 115		25 - 45		
Fürstenberg, Stadt	4	-	33			9	
Amt Gransee	5	-	32	24	-	63	11
Liebenwalde, Stadt	10	-	23	61			
Mühlenbecker Land	29	-	95	82	-	190	60
Zehdenick, Stadt	5	-	42	68		9	

Im Allgemeinen nehmen mit steigender Entfernung zu Berlin die Bodenrichtwerte ab. Die folgende Grafik zeigt dies deutlich.



Grafik erstellt auf der Basis des in Anlage 4 dargestellten Modells

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 01.01.2008 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg und Velten fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet Zehdenick wird derzeit das Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endbodenrichtwerte erarbeitet.

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 9 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Stadt, Gemeinde incl. Ortsteile	typische Grundstücks- fläche 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 10 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Stadt, Gemeinde incl. Ortsteile	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder, baulich genutzt	80 bis 1.300	0,51 bis 1,79
Birkenwerder, nicht baulich	300	0,55
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 bis 2,40
Hohen Neuendorf, Stadt nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Kremmen, Stadt baulich genutzt	15 bis 460	1,00 bis 1,20
Leegebruch Garagenstellplätze		100/ Stellplatz
Liebenwalde, Stadt baulich genutzt	130 – 600	0,61 – 0,82
Löwenberger Land	250 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	100 bis 630	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 insgesamt Daten unterschiedlicher Qualitäten zu 926 Mietverträgen vor, hiervon 101 im äußeren Entwicklungsraum.

Insgesamt 728 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre belegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

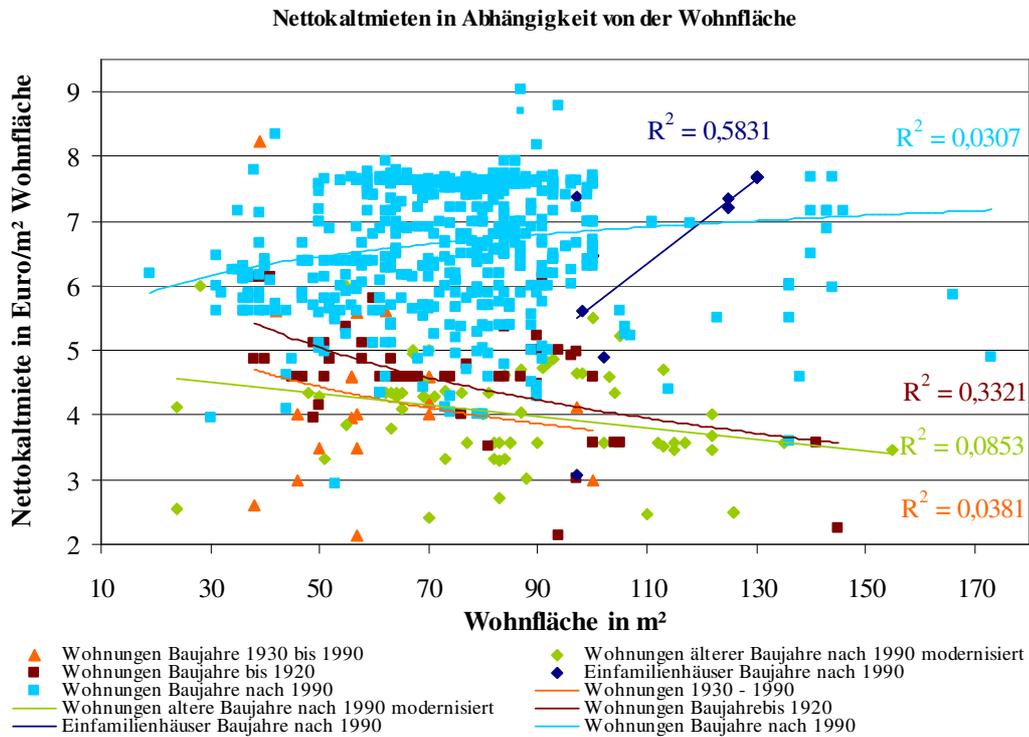
Tabelle 11 Mieten

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutz-/ Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltniete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Gastronomie (4)	Ø 173	--	Ø 5,70
Geschäftsräume (47)	43 – 231 Ø 113	--	5,10 – 11,40 Ø 7,60
Gewerberäume (17)	88 – 1.200 Ø 477	--	1,50 – 6,60 Ø 4,10
Wohnungen Baujahre vor 1920 unmodernisiert (69)	47 – 96 Ø 69	-- Ø 4	3,95 – 5,10 Ø 4,70
Wohnungen älterer Bau- jahre – modernisiert ab 1990 (65)	63 - 113 Ø 84	2 – 4 Ø 3	3,32 – 4,70 Ø 4,05
Wohnungen Baujahre nach 1990 (609)	57 – 90 Ø 75	2 – 3 Ø 3	5,70 – 7,60 Ø 6,80
Wohnungen Baujahr oder Modernisierung 1920 – 1989 (28)	46 – 73 Ø 60	2 – 3 Ø 3	3,00 – 5,60 Ø 4,20
Einfamilienhäuser Baujahre nach 1990	98 – 130 Ø 123	Ø 4	5,60 – 7,70 Ø 7,40

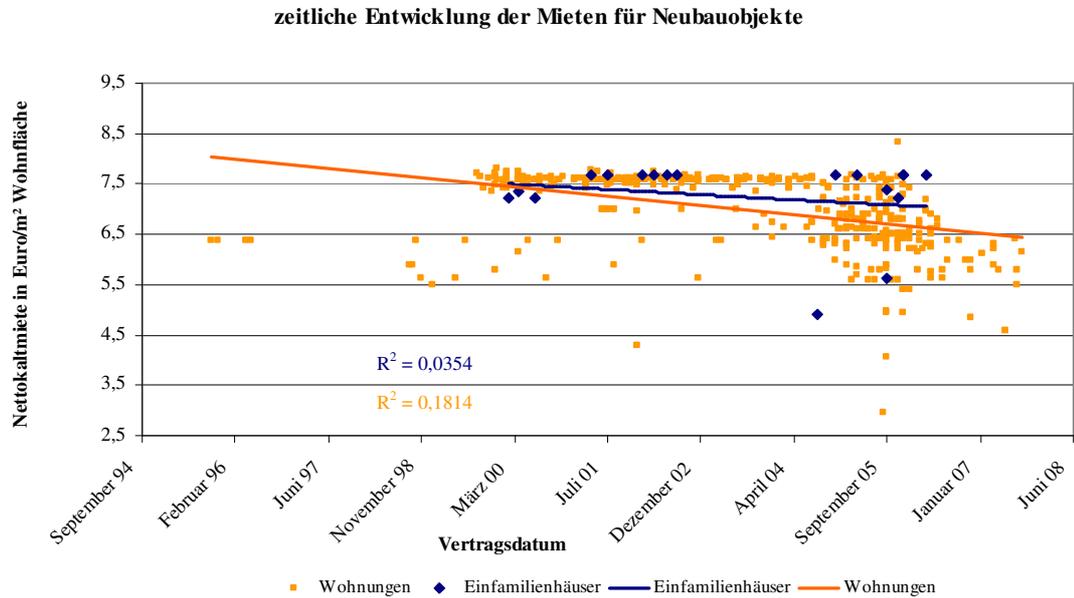
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage erhältlich. Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

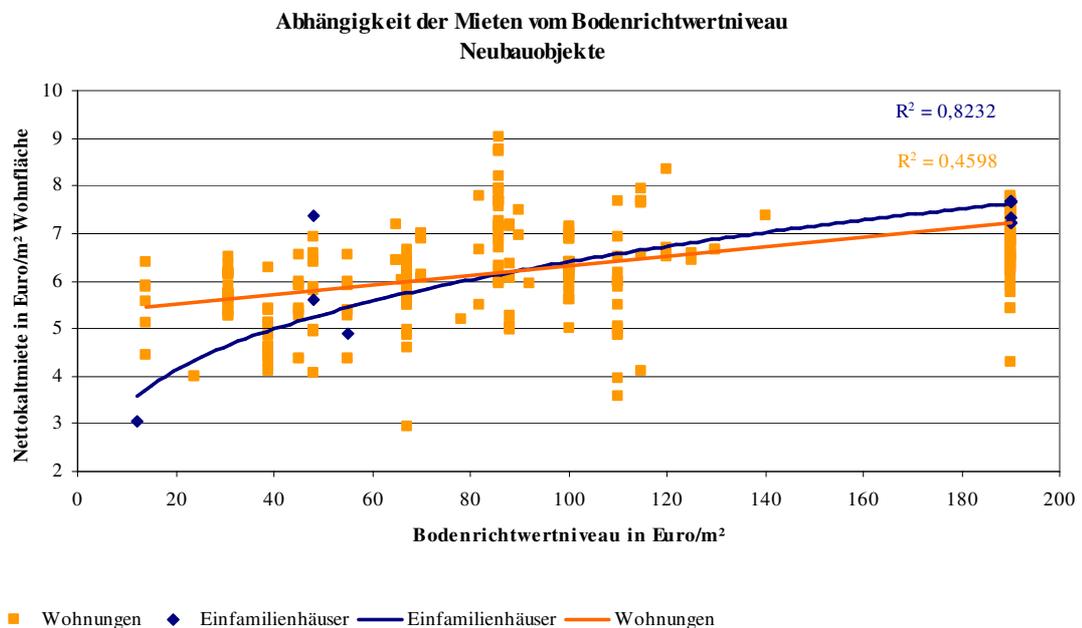
Die Grafik unten zeigt die vereinbarten Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche der Mietobjekte. Während bei Altbauten bzw. modernisierten Altbauten der vereinbarte Mietzins mit steigender Wohnfläche sinkt, ist bei Neubauobjekten diese Abhängigkeit nicht nachweisbar. Hier wird vermutet, dass weitere Einflussfaktoren, wie z.B. die Lage eine Rolle spielen.



Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern der Baujahre nach 1990, bei denen das Abschlussdatum des Mietvertrages bekannt gegeben wurde, wurde die zeitliche Abhängigkeit der vereinbarten Mieten untersucht.



Für dieselben Objekte wurde auch die Abhängigkeit von der Lage der vermieteten Objekte, dargestellt durch das Bodenrichtwertniveau, untersucht.



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	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reuterstraße 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202760	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354906	(03341)354997
	geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581, -5582, -5567	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU	(03541)8705391	(03541)8705310
	gaa@osl-online.de		
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62490	(033971)71047
	gutachter@kva-opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318313	(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)6084205	(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)6124212	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Goepelstr. 38 15234 FRANKFURT (ODER)	(0335)5526205	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2007
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)289843183
	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 7498	(030)9012 3025 (030)9012 3193
	gaa@senstadt.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)**

5

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m² (Stand 12/07)	Einwohner (Stand 10/07)
Birkenwerder	18.095.987	7 466
Fürstenberg, Stadt	212.552.956	6 524
Glienicke/Nordbahn	4.597.864	10 208
Hennigsdorf, Stadt	31.291.044	25 924
Hohen Neuendorf, Stadt	48.058.145	23 496
Kremmen, Stadt	208.426.296	7 292
Leegebruch	6.437.894	6 709
Liebenwalde, Stadt	140.372.097	4 495
Löwenberger Land	244.162.797	8 219
Mühlenbecker Land	52.320.135	13 537
Oberkrämer	103.255.370	10 780
Oranienburg, Stadt	161.998.953	41 491
Velten, Stadt	23.387.534	11 498
Zehdenick, Stadt	221.468.571	14 337
Amt Gransee und Gemeinden	319.515.581	9 877
Gransee, Stadt	121.152.045	6 300
Großwoltersdorf	52.271.339	934
Schönermark	11.845.791	460
Sonnenberg	50.300.773	906
Stechlin	83.945.633	1 277
Oberhavel gesamt	1.795.941.224	201.853

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 01.01.2008 beschlossenen Bodenrichtwerte ermittelt. Haupteinflussfaktoren sind

1. die Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin

Als Abhängigkeit ergibt sich $W_1 = 11.958 E^{1,6648}$

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	$W_2 = 11,42 f_{\text{Zentrum}}^{-2,71}$	max. 46 €
Zehdenick	$W_2 = 18,96 f_{\text{Zentrum}}^{-1,69}$	max. 28 €
Hennigsdorf	$W_2 = 3 \text{ €}$	
Birkenwerder	$W_2 = 8,21 f_{\text{Zentrum}}^{-1,06}$	max. 22 €
Gransee	$W_2 = 4,73 f_{\text{Zentrum}}^{-3,74}$	max. 32 €
Leegebruch	$W_2 = 15 \text{ €}$	
Fürstenberg	$W_2 = 10 \text{ €}$	
Borgsdorf	$W_2 = 24 \text{ €}$	
Velten	$W_2 = 6 \text{ €}$	
Liebenwalde	$W_2 = 7,32 f_{\text{Zentrum}}^{-1,99}$	max. 7 €
Hohen Neuendorf	$W_2 = 4,72 f_{\text{Zentrum}}^{-2,72}$	max. 19 €

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

3. der Einfluss landschaftlich reizvoller Gebiete

Folgende Abhängigkeiten bestehen:

$W_3 = f_{\text{Landschaft}} W_1$	W_3	Bodenwertanteil Wirkung Landschaft (in €)
	$f_{\text{Landschaft}}$	
	für überregional bekannte Erholungsorte (Neuglobsow, Himmelpfort, Fürstenberg)	2,3 - 4,5
	für regional bekannte Erholungsorte (u. a. Menz, Steinförde, Seilershof)	0,5 - 1,0
	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

$W_4 = - f_{\text{Dörfer}} 1.146.734 E^{-3,21}$

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

$f_{\text{Dörfer}}$	gutachterlich geschätzter Faktor für den Umfang der o. g. negativen Wirkungen zwischen 0,1 ... 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
GaGEBö	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