

Grundstücksmarktbericht 2008



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
5.6.3	Arrondierungsflächen	38
5.7	Erbbaurechte	39
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	41
6.1	Allgemeines	41
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	42
6.2.1	Preisniveau	42
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	45
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	47
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	48
6.4	Höfe	49
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet	50
6.6	Begünstigtes Agrarland	51

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
7.1	Hausnahe Gartenflächen	52
7.2	Freizeitflächen	53
7.3	Verkehrsflächen – private Wege	53
7.4	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	55
7.5	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	56
8.	Bebaute Grundstücke	57
8.1	Allgemeines	57
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	61
8.2.1	Preisniveau	61
8.2.2	Preisentwicklung	63
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	64
8.3.1	Preisniveau	64
8.3.2	Preisentwicklung	66
8.4	Wohnungseigentum	67
8.4.1	Preisniveau	67
8.4.2	Preisentwicklung	69
8.5	Teileigentum	70
8.6	Mehrfamilienhäuser	71
8.6.1	Preisniveau	71
8.6.2	Preisentwicklung	73
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze	73
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	74
8.7.1	Preisniveau	74
8.7.2	Preisentwicklung	75
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	75
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	76
8.10	Sonstige bebaute Objekte	77
9.	Bodenrichtwerte	78
9.1	Gesetzlicher Auftrag	78
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	78
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	83
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	84
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	84
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	85
10.1	Nutzungsentgelte	85
10.2	Mieten	87
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	91

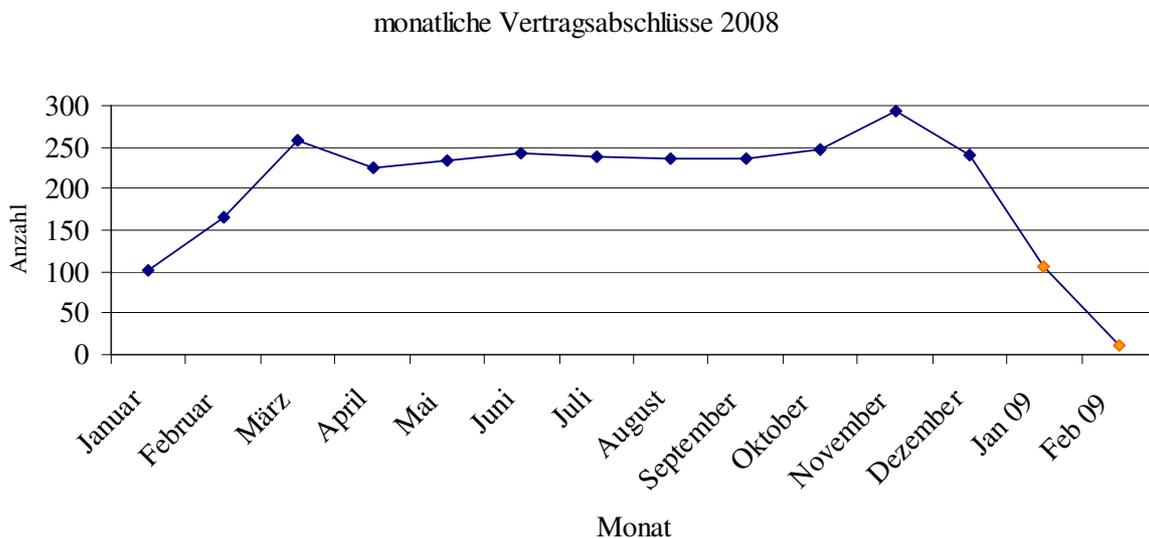
Anlagen

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
Untersuchung zu Wertdifferenzen von Grundstücken in Wohnparks zu Grundstücken in gewachsenen Ortslagen	5
Abhängigkeit des Bodenwertes von Grundstücken in Wohnparks von der Berlin- Entfernung	5
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	6
Abkürzungsverzeichnis	7

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

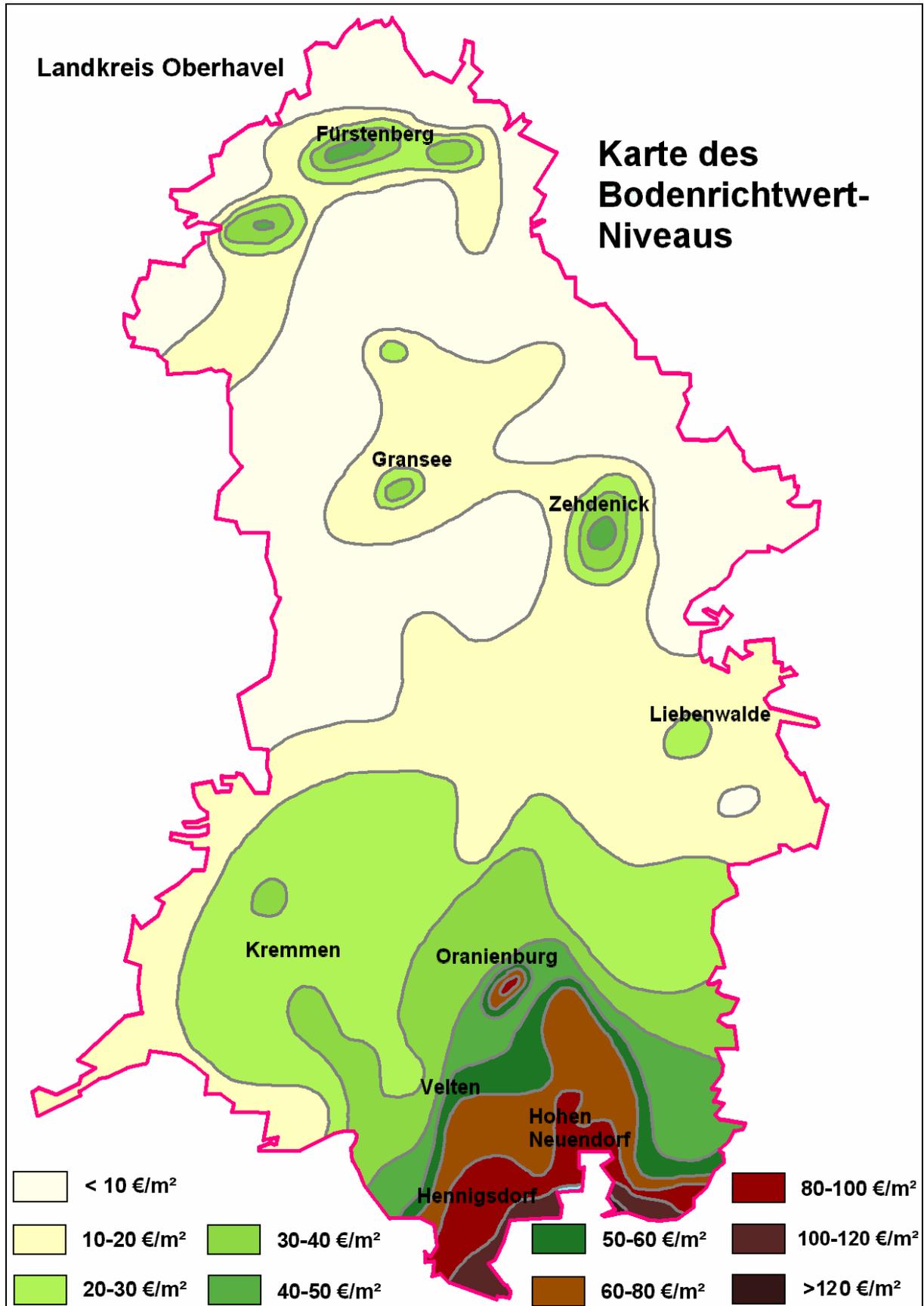
Im Jahr 2008 fand wiederum ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Nach einem kurzfristigen Rückgang der Gesamtkauffallzahlen in 2006 ist diese seither stetig steigend. Insgesamt konnten bis zum 15.02.09 Daten von 4.035 eingegangenen Kaufverträgen des Jahres 2008 erfasst werden, ein Höchststand seit dem Jahr 2003 und ca. 15 % mehr als noch im Jahr 2007. Der Hauptanteil an dieser Steigerung fällt dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zu.

Während in den ersten zwei Monaten des Jahres 2008 monatlich unter 200 Kaufverträgen angezeigt wurden, sind in den Folgemonaten jeweils um 250, im November als Spitze fast 300 Verträge übersandt worden. Im ersten Quartal des Folgejahres werden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. 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.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen 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 die höchsten Grundstückspreise. Damit erscheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin ein Hauptkriterium 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 wirkt das örtliche Zentrum Oranienburg.



Grafik erstellt auf der Basis des in Anlage 4.1 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 einem Grundstücksmarktbericht zu veröffentlichen. Zusammen mit den Grundstücksmarktberichten der anderen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie weiteren von den Gutachterausschüssen angebotenen Leistungen soll hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Markttransparenz geleistet werden.

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

Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, sachverständig und umfassend 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 nur als Hochrechnung erkennbarer Trends verstanden werden und sind nur bedingt aussagekräftig.

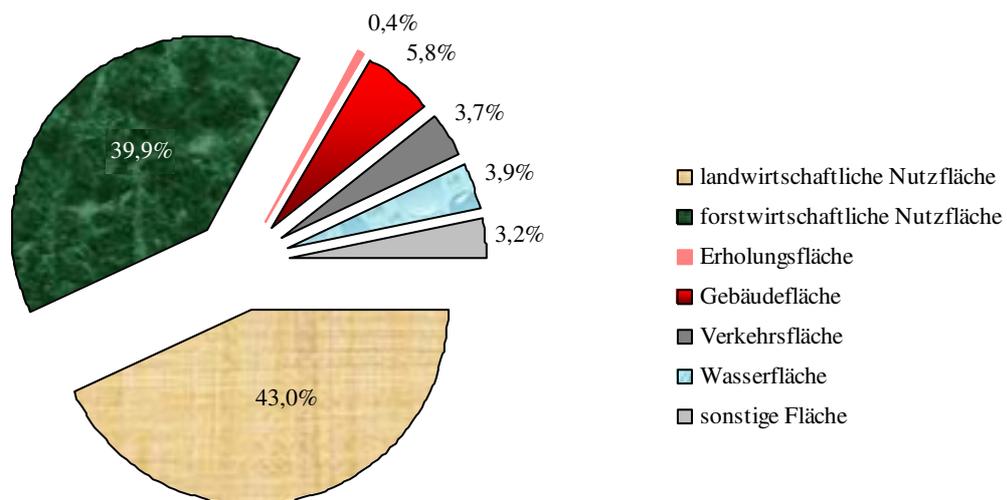
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.742 ha.

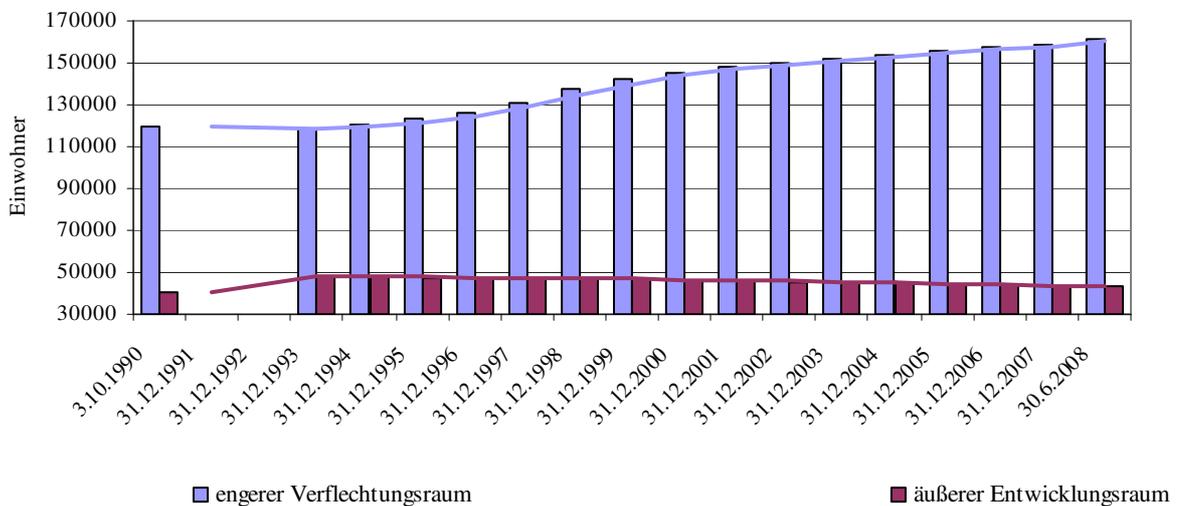
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2008



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 derzeit über 200.000 Einwohnern, von denen fast 80 % im Berlinnahen Raum angesiedelt sind, gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten. Die Einwohnerentwicklung stellt sich jedoch sehr unterschiedlich dar, während der engere Verflechtungsraum im Zeitraum 1995 bis Juni 2008 einen Zuwachs von 32 % verzeichnet, nahm die Einwohnerzahl im äußeren Entwicklungsraum im selben Zeitraum um 9 % ab. Ein Anstieg der Bevölkerungszahl wird auch noch bis zum Jahr 2010 prognostiziert. Hier geht das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg von anhaltenden Wanderungsgewinnen bis zum Jahr 2030 aus, nach 2010 können diese jedoch die Sterbeüberschüsse nicht mehr kompensieren.

Einwohnerentwicklung (aktuelle Verwaltungsstruktur)
Trends als gleitender Durchschnitt



Bevölkerungsentwicklung Quelle AfS-BBB

Der demografische Wandel des gesamten Raumes Berlin-Brandenburg hat Auswirkungen auf seine Raumstruktur und erfordert deshalb veränderte Ansätze der räumlichen Schwerpunktsetzung. Der am 15. Mai 2009 in Kraft tretende Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg löst die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab. Er trifft Aussagen zu den raumbedeutenden Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der räumlichen Inanspruchnahme, Entwicklung oder Funktionsbeeinflussung des Gebietes.

In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die internationale und nationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die vorhandenen Potentiale sollen in ihrem Zusammenspiel genutzt und die Infrastruktur weiter entwickelt werden, um sich im weltwirtschaftlichen Wettbewerb zu behaupten.

Der Landkreis 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 das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreicht werden. Die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, wird in den nächsten Jahren weiter umfangreich ausgebaut, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

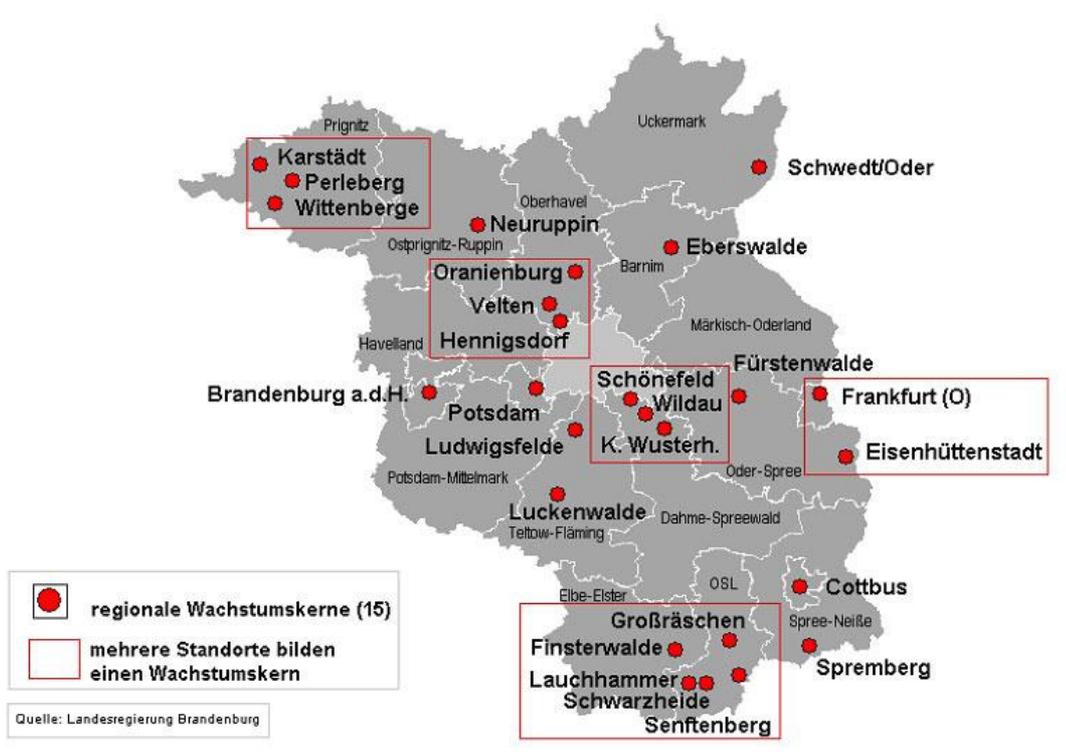
Oberhavel gehört zu den wirtschaftsstärksten Kreisen im Land Brandenburg. Mit seiner Lage direkt im Norden von Berlin, den günstigen Verkehrsanbindungen und einer gut ausgeprägten Infrastruktur bietet er gute Voraussetzungen für die Ansiedlung auf attraktiven Gewerbeflächen.

Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen/-Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu gehören vorrangig an Berlinnahen Standorten die Biotechnologie und Medizintechnik sowie die pharmakologische und chemische Produktion. Im nördlichen Teil des Kreises sind Metall- und Kunststoffverarbeitende Unternehmen angesiedelt.

Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen werden Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und Zehdenick sein.

Daneben wird unabhängig von Ort und Branche der Mittelstand mit einem speziellen Wachstumsprogramm unterstützt. Insgesamt hat sich ein Strukturwandel hin zum Dienstleistungsbereich vollzogen. Jährlich gibt es ca. 2000 Gewerbeanmeldungen im gesamten Kreisgebiet, deren Hauptanteil der Dienstleistungssektor stellt. In den Gewerbegebieten des Landkreises sind mehr als 260 Unternehmen mit ca. 7.000 Beschäftigten angesiedelt.

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.



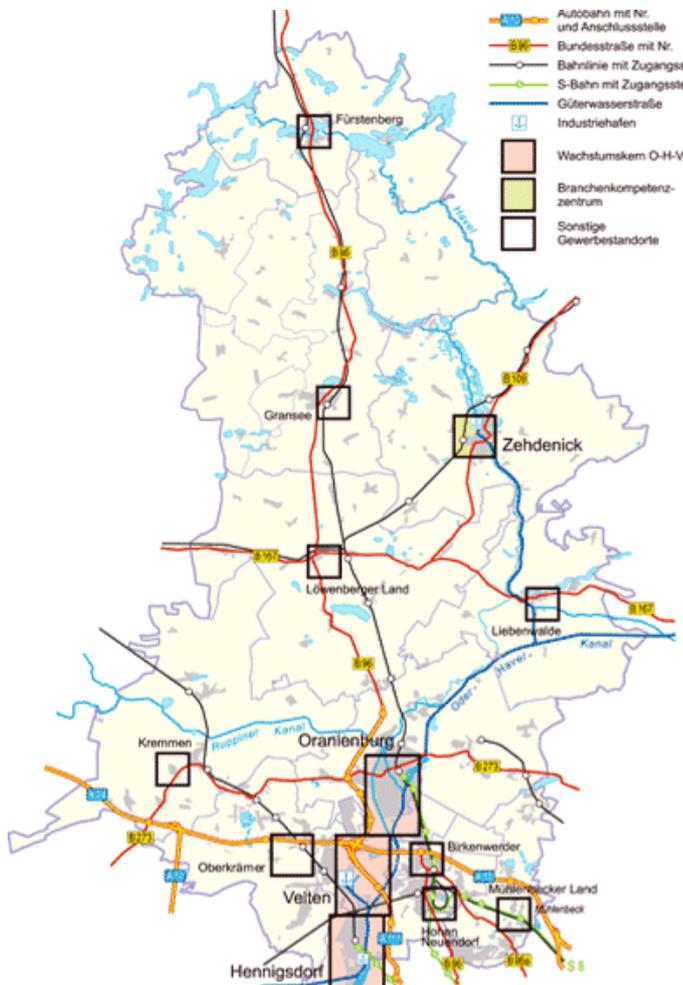
Der Regionale Wachstumskern Oranienburg - Hennigsdorf - Velten (RWK) legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Dazu zählen die

- 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 Juni 2008 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.

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten- Vehlefan- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109 und B 167 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

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



Quelle: WInTO GmbH

Die letzten verfügbaren Daten zur Gesamtauslastung der Gewerbegebiete lagen bei etwa 72 %, wobei die Gewerbeflächen im engeren Verflechtungsraum zu 73 %, die im äußeren Entwicklungsraum zu 66 % ausgelastet waren. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 283 Hektar.

Insgesamt besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder einem 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 Res-

ourcen 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 Himmelport der Klostergarten. Zur Weihnachtszeit ist hier auch das Weihnachtspostamt für Besucher geöffnet.

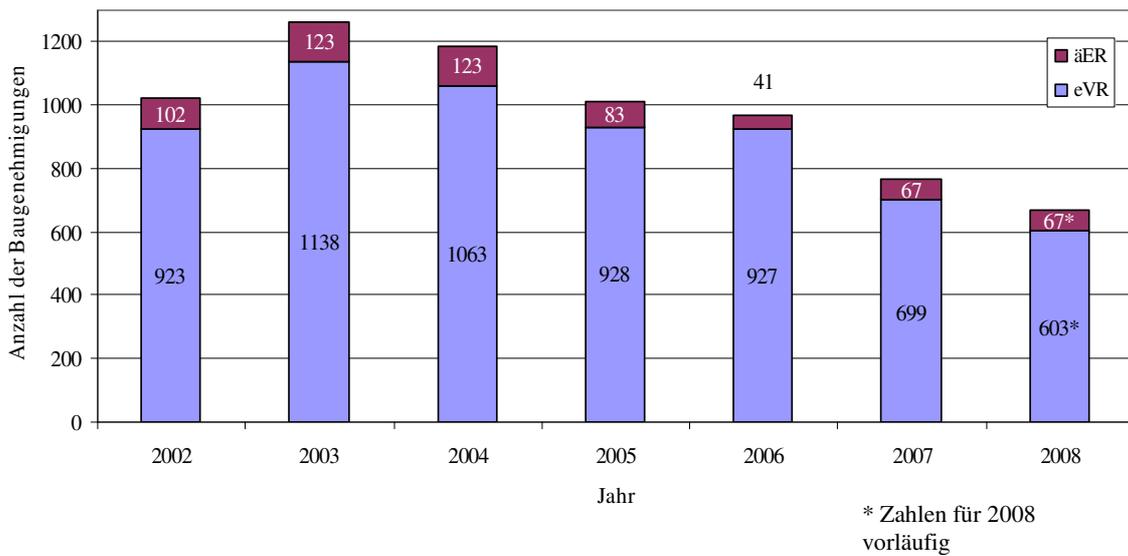
In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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 die Zahlen zum Bevölkerungswachstum auf Seite 5 und die rege, wenn auch in den letzten Jahren seit 2003 wieder rückläufige Bautätigkeit (allgemeiner Trend auch bundesweit). Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavels und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

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

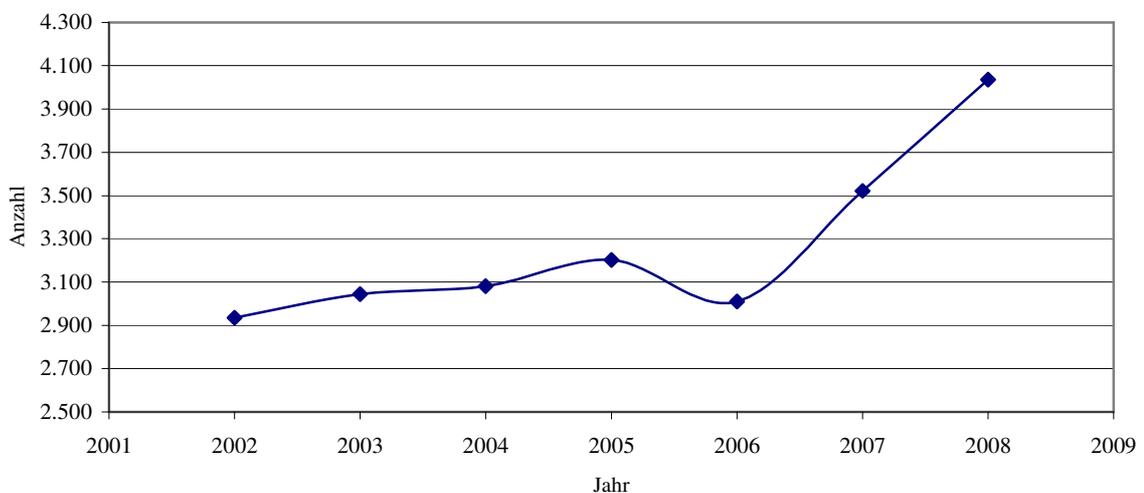


4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2008 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 4.035 Kaufverträge ausgewertet. Der bereits im Vorjahr beobachtete Anstieg hat sich somit weiter, wiederum um 15 % fortgesetzt.

Von diesen Kaufverträgen wurden 73 % im engeren Verflechtungsraum und 27 % im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Somit hat sich die Verteilung gegenüber dem Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert.

Entwicklung der Kauffallzahlen
(Stand der Registrierung 15.02. des Folgejahres)

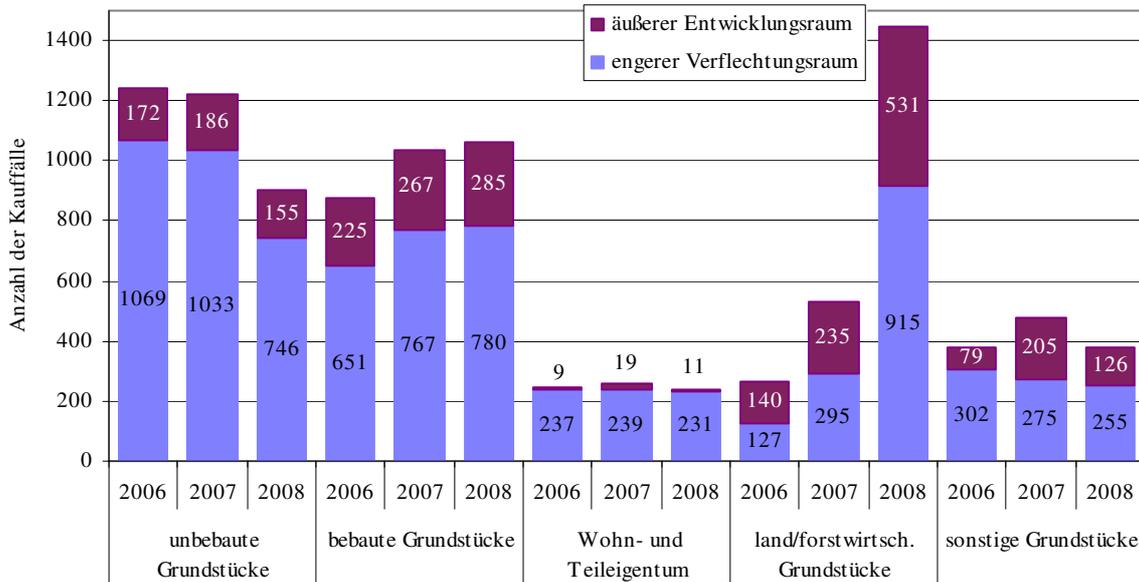


Hauptschwerpunkt im engeren Verflechtungsraum war die Stadt Kremmen, mit einem erheblichen Anstieg an Kauffallzahlen von 152 Kauffällen auf 928 Kauffälle und damit auf mehr als das 6-fache. Insbesondere betraf das den Sektor der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Daneben sind, jedoch gegenüber dem Vorjahr mit einer rückläufigen Kauffallanzahl Oranienburg sowie Hohen Neuendorf, bereits seit zwei Jahren mit rückläufigen Zahlen zu nennen. Neben Kremmen ist nur für die Gemeinde Leegebruch und die Stadt Hennigsdorf in einem geringen Umfang ein Anstieg der Verkäufe zu registrieren.

Im äußeren Entwicklungsraum wurde in den Städten Fürstenberg und Liebenwalde sowie im Amtsbereich Gransee und Gemeinden ein Anstieg der Vertragszahlen beobachtet. Während in Fürstenberg ca. 13 % mehr Verkäufe registriert wurden, war in Liebenwalde ein Anstieg auf mehr als das Doppelte und im Amtsbereich Gransee und Gemeinden ein Anstieg um 71 % zu verzeichnen. Auch dieses Anwachsen ist hauptsächlich auf den erhöhten Umsatz von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen.

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.

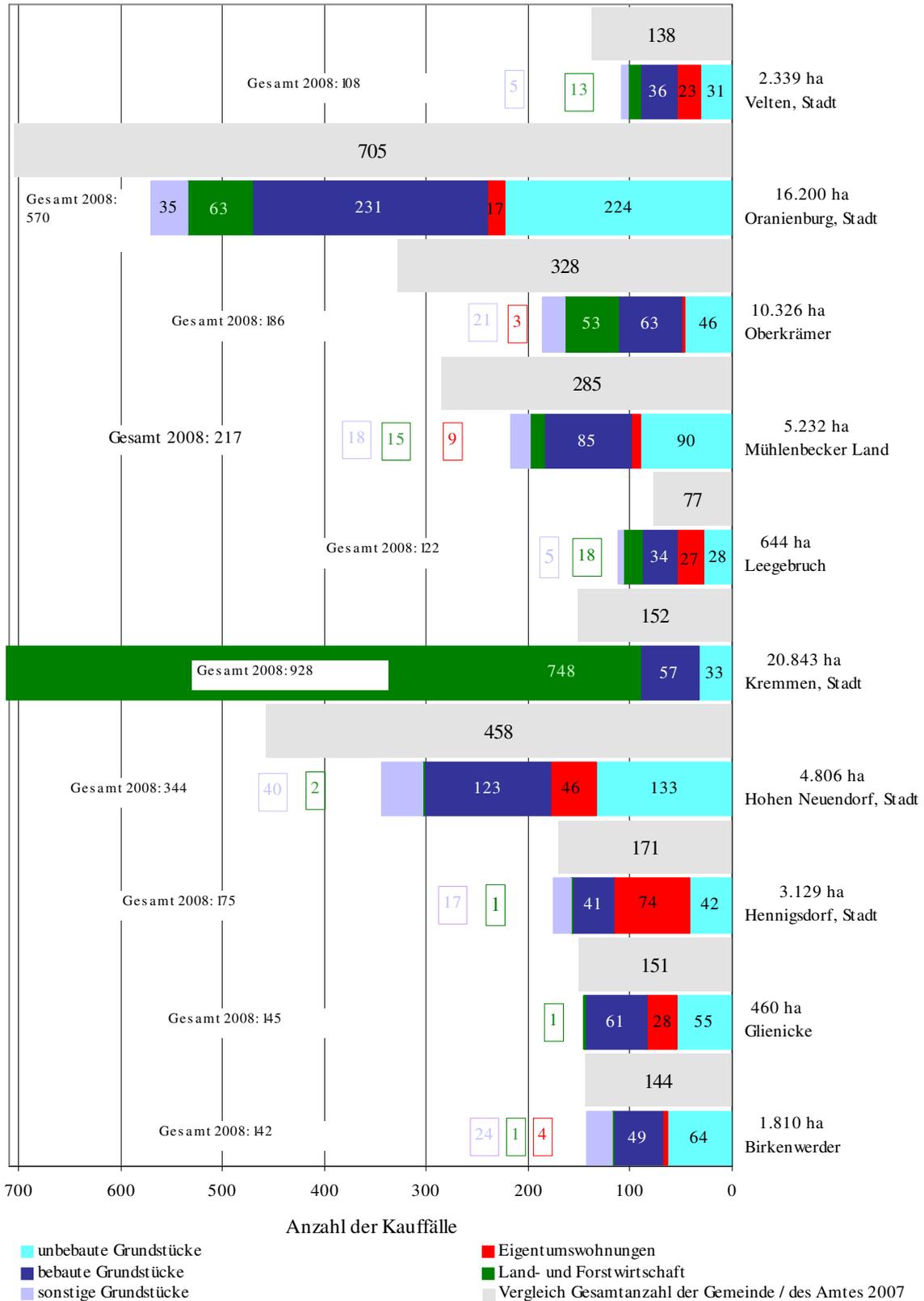
Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist seit den letzten drei Jahren auf sehr geringem Niveau konstant verlaufen. Sein derzeitiger Anteil am Gesamtmarkt beträgt 6 %. Damit ist der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtmarkt anhaltend trotz Erhöhung der Gesamtkauffallzahlen rückläufig. Während auf diesem Teilmarkt die Kaufhandlungen wiederum fast ausnahmslos im engeren Verflechtungsraum stattfanden, sind die Kauffälle der anderen Teilmärkte zu einem größeren Prozentsatz auch im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen worden. Jedoch lag auch bei den anderen Teilmärkten der Hauptschwerpunkt eindeutig im engeren Verflechtungsraum. Lediglich bei den land- und forstwirtschaftlichen Objekten ist das Verteilungsverhältnis ausgewogener.



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.

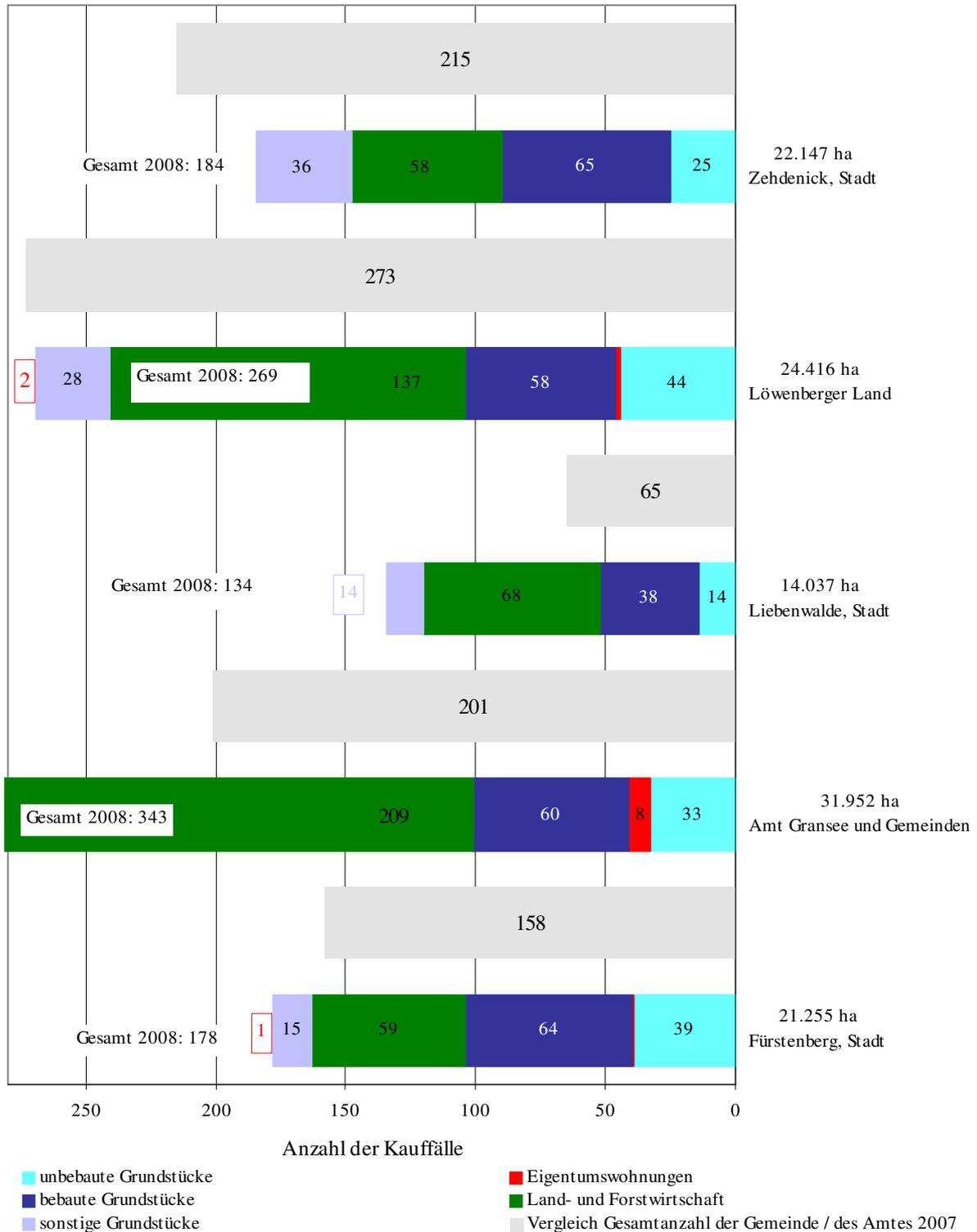
Kauffallverteilung 2008
im engeren Verflechtungsraum zu Berlin

Gemeinde/Stadt; Amt

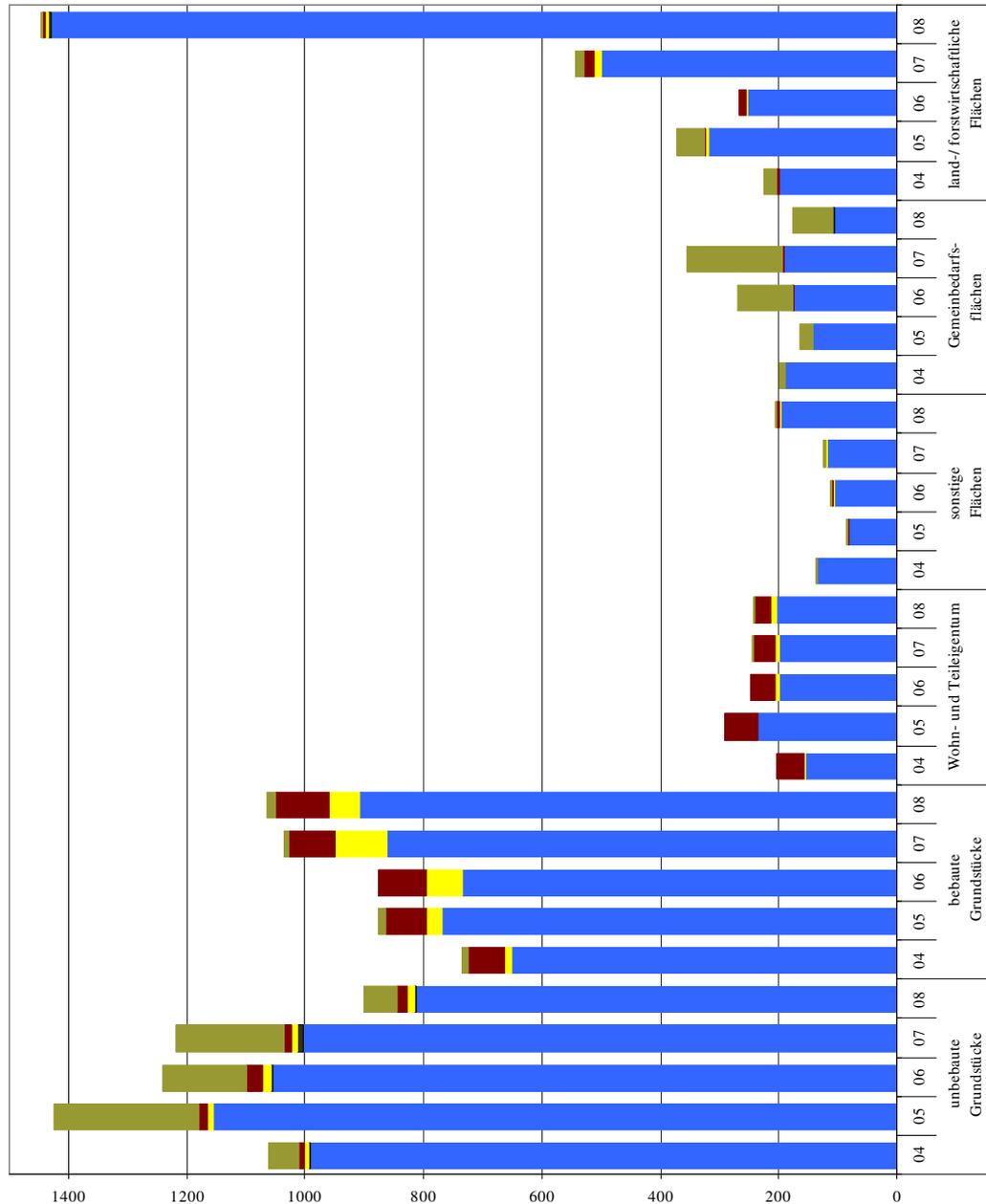


**Kauffallverteilung 2008
im äußeren Entwicklungsraum**

Gemeinde/Stadt; Amt



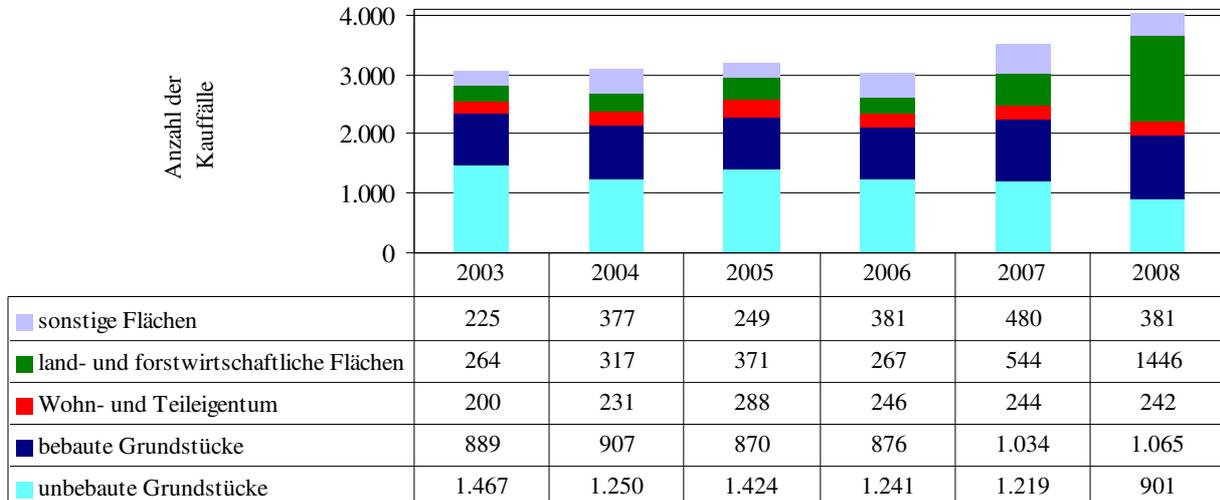
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2004 - 2008



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftliche Flächen				
	04	05	06	07	08	04	05	06	07	08	04	05	06	07	08	04	05	06	07	08	04	05	06	07	08	04	05	06	07	08
sonstiges	52	244	143	184	58	9	13	1	7	16	1	0	0	1	1	2	2	4	5	2	10	21	93	162	67	22	45	0	15	3
Zwangsversteigerung	11	15	25	12	17	62	68	80	78	90	46	56	40	38	29	0	3	2	1	7	0	1	2	1	1	3	4	12	18	4
Auseinandersetzung	7	9	15	11	10	11	27	60	88	50	2	0	7	7	10	0	1	3	2	1	0	0	0	0	0	0	4	4	11	6
Tausch	2	2	4	8	4	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	0	3
Kauf	991	1154	1054	1004	812	651	768	733	861	907	155	234	199	198	202	134	80	104	117	196	188	141	173	192	104	197	318	251	500	1430

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen



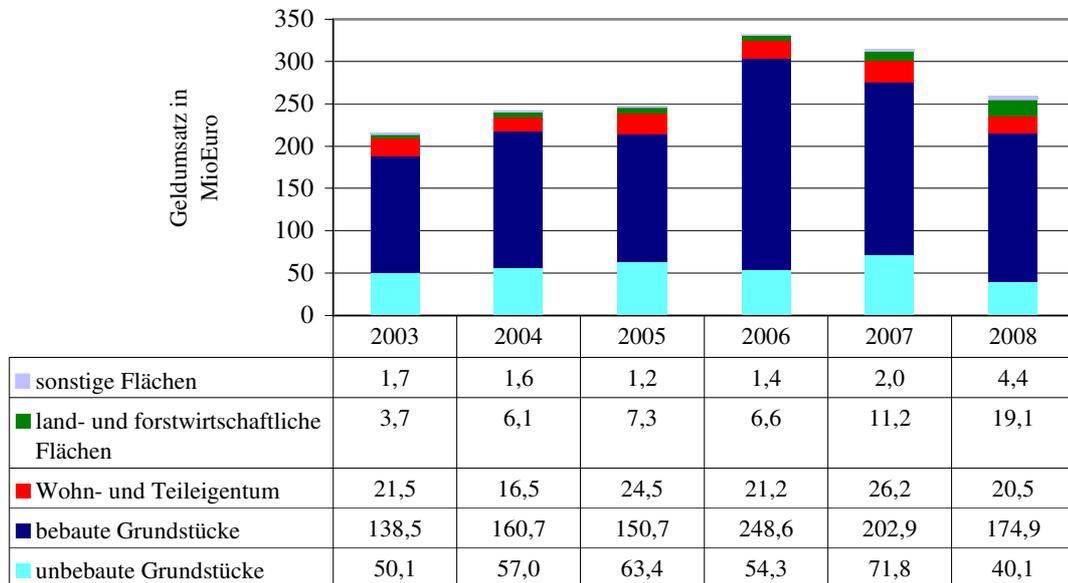
Nachdem im Jahr 2006 festgestellt werden musste, dass sich die seit 2002 ständig angestiegene Anzahl der Vertragsvorgänge nicht fortgesetzt hat, ist dieser Rückgang der Kauffallzahlen seither wieder aufgehoben, sodass insgesamt im vergangenen Sechsjahreszeitraum von einer steigenden Tendenz geredet werden kann. Die aktuell registrierte Kauffallanzahl liegt ca. 33 % über den im Jahr 2003 registrierten Kauffällen (3.045 KV) und 15 % über denen des Vorjahres (3.521 KV).

Hauptsächlich verursacht wird dieser Gesamtanstieg durch den Teilmarkt der **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke**, der auf **mehr als das Zweieinhalbfache** gegenüber dem Vorjahr (von 544 KV auf 1.446 KV) angewachsen ist. Bei den bebauten Grundstücken war nur ein geringer Zuwachs in der Anzahl der Kaufverträge um ca. 3 % (von 1.034 KV auf 1.065 KV) zu verzeichnen.

Sowohl auf dem Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke**, der **Eigentumswohnungen** und der **sonstigen Flächen** wurden **rückläufige Kaufvertragszahlen** beobachtet. Die Zahl der im Jahr 2008 veräußerten unbebauten Grundstücke sank gegenüber 2007 auf 74 % (901 KV), die der sonstigen Grundstücke auf 79 % (381 KV). Auch bei der ohnehin spärlichen Anzahl der Verträge zu Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum gab es 1 % (2 KV weniger als 2007) Einbuße.

4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Im Gegensatz zu der steigenden Kauffallanzahl und dem steigenden Flächenumsatz ist die Geldumsatzentwicklung seit dem Jahr 2006 rückläufig, hat jedoch insgesamt den Stand von 2005 noch nicht wieder erreicht. Gegenüber dem Vorjahr konnten nur noch 82 % (259 MioEuro) umgesetzt werden.

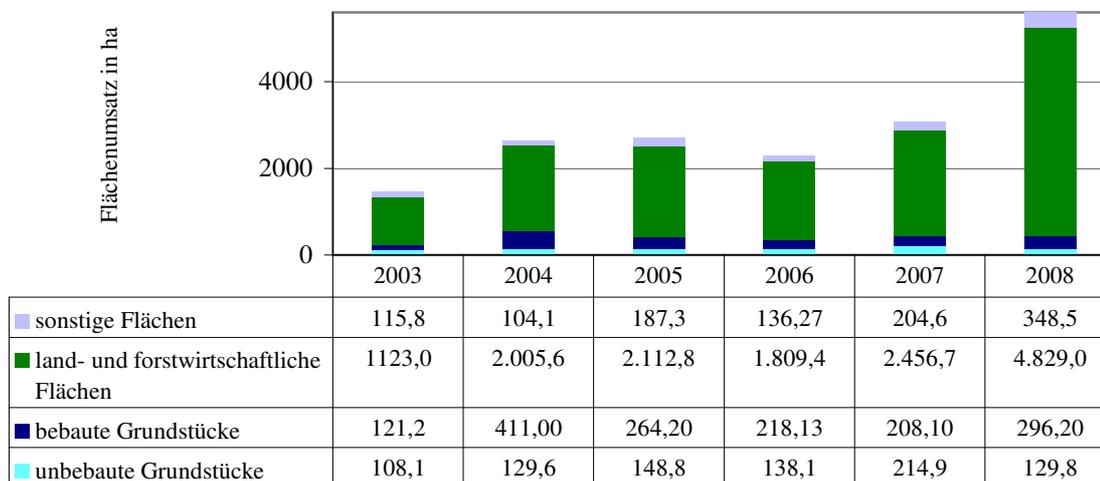
Zur **allgemeinen Tendenz des sinkenden Geldumsatzes** gegenläufig verhält sich die Geldumsatzentwicklung der sonstigen Flächen mit einer mehr als Verdoppelung. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 71 % auf 19,1 MioEuro.

Bezieht man den registrierten Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte auf die jeweils veräußerte Fläche ist gegenüber dem Vorjahr **bis auf den Teilmarkt der sonstigen Grundstücke ein Absinken** des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu verzeichnen. Diese **Reduktion** reicht von 6 % bei **unbebauten Grundstücken** über 23 % bei **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** bis zu 40 % bei **bebauten Grundstücken**. Pro Kauffall über ein bebautet Grundstück wurden im Durchschnitt ca. 164.300 Euro, bei einem unbebauten Grundstück ca. 44.500 Euro gezahlt. Das durchschnittliche Wohnungs- bzw. Teileigentum kostete 84.700 Euro.

Lediglich der Teilmarkt der **sonstigen Grundstücke** verzeichnete einen **Zuwachs** des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises um 29 %. Hier betrug der durchschnittlich pro Kauffall vereinbarte Kaufpreis i.H.v. 11.550 Euro mehr als das Zweieinhalbfache des Vorjahres.

4.3 Flächenumsatz

Flächenumsatzentwicklung



Im Berichtsjahr wurden in allen Teilmärkten die höchsten Flächenumsätze ab 2003 verzeichnet.

Der Teilmarkt **der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** hat mit einer Flächenumsatzsteigerung seit 2003 um 330 % den meisten Zuwachs erfahren. Allein im Jahr 2008 erhöhte sich der Flächenumsatz um 97 % gegenüber 2007. Dies liegt insbesondere am starken Anwachsen der Kauffallzahlen, da sich die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche gegenüber dem Vorjahr um ein Viertel verringert hat.

Mit 70 % wurde ebenfalls eine große Steigerung des Flächenumsatzes (auf 348,5 ha) gegenüber 2007 bei den **sonstigen Flächen** registriert. Gleichzeitig ist aber die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche gegenüber dem Vorjahr angestiegen und lag in 2008 bei ca. 9.100 m²- mehr als dem Doppelten der in 2007 pro Kauffall veräußerten Fläche.

Die durchschnittliche Fläche eines **unbebauten Grundstückes** lag in 2008 bei 1.400 m², gegenüber dem Vorjahr ca. 20 % weniger. Der Gesamtflächenumsatz unbebauter Grundstücke ist gegenüber 2007 auch unter Einrechnung der geringeren Kauffallzahl um 40 % auf 129,8 ha gesunken.

Mit **durchschnittlich 2.800 m²** wurden **bebaute Grundstücke** in 2008 veräußert. Gegenüber 2007 waren die Objekte ca. 38 % größer als in 2007. Insgesamt stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 42 % auf 296,2 ha.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Seit dem Jahr 2003, auch mit einem kurzen Anstieg in 2005, ist der Marktanteil der unbebauten Grundstücke insgesamt sinkend. Den größten Anteil hieran haben jedoch die Wohngrundstücke, im Jahr 2008 mit 92 % (831 KV). Sehr gering fällt mit 4,5 % bzw. 41 Verträge der Anteil der Gewerbegrundstücke aus, der noch geringere Rest von 3 % (29 KV) entfällt auf sonstige unbebaute Grundstücke.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2008 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.205 m² veräußert, geringfügig mehr als 2007. 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. In gewachsenen Wohnlagen sind Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m², in dörflichen Lagen Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m² üblich.

In den Vorjahren wurden jährlich schwankende durchschnittliche Quadratmeterpreise unbebauter Baugrundstücke in sehr geringer Schwankungsbreite um 50 Euro registriert. 2008 wurden demgegenüber durchschnittlich nur noch 34 Euro/ m² erzielt. Pro Kauffall wurden im Durchschnitt 41.000 Euro ausgegeben.

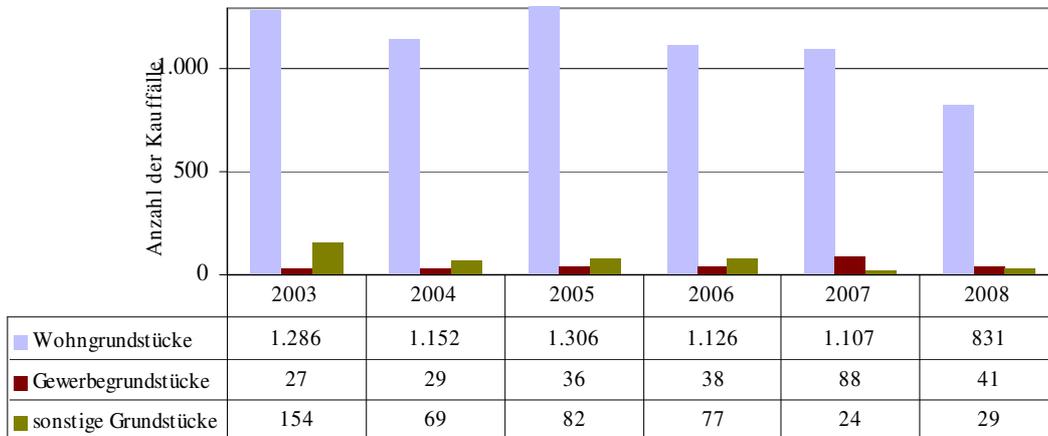
Während sich im Jahr 2007 die Anzahl der veräußerten **Gewerbegrundstücke** gegenüber dem Jahr 2006 mit 88 Verträgen mehr als verdoppelt hatte, ist die Zahl in 2008 bei gleichzeitigen Rückgang des Flächen- und Geldumsatzes wieder auf das alte Niveau zurückgegangen. Pro Kauffall wurden in 2008 ca. 5.900 m² veräußert, 35 % weniger als im Vorjahr. Jedoch ist der durchschnittlich pro m² erzielte Kaufpreis von 8 Euro auf 23 Euro angestiegen. Dies wird jedoch hauptsächlich durch die Lagen der veräußerten Grundstücke in unterschiedlichen Bodenwertniveaugebieten verursacht. Der Markt der Gewerbegrundstücke verschiebt sich bis auf wenige Einzelverträge in den einzelnen Jahren in unterschiedliche Gebiete mit differierendem Bodenwertniveau. Dies ist auch der Grund, warum bisher keine Indexreihe der Bodenwertentwicklung für Gewerbegrundstücke abgeleitet werden konnte.

Durchschnittlich wurden für Gewerbegrundstücke ca. 68 % der Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke erzielt.

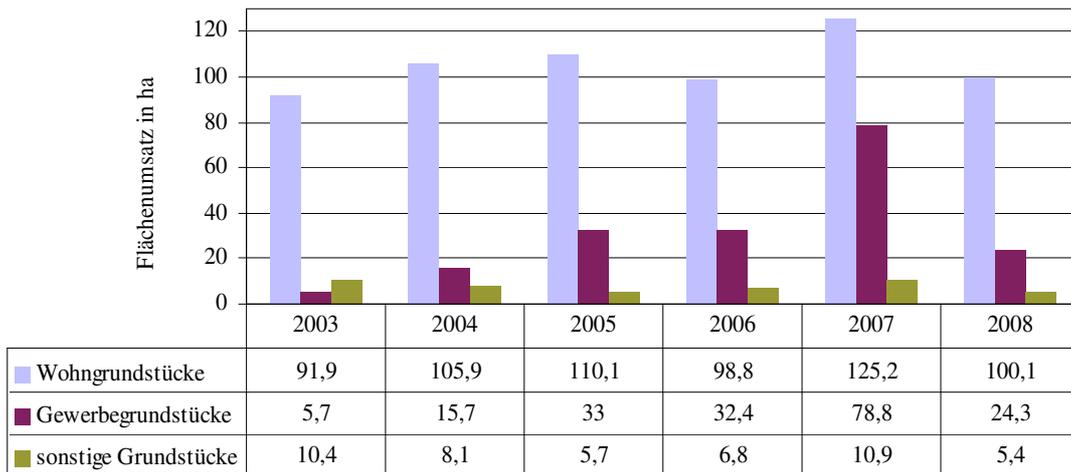
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **sonstigen unbebauten Grundstücke** lag im Jahr 2008 mit 1862 m² nur noch bei ca. 40 % der in 2007 veräußerten Fläche. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag pro Quadratmeter bei 7 Euro und damit auch nur noch bei 27 % des im Vorjahr erzielten Kaufpreises.

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

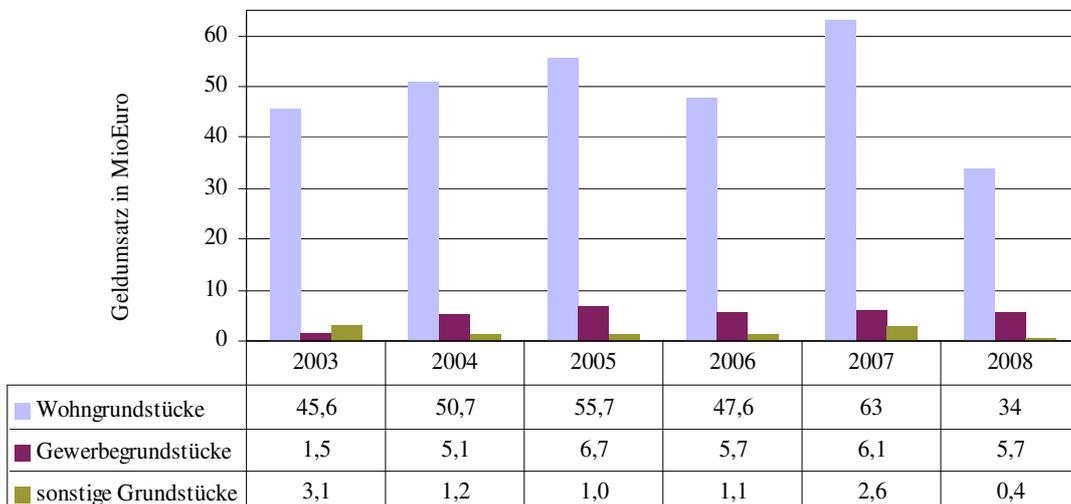
Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke



Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

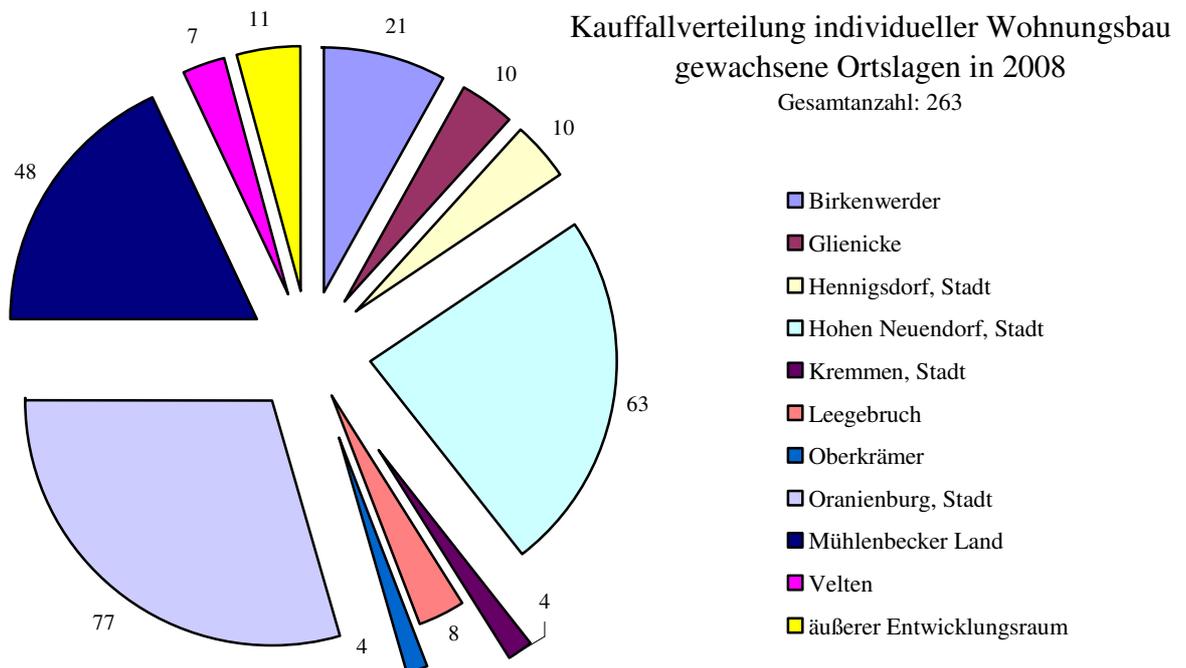


5.2 Individueller Wohnungsbau

Zu den bevorzugtesten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 74 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen und zahlenmäßig die Meisten fanden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land und der Stadt Hohen Neuendorf ist die Kauffallanzahl im Jahr 2008 abgesunken, in der Stadt Oranienburg wurde ein Zuwachs der Kauffallzahlen unbebauter Wohngrundstücke um 9 % (auf 77 KV) gegenüber 2007 verzeichnet. Eine leichte Erhöhung der Vertragszahl wurde ebenfalls in Kremmen und Leegebruch registriert. Hier betrug das Gesamtvolumen der abgeschlossenen Kaufverträge jedoch insgesamt nur vier bzw. acht Verträge.

2/3 aller Verkäufe des Jahres 2008 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 600 m² und 1.250 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **860 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. vereinzelt ebenso Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

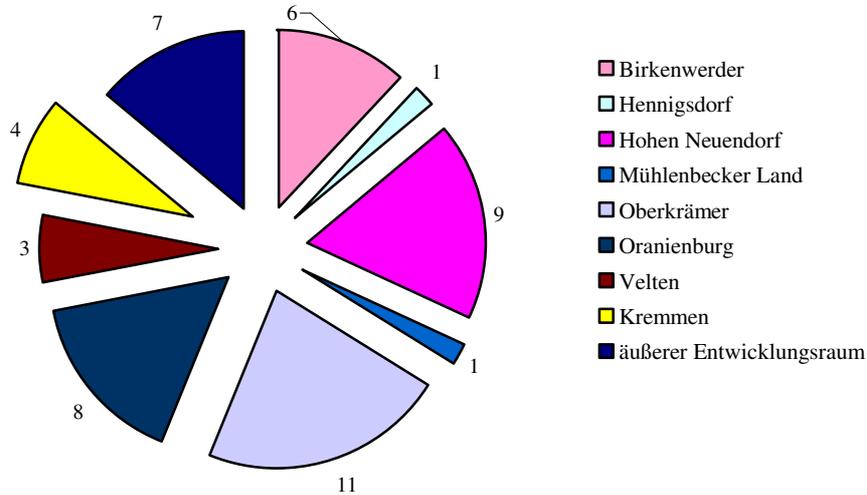
Die folgenden Grafiken zeigen die Verteilung der in 2008 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



An den Kauffallanzahlen, die die Basis der beiden Grafiken oben bzw. auf der folgenden Seite waren, ist zu sehen, dass der Markt unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten insgesamt nur ca. 17 % der Gesamtanzahl des individuellen Wohnungsbaus ausmacht. Der im Jahr 2007 beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen in den neuen Wohngebieten hat sich im Jahr 2008 nicht bestätigen können, die Anzahl der Verträge entspricht wieder dem Niveau von 2006.

Kauffallverteilung individueller Wohnungsbau
 neue Wohngebiete 2008

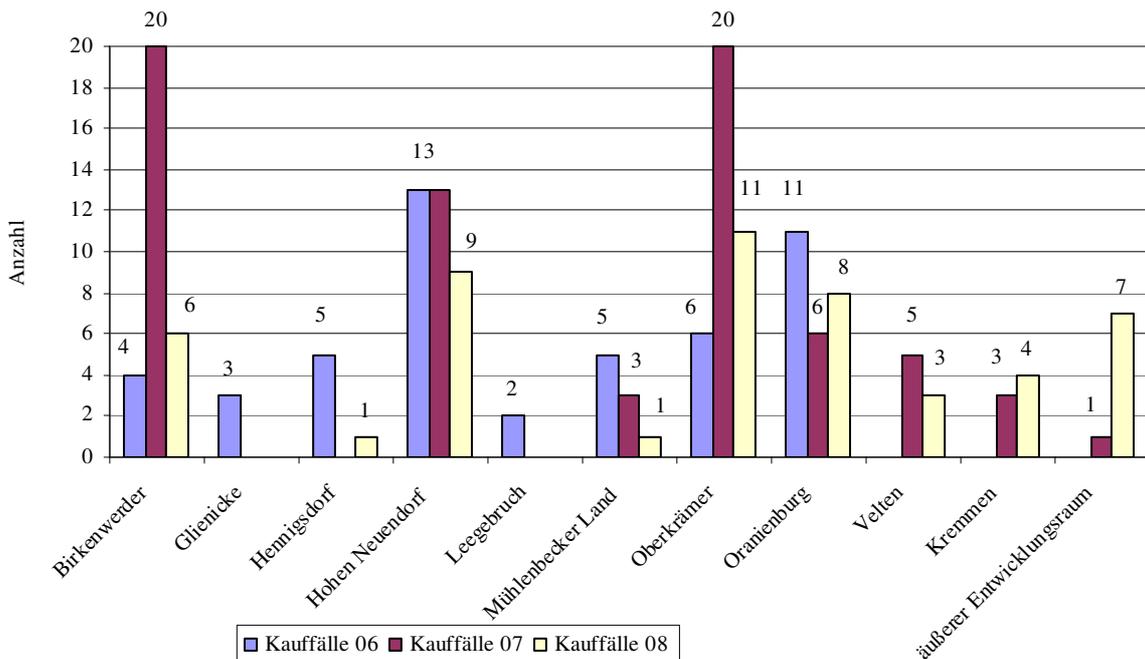
Gesamtanzahl: 50



2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 470 m² und 880 m², durchschnittlich bei **640 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen unter 200 m² (bei Reihenhausbebauung) sowie größere Grundstücke möglich.

Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle und deren geringe Anzahl deutlich.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2006 / 2007 / 2008



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 den Städten Liebenwalde und Zehdenick war die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge zu gering (weniger als drei), sodass zu diesen Bereichen keine Angaben gemacht werden können. Bei bis zu fünf vorliegenden Verkäufen, wie in Fürstenberg, Löwenberger Land, Oberkrämer 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	515 – 1.055	40.000 – 78.500	47 – 90
	Ø 780	Ø 59.260	Ø 74
Fürstenberg, Stadt	Ø 900	Ø 39.970	Ø 36
Glienicke	530 – 1.355	52.000 – 110.000	81 – 132
	Ø 925	Ø 91.700	Ø 102
Hennigsdorf, Stadt	440 - 945	44.000 – 125.000	88 – 138
	Ø 740	Ø 86.000	Ø 109
Hohen Neuendorf, Stadt	560 – 1.080	40.000 – 74.000	53 – 89
	Ø 800	Ø 54.490	Ø 70
Kremmen, Stadt	Ø 1365	Ø 21.750	Ø 14
Leegebruch	420 – 1.080	30.000 – 43.500	37 - 67
	Ø 670	Ø 37.580	Ø 58
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	Ø 835	Ø 16.070	Ø 18
Mühlenbecker Land	720 – 1.490	31.000 – 97.000	36 – 89
	Ø 980	Ø 59.830	Ø 58
Oberkrämer	Ø 915	49.610	Ø 59
Oranienburg, Stadt	635 – 1.275	22.440 – 49.100	28 - 58
	Ø 850	Ø 36.900	Ø 43
Velten, Stadt	730 - 1245	25.000 – 83.000	20 - 51
	Ø 1.045	Ø 47.800	Ø 40
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

In den in der Tabelle 2 aufgeführten Bereichen fanden Verkäufe in **neu erschlossenen Wohngebieten** statt. Für den äußeren Entwicklungsraum konnten hier im Jahr 2008 in Gransee wieder Verkäufe registriert werden. Im Vorjahr war dagegen nur ein Kauffall im gesamten Raum registriert worden.

Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Berlinentfernung ab. Eine Untersuchung, in der die Bodenwerte von Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen GFZ- und flächenbereinigt ausgewertet wurden, zeigt, dass erst ab einer Entfernung von ca. 28 km von Berlin in den neuen Baugebieten höhere Quadratmeterpreise erzielt wurden als in den gewachsenen Ortslagen. Die Wertdifferenz ist dort mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die unterschiedliche Qualität der Erschließung zu erklären. Sie nimmt mit steigender Berlinentfernung zu. Die Erschließungssituation der gewachsenen Wohnlagen **im Berlinnahen Raum** des engeren Verflechtungsraumes hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise verbessert und hat nunmehr vielerorts einen ähnlichen Stand wie in den neu erschlossenen Gebieten erreicht, sodass hier kaum noch Unterschiede im Bodenwert erkennbar sind. Die Unterschiede sind jedoch in den **Berlinfernen Lagen** noch deutlich erkennbar. (vgl. Anlage 4.2)

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 – 630	31.250 – 47.630	69 – 82
	Ø 540	Ø 41.020	Ø 76
Glienicke	--	--	--
Hennigsdorf, Stadt	--	--	--
Hohen Neuendorf, Stadt	145 - 900	12.500 – 80.820	62 – 106
	Ø 595	Ø 55.130	Ø 89
Kremmen, Stadt	Ø 855	Ø 25.880	Ø 28
Leegebruch	--	--	--
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	--	--	--
Mühlenbecker Land	--	--	--
Oberkrämer	465 – 855	29.420 – 50.000	36 – 78
	Ø 660	Ø 39.380	Ø 61
Oranienburg, Stadt	495 – 760	28.500 – 47.820	55 - 82
	Ø 600	Ø 38.410	Ø 65
Velten, Stadt	Ø 630	Ø 44.800	Ø 71
Zehdenick, Stadt		--	--
Amt Gransee und Gemeinden	235 – 800	8.190 – 28.150	Ø 35
	Ø 655	22.840	

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 01.01.2009 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

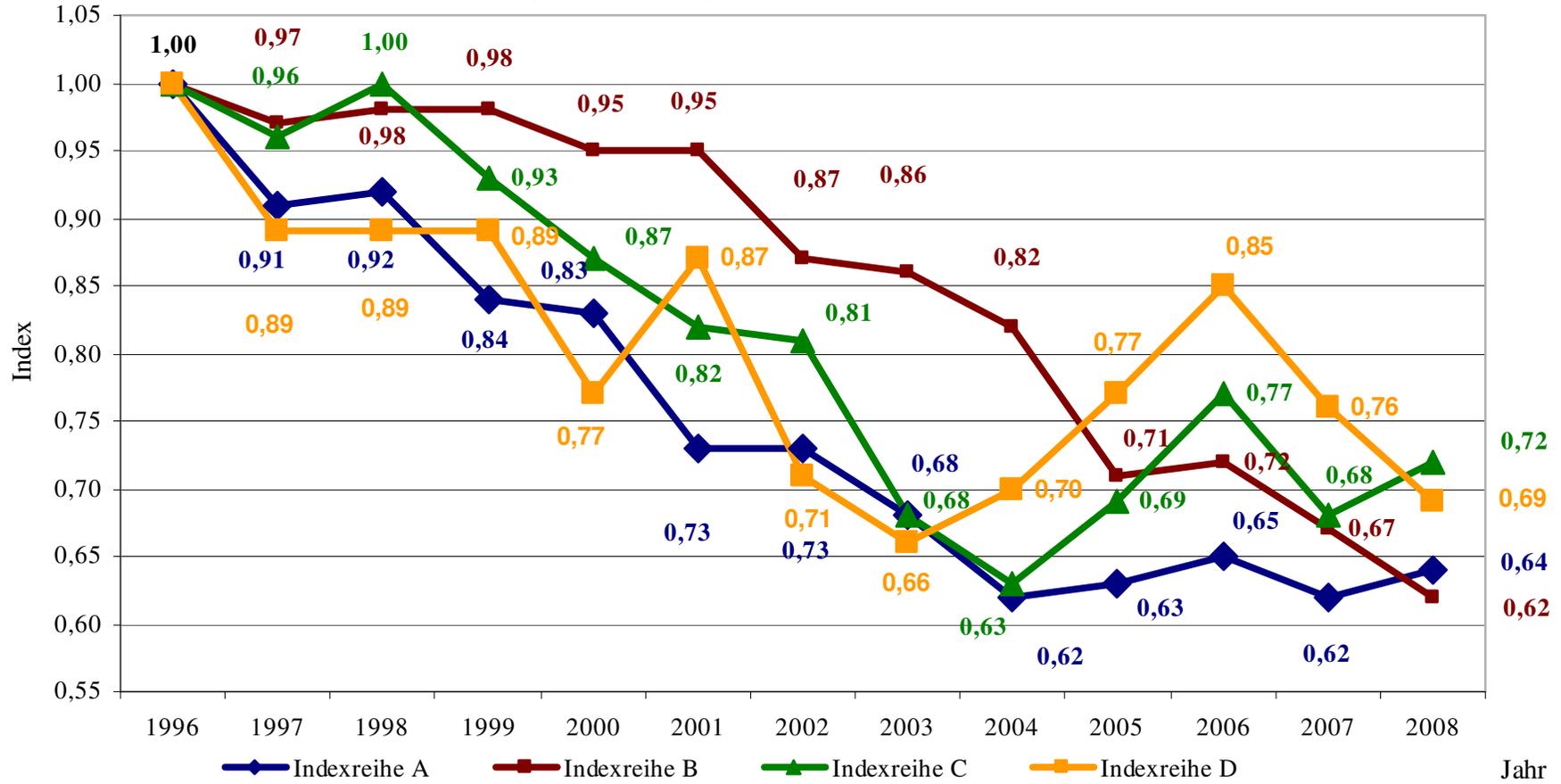
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

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 ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
Indexreihe C	Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick

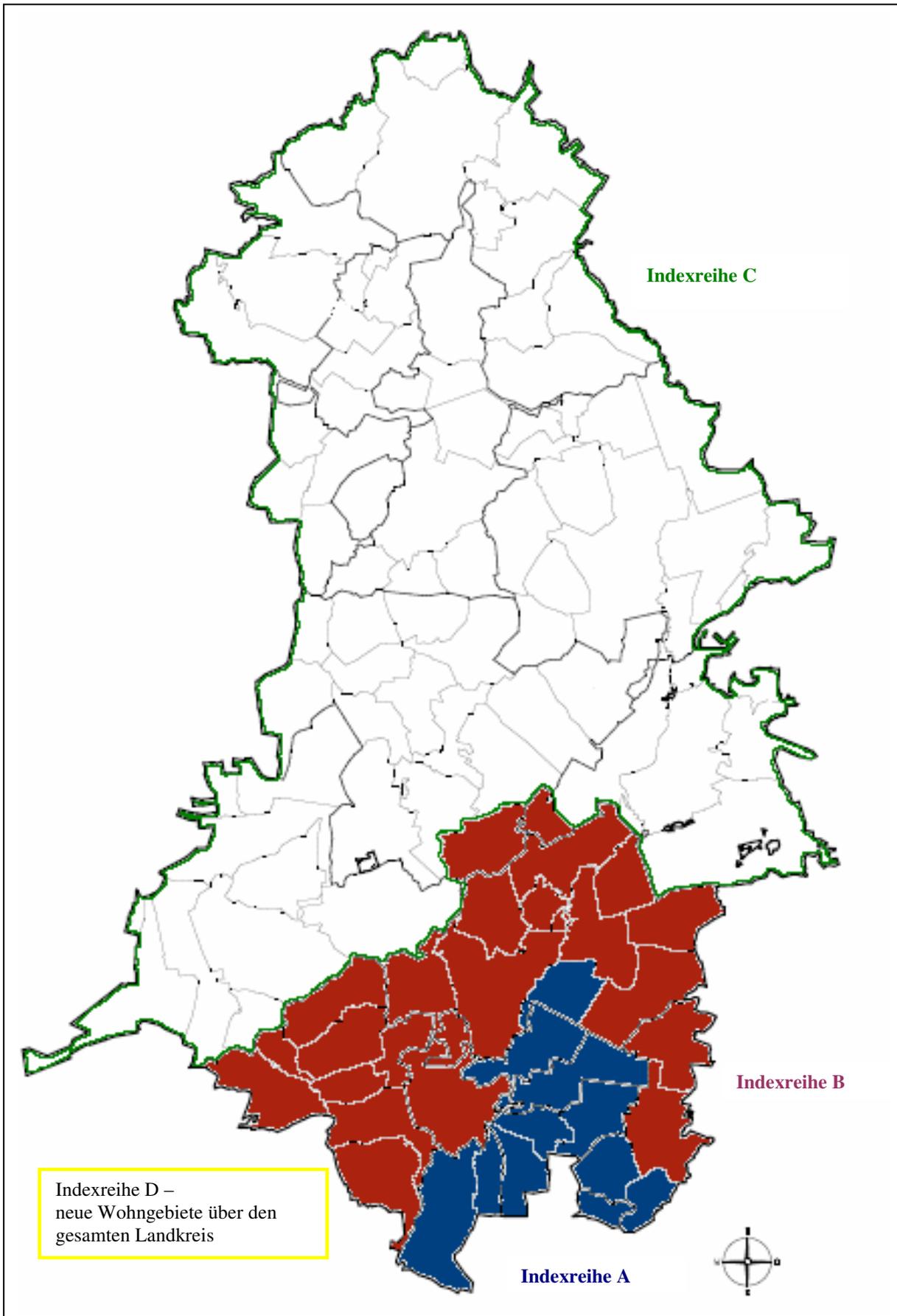
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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** (Indexreihe A, B, C) untersucht. Ergänzend wurden auch neue Wohngebiete (Indexreihe D) 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 2004 bis 2008 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 ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte

Insgesamt wurden 1633 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 (kleinere Flächen werden im Allgemeinen zu höheren Kaufpreisen pro m² gehandelt).

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert Hohen Neuendorf Osramsiedlung	84 Euro/m ²	Indexgebiet A II
Größe des Richtwertgrundstückes	600 m ²	Koeffizient 1,09
Größe des Bewertungsgrundstückes	900 m ²	Koeffizient 0,96

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,96}{1,09} * 84 \text{ Euro/m}^2 = 0,88 * 90 \text{ Euro/m}^2 = \underline{\underline{74 \text{ Euro/m}^2}}$$

Indexreihengebiet A

Indexgebiet AI: Hennigsdorf einschließlich OT Stolpe Süd

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 44

m ²	Koeffizient
300	1,13
350	1,11
400	1,09
450	1,08
500	1,06
550	1,05
600	1,03
650	1,02
700	1,00
750	0,99
800	0,97
850	0,96
900	0,94
950	0,93
1000	0,91
1100	0,89
1200	0,86
1300	0,84

Indexgebiet A II: Stadtbereich Hohen Neuendorf einschließlich

OT Stolpe
OT Bergfelde
OT Borgsdorf
Birkenwerder
Oranienburg OT Lehnitz
Anzahl der untersuchten Kauffälle
470

m ²	Koeffizient
400	1,22
450	1,18
500	1,15
550	1,12
600	1,09
650	1,06
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,96
950	0,95
1000	0,93
1100	0,90
1200	0,87
1300	0,85
1400	0,83
1500	0,80
1600	0,78
1700	0,76
1800	0,75

Indexgebiet A III:

Glienicke
Mühlenbecker Land
OT Schildow
Mühlenbecker Land
OT Schönfließ

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
186

m ²	Koeffizient
300	1,17
350	1,15
400	1,14
450	1,12
500	1,10
550	1,08
600	1,07
650	1,05
700	1,03
750	1,02
800	1,00
850	0,98
900	0,97
950	0,95
1.000	0,93
1.100	0,90
1.200	0,86
1.300	0,83
1.400	0,80
1.500	0,76
1.600	0,73
1.700	0,69

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I:

Stadt Velten,
Gemeinde Oberkrämer

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 111

m ²	Koeffizient
300	1,22
350	1,20
400	1,17
450	1,15
500	1,12
550	1,10
600	1,07
650	1,05
700	1,03
750	1,00
800	0,98
850	0,95
900	0,93
950	0,90
1.000	0,88
1.100	0,83
1.200	0,78
1.300	0,73
1.400	0,68
1.500	0,63
1.600	0,58

Indexgebiet B II:

Stadtgebiet Oranienburg
einschl. Sachsenhausen

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

Löwenberger Land
OT Nassenheide
Leegebruch
Liebenwalde OT Freienhagen

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 369

m ²	Koeffizient
300	1,78
350	1,63
400	1,50
450	1,40
500	1,32
550	1,25
600	1,18
650	1,13
700	1,08
750	1,04
800	1,00
850	0,97
900	0,93
950	0,90
1.000	0,88
1.100	0,83
1.200	0,79
1.300	0,75
1.400	0,72
1.500	0,69
1.600	0,67
1.700	0,64
1.800	0,62
1.900	0,60
2.000	0,58

Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 98

m ²	Koeffizient
400	1,38
450	1,32
500	1,27
550	1,23
600	1,19
650	1,15
700	1,12
750	1,09
800	1,05
850	1,03
900	1,00
950	0,97
1.000	0,95
1.100	0,91
1.200	0,87
1.300	0,83
1.400	0,79
1.500	0,76
1.600	0,73
1.700	0,70
1.800	0,68
1.900	0,65

Indexreihengebiet C:

Indexgebiet C I:

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

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
8

m ²	Koeffizient
400	1,53
450	1,42
500	1,32
550	1,23
600	1,15
650	1,07
700	1,00
750	0,93
800	0,87
850	0,82
900	0,76
950	0,71
1000	0,66
1100	0,57
1200	0,49

Indexreihe D-

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

Anzahl der untersuchten
Kauffälle: 296

m ²	Koeffizient
300	1,35
350	1,28
400	1,22
450	1,16
500	1,11
550	1,05
600	1,00
650	0,95
700	0,90
750	0,86
800	0,82
850	0,78
900	0,74
950	0,70
1000	0,67
1100	0,61

Indexgebiet C II:

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

Anzahl der untersuchten Kauffälle:
17

m ²	Koeffizient
500	1,11
550	1,09
600	1,07
650	1,06
700	1,04
750	1,03
800	1,02
850	1,01
900	1,00
950	0,99
1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,94
1.400	0,93
1500	0,92

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: 34

m ²	Koeffizient
250	1,73
300	1,65
350	1,57
400	1,49
450	1,42
500	1,35
550	1,28
600	1,22
650	1,16
700	1,11
750	1,05
800	1,00
850	0,95
900	0,91
950	0,86
1000	0,82
1100	0,74
1200	0,67
1300	0,61
1400	0,55

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

In den letzten Jahren zeichnet sich bei den gezahlten Kaufpreisen unbebauter Wohngrundstücke eine Abhängigkeit 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** (im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen:

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

ausgeschlossen wurden:

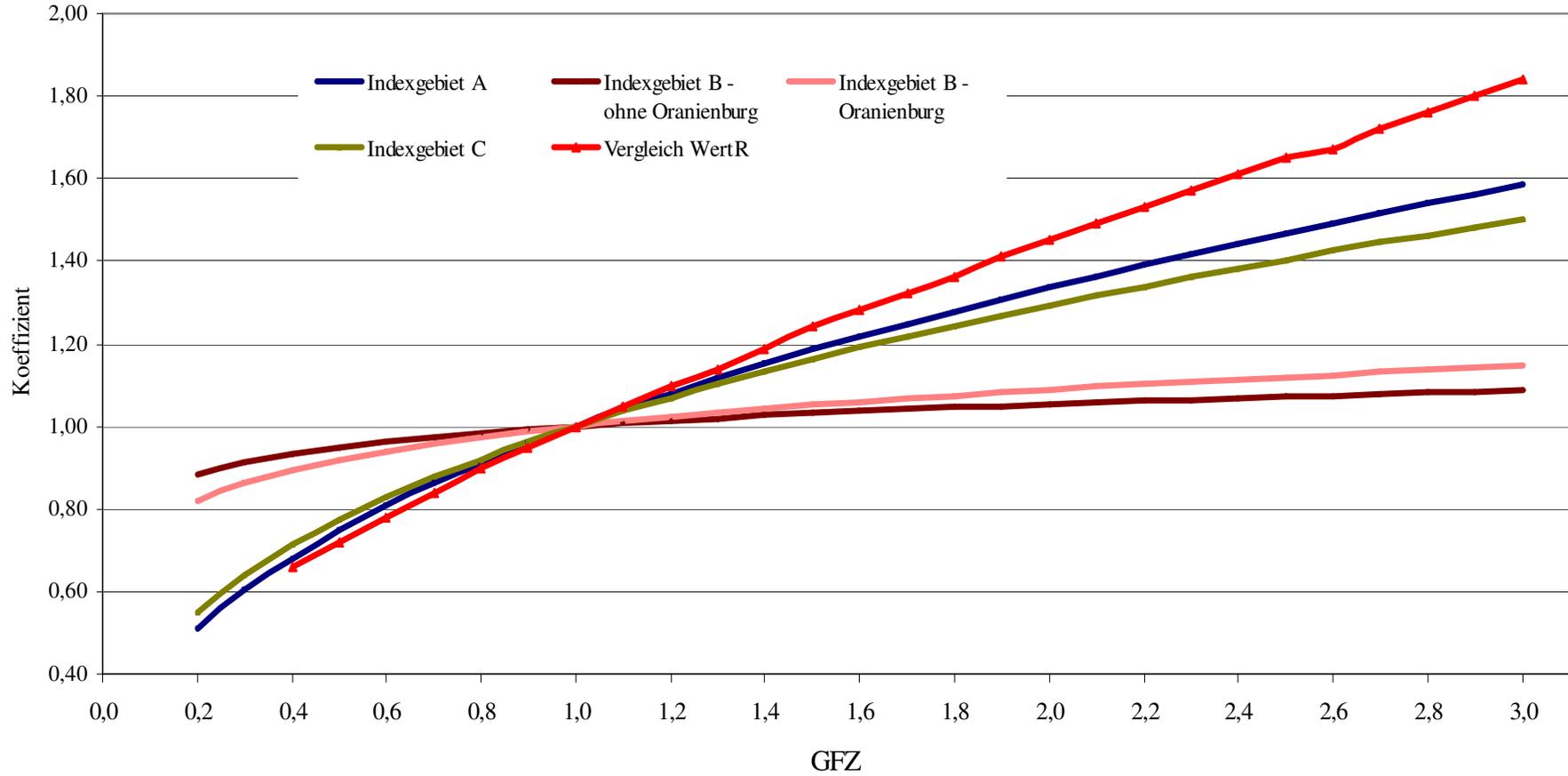
- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- Außenbereichslagen

Insgesamt standen 913 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum zur Verfügung. Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Bei den sich ergebenden Trendlinien ist deutlich zu sehen, dass es eine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung gibt. Sie verlaufen jedoch je Untersuchungsgebiet wesentlich moderater (flacher) 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 (2004–2006) ermittelten Umrechnungskoeffizienten wurden anhand der in den letzten vier Jahren abgeschlossenen und den obigen Rahmenbedingungen entsprechenden Kauffälle überprüft. Insgesamt standen 1477 Kauffälle des Zeitraumes 2005 - 2008 zur Verfügung. Eine jährliche Fortschreibung bzw. Änderung der Koeffizienten scheint nur sinnvoll, wenn eine signifikante Änderungen durch neu dazukommende Daten zu beobachten ist. Die im Vorjahr ermittelten Koeffizienten werden durch die aktuellen 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 Jahr 2008 wurden keine unbebauten Grundstücke in Lagen mit umgebender Mehrfamilienhausbebauung bzw. Geschosswohnungsbau veräußert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Gegenüber dem Vorjahr ist die **Anzahl** der über unbebaute Gewerbegrundstücke abgeschlossenen Kaufverträge nur unwesentlich gestiegen. Von den insgesamt 58 ausgewerteten Verkäufen fanden 11 und damit fünf mehr als im Vorjahr im äußeren Entwicklungsraum statt.

Zwei Drittel der Verträge bezogen sich auf Verkäufe in neuen Gewerbegebieten. Hier wurden durchschnittlich ca. 8 % weniger als der ermittelte Bodenrichtwert des Vorjahres erzielt. Für ein Gewerbegebiet (Oranienburg, ehemaliger Flugplatz) konnte aufgrund der Verkäufe ein neuer Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2009 ausgewiesen werden.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **4.425 m²** (im Vorjahr 3.800 m²). Es sind jedoch sowohl Kleinstflächen ab 800 m² als auch größere Objekte von bis zu 1 ha veräußert worden.

Innerhalb von gemischt genutzten Gebieten in **städtischen Lagen** fanden weitere 29 Verkäufe für gewerbliche Nutzungen statt. Die erzielten Kaufpreise lagen hierbei im Durchschnitt bei 30 % (Vorjahr 66 %) des ausgewiesenen Bodenrichtwertes der umgebenden Wohn- bzw. Mischnutzung. Die hier veräußerten Flächen betragen im Durchschnitt **2.500 m²**.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden 25 Kaufverträge (35 % weniger als im Vorjahr) über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland abgeschlossen. Sieben der Kauffälle fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Bei allen verkauften Objekten ist mit einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung zu rechnen, es traten keine Fälle für zukünftige gewerbliche Nutzungen auf. Die Größen der veräußerten Objekte lagen zwischen 1.300 m² und 16.000 m², durchschnittlich bei 6.400 m². Es wurde durchschnittlich **30 % des nächstgelegenen Baulandbodenrichtwertes** erzielt.

Auch im Berichtszeitraum ist wie bereits im Vorjahr keine eindeutige Abhängigkeit vom Grad der Bauerwartung ableitbar.

5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Gegenüber dem Vorjahr 2007 wurden lediglich vier Verträge mehr (insgesamt 23) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu **Wochenendhausgrundstücken** abgeschlossen. Damit spielt dieser Grundstücksteilmarkt nur eine geringe Rolle auf dem gesamten Grundstücksmarkt. Zehn der oben genannten veräußerten Objekte befanden sich in einer Wasserlage, hiervon lediglich zwei im engeren Verflechtungsraum.

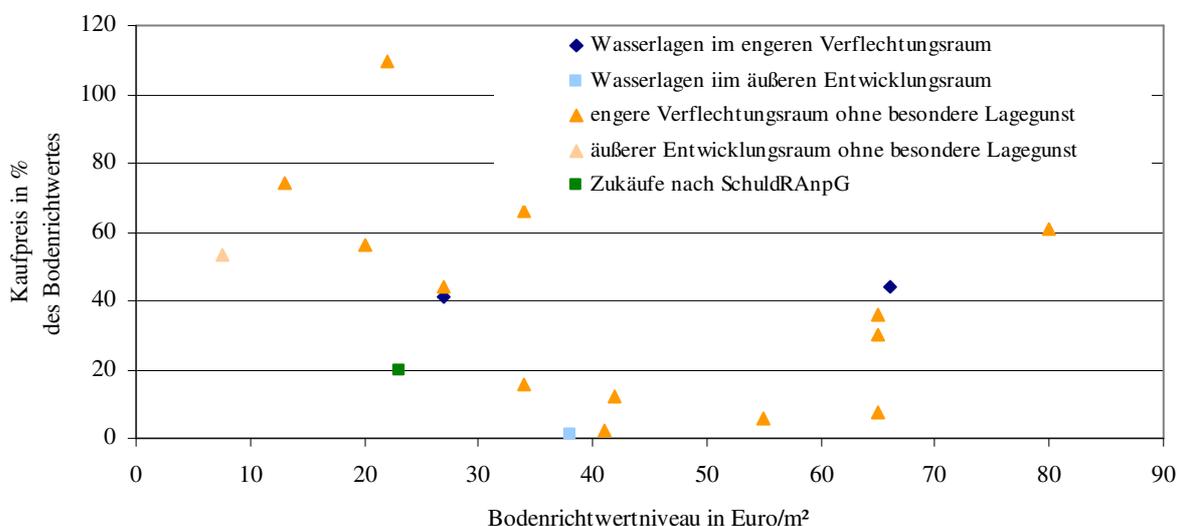
Von diesen Verkäufen lagen 9 (40 %) im äußeren Entwicklungsraum. Die Kauffälle wurden hier in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 14 Euro abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im engeren Verflechtungsraum lag bei 46 Euro.

Im **engeren Verflechtungsraum** lagen die durchschnittlich vereinbarten Quadratmeterpreise bei **ca. 37 % des anliegenden Bodenrichtwertes** für Bauland. Im **äußeren Entwicklungsraum**, hauptsächlich in Lagen mit für Erholungsnutzung vorteilhafter Wassernähe waren es **durchschnittlich 85 % des umliegenden Baulandwertes**.

Mit 10 Verträgen ca. die Hälfte der getätigten Verkäufe wurde mit Lage in einem Sondernutzungsgebiet veräußert. Es ist jedoch aufgrund der Verteilung der ohnehin sehr geringen Anzahl der Kauffälle über den gesamten Landkreis keine Abhängigkeit von der Lage im Wohn- bzw. Sondernutzungsgebiet erkennbar.

Bei lediglich einem Verkauf handelte es sich um einen Zukauf des Grund und Bodens zum Wochenendhaus des Nutzers. Nachdem bereits im Vorjahr die Anzahl dieser Zukäufe nach dem SchuldRAnpG sehr gering war, kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentumsverhältnisse auf diesem Sektor des Grundstücksmarktes in den Vorjahren mittlerweile bereits weitestgehend geklärt wurden.

unbebaute Wochenendhausgrundstücke



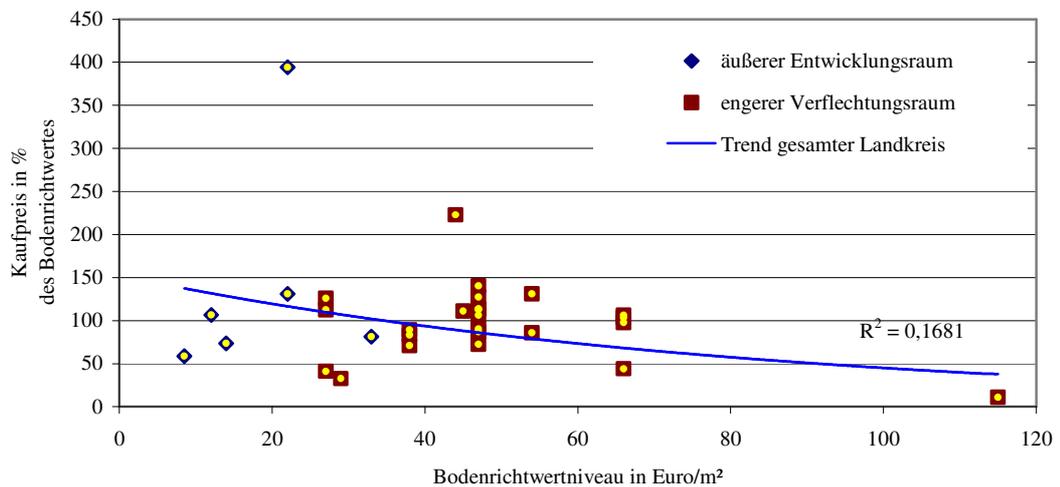
5.6.2 Unbebaute Grundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 31 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage nachgewiesen werden.

Sechs dieser Verkäufe (19%) fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Im **äußeren Entwicklungsraum** wurden im **Durchschnitt 140 % des Bodenrichtwertes** erzielt, die Spanne lag weit gespreizt zwischen 60 und knapp 400 %. Die Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 27 und 54 Euro statt.

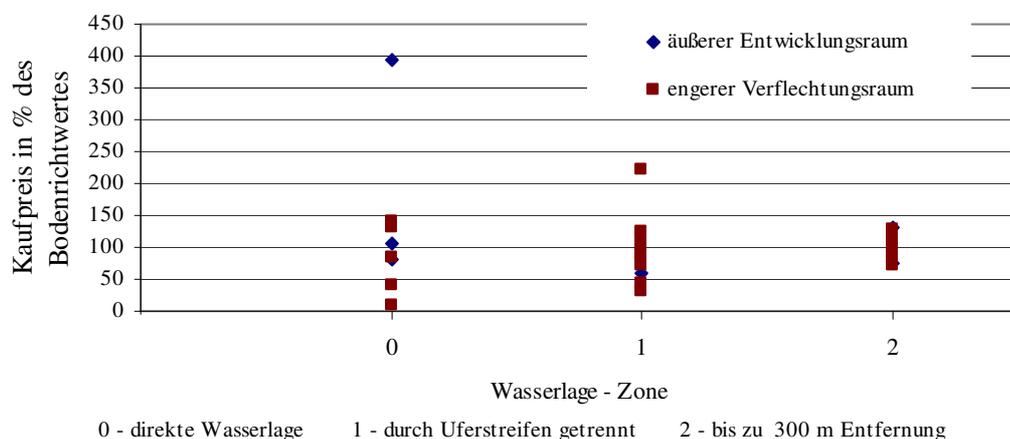
Im engeren Entwicklungsraum wurden Wasserlagen durchschnittlich nicht anders als Nichtwasserlagen veräußert. Jedoch sind auch hier Spannen zwischen 44 und 126 % des Bodenrichtwertes erzielt worden.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



Untersuchungen zur Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zum Wasser haben im Berichtsjahr nicht die vermutete Erhöhung der gezahlten Kaufpreise mit zunehmender Wassernähe gezeigt.

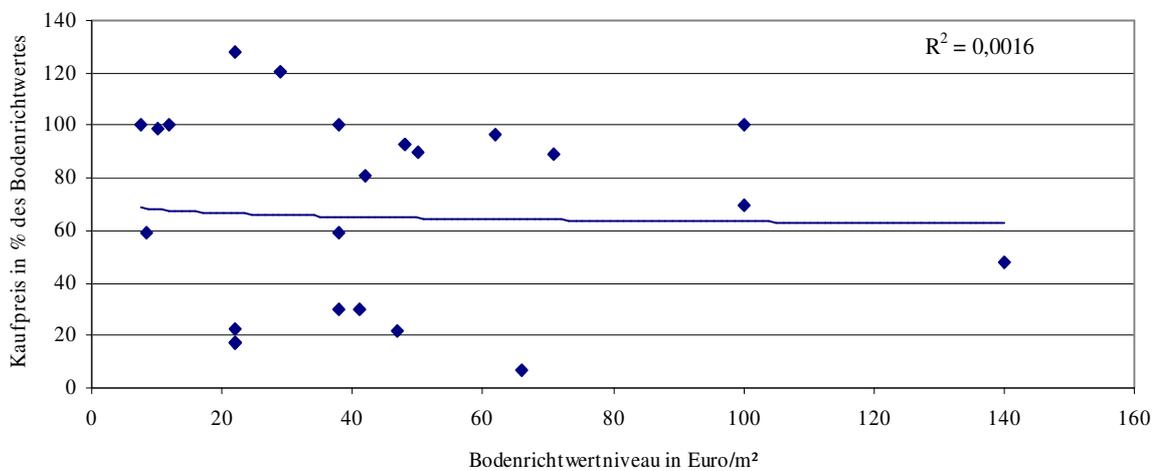
Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



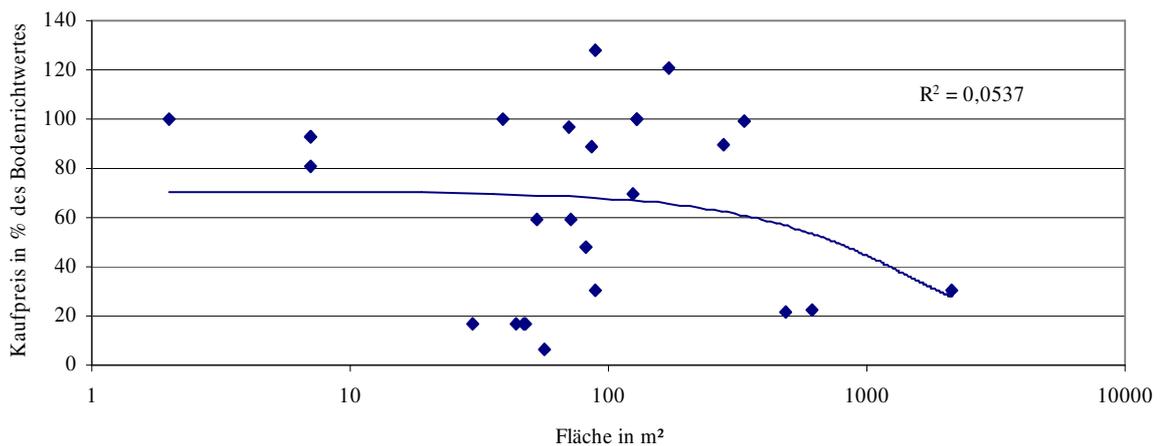
5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 26 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, etwa gleich verteilt über die Entwicklungsräume des Landkreises, abgeschlossen. Eine Abhängigkeit des jeweils vereinbarten Kaufpreises von der Lage und Funktion der **Arrondierungsflächen** zum zu arrondierenden Grundstück konnte anhand dieser Kauffälle nicht überprüft werden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 17 % des Bodenrichtwertes der Lage und dem vollen Bodenrichtwert, **im Durchschnitt** jedoch bei **67 %**.

Arrondierungsflächen - Abhängigkeit vom Bodenwertniveau



Arrondierungsflächen - Flächenabhängigkeit

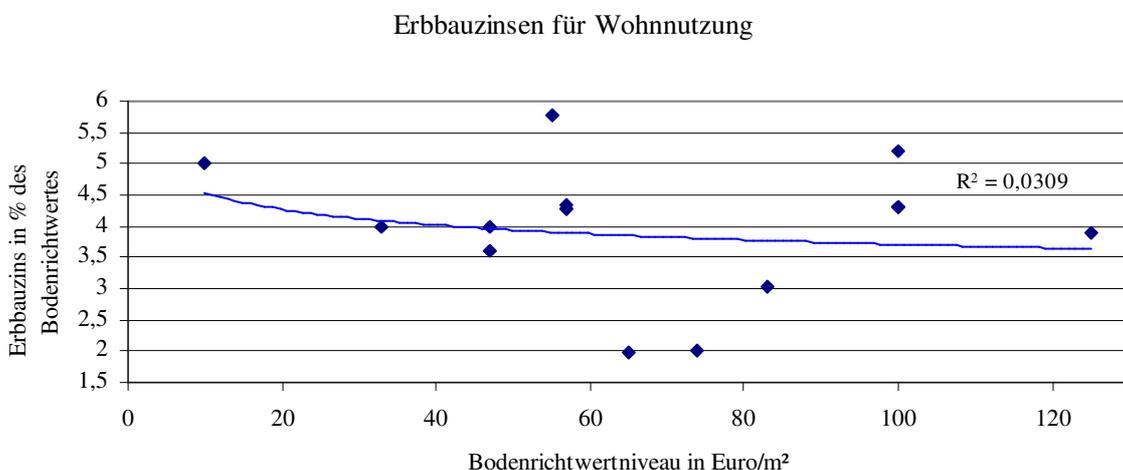


5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 22 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke (Vorjahr: 63 Kauffälle) abgeschlossen. Bis auf einen Vertrag wurden **alle Erbbaurechtsverträge 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, vier Verträge sind jedoch auch von Privatpersonen vergeben worden. In zwei Fällen wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert. Ein Objekt wurden unter Beibehaltung des Erbbaurechtsvertrages an Dritte verkauft.

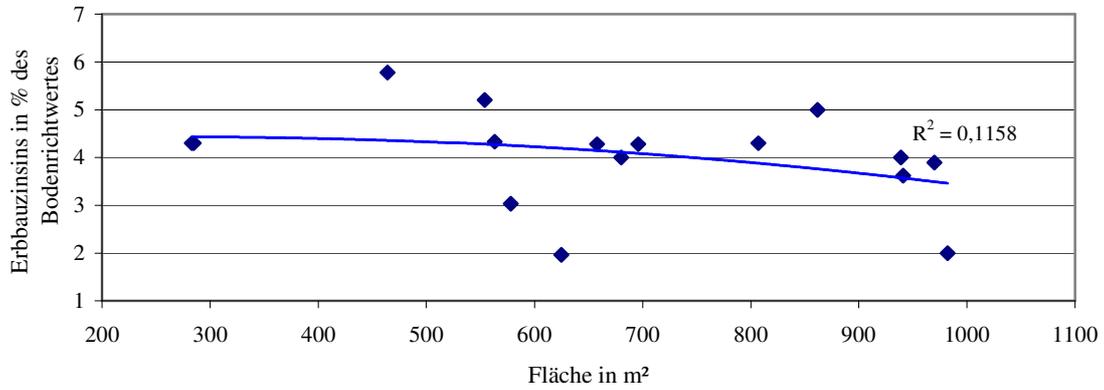
Nur zwei Verträge bezogen sich auf die Obstbausiedlung Eden in Oranienburg. Diese Verträge werden zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht in der untenstehenden Grafik dargestellt bzw. gehen nicht in die ausgewiesenen Durchschnittswerte ein. Bei den in 2008 abgeschlossenen Verträgen handelte es sich ausschließlich um Verlängerungen bereits abgelaufener Erbbaurechtsverträge.

Die **Erbbauzinsen für Wohngrundstücke** bewegten sich zwischen 1,28 Euro/m² und 4,30 Euro/m², im Durchschnitt 2,59 Euro/m². Die üblichen Wohnbaugrundstücksgößen lagen zwischen 460 m² und 940 m², es wurden zwischen **2 und 5 %**, **im Durchschnitt 4,11 %** des Bodenrichtwertes vereinbart. Die unten stehende Grafik zeigt die vereinbarten Erbbauzinsen in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau.



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

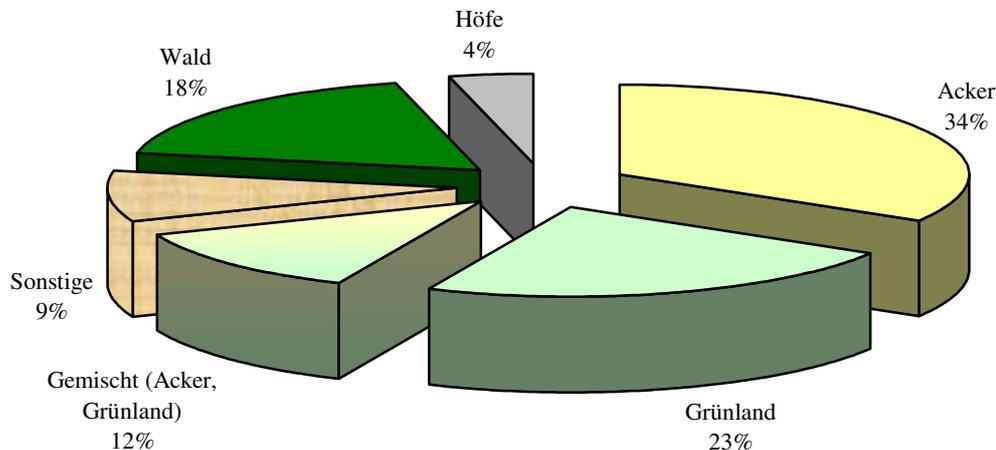
Abhängigkeit des vereinbarten Erbbauzinssatzes für Wohnnutzung
von der Grundstücksfläche



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

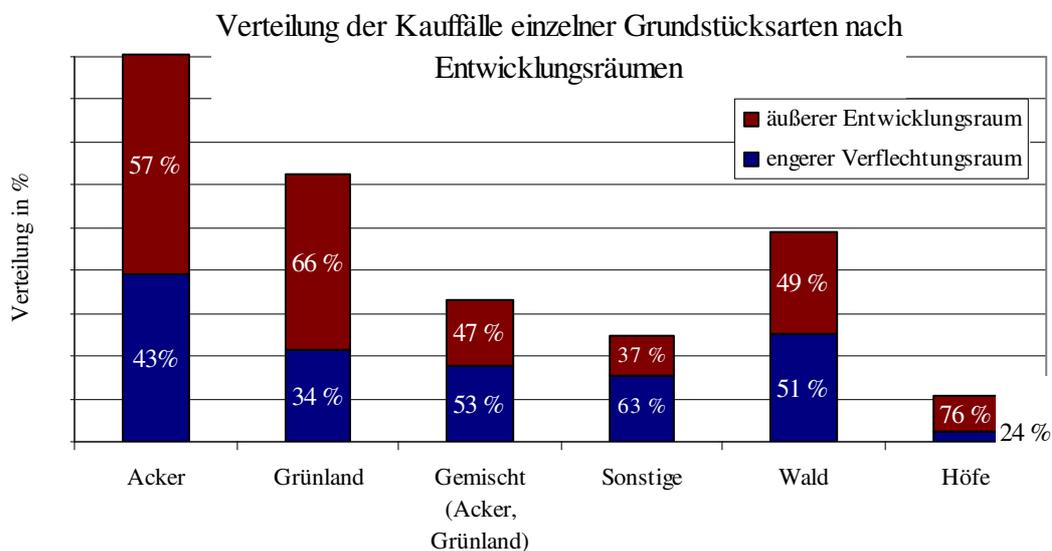
Marktanteile der Grundstücksarten 2008



Die im Jahr 2008 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 des jeweiligen Gebietes und in 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.

Das unten stehende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Entwicklungsräume des Landkreises.

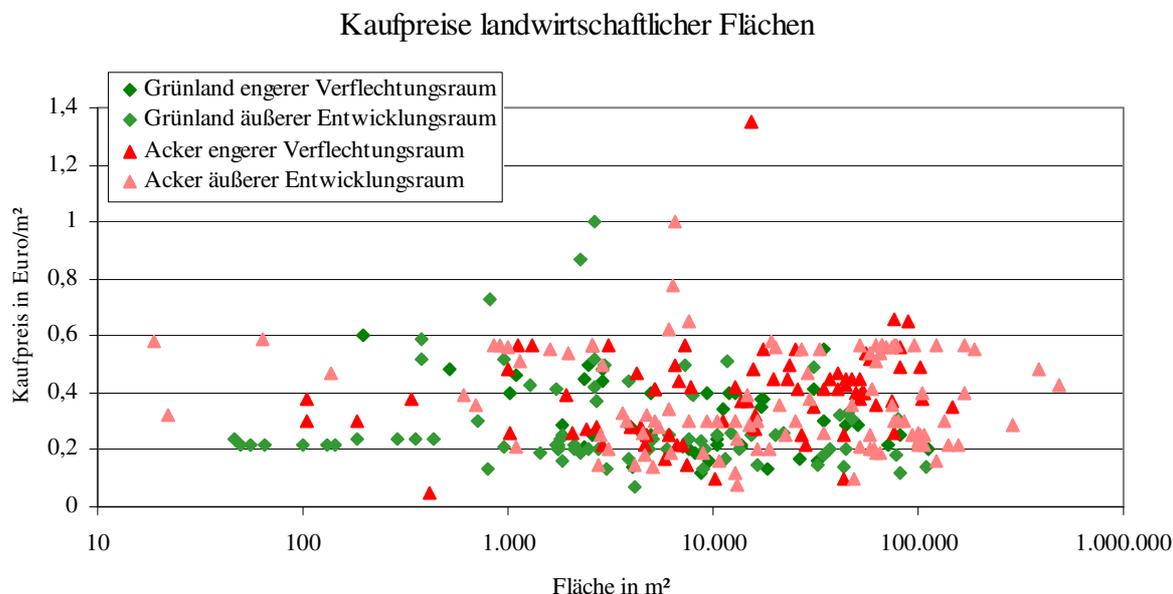


6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Von den **Grünlandflächen** wurden **34 %** (43 KV) im engeren Verflechtungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu **43 %** (78 KV) im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen (vgl. Diagramm der vorherigen Seite). Bei insgesamt 239 Kauffällen konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden.

6.2.1 Preisniveau

Im **engeren Verflechtungsraum** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,19 Euro/m² und 0,44 Euro/m², im Durchschnitt bei 0,30 Euro/m². Es wurden durchschnittlich 12.200 m² veräußert. Im **äußeren Entwicklungsraum** wurde zwischen 0,18 Euro/m² und 0,42 Euro/m² erzielt, im Durchschnitt 0,25 Euro/m². Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 6.000 m².



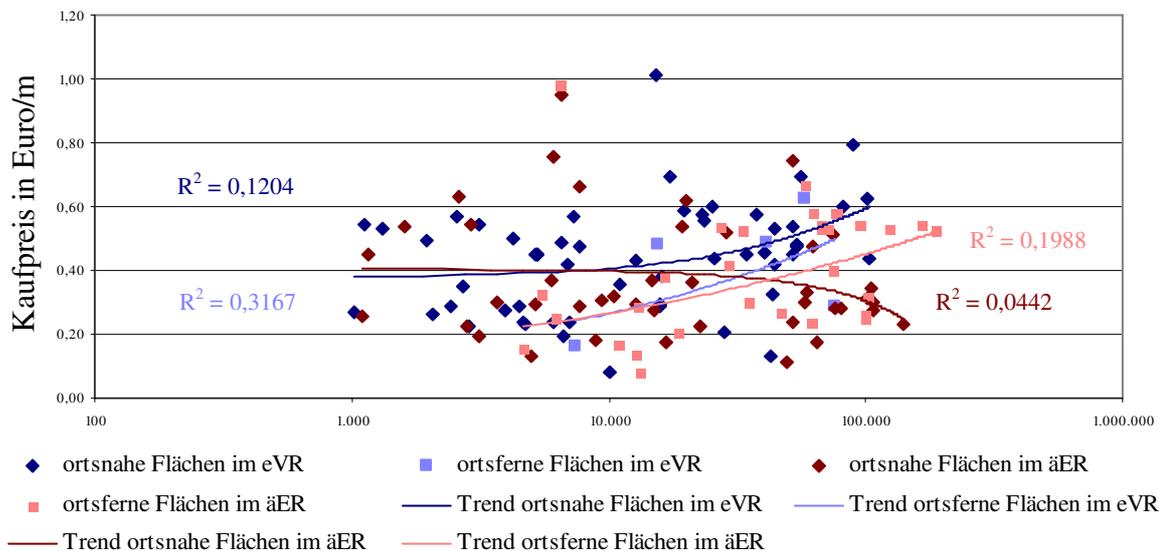
Kaufpreise für **Ackerflächen** im **engeren Verflechtungsraum** lagen zwischen 0,25 Euro/m² und 0,52 Euro/m², im Durchschnitt bei 0,38 Euro/m². Bereits im Vorjahr war eine Erhöhung des durchschnittlich gezahlten Kaufpreises erkennbar. Eine leichte Erhöhung ist auch im Berichtsjahr wieder zu verzeichnen. Durchschnittlich wurden 20.500 m² veräußert.

Im **äußeren Entwicklungsraum** liegen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,20 Euro/m² und 0,57 Euro/m². Durchschnittlich konnten 0,37 Euro/m² erzielt werden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 50 % der durchschnittlichen Quadratmeterpreise. Die Durchschnittsfläche lag in 2008 bei 35.000 m².

Bei 128 Kauffällen zu Ackerflächen, ca. 50 % davon im engeren Verflechtungsraum, lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie im vergangenen Jahr, existiert. Um bei dieser Untersuchung den Einfluss der unterschiedlichen Bodenqualitäten auf den Kaufpreis auszuschließen (dieser Einfluss wird unter 6.2.3 dargestellt), wurden die Kauffälle auf eine einheitliche durchschnittliche Ackerzahl von 25 umgerechnet. Für ortsnahe Ackerflächen im **engeren Verflechtungsraum** wurde im Durchschnitt ein **Zuschlag für die Ortsnähe**, im Vergleich zum Vorjahr geringer, von **6 %** festgestellt.

Anhand der aktuellen Kaufpreise für **den äußeren Entwicklungsraum** konnte diese **Abhängigkeit nicht bestätigt** werden. Hier wurden für ortsnahe Flächen im Durchschnitt sogar 15 % geringere Kaufpreise als für ortsferne Flächen vereinbart. Bei Flächen unter 4 ha lagen die Quadratmeterpreise der ortsnahen Flächen über denen der ortsfernen Flächen, darüber kehrt sich jedoch das Verhältnis um.

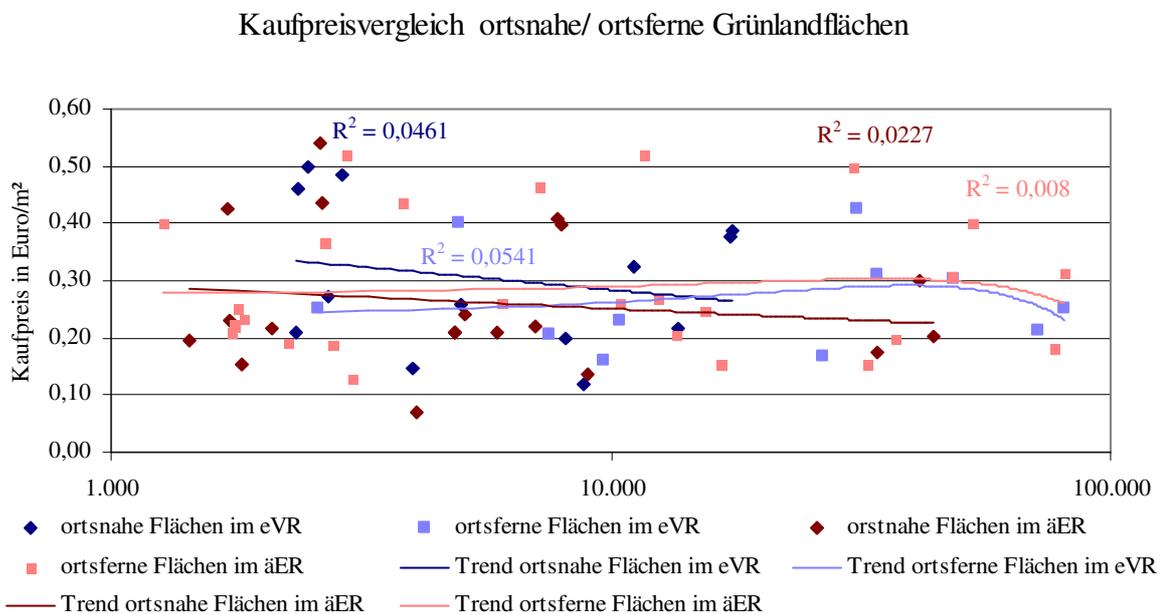
Kaufpreisvergleich ortsnahe/ ortsferne Ackerflächen



67 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon ca. 40 % im äußeren Entwicklungsraum. Um hier den Einfluss der Bodenqualität auszuschließen wurden die Kauffälle ebenfalls auf eine mittlere Grünlandzahl von 31 umgerechnet.

Im **engeren Verflechtungsraum** lag für Flächen bis 15 ha der hierfür vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis ca. **15 %** über dem ortsferner Flächen. Hierbei nimmt dieser Satz mit steigender Fläche ab.

Im **äußeren Entwicklungsraum** ist ähnlich wie bei den Ackerflächen ein **höherer Kaufpreis mit Ortsnähe nicht zu bestätigen**. Ortsnahe Flächen wurden im Durchschnitt sogar zu 8 % weniger als ortsferne veräußert. Lediglich bei Flächen unter 2.000 m² lagen die Kaufpreise ortsnahe Flächen im Durchschnitt höher als die der ortsfernen.



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

Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. Während zwischen 2005 und 2007 die Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen im äußeren Entwicklungsraum relativ konstant geblieben war, ist sie im Berichtszeitraum wieder angestiegen. Im Gegensatz dazu ist die Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen im engeren Verflechtungsraum seit eben diesem Zeitraum rückläufig. In beiden Bereichen ist nahezu das Wertniveau von 1996 wieder hergestellt.

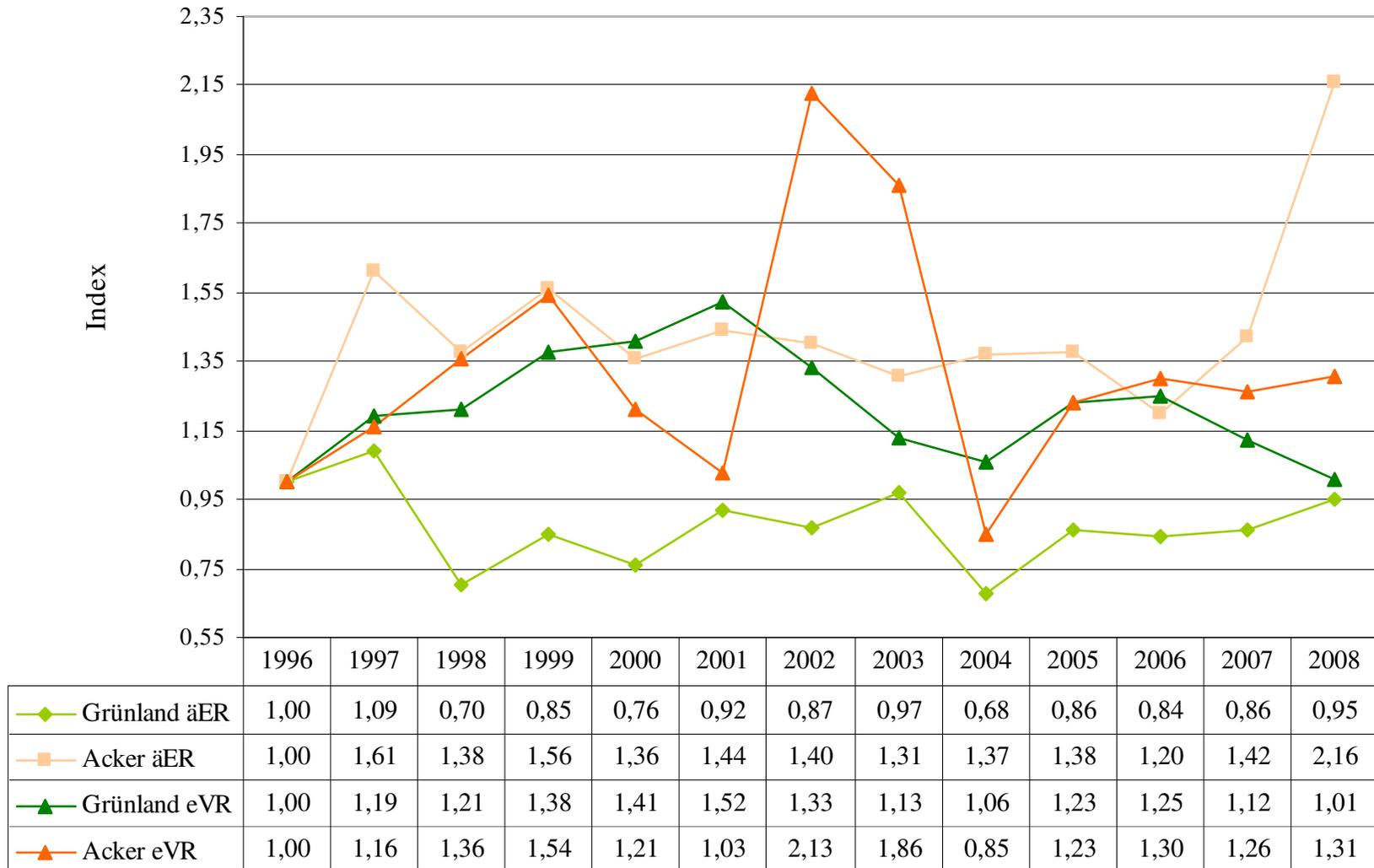
Die Wertentwicklung von Ackerflächen verlief sehr uneinheitlich. Während diese Wertentwicklung im engeren Verflechtungsraum seit 2005 nur leicht steigend ist, hat sich das Preisniveau im äußeren Entwicklungsraum seit dem letzten Jahr fast verdoppelt. Bereits im Vorjahr war hier ein Anstieg zu verzeichnen, der sich im Jahr 2008 verstärkt fortgesetzt hat. Insbesondere der zeitweise extreme Anstieg des Indexes im Jahr 2002 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 angekauft wurden, bei denen aufgrund der geringeren erworbenen Flächen die höheren Kaufpreise toleriert wurden.

Der extreme Anstieg der Kaufpreise für Ackerflächen gerade im äußeren Entwicklungsraum wurde einerseits in Erwartung eines reichen Ertrages vermutlich durch die Medien wirksam publizierte Verdoppelung der Getreidepreise 2007/2008 auf dem Weltmarkt verursacht. Durch Warentermingeschäfte wurde eine künstliche Nachfrage geschaffen. Diese gingen jedoch zur Ernte 2008 wieder zurück.¹

Ebenso beeinflusst die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise auch das Verhalten der anderen Marktteilnehmer.

¹ Quelle: Warum steigen Boden- und Pachtpreise; Neue Landwirtschaft 1/2009

Indexreihen landwirtschaftlicher Grundstücke LK OHV



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2007 Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung an die Bodenwertzahl veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vereinbart worden sind. Diese Umrechnungskoeffizienten gelten unverändert weiter.

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 52 % (50 KV) im engeren Verflechtungsraum und 48 % (47 KV) im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

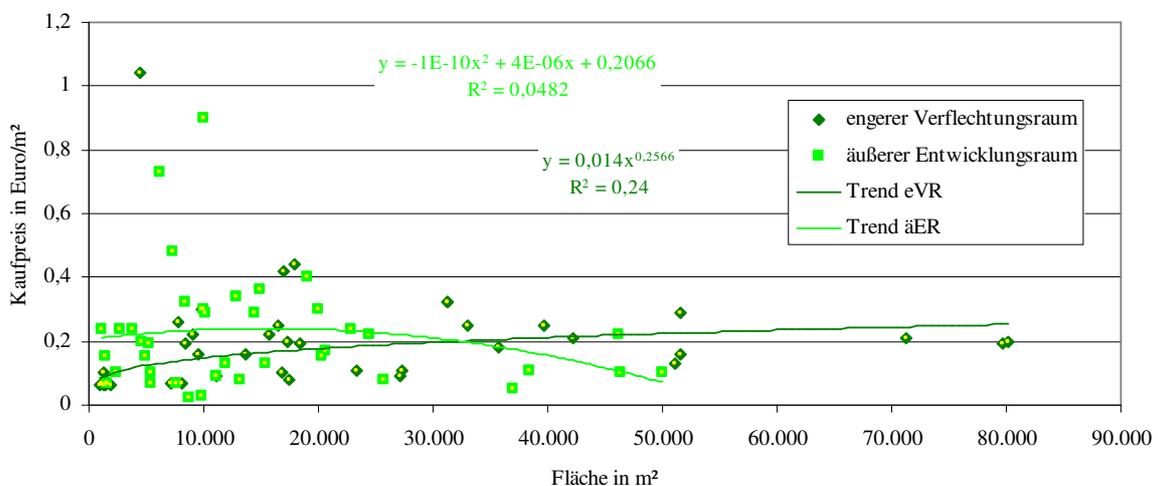
Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall (hier nur bei sechs Kauffällen) nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Entsprechend stehen auch keine Angaben zum Alter der Bestockung zur Verfügung. Demzufolge sind die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurden in 2008 Kaufpreise zwischen 0,06 Euro/m² und 0,30 Euro/m², im Durchschnitt 0,17 Euro/m² erzielt. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr wieder zurückgegangen, liegt jedoch noch über dem in 2006 erzielten. Die unten stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m² und 100.000 m².

Im **äußeren Entwicklungsraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,07 Euro/m² und 0,32 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 0,17 Euro/m². Hier zeigt die unten stehende Grafik die erwartete allgemeine Tendenz des sinkenden Quadratmeterpreises in Abhängigkeit der veräußerten Fläche, wobei auch hier bei Grundstücksgrößen unter 5.000 m² ebenso sehr niedrige Quadratmeterpreise gezahlt wurden.

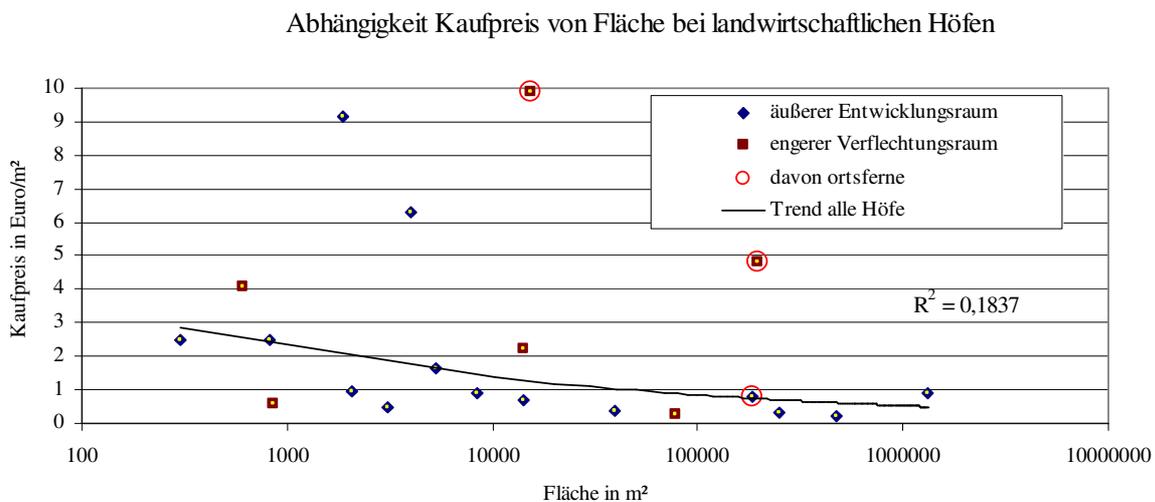
Im äußeren Entwicklungsraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 2.370 m² und 46.200 m², durchschnittlich 14.500 m² veräußert. Im engeren Verflechtungsraum variierten die veräußerten Flächen zwischen 1.200 m² und 51.500 m², durchschnittlich 18.400 m². Demnach sind pro Kauffall durchschnittlich 10 % weniger Fläche im engeren Verflechtungsraum und ca. 30 % weniger Fläche im äußeren Entwicklungsraum als im Vorjahr veräußert worden.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



6.4 Höfe

Im Jahr 2008 wurden 21 Kauffälle über landwirtschaftliche Höfe registriert. 15 der Höfe befanden sich im äußeren Entwicklungsraum, sechs Höfe im engeren Verflechtungsraum. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise zwischen 0,38 Euro/m² und 4,83 Euro/m² bei veräußerten Flächen zwischen 860 m² und ca. 183.500 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis aller landwirtschaftlichen Höfe lag bei 1,99 /m² bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 50.000 m². Die Preise beinhalten sowohl die vorhandene Bebauung als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.

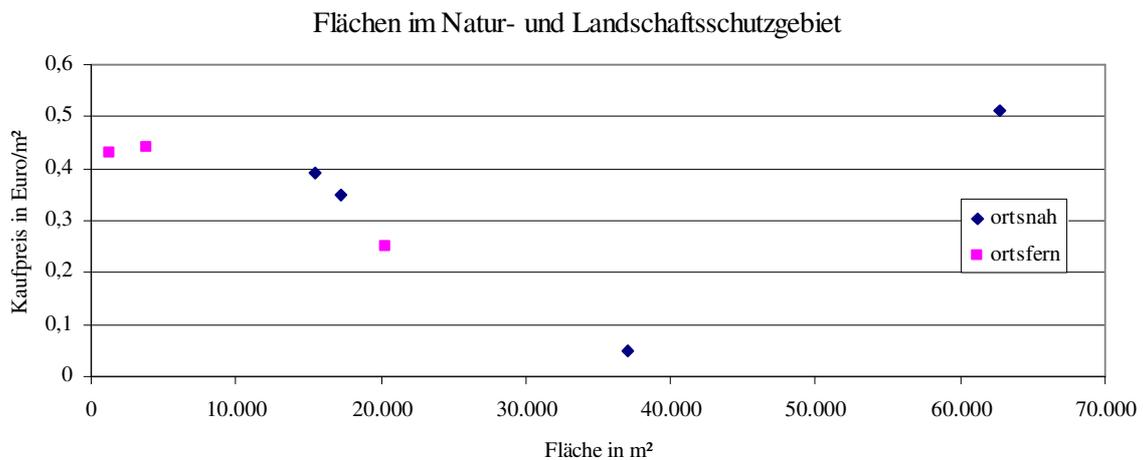


Drei veräußerte Höfe lagen ortsfern in Einzellagen. Hier ist jedoch bei der Preisvereinbarung 2008 kein von den anderen Höfen abweichendes Verhalten nachweisbar.

6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt zehn der im Jahr 2008 verkauften Objekte, davon zwei im engeren Verflechtungsraum, lagen innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelte es sich sowohl um Acker- und Grünlandflächen als auch um forstwirtschaftliche Nutzflächen, jeweils zur Hälfte in Ortsnähe bzw. ortsfern gelegen.

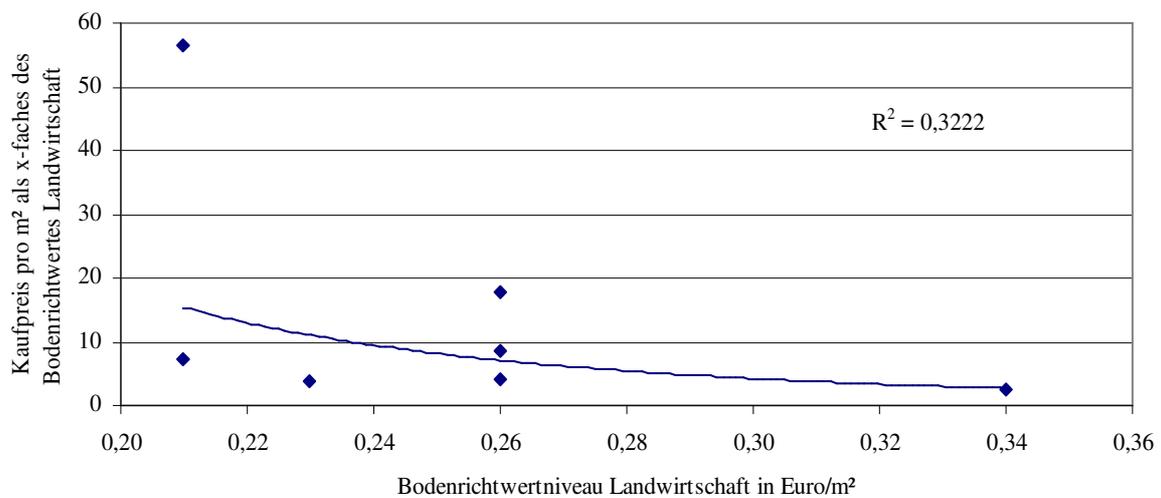
Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.270 m² und 62.700 m², durchschnittlich 29.000 m². Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei durchschnittlich 0,41 Euro/m². Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,25 Euro/m² und 0,51 Euro/m².



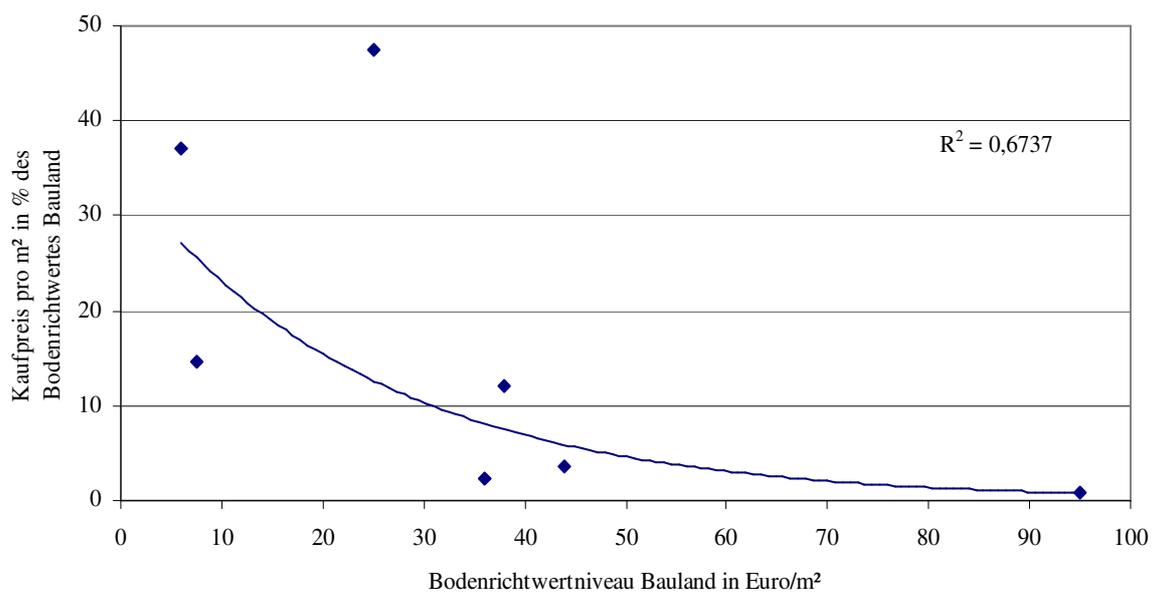
6.6 Begünstigtes Agrarland

Sieben Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen wurden bei der Auswertung aufgrund ihrer Lage als begünstigtes Agrarland angesehen. Die Flächen lagen zwischen 2.200 m² und 4.100 m², die Kaufpreisspanne reichte von 0,87 Euro/m² bis 2,23 Euro/m². Je nach Lage im Landkreis waren dies zwischen 2 und 15 % des Bodenrichtwertes des angrenzenden Baulandes. Dieser Prozentsatz nimmt mit steigendem Bodenwertniveau ab.

begünstigtes Agrarland



begünstigtes Agrarland



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

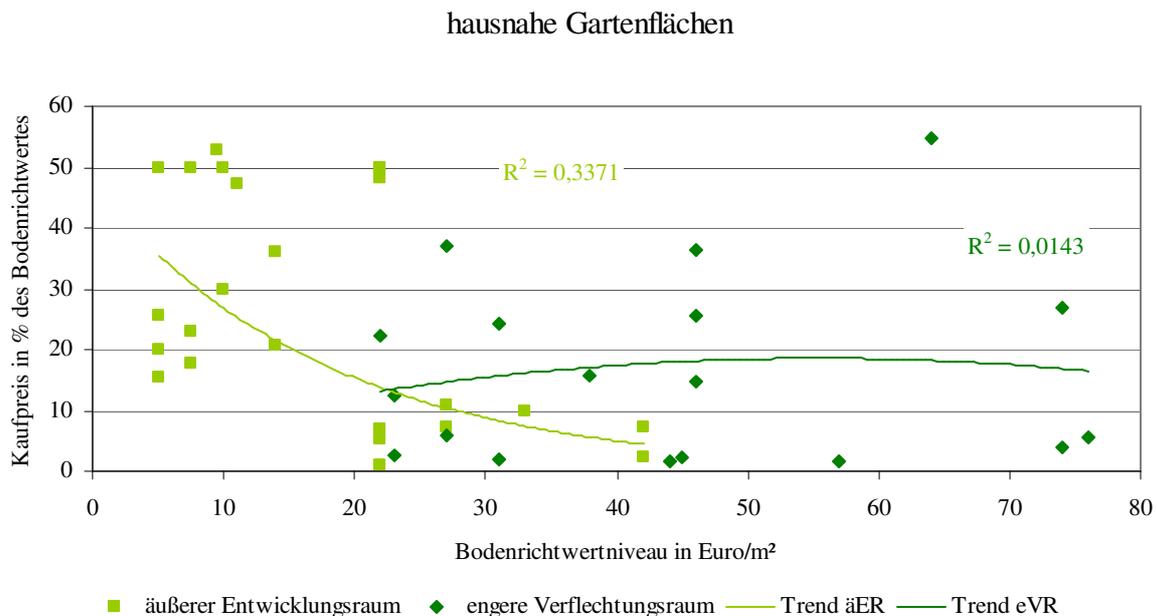
7.1 Hausnahe Gartenflächen

Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 42 Kaufverträge (80 % des Vorjahres) abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 18 Verträge (43 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 24 Verträge (57 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die Mehrheit der Verkäufe im engeren Verflechtungsraum lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 27 Euro/m² bis 64 Euro/m², im äußeren Entwicklungsraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 7,50 Euro/m² bis 27 Euro/m² Verkäufe registriert.

Gegenüber dem Vorjahr, in dem der durchschnittlich gezahlte Prozentsatz für Gartenlandflächen unabhängig von der Lage im Landkreis war, gab es im Jahr 2008 wieder Differenzen. Im **äußeren Entwicklungsraum** hat sich der Vorjahressatz kaum verändert und lag **bei durchschnittlich 16 % des Baulandwertes**. Hier ist auch eine deutliche Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus erkennbar, in teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Im **engeren Verflechtungsraum** lag der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Gartenlandflächen bei **14 % des Baulandwertes**. Dieser scheint innerhalb des untersuchten Bodenwertniveaus keine eindeutige Abhängigkeit vom Bodenwertniveau zu haben.

Durchschnittlich wurden **im engeren Verflechtungsraum 5,60 Euro/m²** und **im äußeren Entwicklungsraum 2,90 Euro/m²** erzielt.



7.2 Freizeitflächen

Neben den oben – unter Punkt 7.1. aufgeführten Verträgen wurden weitere 32 Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung**, insbesondere Dauerkleingärten und private Grünanlagen, abgeschlossen. Vier Verträge bezogen sich auf Zeltplätze, eine private Sportanlage wurde veräußert.

Aufgrund der geringen Anzahl und unterschiedlichen Lagen der Kauffälle der jeweiligen Vertragsarten ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll. In Einzelfällen stehen diese Daten jedoch für Auskünfte zur Verfügung.

7.3 Verkehrsflächen – private Wege

Im Jahr 2008 wurden 142 Kaufverträge über bereits **öffentlich gewidmete Verkehrsflächen** abgeschlossen.

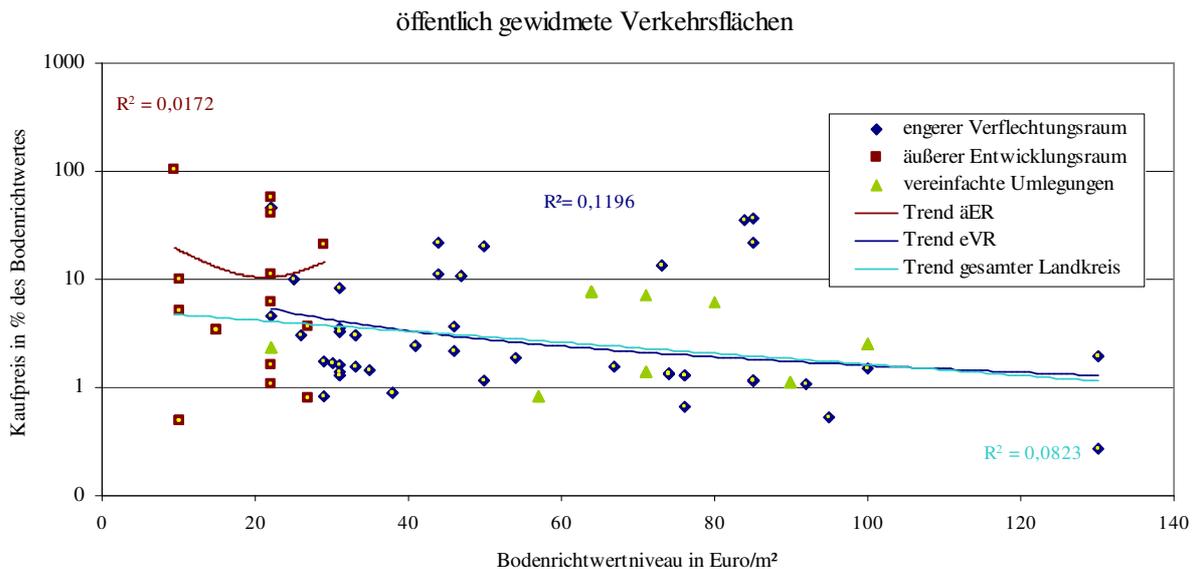
Fünf dieser Verträge waren Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** und sind in der unten stehenden Auswertung **nicht enthalten**. Der hierfür durchschnittlich vereinbarte Kaufpreis lag zwischen 0,25 Euro/m² und 6,80 Euro/m², das entspricht 2 % bis 45 % des Baulandbodenrichtwertes. Die Kaufpreise werden durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz festgelegt.

32 weitere Eigentumsübergänge fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Diese sind in den unten stehenden Daten **nicht enthalten**. Die hier verhandelten Kaufpreise liegen jedoch ebenfalls innerhalb der unten stehenden Spannen.

Bei den im normalen Geschäftsverkehr veräußerten Objekten betrug der Anteil der Verträge im **engeren Verflechtungsraum** 77 % (68 KV). Hier wurden unverändert wie im Vorjahr Kaufpreise von 1 % bis ca. 11 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,51 Euro/m² bis 5 Euro/m². Durchschnittlich wurden 1,30 Euro/m² vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 30 m² und 1.500 m². Durchschnittlich wurden 470 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land, Oberkrämer und Hohen Neuendorf.

Im **äußeren Entwicklungsraum** liegt die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,22 Euro/m² und 2,50 Euro/m². Hier wurden ebenfalls durchschnittlich 1 % bis 11 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 40 m² und 600 m² erzielt.

Einzelne Höchstwerte sowohl im engeren Verflechtungsraum als auch äußeren Entwicklungsraum lagen über dem Baulandwert.

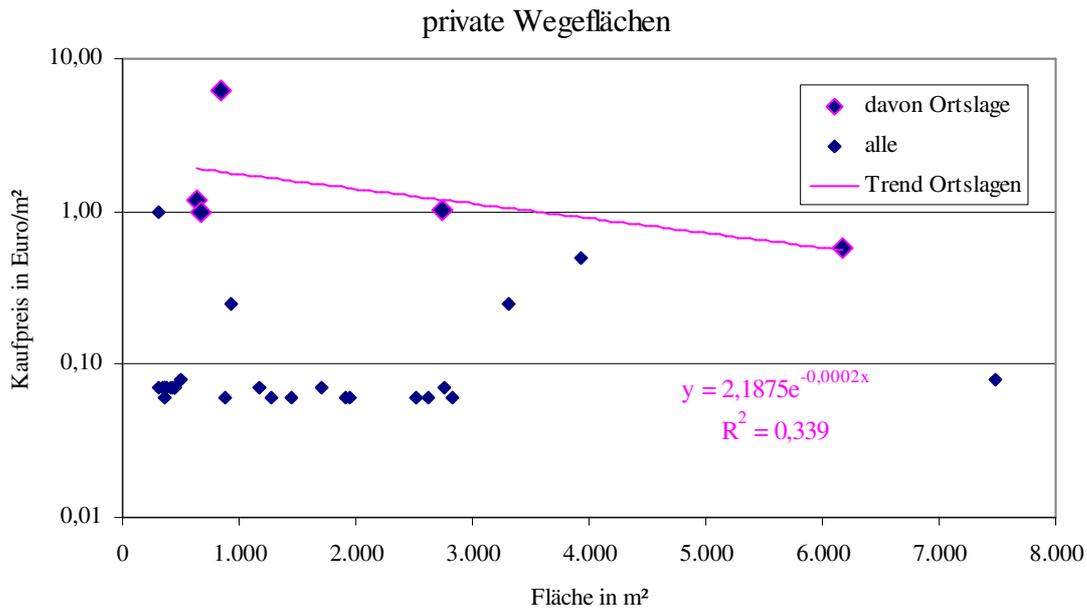


Generell ist ein Rückgang des gezahlten Kaufpreises pro Quadratmeter mit steigender Grundstücksfläche zu registrieren gewesen. Dieses Verhalten war bereits in den Vorjahren zu beobachten.

Zu **privaten Wegeflächen** wurden insgesamt 33 Verträge, davon nur ein Viertel im äußeren Entwicklungsraum, abgeschlossen. Hauptsächlich handelte es sich um private Wegeflächen außerhalb von Ortslagen. Hierdurch ergeben sich im Gegensatz zu den Vorjahren stark verringerte Kaufpreise, da die umgebende land- oder forstwirtschaftliche Nutzung den Wert des Ankaufes bestimmte. Die vereinbarten Kaufpreise lagen hauptsächlich zwischen **0,06 Euro/m² und 0,50 Euro/m², durchschnittlich bei 0,13 Euro/m².**

Lediglich fünf der Wegeflächen waren **innerhalb der Ortslage** angesiedelt und wurden zu höheren Kaufpreisen, **ca. 10 % bis 14 % des Baulandwertes** erworben. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Baulandwertes ist aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle in Ortslagen nicht nachweisbar.

Eine Abhängigkeit der wenigen vereinbarten Kaufpreise in Ortslagen ist allein von der Größe der vereinbarten Fläche erkennbar, eine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ist nicht erkennbar. Bei Wegeflächen außerhalb der Ortslagen spielte die Fläche keine Rolle.



7.4 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Weitere 13 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sportplätze u.ä.** Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen 8 % und 36 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Für öffentliche Grünanlagen waren es durchschnittlich 15 % des Bodenrichtwertes. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung kann bei der geringen Kauffallanzahl nicht abgeleitet werden.

7.5 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

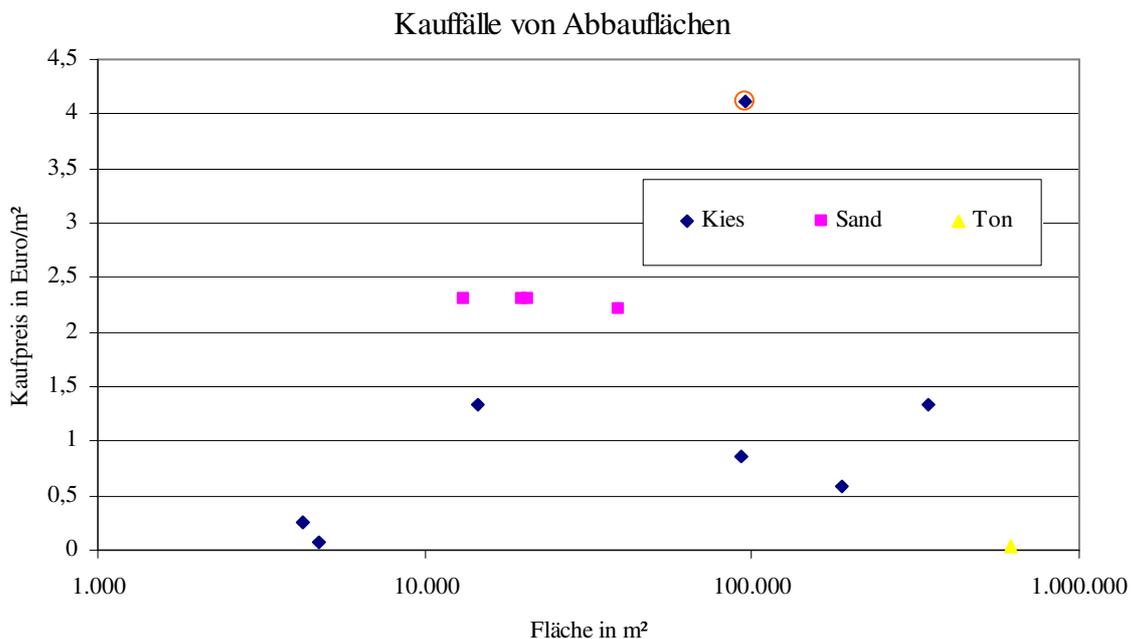
Im Jahr 2008 sind zwei Verkäufe über Objekte für eine zukünftige **Windkraftnutzung** im äußeren Entwicklungsraum erworben worden.

Im Bereich Kremmen sind vom Land Brandenburg mehrere Verträge zum Ankauf der **Schutzeinrichtungen** des Kremmener Rhin abgeschlossen worden.

Im Jahr 2008 wurde nur ein Vertrag über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen jedoch insgesamt 27 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 insgesamt 13. Hier hat offensichtlich der Kaufzeitpunkt keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann anhand der unten stehenden Darstellung ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m² gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für Kiesabbau bei durchschnittlich 0,87 Euro/m².

Bei dem einen, in der unten stehenden Darstellung überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz.



8. Bebaute Grundstücke

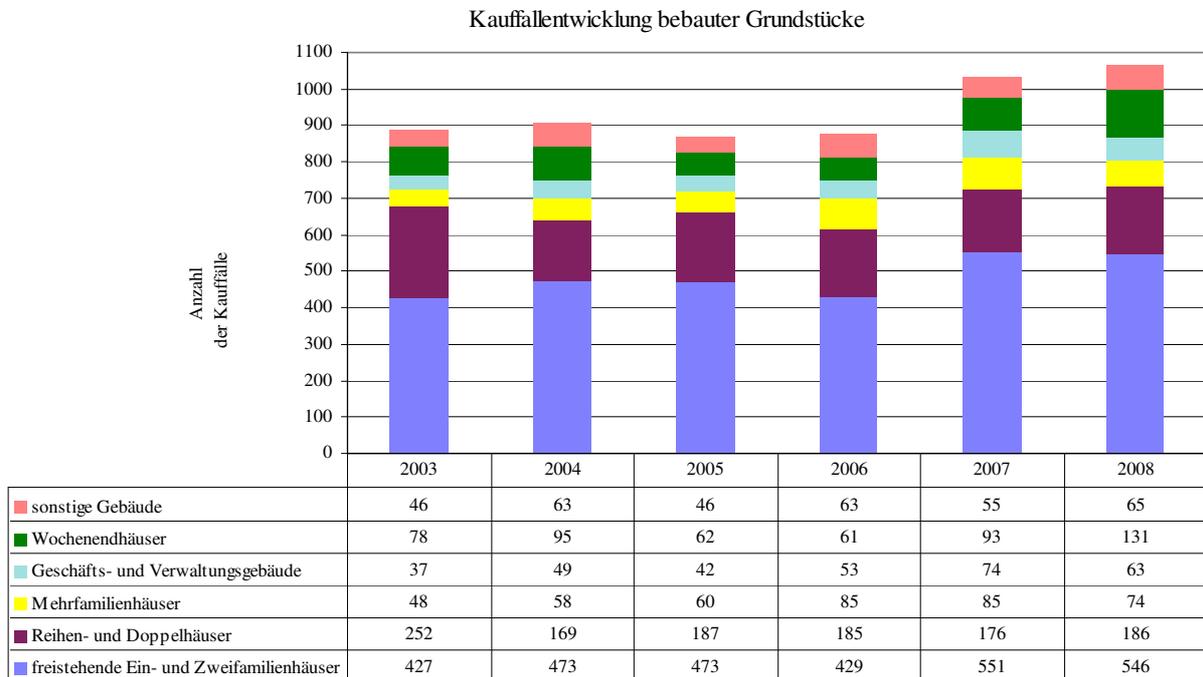
8.1 Allgemeines

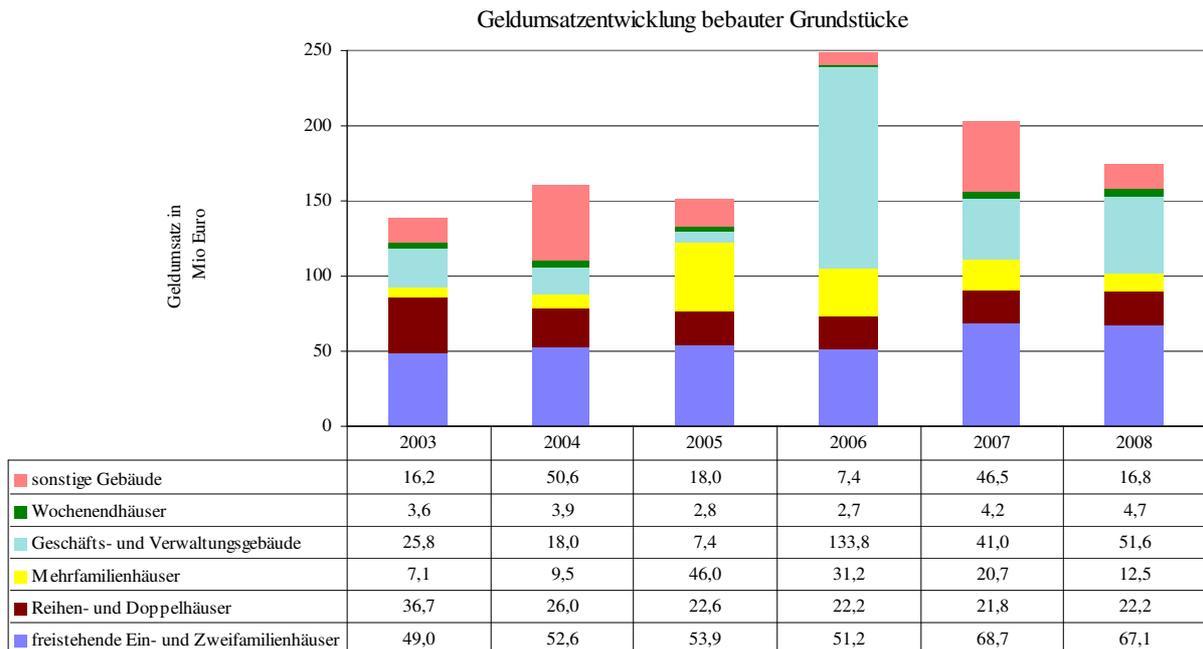
Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich auf Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Der im Jahr 2007 beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** hat sich nicht fortgesetzt und ist mit 546 Verträgen etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Bei den **Reihen- und Doppelhäusern** ist bereits über die letzten fünf Jahre hinweg nur eine geringe Schwankung in der Anzahl der Veräußerungen zu registrieren.

Bereits im Jahr 2007 hatte die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** um 50 % zugenommen. Weitere 41 % Steigerung (auf 131 KV) kamen im Jahr 2008 dazu. Auch der Teilmarkt der **sonstigen Gebäude** erfuhr im Jahr 2008 eine Steigerung um 15 % und erreichte damit wieder die Verkaufszahlen des Jahres 2006. Ihr Marktanteil an den bebauten Grundstücken liegt mit 65 Verträgen jedoch nur bei 6 %.

Mehrfamilienhäuser sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** machten mit 74 bzw. 63 Verträgen im Jahr 2008 insgesamt ca. 13 % (2007 15 %) des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus, sowohl ihr Marktanteil als auch ihre absolute Anzahl ist damit weiter gesunken.

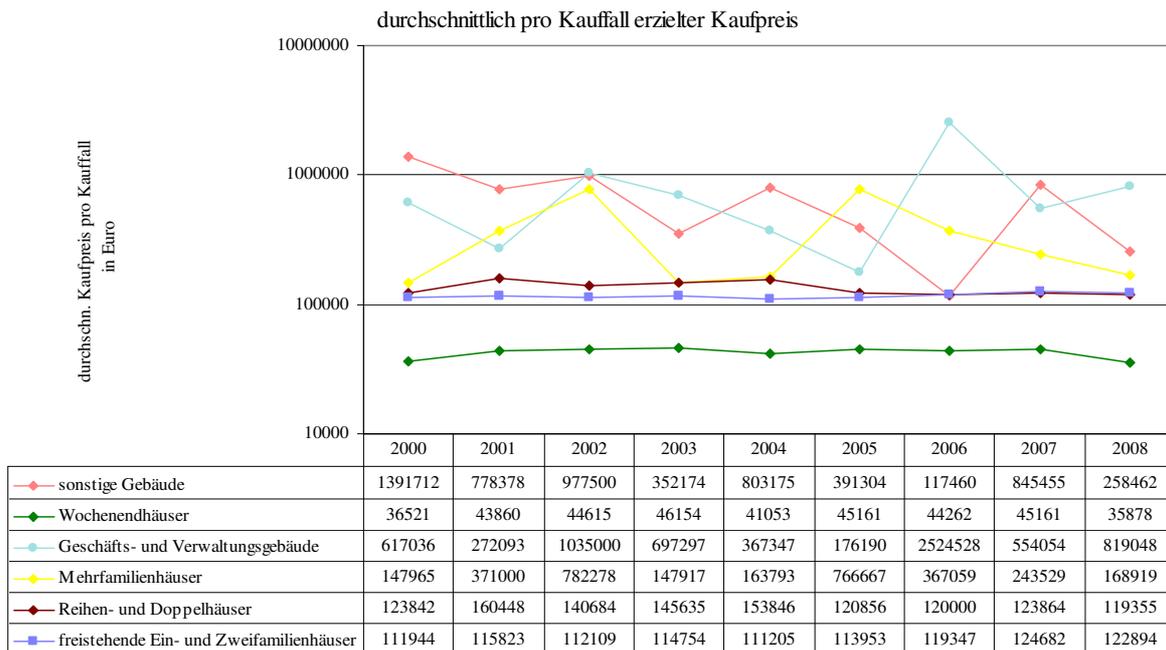




Innerhalb der letzten drei Jahre ist der erzielte Gesamtgeldumsatz um ca. 30 % auf 174,9 MioEuro zurückgegangen bei einem im gleichen Zeitraum gestiegenen Flächenumsatz von 35 % auf 296,2 ha.

Der Geldumsatz für **Mehrfamilienhäuser** ist nach einem extremen Anstieg von 2004 auf 2005 seither rückläufig und ist im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr wieder um 40 % auf 12,5 MioEuro gesunken.

Sowohl bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** als auch bei den **Reihen- und Doppelhäusern** ist der erzielte Geldumsatz mit 67,1 MioEuro bzw. 22,2 MioEuro gegenüber dem Vorjahr relativ konstant. Gleiches trifft auf den Umsatz der **Wochenendhäuser** zu, hier jedoch nur mit einem sehr geringen Marktanteil von unter 3 % (4,7 MioEuro) an bebauten Grundstücken.



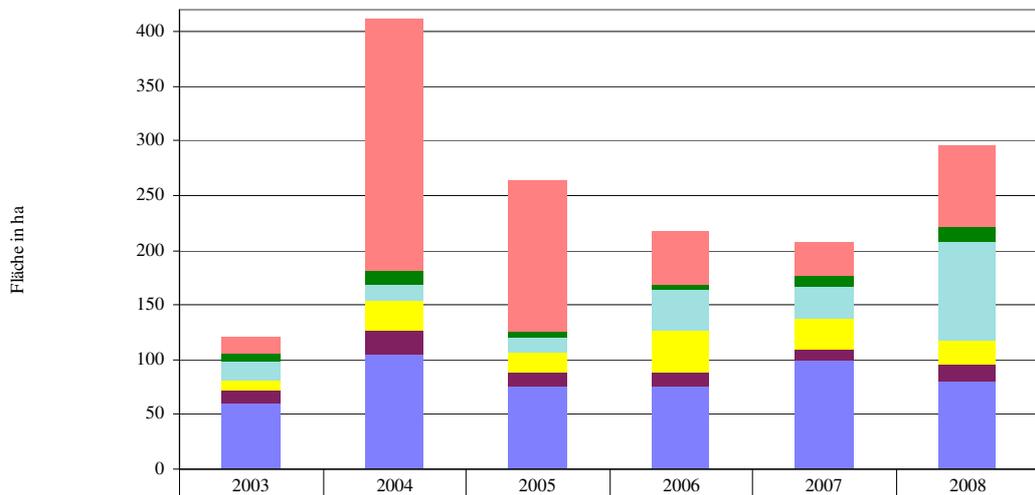
Während bis zum Jahr 2004 der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** gegenüber dem der **Reihen- und Doppelhäuser** noch differierte, werden seit 2005 hier keine Unterschiede mehr deutlich. Die Kaufpreise liegen bei durchschnittlich 120.000 Euro. Vor 2005 lag der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis der Reihen- und Doppelhäuser im Durchschnitt ca. 20 % über dem der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zusätzlich ist die Fläche der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke über die Jahre gleich bleibend um das Doppelte bis Dreifache größer als die der Reihen- und Doppelhäuser. Im Jahr 2008 lag der pro Kauffall erzielte Preis bei beiden Objektarten bei ca. 120.000 Euro, die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche bei 1.470 m² bzw. 840 m².

Nach einer extremen Umsatzeinbuße im Jahr 2007 hat sich der Gesamtumsatz der **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** in 2008 wieder um 25 % des Vorjahres auf 51,6 MioEuro erhöht. Gegenüber dem Vorjahr wurde damit pro Kauffall wieder fast 50 % mehr Umsatz erzielt. Gleichzeitig ist die pro Kauffall veräußerte Fläche auf 14.460,5 m² - mehr als das Dreieinhalbfache gestiegen.

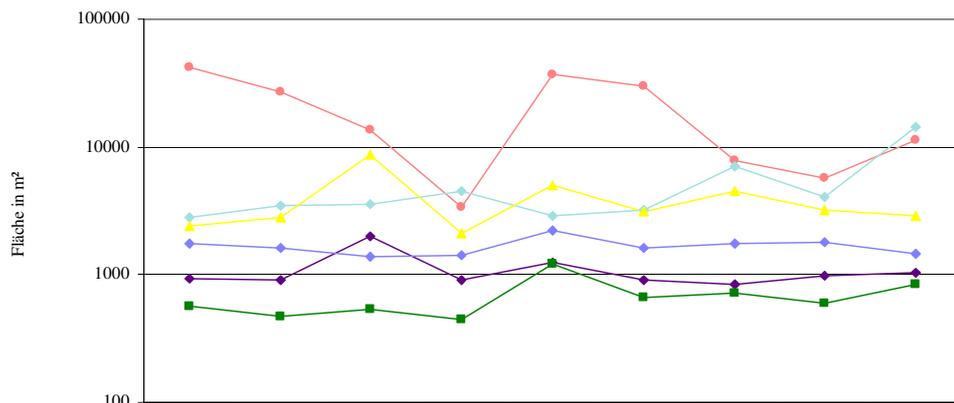
Bis auf die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser und der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bei denen die Flächenumsätze im Jahr 2008 um ca. 20 % auf 21,6 ha bzw. 80,2 ha gesunken sind, ist bei allen anderen Teilmärkten ein steigender Flächenumsatz zu verzeichnen. Ein extremer Anstieg zeigt sich bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit dem Dreifachen des Vorjahrsumsatzes auf 91,1 ha.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



sonstige Gebäude	15,5	230,0	138,0	48,9	31,7	74,2
Wochenendhäuser	7,1	11,9	5,6	5,1	9,2	13,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	16,9	14,2	13,3	37,3	30,1	91,1
Mehrfamilienhäuser	10,2	29,1	18,8	38,3	27,3	21,6
Reihen- und Doppelhäuser	11,4	20,7	12,3	13,2	10,4	15,6
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60,0	105,1	76,1	75,3	99,5	80,2

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



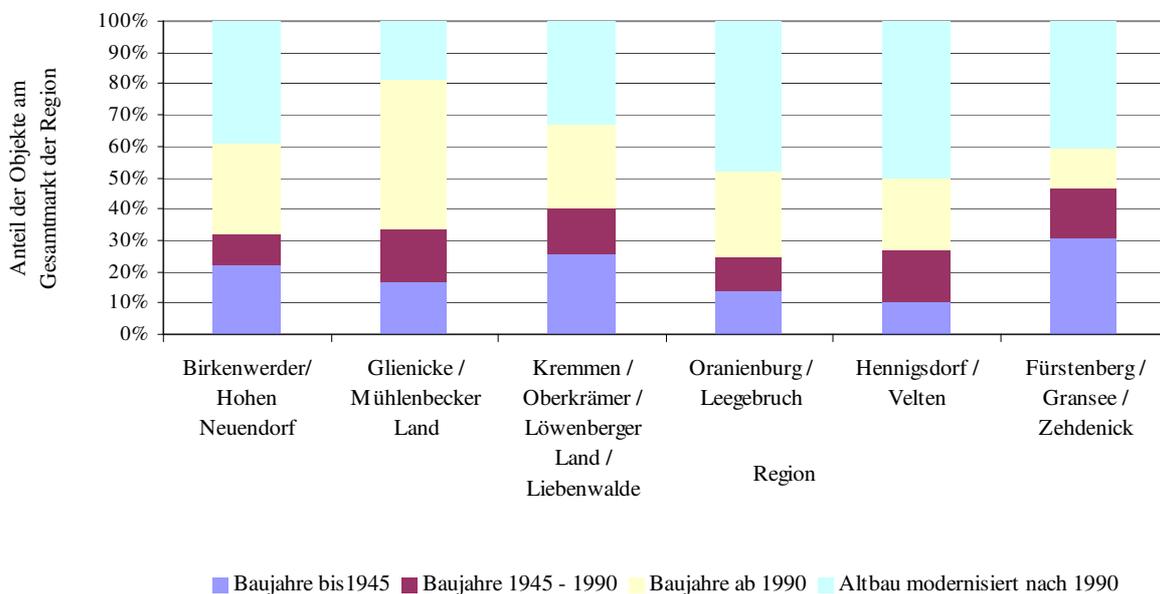
sonstige Gebäude	42390,2	26567,6	13550,0	3369,6	36507,9	30000,0	7761,9	5763,6	11415,4
Wochenendhäuser	938,8	912,3	2000,0	910,3	1252,6	903,2	836,1	989,2	1030,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2818,2	3441,9	3575,0	4567,6	2898,0	3166,7	7037,7	4067,6	14460,3
Mehrfamilienhäuser	2378,8	2790,0	8620,3	2125,0	5017,2	3133,3	4505,9	3211,8	2918,9
Reihen- und Doppelhäuser	569,7	473,9	539,9	452,4	1224,9	657,8	713,5	590,9	838,7
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1748,9	1630,8	1371,6	1405,2	2222,0	1608,9	1755,2	1805,8	1468,9

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

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

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2008



Im Folgenden sind die Spannen der in 2008 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Nur der Durchschnitt wird angegeben, wenn weniger als fünf Kaufpreise vorlagen.

Tabelle 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 (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (87)	bis 1945	630 – 1.030	70 – 125	600 – 1.350
		Ø 875	Ø 105	Ø 950 (450)
	1945 – 1990	640 – 1.020	100 - 115	760 – 1.450
		Ø 835	Ø 110	Ø 1.090 (505)
	ab 1990	535 – 845	100 – 170	1.350 – 1.960
		Ø 695	Ø 135	Ø 1.640 (1.220)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	520 – 960	85 – 145	815 – 1.405
		Ø 785	Ø 115	Ø 1.165 (585)

Grundstücksmarktbericht 2008
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 (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Glienicke – Mühlenbecker Land (57)	bis 1945	580 – 775	70 - 80	815 – 1.125
		Ø 710	Ø 75	Ø 1.155 (870)
	1945 – 1990	845 – 1.675	115 - 140	1.035 – 1.800
		Ø 1.475	Ø 125	Ø 1.355 (515)
	ab 1990	500 – 1.050	115 – 160	1.460 – 2.370
		Ø 810	Ø 135	Ø 1.900 (1.480)
Altbauten nach 1990 modernisiert	645 – 925	100 – 120	1.045 – 1.650	
	Ø 875	Ø 110	Ø 1.350 (665)	
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (91)	bis 1945	735 – 4.240	70 – 140	225 – 640
		Ø 1.790	Ø 110	Ø 440 (225)
	1945 – 1990	960 – 3.855	60 – 80	405 – 1.140
		Ø 2.065	Ø 75	Ø 815 (495)
	ab 1990	500 – 1.000	110 – 160	1.110 – 1.500
		Ø 745	Ø 135	Ø 1.320 (1.040)
Altbauten nach 1990 modernisiert	720 – 2.715	90 - 160	515 – 1.115	
	Ø 1.360	Ø 115	Ø 775 (505)	
Oranienburg – Leegebruch (85)	bis 1945	690 – 1.690	Ø 120	275 – 790
		Ø 1.265		Ø 615 (450)
	1945 – 1990	500 – 1.130	100 - 140	535 – 700
		Ø 900	Ø 120	Ø 645 (370)
	ab 1990	510 – 1.530	100 – 165	985 – 1.420
		Ø 965	Ø 135	Ø 1.260 (990)
Altbauten nach 1990 modernisiert	535 – 1.230	65 - 130	560 – 1.360	
	Ø 885	Ø 100	Ø 1.035 (650)	
Velten – Hennigsdorf (30)	bis 1945	Ø 785	Ø 95	Ø 1.120 (145)
		720 – 1.095	105 - 120	520 – 1.095
	1945 - 1990	Ø 1.070	Ø 150	Ø 970 (680)
		435 – 625	110 - 130	1.110 – 1.915
	ab 1990	Ø 595	Ø 130	Ø 1.605 (1.085)
		570 – 1.285	70 – 145	900 – 1.835
Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 860	Ø 100	Ø 1.275 (605)	
	735 – 2.920	70 – 200	115 – 540	
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (59)	bis 1945	Ø 1.545	Ø 120	Ø 310 (185)
		480 – 1.720	65 - 100	Ø 600 (500)
	1945 – 1990	Ø 1.085	Ø 85	
		745 – 2.315	Ø 145	Ø 1.185 (965)
	Ø 1.550			
	Altbauten nach 1990 modernisiert	585 – 1.920	85 - 170	345 - 880
Ø 1.120		Ø 130	Ø 610 (450)	

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

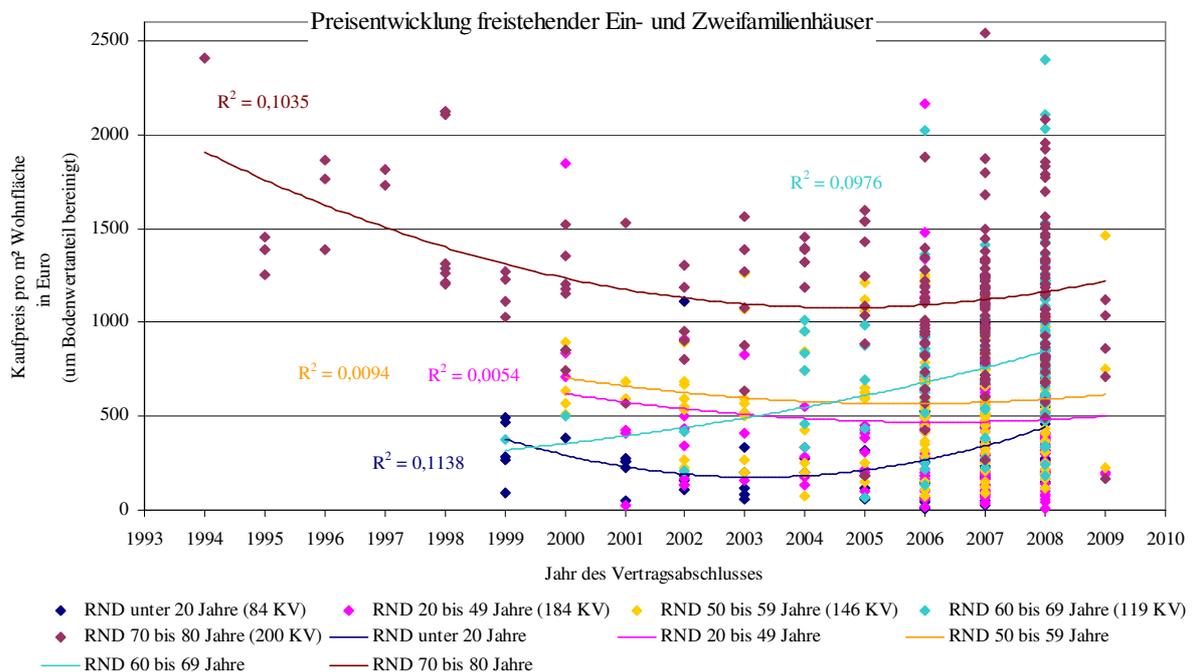
8.2.2 Preisentwicklung

Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Seit dem Jahr 2007 stagniert diese Entwicklung.

Auch Gebäude mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer bzw. wirtschaftlich bereits verbrauchte Gebäude wurden veräußert – der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis war bis 2003/ 2004 rückläufig, danach jedoch wieder ansteigend. Im gesamten Zeitraum lag der Quadratmeterpreis jedoch immer unter 500 Euro.

Bemerkenswert ist die gute Marktgängigkeit von Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, die ihren Ausdruck im Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

In die unten stehende Untersuchung sind alle Kauffälle (auch modernisierte Objekte), bei denen die Restnutzungsdauer hinreichend eingeschätzt werden konnte, eingegangen. 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 2008 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde im engeren Verflechtungsraum und hier hauptsächlich verteilt über die Gemeinden Glienicke, Mühlenbecker Land, Leegebruch und Oranienburg abgeschlossen.

Vereinzelte Abschlüsse fanden auch in Oberkrämer und Velten statt. Im Jahr 2008 sind lediglich 36 % (53 KV) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. 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	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (20)	bis 1945	490 – 1.230	Ø 60	Ø 1.065 (200)
		Ø 920		
	ab 1990	200 - 490	105 – 120	1.170 – 1.465
		Ø 445	Ø 115	Ø 1.530 (1.320)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	Ø 1.060	Ø 83	Ø 1.350 (300)
	Glienicke – Mühlen- becker Land (36)	ab 1990	150 - 275	95 - 100
Ø 190			Ø 95	Ø 1.810 (1.485)
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (28)	bis 1945	460 - 760	Ø 65	Ø 420 (70)
		Ø 630		
	1946 – 1989	470 - 2550	Ø 105	Ø 800 (690)
		Ø 2.180		
	ab 1990	180 – 635	105 – 120	775 – 1.055
		Ø 400	Ø 115	Ø 930 (790)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	425 – 1.515	80 – 150	535 – 1.040
		Ø 990	Ø 130	Ø 895 (660)
Oranienburg – Leegebruch (42)	bis 1945	580 - 775	Ø 85	Ø 540 (440)
		Ø 725		
	ab 1990	260 - 435	95 - 120	Ø 940
		Ø 355	Ø 110	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	560 - 710	80 - 120	675 – 1.070
		Ø 640	Ø 100	Ø 955 (585)
Velten – Hennigsdorf (13)	ab 1990	295 – 475	100 - 130	875 – 1.280
		Ø 455	Ø 120	Ø 1.230 (825)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	235 - 500	80 - 90	755 – 1.000
		Ø 420	Ø 85	Ø 945 (495)

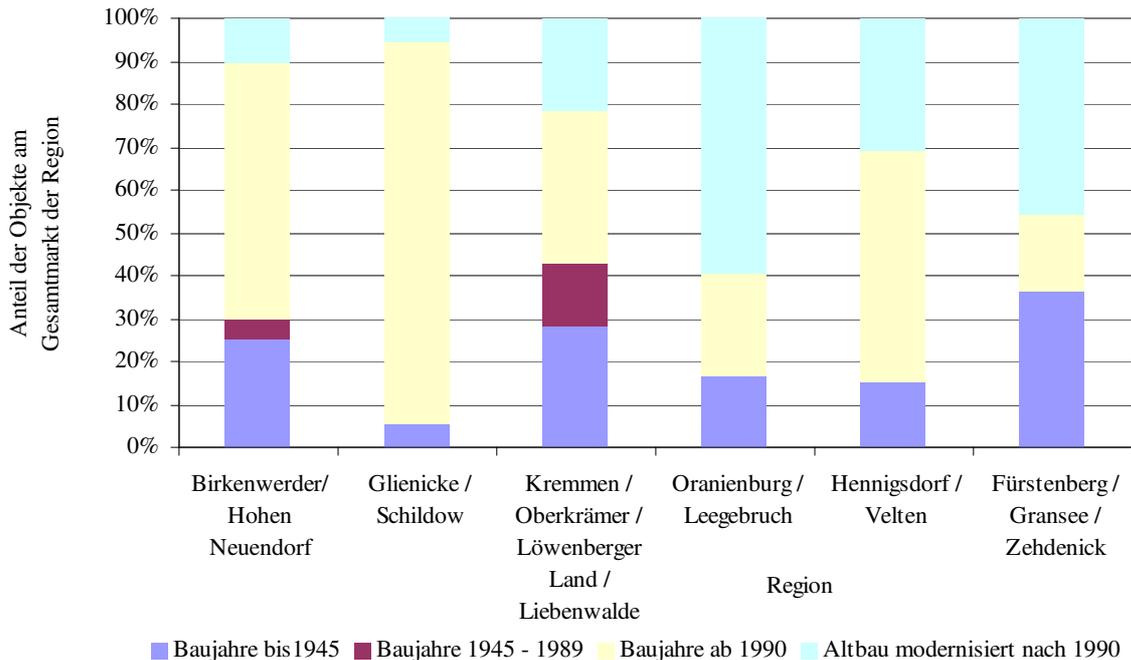
Tabelle 4 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

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 (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (11)	bis 1945	190 - 910	Ø 110	Ø 425 (260)
		Ø 700		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	200 – 4.270	70 - 90	430 - 890
		Ø 2.040	Ø 85	Ø 830 (615)

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

Im äußeren Entwicklungsraum wurden wie bereits in 2007 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.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung

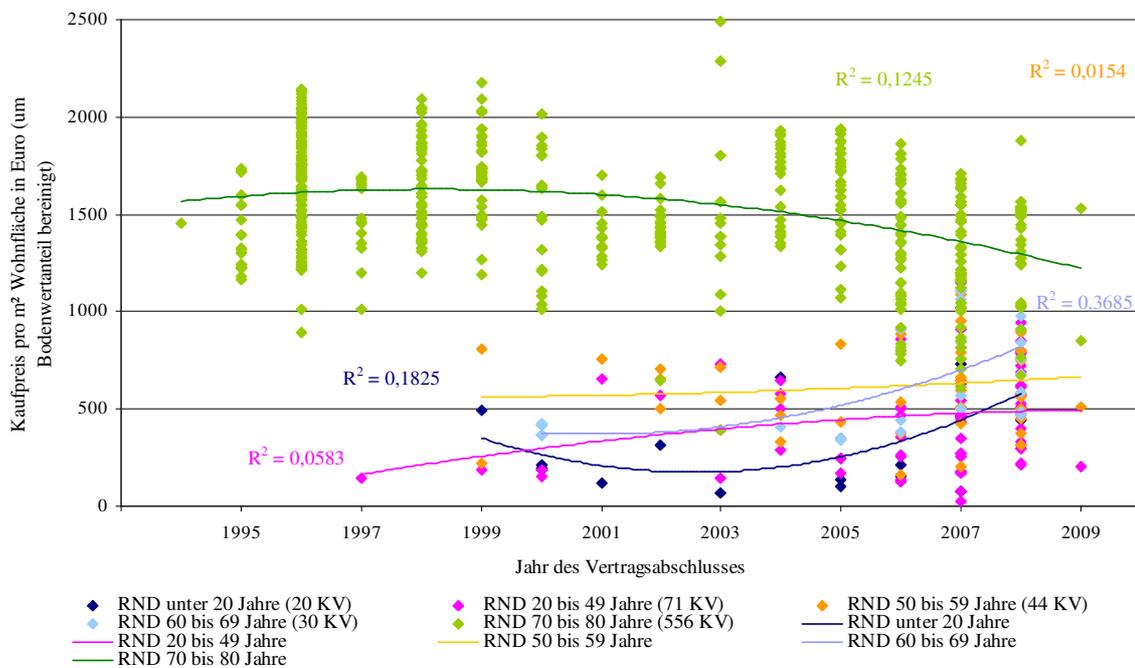


8.3.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für Einfamilienreihen- und Doppelhäuser kontinuierlich um insgesamt ca. 400 Euro/m² gesunken. Hingegen sind die gezahlten Kaufpreise aller Altbauten je nach angesetzter Restnutzungsdauer steigend. Im Durchschnitt wird hier jedoch maximal die Hälfte des Kaufpreises von Neubauobjekten mit einer Restnutzungsdauer von über 70 Jahren gezahlt.

Für die unten stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und die Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen. Die Grafik zeigt, dass die Objekte mit hoher Restnutzungsdauer den Hauptanteil der Verkäufe stellen.

Preisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung



8.4 Wohnungseigentum

Nur 2 % (drei Kauffälle) der insgesamt 161 Kauffälle zu Wohneigentum fanden im äußeren Entwicklungsraum statt. Bei neun Verkäufen, ausschließlich im engeren Verflechtungsraum, handelte es sich um Erstverkäufe.

Der Teilmarkt ist bereits über Jahre hinweg eher unbedeutend, die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig gestiegen. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt.

Von 62 Wohnungen ist bekannt, dass diese in vermietetem Zustand veräußert worden sind.

8.4.1 Preisniveau

Hauptstandort der Verkäufe waren die Städte Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch.

In den unten stehenden Lagen fanden **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen statt. Weitere einzelne Verkäufe gab es darüber hinaus auch in Birkenwerder (3KV), Oberkrämer (2 KV) und Fürstenberg (1 KV). Hier reichen jedoch die geringe Anzahl der Verkäufe bzw. die erhobenen Daten z.B. zu Baujahren und Wohnflächen für weitere Auswertungen nicht aus.

Insgesamt sind in den unten dargestellten Lagen die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Spanne reicht hier von 6 % in Leegebruch und Hennigsdorf bis zu 50 % im Mühlenbecker Land. Im Glienicke und Hohen Neuendorf ist ein Rückgang von 20 bzw. 24 % zu beobachten gewesen.

Zu den veräußerten Wohnungen gehört regelmäßig auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.

Tabelle 5 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

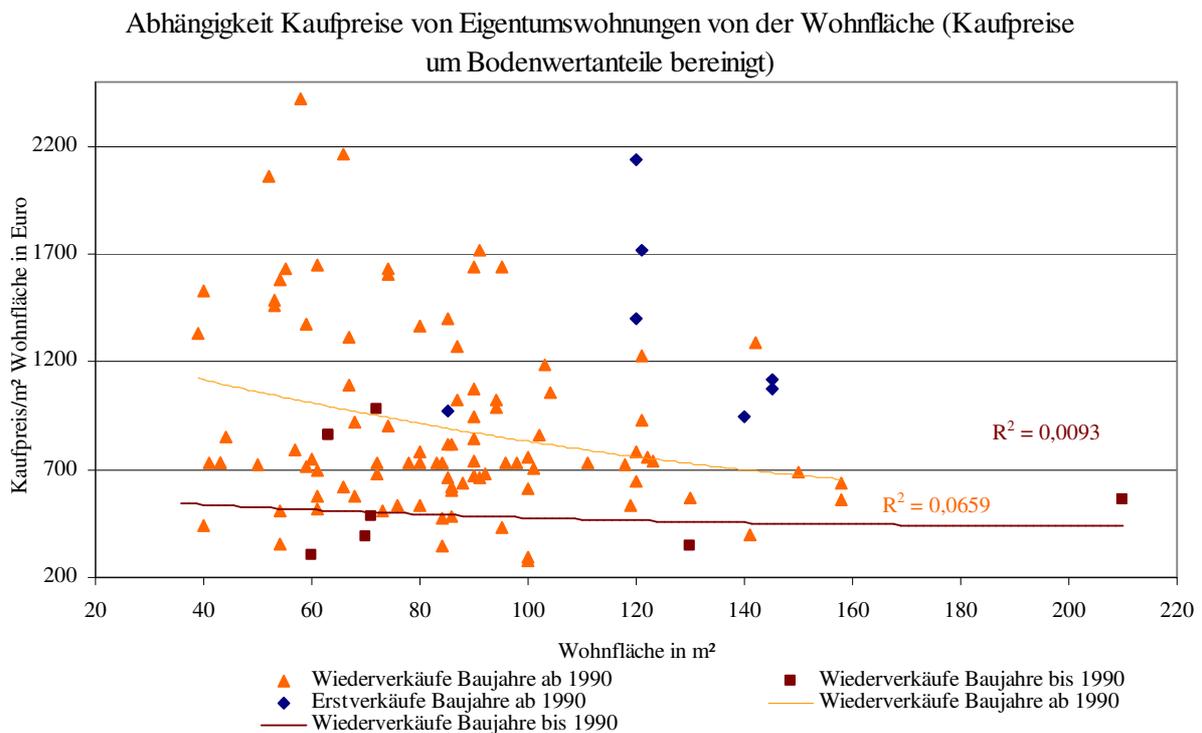
Gemeinde veräußerte Baujahre	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1995 - 2001	43 - 90	80	910 - 930	950
Hennigsdorf 1992 - 1998	53 - 94	74	920 - 1.625	1.225
Hohen Neuendorf 1994 - 1998	55 - 87	72	660 - 1.715	1.245
Leegebruch 1994 - 1996	75 - 119	95	630 - 965	780
Mühlenbecker Land 1996 - 2001	67 - 118	112	720 - 1.310	985
Oranienburg Baujahre 1994 - 1996	50 - 85	77	780 - 1.195	990
Velten 1994 - 1996	59 - 120	96	465 - 970	810

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. Die für diese Auswertung zur Verfügung stehenden Kauffälle sind jedoch beschränkt durch die Angaben zur Wohnfläche, welche nicht für alle Kauffälle vorliegt.

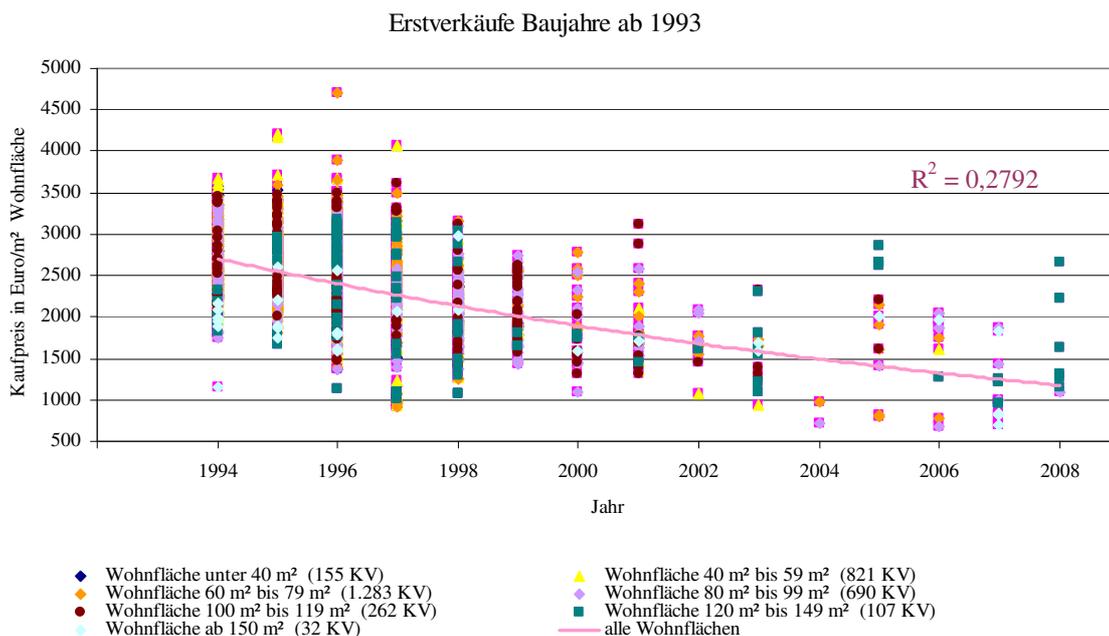
Bei den Wiederverkäufen aller Baujahre ist mit **steigender Wohnfläche eine sinkende Tendenz** der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu erkennen. Bei älteren Baujahren ist diese Abhängigkeit nicht so stark ausgeprägt wie bei Neubauobjekten.

Die wenigen vorliegenden Erstverkäufe zeigen diese Abhängigkeit nicht. Hier zeigt sich jedoch nach genauerer Betrachtung der einzelnen, unten dargestellten Kauffälle ein großer Einfluss der Ausstattung der einzelnen Wohnungen auf den vereinbarten Kaufpreis.



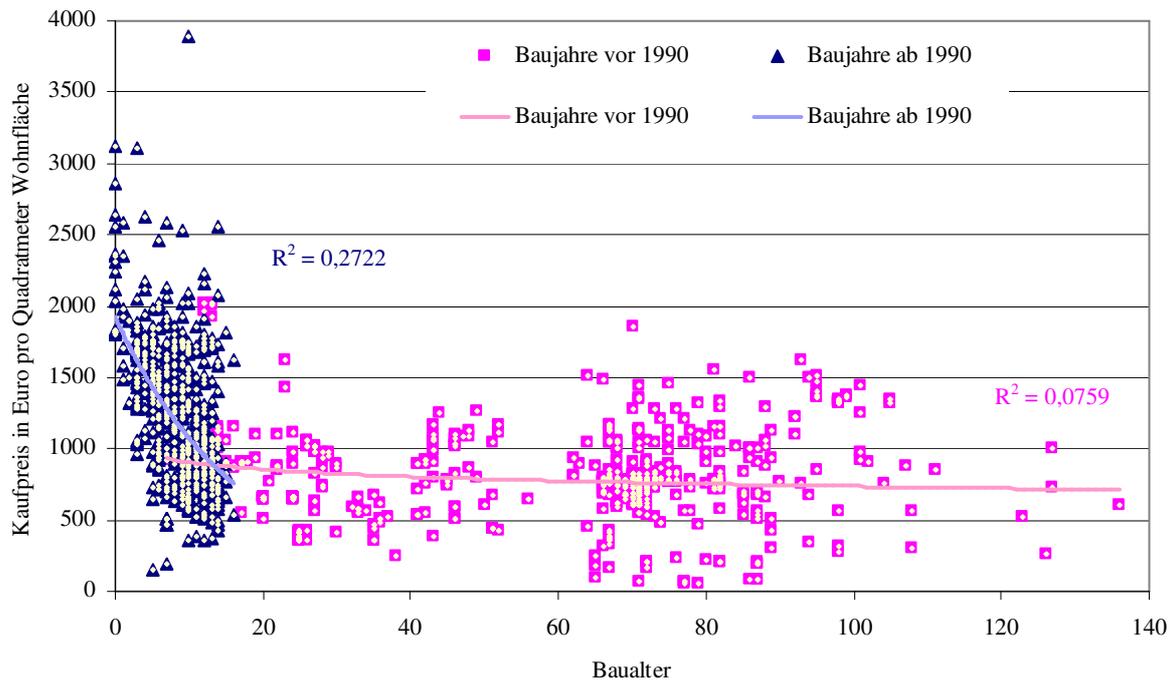
8.4.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1993 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1993 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Berichtszeitraum im Durchschnitt ca. 1.300 Euro/m². In dem untenstehenden Diagramm ist ebenfalls die Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.



Bei wieder verkauften Eigentumswohnungen ist mit steigendem Baualter ebenfalls ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sinkt 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.

Wiederverkäufe aller Baujahre



8.5 Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2008 18 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten gewerblicher Nutzungen sowie weitere 19 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten für Stellplatznutzung offen oder in Tiefgaragen registriert werden. Diese Wiederverkäufe zu Stellplatznutzungen lagen ausschließlich im engeren Verflechtungsraum, hauptsächlich in den Städten Hennigsdorf und Hohen Neuendorf. Stellplätze im Freien wurden zu ca. 5.000 Euro, Stellplätze in Tiefgaragen zwischen 2.400 und 21.000 Euro, abhängig von der Lage veräußert.

Es wurden lediglich drei Teileigentumseinheiten im äußeren Entwicklungsraum veräußert.

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden insgesamt 74 Kauffälle, d.h. 11 Verträge weniger als im Vorjahr, registriert. 70 % (51 KV) der Verkäufe fanden im engeren Verflechtungsraum statt. Vier Objekte waren Gebäude im komplexen Wohnungsbau und befinden sich im engeren Verflechtungsraum.

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

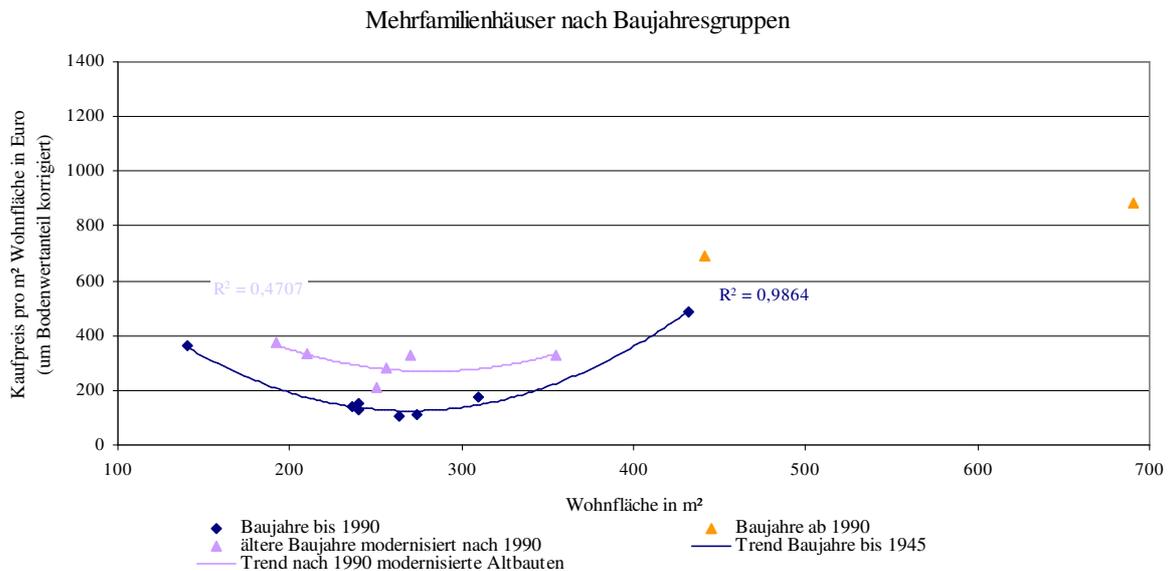
Tabelle 6 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche
	Durchschnitt in m ²	Durchschnitt	Durchschnitt
bis 1990 (hauptsächlich bis 1935)	190 – 274	3 - 5	172 – 365
	251	4	308
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	210 – 270	3 – 4	430 – 592
	256	4	521
nach 1990	--	2 – 8	--
	481	6	787
komplexer Wohnungsbau Baujahre 1965 - 1970	--	12 – 49	--
	680	41	491

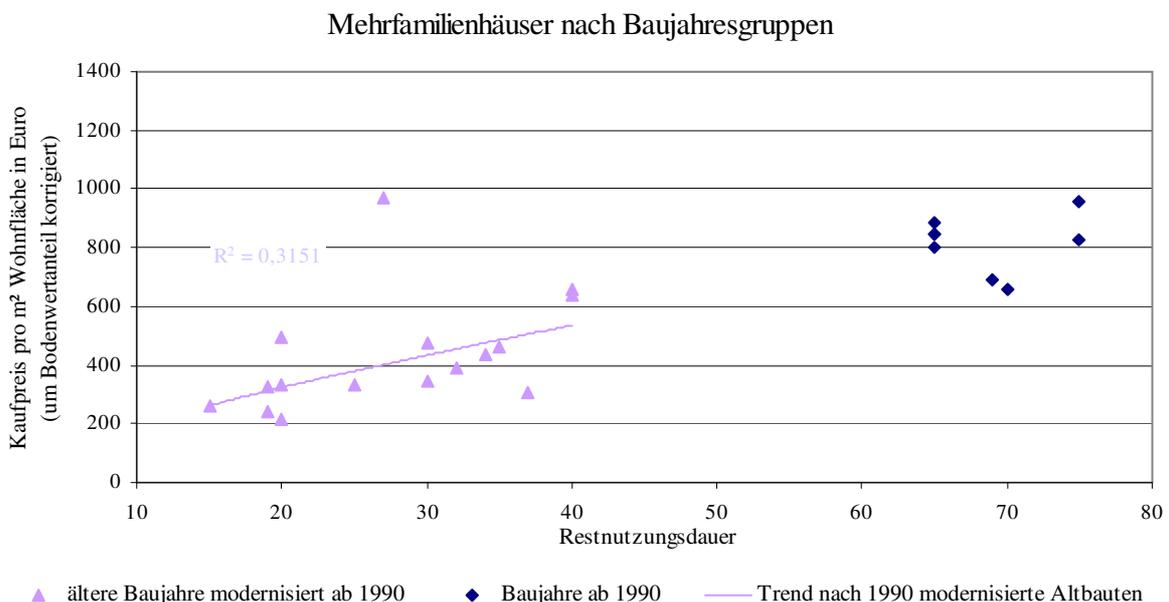
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle 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.

Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere in der Gruppe bis 1990 auf einen großen Baujahrszeitraum, sodass die unten stehende Darstellung nur geringe Aussagekraft hat.



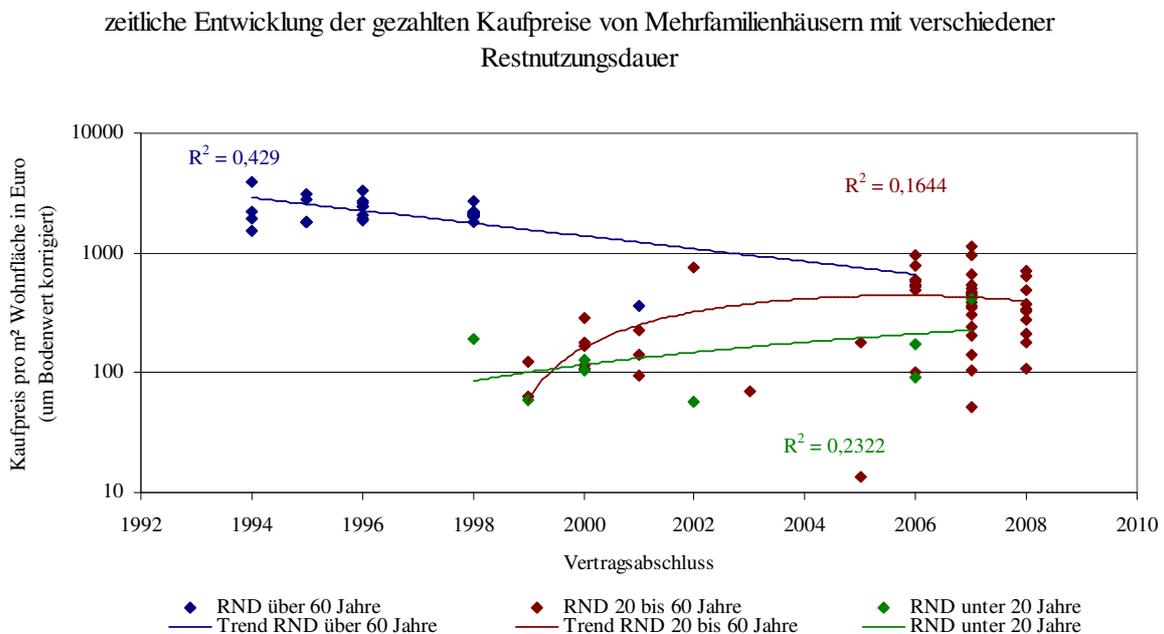
Für die Objekte, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte, ist die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Restnutzungsdauer im unten stehenden Diagramm dargestellt.



8.6.2 Preisentwicklung

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

Seit dem Jahr 1994 ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis von Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer von über 60 Jahren stetig gesunken. Wurden noch in dem Jahren 1994 bis 1998 sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt 2000 Euro/m² Wohnfläche gezahlt, lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2006 unter 1000 Euro/m². Bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Ab 2006 bis aktuell ist die Preisentwicklung hier relativ stabil. Bei Gebäuden mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer unter 20 Jahren ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis in den letzten Jahren ebenfalls wieder steigend. Hier gab es jedoch nur noch eine geringe Anzahl veräußerter Objekte.



8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Für den Landkreis Oberhavel konnten die eigenen Auswertungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze noch nicht abgeschlossen werden. 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

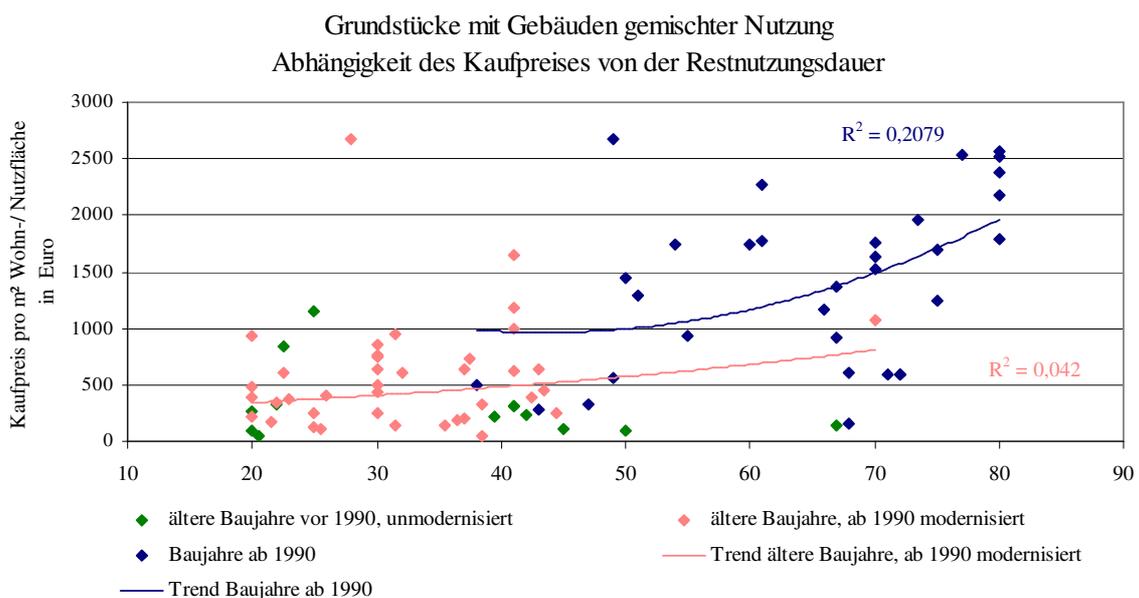
8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen 42 Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 25 im engeren Verflechtungsraum sowie 17 im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1900 und 1995. 70 % davon waren Baujahre vor 1990, davon ca. die Hälfte modernisiert.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 443.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 60 Euro/m², im **äußeren Entwicklungsraum** von 72.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 30 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im engeren Verflechtungsraum bei 1.800 m², im äußeren Entwicklungsraum bei 1.400 m².

Im engeren Verflechtungsraum wurden im Jahr 2008 durchschnittliche 610 Euro/m² Wohn/Nutzfläche und im äußeren Entwicklungsraum durchschnittlich 130 Euro/m² erzielt.

Unten ist die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Restnutzungsdauer der Gebäude dargestellt. Hierfür wurden die dem Gutachterausschuss vorliegenden Verkäufe aller Jahrgänge ausgewertet. Bei den Kauffällen, die unten dargestellt als nicht modernisiert ausgewiesen sind, ergibt sich ein nicht nachvollziehbares Sinken des vereinbarten Kaufpreises mit steigender Restnutzungsdauer. Hier wird vermutet, dass es entgegen den Angaben der Vertragsparteien doch bereits Modernisierungen gegeben hat. Bei der Auswertung der Kauffälle ist es der Geschäftsstelle i.d.R. jedoch nicht möglich, die Objekte zu begehen, sodass sie auf die Angaben der Beteiligten angewiesen ist.

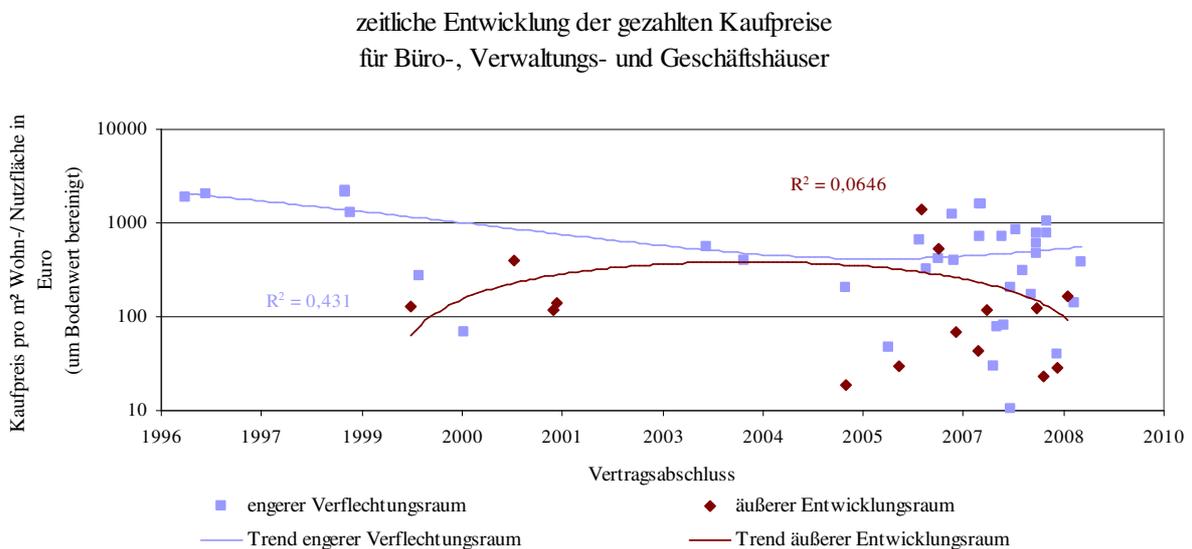


8.7.2 Preisentwicklung

Für einen Bruchteil der Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung liegen ausreichend Daten zur Objektgröße vor. Es handelt sich jedoch besonders in den früheren Jahren um eine sehr geringe Anzahl, insofern ist die unten stehende Grafik nur bedingt aussagekräftig.

Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht. Im engeren Verflechtungsraum ist hier bis zum Jahr 2005 ein beständiges Absinken zu verzeichnen. Innerhalb der letzten drei Jahre ist der durchschnittliche Kaufpreis wieder leicht angestiegen.

Im äußeren Entwicklungsraum verläuft die dargestellte Entwicklung gegenläufig. Hier wurden vor 2004 höhere Kaufpreise gezahlt als im Durchschnitt ab 2005.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2008 wurden 34 Verkäufe registriert, hiervon 21 im engeren Verflechtungsraum und 13 im äußeren Entwicklungsraum. Fünf Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten mit Flächen zwischen 2.800 m² und 42.000 m². Hier handelte es sich um **Industriegebäude** mit Nutzflächen von ca. 1.500 m². Der erzielte Kaufpreis lag zwischen **300 Euro/m² und 560 Euro/m² Nutzfläche**.

Die anderen **Gewerbegrundstücke** waren **innerhalb der Ortslagen** gelegen. Hier wurden kleinere Flächen von 200 m² bis 3.700 m² veräußert. Hauptsächlich waren die Objekte mit Werkstätten und Lagergebäude bebaut. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 26.400 Euro, die durchschnittliche Nutzfläche bei 450 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **110 Euro/m² Nutzfläche**.

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

116 Verträge - gegenüber dem Vorjahr wieder eine erhöhte Anzahl von Kaufverträgen - wurden über bebaute Wochenendhausgrundstücke abgeschlossen. Davon lagen unverändert etwa ein Drittel im äußeren Entwicklungsraum, zwei Drittel im engeren Entwicklungsraum. 42 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten bzw. in Außenbereichslagen, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 23 Objekte, gelegen sowohl im äußeren Entwicklungsraum als auch im engeren Verflechtungsraum, befanden sich in Wasserlage.

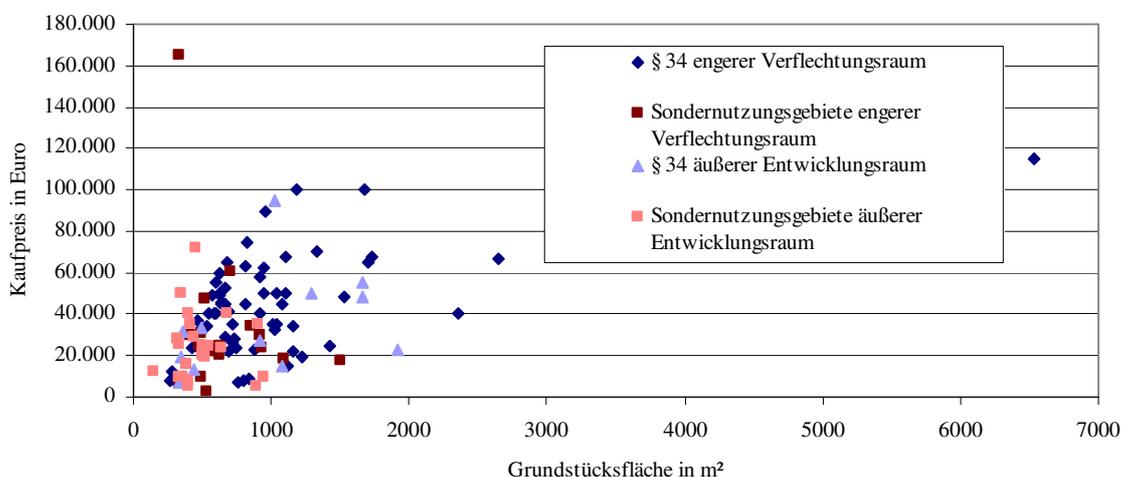
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im äußeren Entwicklungsraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 11 Euro/m² und 23 Euro/m² statt. Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 25 und 69 Euro/m².

Tabelle 7 bebaute Erholungsgrundstücke

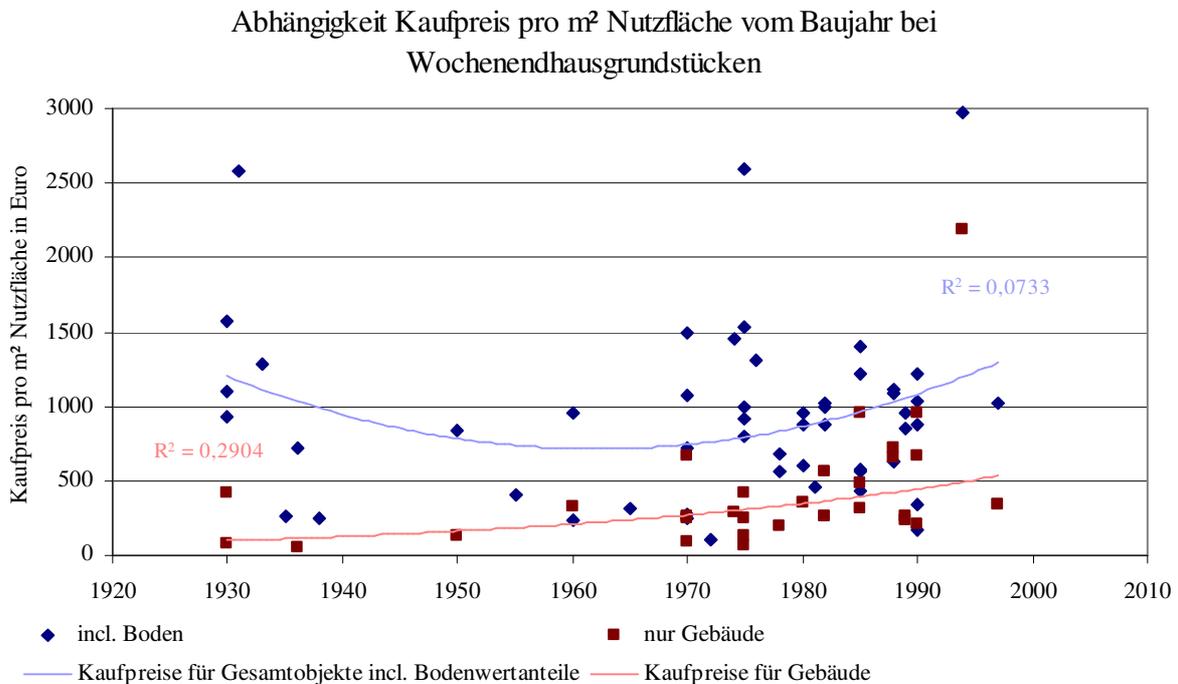
Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
äußerer Entwicklungsraum	Lage im Wohngebiet	350 – 1.660	15.000 – 50.000	21 – 40	1970 - 1994
		Ø 925	Ø 31.400	Ø 38	Ø 1980
	Sondernutzungsgebiete	330 – 650	10.000 – 35.000	32 – 45	1970 - 1985
		Ø 460	Ø 22.600	Ø 40	Ø 1979
engerer Verflechtungsraum	Lage im Wohngebiet	600 – 1.160	22.000 – 63.000	26 – 42	1931 - 1988
		Ø 840	Ø 41.000	Ø 38	Ø 1967
	Sondernutzungsgebiete	480 – 850	18.000 – 31.000	24 – 50	1955 – 1988
		Ø 610	Ø 24.800	Ø 40	Ø 1978

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 werden konnten, ist unten die Abhängigkeit sowohl inklusive Bodenwertanteil als auch bei den Kauffällen, wo der Gebäudewert bekannt war, die Abhängigkeit nur des Gebäudewertes vom Baujahr dargestellt.



8.10 Sonstige bebaute Objekte

21 weitere Verträge wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen 15 im engeren Verflechtungsraum sowie sechs im äußeren Entwicklungsraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen oder kulturellen Einrichtungen, Kirchengrundstücken, Verkaufsstellen sowie Garagengrundstücken und Schlösser. 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)

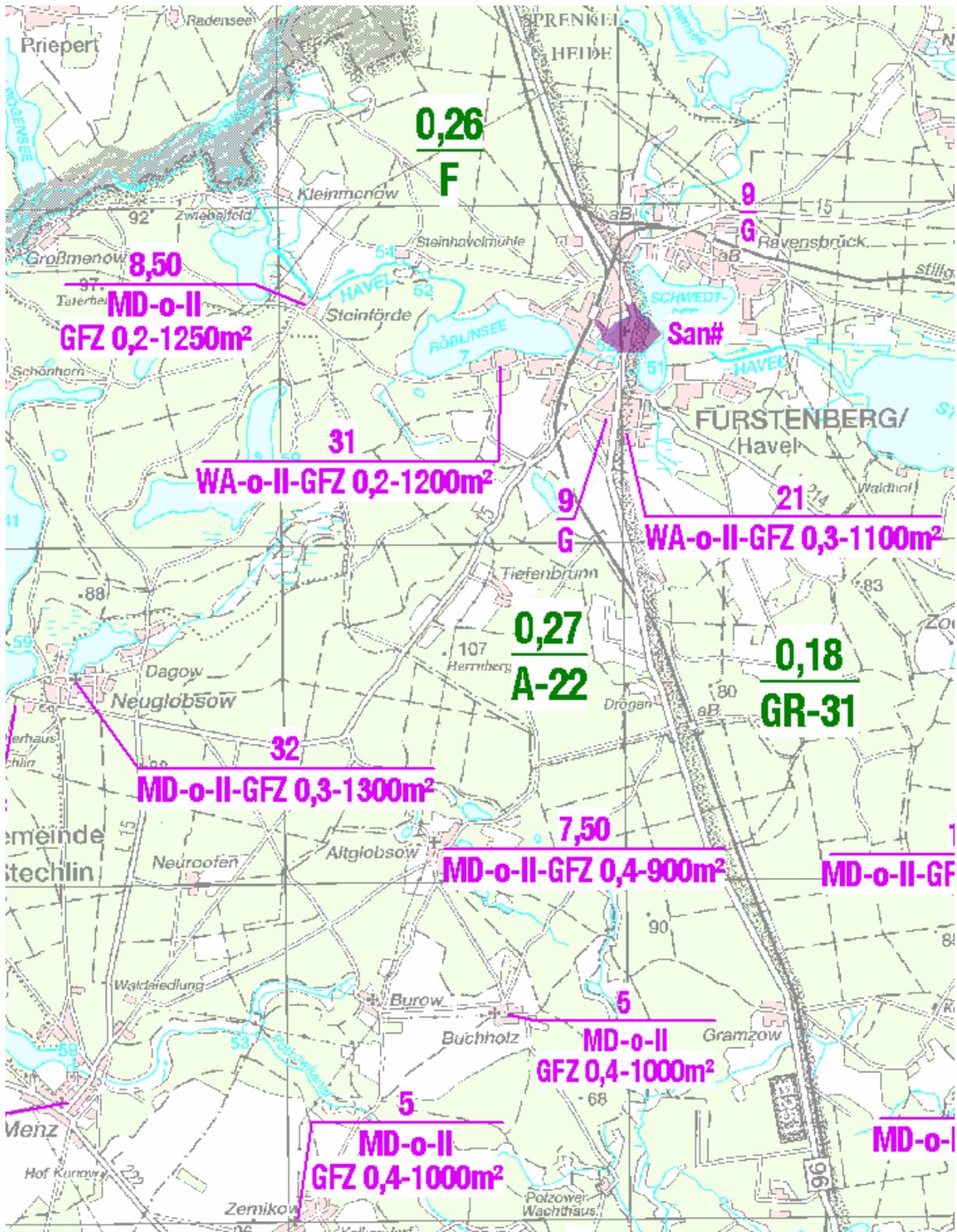
Die zum Stichtag 01.01.2009 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 21.01.2009 durch den Gutachterausschuss beschlossen. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche 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 01.01.2009 insgesamt 200, für land- und forstwirtschaftliche Flächen 29 Bodenrichtwerte ermittelt. Daneben wurden auf Anforderung der jeweiligen Gemeinde besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten außerhalb der Bodenrichtwertsitzung in separaten Gutachten 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.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2009

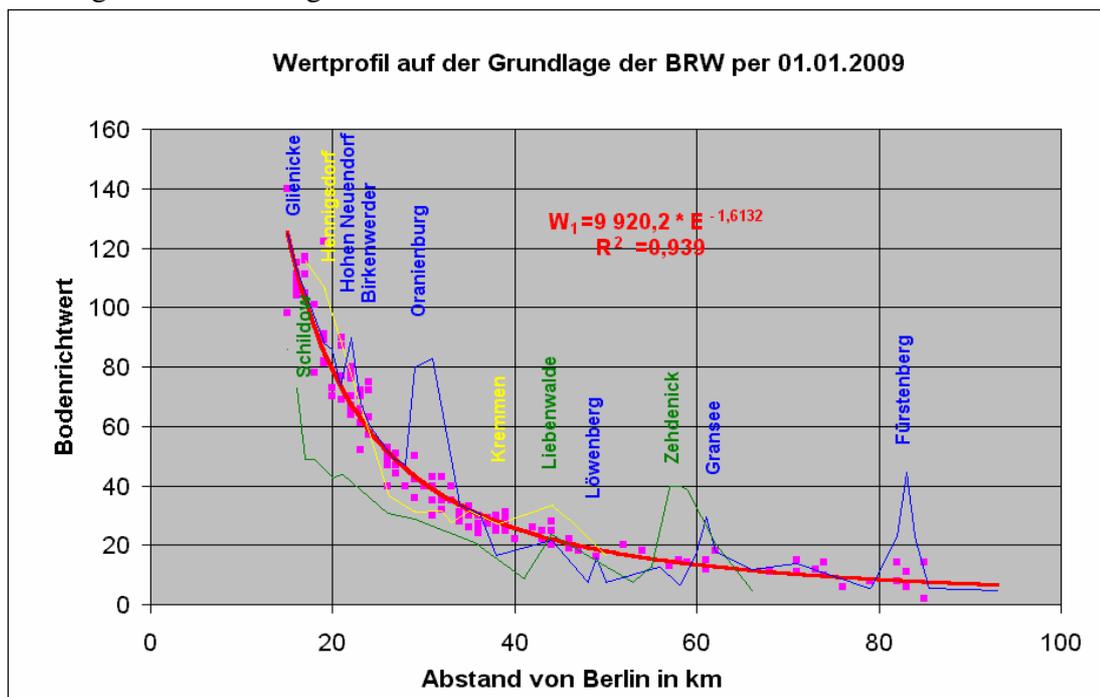


Um dem Leser einen allgemeinen Eindruck vom Preisniveau in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Oberhavel zu geben, werden im Folgenden die ermittelten Bodenrichtwerte als Preisspannen für die jeweilige Einheit dargestellt. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte 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 Euro/m ²		
	gewachsene Wohngebiete	neue Wohngebiete mit voller Erschließung	Gewerbeflächen
Birkenwerder	59 - 90	75 - 110	39
Glienicke	79 - 135	130 - 160	
Hennigsdorf, Stadt	96 - 135	105	60
Hohen Neuendorf, Stadt	54 - 100	66 - 120	58
Kremmen, Stadt	20 - 40	37 - 72	
Leegebruch	57	85	
Löwenberger Land	5 - 31	28 - 61	
Oberkrämer	18 - 37	37 - 105	9,5 - 17
Oranienburg, Stadt	18 - 87	48 - 83	12 - 36
Velten, Stadt	47 - 49	75 - 100	25 - 52
Fürstenberg, Stadt	5 - 31		9
Gransee und Gemeinden	5 - 32	24 - 63	11
Liebenwalde, Stadt	9,50 - 22	61	
Mühlenbecker Land	29 - 93	82 - 170	60
Zehdenick, Stadt	5 - 36	62	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

9.2.1 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

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 01.01.2009 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Oranienburg und Zehdenick fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet Gransee wird derzeit das Gutachten über die zonalen Anfangs- und Endbodenrichtwerte neu bearbeitet.

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 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls zum Stichtag 01.01.2009 ermittelt und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die der Ermittlung zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen des Landkreises. Eine andere sinnvolle Abgrenzung anhand landwirtschaftlicher Räume hat sich anhand der Kauffälle nicht herauskristallisiert.

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. Ab 2002 sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden. Daneben kann bei vielen Vertragsdaten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Verträge, welche i.d.R. jährlich verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen sein.

Zu Vergleichsentgelten ist in den letzten Jahren 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.

Grundstücksmarktbericht 2008
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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 570	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 690	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 in 2008 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt Daten unterschiedlicher Qualitäten zu 292 Mietverträgen vorgelegt. Somit befinden sich in der Gesamtdatensammlung mittlerweile 1.218 Datensätze, hiervon nur 9 % (112 Verträge) im äußeren Entwicklungsraum.

Insgesamt 816 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre belegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

Tabelle 11.1 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis (42)	39 – 150 Ø 93	3,59 – 10,23 Ø 6,01
Gastronomie (4)	41 - 235 Ø 159	4,00 – 8,00 Ø 6,92
Geschäftsräume Hohen Neuendorf (16)	43 – 231 Ø 112	5,74 – 9,80 Ø 8,11
Geschäftsräume Oranienburg (22)	45 – 135 Ø 95	6,14 – 10,00 Ø 7,96
Geschäftsräume Glienicke (5)	39 – 104 Ø 79	6,66 – 8,69 Ø 7,71
Geschäftsräume Hennigsdorf (6)	63 – 129 Ø 16	15,49 – 21,77 Ø 18,47
Geschäftsräume Velten (15)	49 – 216 Ø 153	5,35 – 10,89 Ø 7,25
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (14)	147 - 336 Ø 235	2,08 – 5,43 Ø 3,98

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

Weitere wenige Verträge für Geschäftsnutzung liegen für den äußeren Entwicklungsraum vor.

Tabelle 11.2 Mieten für Wohnungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutz-/ Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (43)	35 - 61 Ø 54	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (145)	40 - 89 Ø 61	2 – 3 Ø 3	5,60 – 7,00 Ø 6,20
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (7)	70 - 126 Ø 106	Ø 3	2,47 – 3,30 Ø 3,17
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (27)	64 – 112 Ø 85	2 – 4 Ø 3	3,56 – 4,35 Ø 3,87
Oranienburg – Altbau modernisiert nach 1990 (27)	45 – 104 Ø 77	2 – 4 Ø 3	4,05 – 5,00 Ø 4,70
Oranienburg Baujahr 1920 – 1989 (32)	56 - 72 Ø 68	2 – 3 Ø 3	3,97 – 4,60 Ø 4,34
Oranienburg Neubau nach 1990 (18)	42 – 80 Ø 62	2 – 3 Ø 3	6,45 – 10,00 Ø 8,36
Glienicke – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (6)	52 – 69 Ø 66	k.A.	3,90 – 5,00 Ø 4,67
Glienicke Neubau nach 1990 (372)	66 – 91 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,26
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (46)	51 - 83 Ø 67	2 – 3 Ø 3	4,00 – 4,95 Ø 4,58
Gransee - Neubau nach 1990 (6)	50 - 90 Ø 64	2 – 4 Ø 3	5,12 – 5,92 Ø 5,56
Hennigsdorf – Altbau modernisiert nach 1990 (57)	60 - 71 Ø 62	k.A.	4,10 – 5,43 Ø 4,81
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (45)	36 – 73 Ø 47	2 – 3 Ø 2	5,90 – 6,89 Ø 6,33
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (10)	55 - 83 Ø 71	2 – 3 Ø 3	3,32 – 4,86 Ø 4,36
Velten Neubau nach 1990 (84)	62 - 81 Ø 73	2 – 3 Ø 2	4,98 – 6,13 Ø 5,58
Zehdenick – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (8)	41 – 102 Ø 78	k.A.	2,50 – 4,85 Ø 3,98

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

Wenige weitere Angaben zu Wohnraumieten liegen für Oberkrämer, Leegebruch, Mühlenbecker Land und einzelne Lagen im äußeren Entwicklungsraum vor.

34 Verträge sind über die Anmietung von **Garagenstellplätzen** im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt bei durchschnittlich **21 Euro pro Stellplatz im Monat**.

Tabelle 11.3 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

Objektart (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (6)	Ø 125	k.A:	6,39 - 7,03 Ø 6,97
Glienicke (15)	125 – 130 Ø 129	4	7,21 – 7,67 Ø 7,60
Oranienburg (4)	Ø 100	4	4,90 – 6,47 Ø 5,95

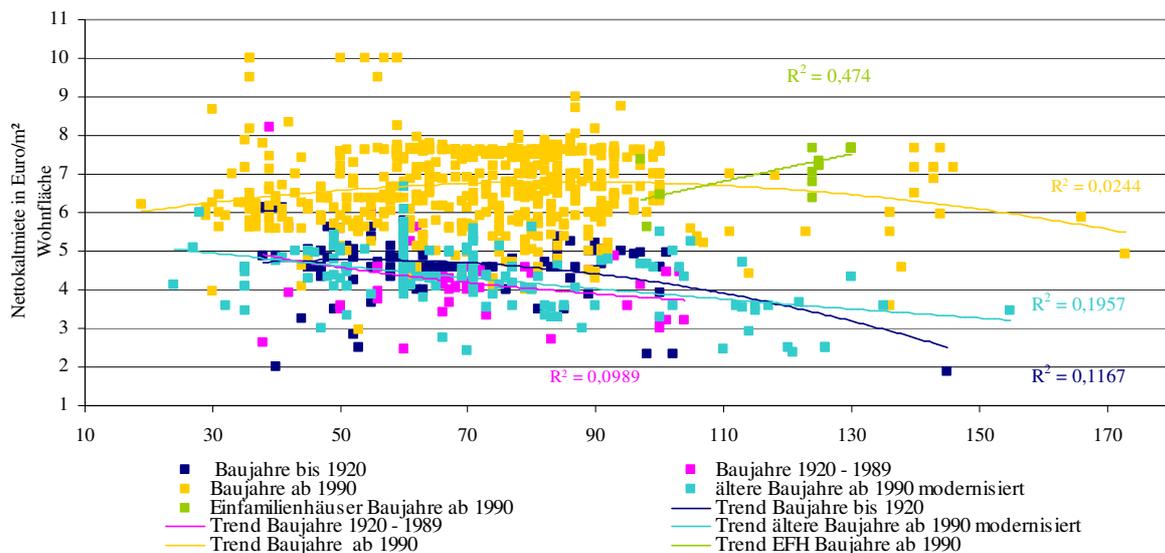
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Wenige weitere Mietverträge zu Einfamilienhäusern in Velten oder im äußeren Entwicklungsraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

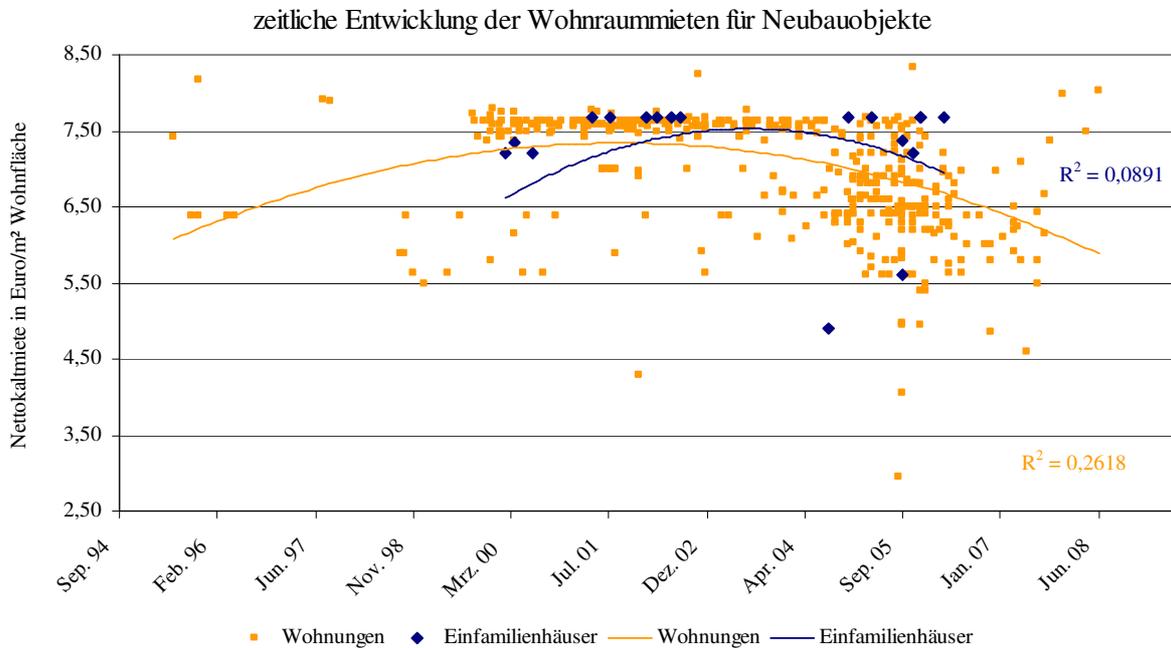
In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage erhältlich. Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Die Grafik unten zeigt die vereinbarten Nettokaltmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche der Mietobjekte einzelner Baujahresgruppen. Die erwartete Tendenz sinkender Nettokaltmieten mit wachsender Wohnungsgröße ist bei allen Wohnungen ablesbar. Bei vermieteten Einfamilienhäusern (Baujahre ab 1990) hingegen stieg mit der Wohnfläche auch der erzielte Mietzins. Hier handelte es sich jedoch im Gegensatz zu den anderen untersuchten Wohnungen um eine sehr geringe vorliegende Fallzahl, eine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ist ebenfalls nicht erkennbar. Es wird vermutet, dass weitere Einflussfaktoren wirken.

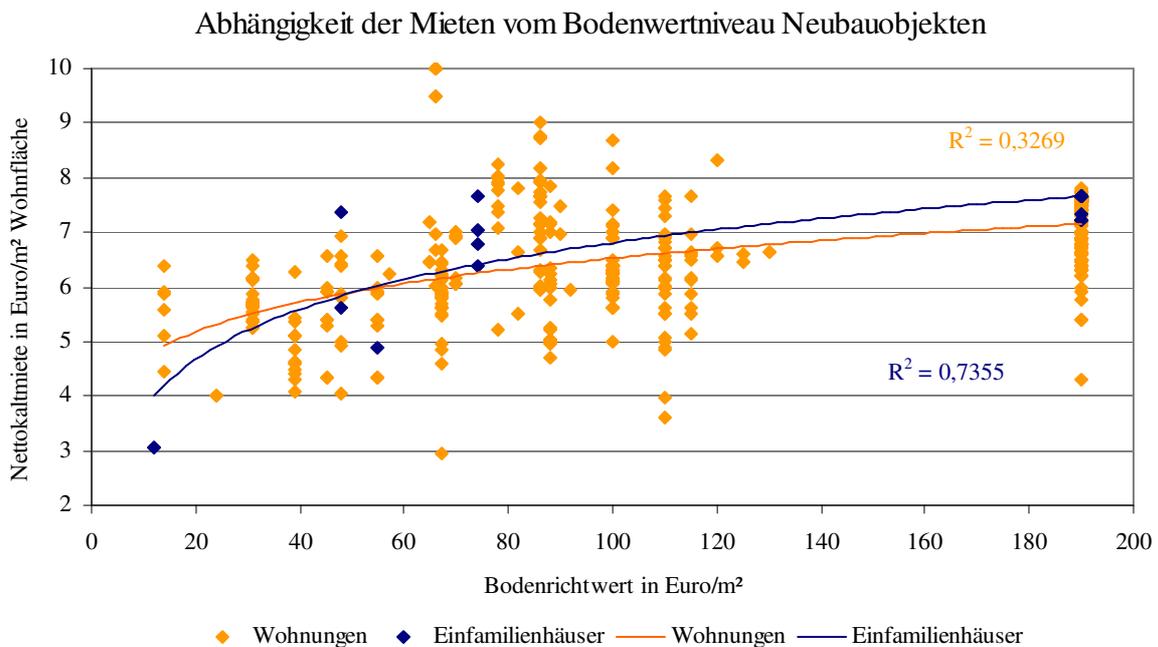
Wohnungsmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), 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)202759	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354908	(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)62492	(033971)71047
	gutachter@kva-opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Industriestraße 1 19348 PERLEBERG	(03876)713792	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912215	(0355)49912111
	gaa@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
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Goepelstr. 38 15234 FRANKFURT (ODER)	(0335)5526204	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2008
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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurde in der unten stehenden Besetzung für die Amtsperiode 2009 bis 2013 neu bestellt. Die Geschäftsstelle und die neu bestellten Mitglieder des Gutachterausschusses bedanken sich an dieser Stelle noch einmal bei den ausgeschiedenen Mitgliedern für die langjährige geleistete Arbeit im Gutachterausschuss.

Vorsitzender

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

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Hofer, Günter	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kanig, Karl	Diplomingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Beyer, Heike	Diplomingenieurin (FH) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Friedrich, Silke	Vermessungsassessorin
Gering-Klehn, Gabriele	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Diplomökonomin
Matthes, Harald	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Sachverständiger
Pfennig, Susann	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rohr, Yvonne	
Wagner, Wolfram	Diplombauingenieurin (FH)Sachverständige Vermessungsassessor Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Spree, Loana	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg
Richter, Nelly	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg

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

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m² (Stand 31.12.2008)	Einwohner (Stand 06/08)
Birkenwerder	18.095.808	7.618
Fürstenberg, Stadt	212.553.067	6.497
Glienicke/Nordbahn	4.597.749	10.417
Hennigsdorf, Stadt	31.290.113	25.686
Hohen Neuendorf, Stadt	48.103.996	23.683
Kremmen, Stadt	208.422.704	7.252
Leegebruch	6.437.963	6.672
Liebenwalde, Stadt	142.076.986	4.494
Löwenberger Land	244.162.692	8.173
Mühlenbecker Land	52.331.257	13.693
Oberkrämer	103.254.019	10.756
Oranienburg, Stadt	161.764.853	41.532
Velten, Stadt	23.340.716	11.582
Zehdenick, Stadt	221.473.867	14.236
Amt Gransee und Gemeinden	319.515.209	9.769
Gransee, Stadt	121.151.691	6.191
Großwoltersdorf	52.270.980	934
Schönermark	11.845.791	451
Sonnenberg	50.300.611	908
Stechlin	83.946.136	1.285
Oberhavel gesamt	1.797.420.999	202.060

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 01.01.2009 beschlossenen Bodenrichtwerte ermittelt. Auf der gleichen Grundlage wurden die Einflüsse regionaler Lagefaktoren auf den Bodenwert von Bauland in neu entwickelten und vollständig erschlossenen Wohnparks erstmalig ermittelt. Haupteinflussfaktoren sind:

1. die Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin

Als Abhängigkeit ergibt sich für W_1 Bodenwertanteil Berlin-Wirkung (in Euro)
 ortsüblich erschlossenes Bauland
 $W_1 = 9.920,2 E^{1,6132}$
 für Bauland in Wohnparks E Entfernung vom Zentrum Berlin (in km)
 $W_1 = 549,36 E^{-0,7476}$ für Orte entlang der Landesstraße 21 und der Bundesstraße 109 (nördlich Zehdenick)
 sonst Entfernung von Zentrum Berlin (in km) + 8 km

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

Folgende Abhängigkeiten wurden ermittelt:

Oranienburg	$W_2 = 5,19 f_{\text{Zentrum}}^{-4,85}$	max. 42 Euro
Zehdenick	$W_2 = 24,16 f_{\text{Zentrum}}^{-2,16}$	max. 27 Euro
Birkenwerder	$W_2 = 7,89 f_{\text{Zentrum}}^{-3,05}$	max. 22 Euro
Gransee	$W_2 = 4,89 f_{\text{Zentrum}}^{-2,50}$	max. 17 Euro
Borgsdorf	$W_2 = 16$ Euro	
Fürstenberg	$W_2 = 16$ Euro	
Leegebruch	$W_2 = 13$ Euro	
Liebenwalde	$W_2 = 8 f_{\text{Zentrum}}^{-3,16}$	max. 8 Euro
Hohen Neuendorf	$W_2 = 3,74 f_{\text{Zentrum}}^{-3,06}$	max. 7 Euro
Velten	$W_2 = 7$ Euro	
Hennigsdorf	$W_2 = 5,09 f_{\text{Zentrum}}^{-2,02}$	max. 6 Euro

W_2 Bodenwertanteil Wirkung regionaler Zentren (in Euro)
 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 Euro)	
$f_{\text{Landschaft}}$		
für überregional bekannte Erholungsorte (Neuglobsow, Himmelfort, Fürstenberg)		1,9 – 5,2
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 -0,5

4. die Wirkung dörflicher Grundstücksstrukturen, überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und mangelnder Infrastruktur in ländlichen Zonen (keine Auswirkungen auf Wohnparks).

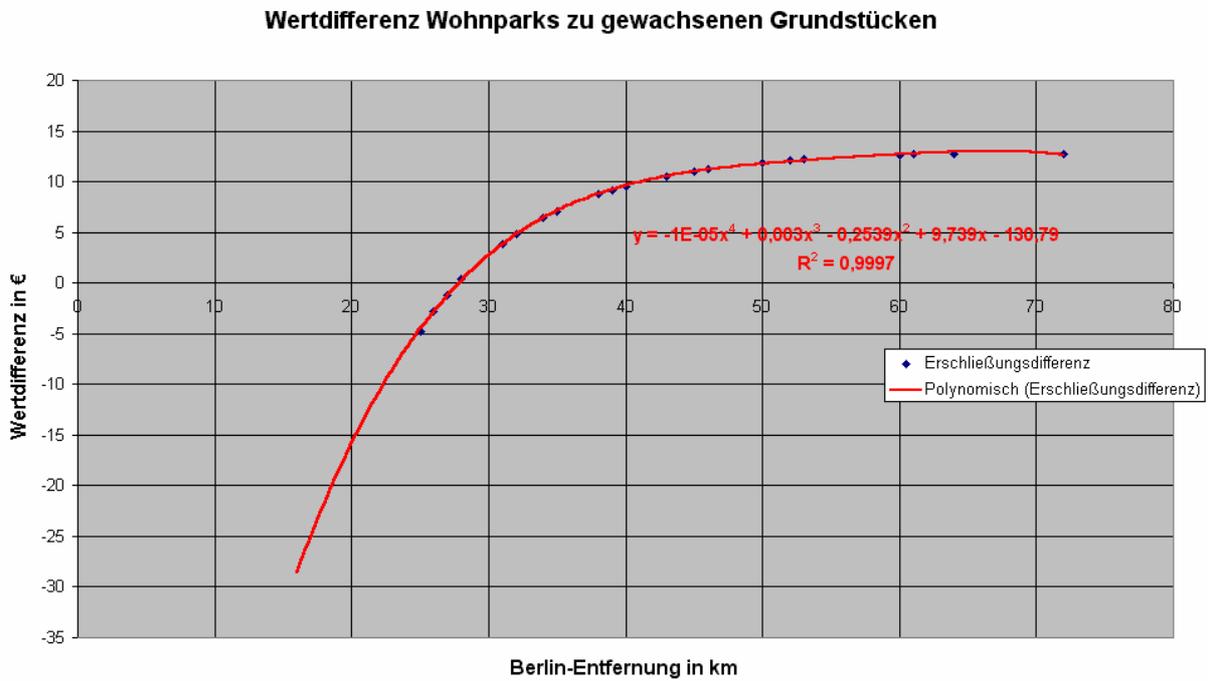
Als Abhängigkeit wurde ermittelt

$W_4 = - f_{\text{Dörfer}} 434.477 E^{-2,91}$ W_4 Bodenwertanteil Wirkung Dörfer (in Euro)

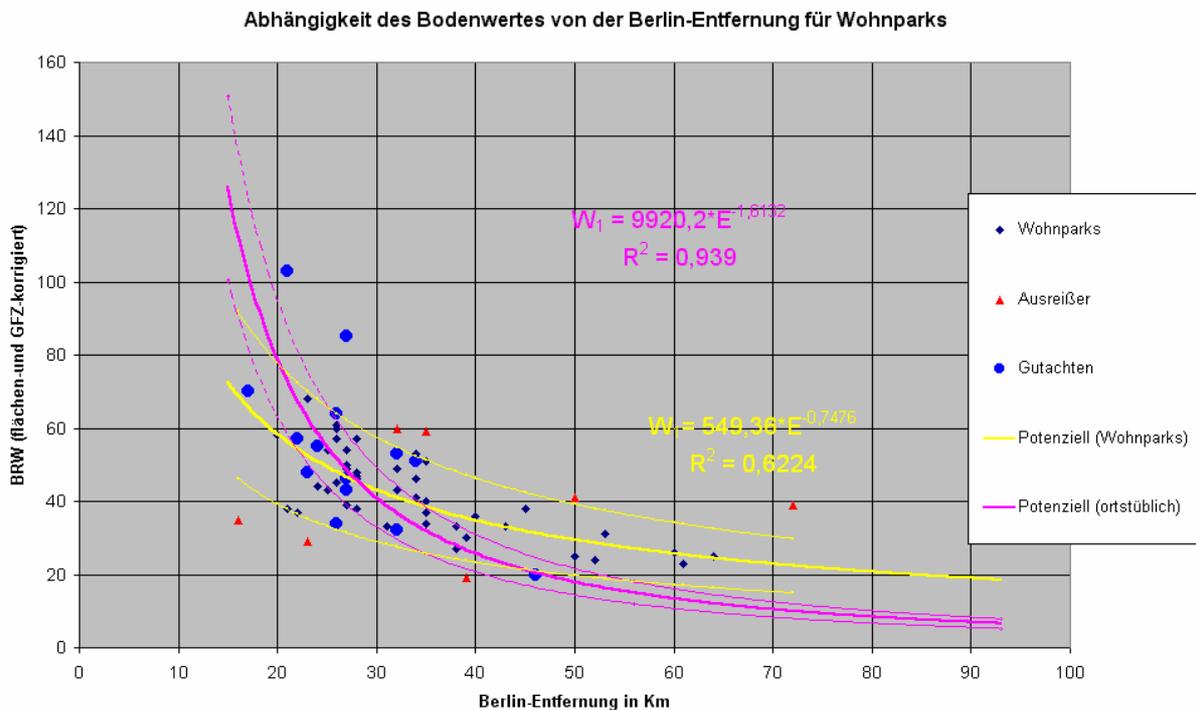
$f_{\text{Dörfer}}$ gutachterlich geschätzter Faktor für den Umfang der o. g. negativen Wirkungen zwischen 0,2 ... 3,0

Die Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 950 m² und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Die Standardabweichung der ermittelten Werte beträgt +/- 10 % für ortsüblich erschlossenes Bauland, +/- 16 % für Bauland in Wohnparks. Eine Auswirkung der vollständigen Erschließung auf den Bodenwert ist erst ab einer Berlin-Entfernung von > 28 km nachweisbar. (vgl hierzu Punkt 5.2.1)

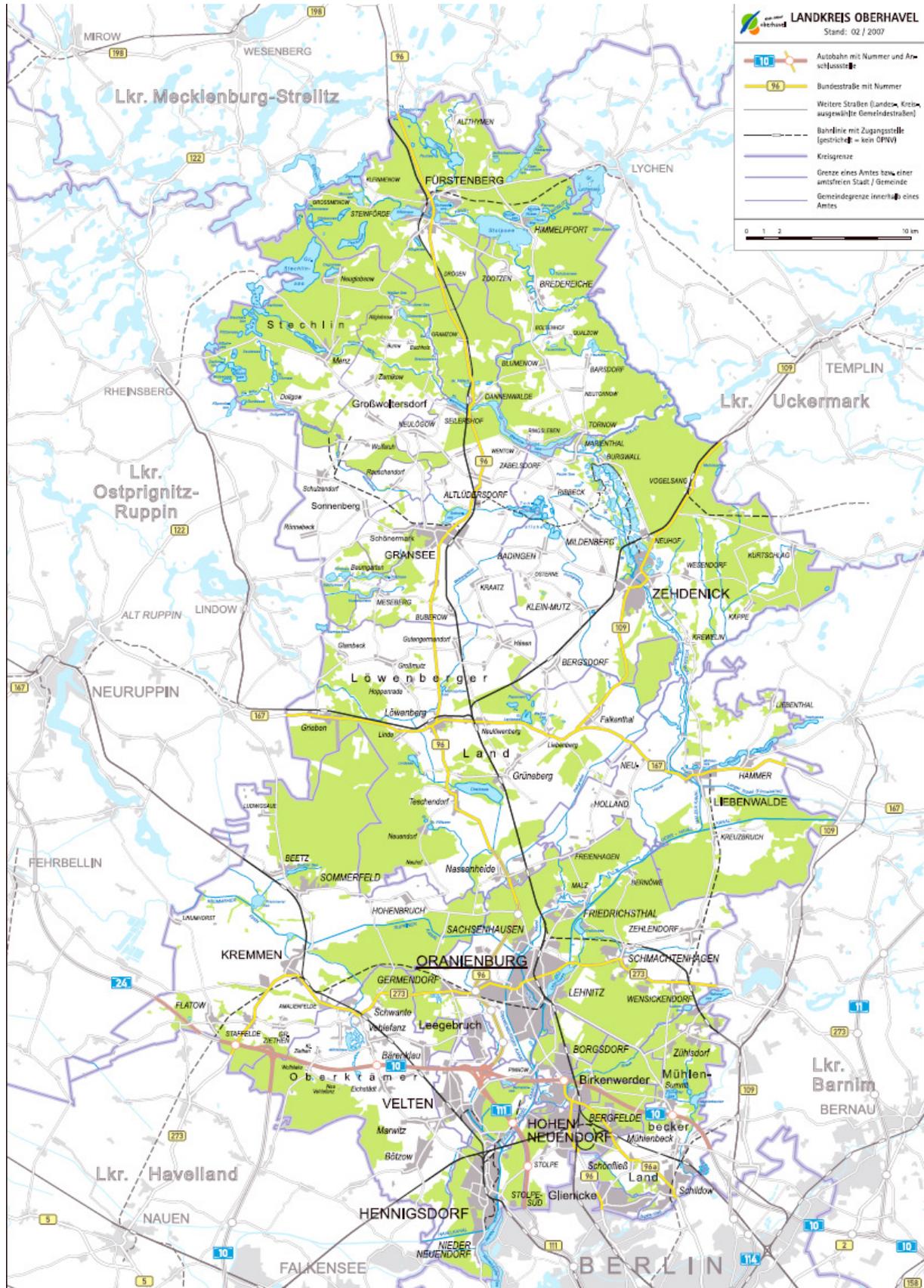
Untersuchung zu Wertdifferenzen von Grundstücken in Wohnparks zu Grundstücken in gewachsenen Ortslagen



Abhängigkeit des Bodenwertes von Grundstücken in Wohnparks von der Berlin- Entfernung



Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
AZ	Ackerzahl
äER	Äußerer Entwicklungsraum
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
eVR	Engerer Verflechtungsraum
GaGEbO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAV	Gutachterausschussverordnung
GebGBbg.	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
IHK	Industrie- und Handelskammer
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KV	Kaufvertrag/ Kaufverträge
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung