

Grundstücksmarktbericht 2009



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Postfach 10 01 45
16501 ORANIENBURG
Telefon: 03301 / 601 5581
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	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	5
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	5
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	8
4.	Übersicht über die Umsätze	13
4.1	Vertragsvorgänge	18
4.2	Geldumsatz	19
4.3	Flächenumsatz	20
5.	Bauland	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2.1	Preisniveau	25
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	28
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	31
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	35
5.3	Geschosswohnungsbau.....	37
5.3.1	Preisniveau	37
5.4	Gewerbliche Bauflächen	37
5.4.1	Preisniveau	37
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	38
5.6	Sonstiges Bauland.....	40
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	40
5.6.2	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	41
5.6.3	Arrondierungsflächen	42
5.6.4	Grundstücke im Außenbereich	43
5.6.5	Hinten liegende Baulandflächen	43
5.7	Erbbaurechte	44
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	46
6.1	Allgemeines	46
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	47
6.2.1	Preisniveau	48
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	51
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	54
6.4	Höfe.....	55
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	56
6.6	Begünstigtes Agrarland	56
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	57
7.1	Hausnahe Gartenflächen	57
7.2	Freizeitflächen	58
7.3	Verkehrsflächen – private Wege.....	58

7.4	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	60
7.5	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	61
8.	Bebaute Grundstücke	62
8.1	Allgemeines	62
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	65
8.2.1	Preisniveau	65
8.2.2	Preisentwicklung	67
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	68
8.3.1	Preisniveau	68
8.3.2	Preisentwicklung	70
8.4	Wohnungseigentum	71
8.4.1	Preisniveau	71
8.4.2	Preisentwicklung	73
8.5	Teileigentum	75
8.6	Mehrfamilienhäuser	76
8.6.1	Preisniveau	76
8.6.2	Preisentwicklung	77
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze	78
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	79
8.7.1	Preisniveau	79
8.7.2	Preisentwicklung	80
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	80
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	81
8.10	Sonstige bebaute Objekte	82
9.	Bodenrichtwerte	83
9.1	Gesetzlicher Auftrag	83
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)	83
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	89
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	90
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	90
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	91
10.1	Nutzungsentgelte	91
10.2	Mieten	93
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	98

Anlagen

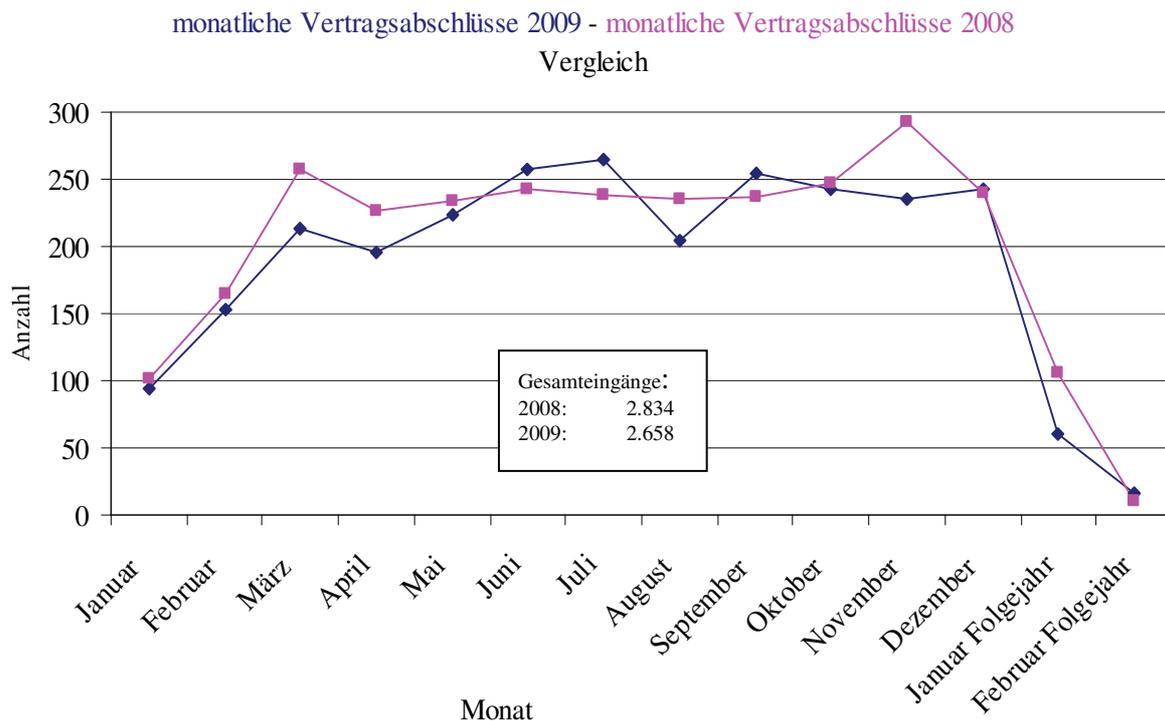
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	1
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	1
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel	2
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	3
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	4
Abkürzungsverzeichnis	5

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2009 fand, wenn auch geringfügig abgeschwächt gegenüber dem Vorjahr, wieder ein reger Grundstücksverkehr im Landkreis Oberhavel statt. Nachdem die Anzahl der eingegangenen und ausgewerteten Kauffälle seit 2006 stetig gestiegen ist, ist erstmals im Jahr 2009 hier ein Rückgang der eingegangenen Kauffälle um ca. 6 % zu verzeichnen.

Insgesamt konnten bis zur Erstellung des Berichtes Daten von 2.658 eingegangenen Kaufverträgen des Jahres 2009 erfasst werden. Mit diesen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll ist, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Zahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.821.

Während in den ersten zwei Monaten des Jahres 2009 monatlich unter 200 Kaufverträge angezeigt wurden, sind in den Folgemonaten jeweils zwischen 200 und 250 übersandt worden. Im ersten Quartal des Folgejahres werden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin der engere Verflechtungsraum.



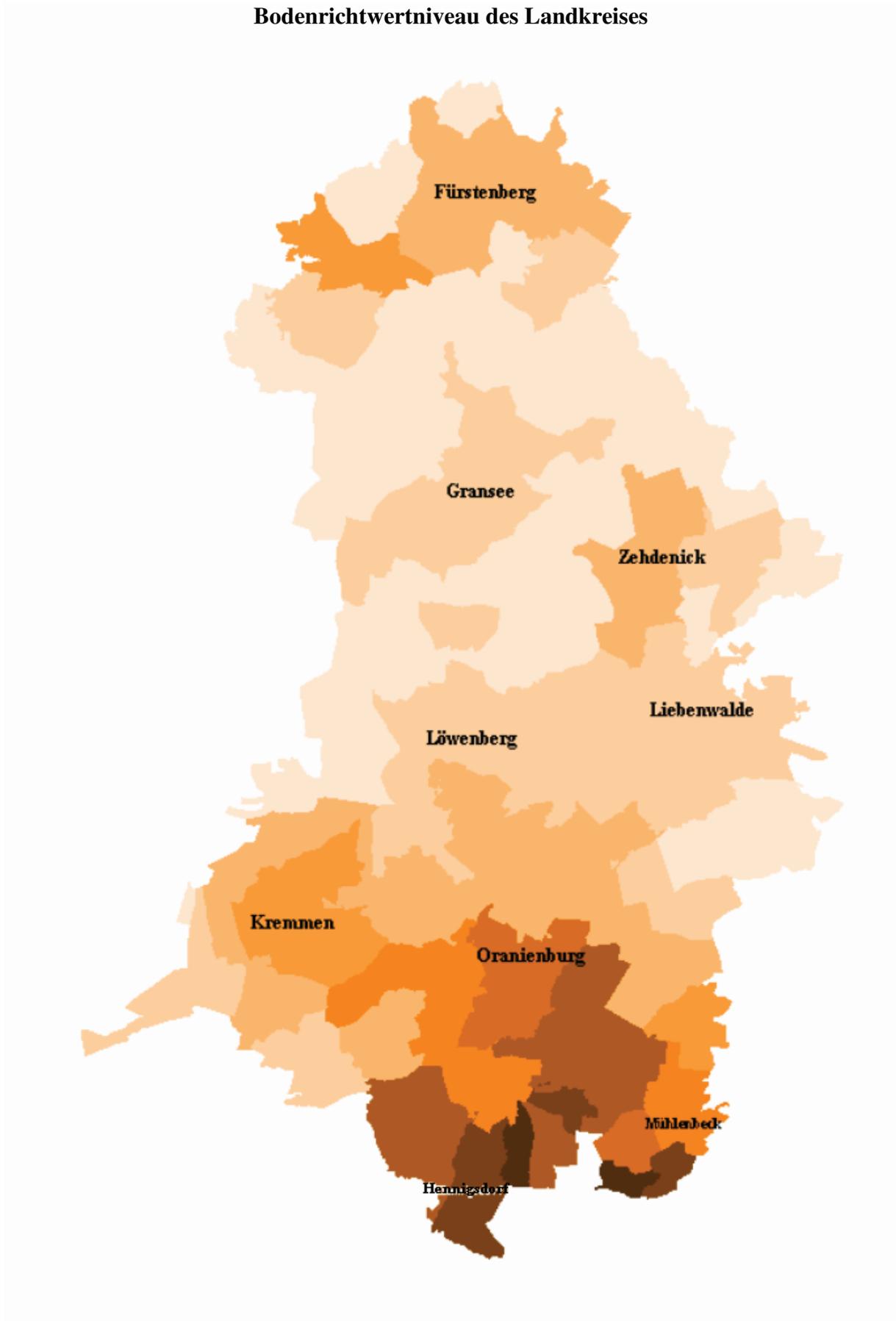
Im Allgemeinen ist bis auf Ausnahmen in besonders nachgefragten Lagen eine gleich bleibende Entwicklung zu beobachten gewesen. Die nachfolgende Grafik zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

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 sowohl 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.

Die aktuellen Bodenpreise sind in der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert-DVD enthalten.

	kleiner 10 Euro/m ²
	gleich 10, kleiner 20 Euro/m ²
	gleich 20, kleiner 30 Euro/m ²
	gleich 30, kleiner 40 Euro/m ²
	gleich 40, kleiner 50 Euro/m ²
	gleich 50, kleiner 60 Euro/m ²
	gleich 60, kleiner 80 Euro/m ²
	gleich 80, kleiner 100 Euro/m ²
	größer gleich 100 Euro/m ²

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



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

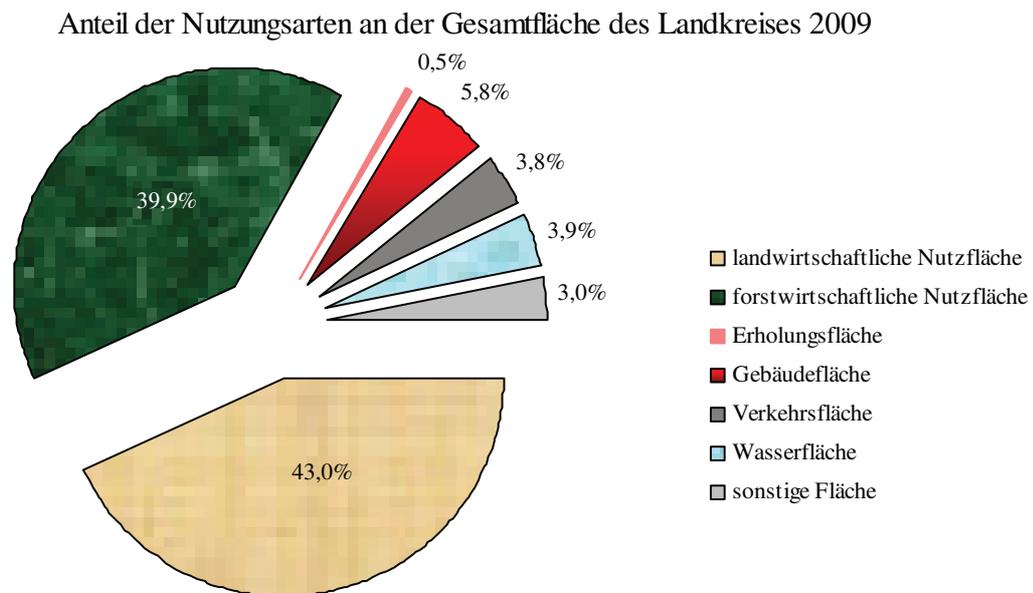
Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, sachverständig und umfassend über das Marktgeschehen im Landkreis Oberhavel Auskunft zu geben. Da die Verträge über Grundstücksgeschäfte den Gutachterausschuss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

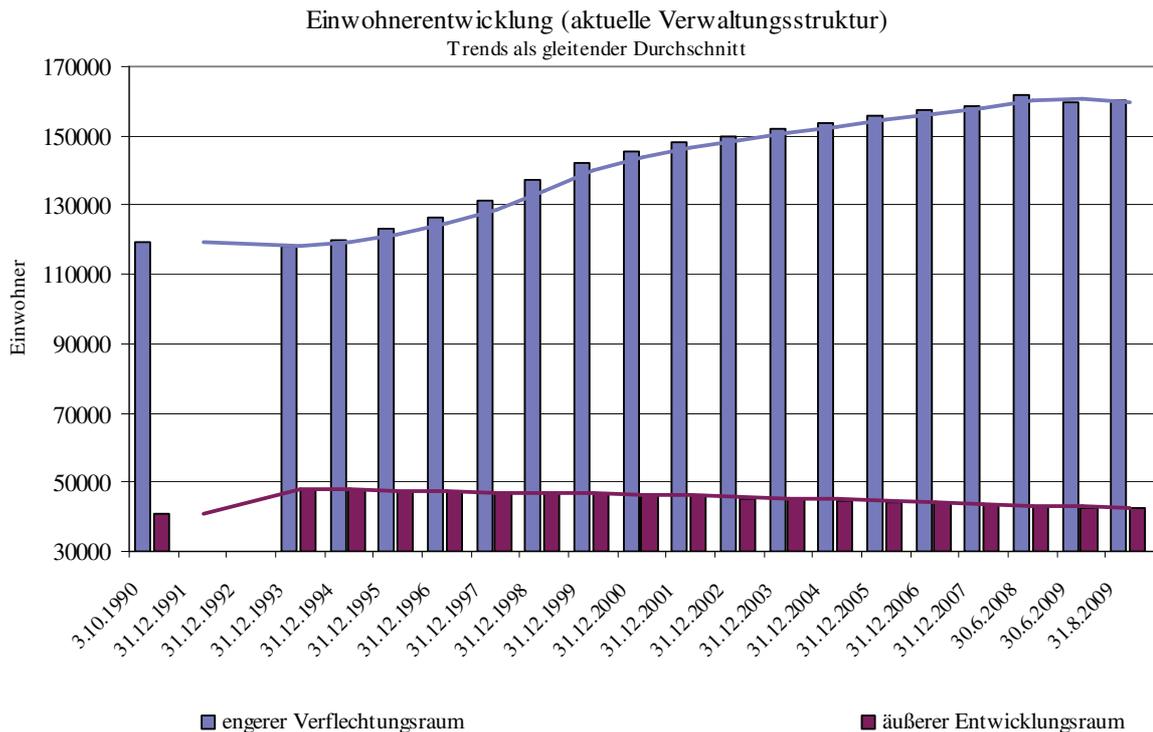
Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Hauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis 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. 179.825 ha.



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 engeren Verflechtungsraum 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 ist seit 2008 rückläufig. Während sich diese rückläufige Entwicklung im Vorjahr nur auf den äußeren Entwicklungsraum bezog, ist nunmehr auch der engere Verflechtungsraum betroffen. Jedoch ist der Gesamtrückgang um ca. 2.500 Einwohner für den gesamten Landkreis seit 30.06.2008 gering. Somit hat sich der noch bis zum Jahr 2010 prognostizierte weitere Anstieg der Bevölkerungszahl nicht bewahrheitet.



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.

Trotz der geänderten Entwicklungsplanung wird, um eine Vergleichbarkeit über die Jahre zu gewährleisten, in den folgenden Auswertungen weiterhin die bisherige Unterteilung des Kreisgebietes in die Lagen äußerer Entwicklungsraum bzw. engerer Verflechtungsraum zu Berlin beibehalten.

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 Rostock und 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. Derzeit erfolgt eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten. Jedoch ist auch bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit für die nahe Zukunft nicht mit einer schnellen Anbindung Velten an das S-Bahn-Netz zu rechnen.



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. Es ist beabsichtigt, die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, in den nächsten Jahren weiter umfangreich auszubauen, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Verkehrerserschließung Quelle: WfO GmbH

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

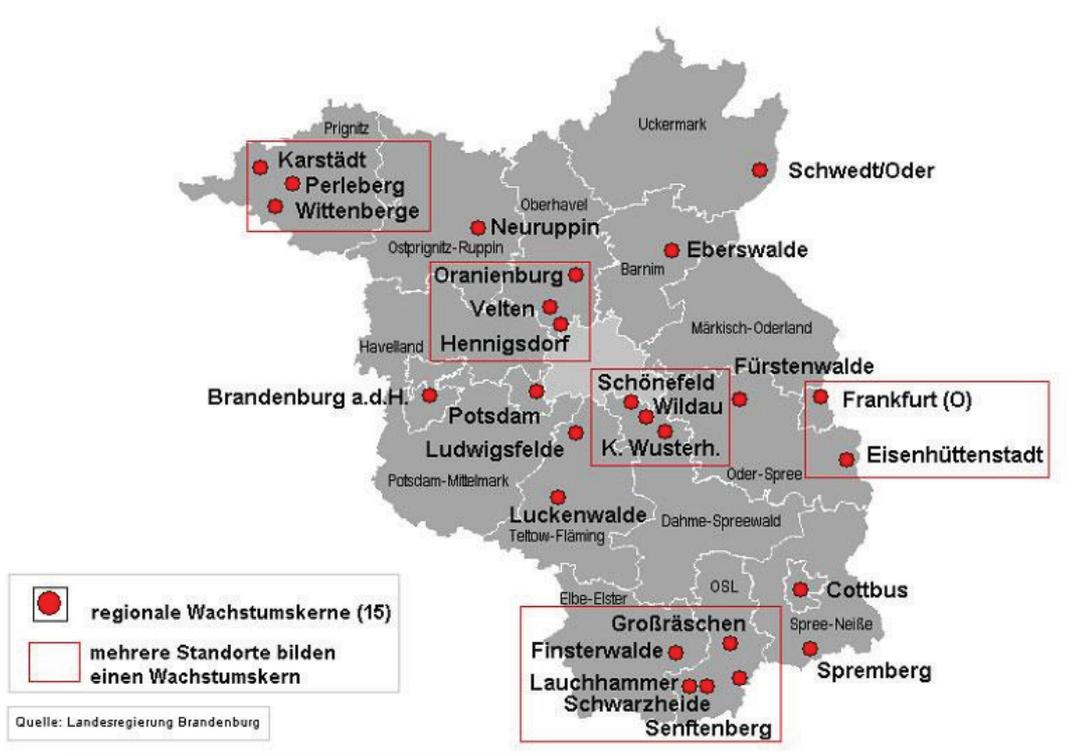
Oberhavel gehört zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen im Land Brandenburg. Mit seiner Lage direkt im Norden von Berlin, den günstigen Verkehrsanbindungen und einer gut ausgeprägten Infrastruktur bietet er gute Voraussetzungen für die Ansiedlung auf attraktiven Gewerbeflächen.

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. 2.000 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.



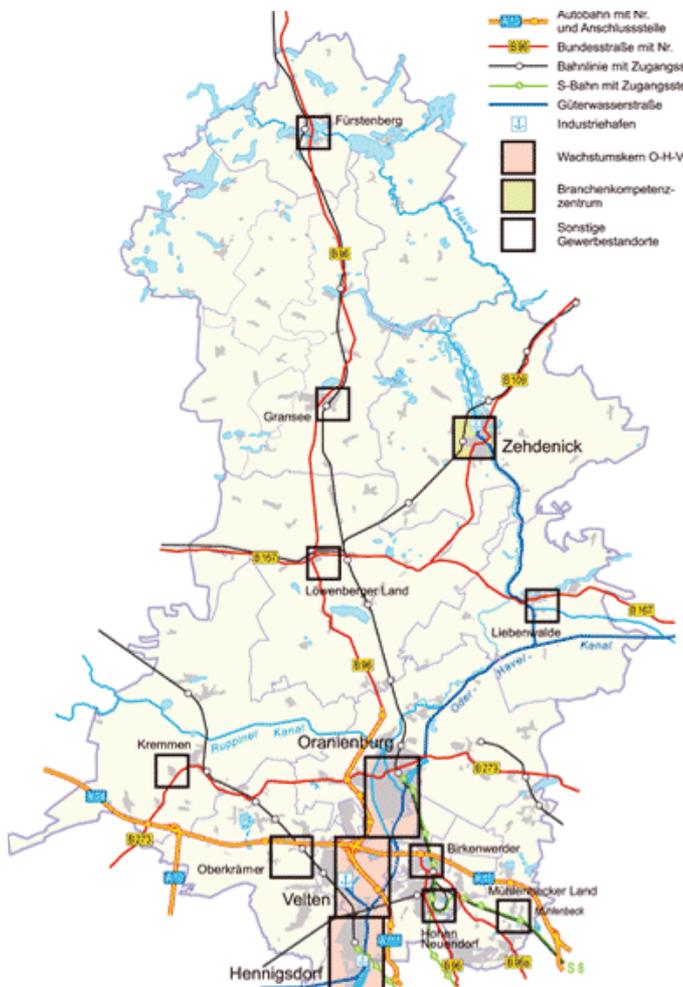
Der Regionale Wachstumskern Oranienburg - Hennigsdorf - Velten (RWK) legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Dazu zählen die:

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

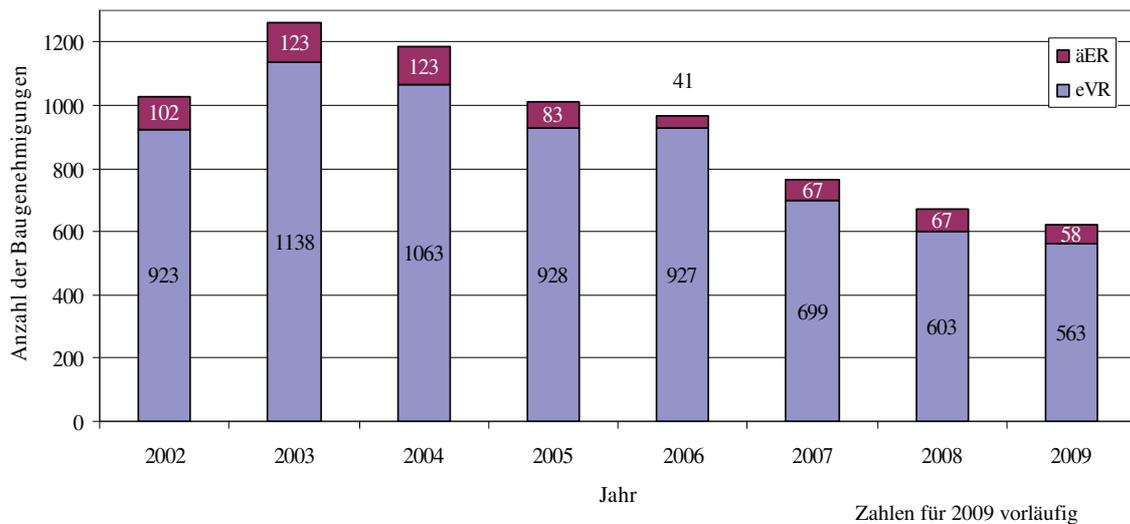
In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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 6 und die rege, wenn auch in den letzten Jahren seit 2003 wieder rückläufige Bautätigkeit (auch allgemeiner Trend 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 %

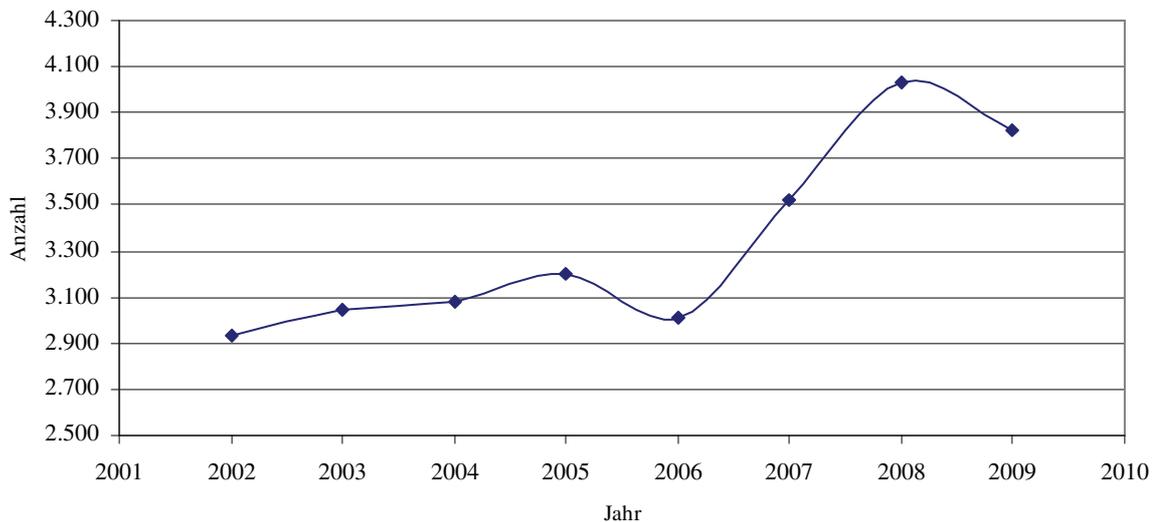


4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2009 wurden im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.821 Kaufverträge ausgewertet. Der bereits im Vorjahr beobachtete Anstieg hat sich nicht weiter fortgesetzt, ist jedoch entgegen den Erwartungen nur um 5 % zurückgegangen und liegt damit noch über den Zahlen des Jahres 2007.

Von diesen Kaufverträgen wurden 64 % (Vorjahr 73 %) im engeren Verflechtungsraum und 36 % (Vorjahr 27 %) im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Somit hat hier im vergangenen Jahr eine Verschiebung der Kaufstätigkeit in Richtung äußerer Entwicklungsraum stattgefunden, jedoch lag auch in 2009 der Hauptschwerpunkt, insbesondere im Bezug auf Bauland eindeutig auf dem engeren Verflechtungsraum zu Berlin.

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

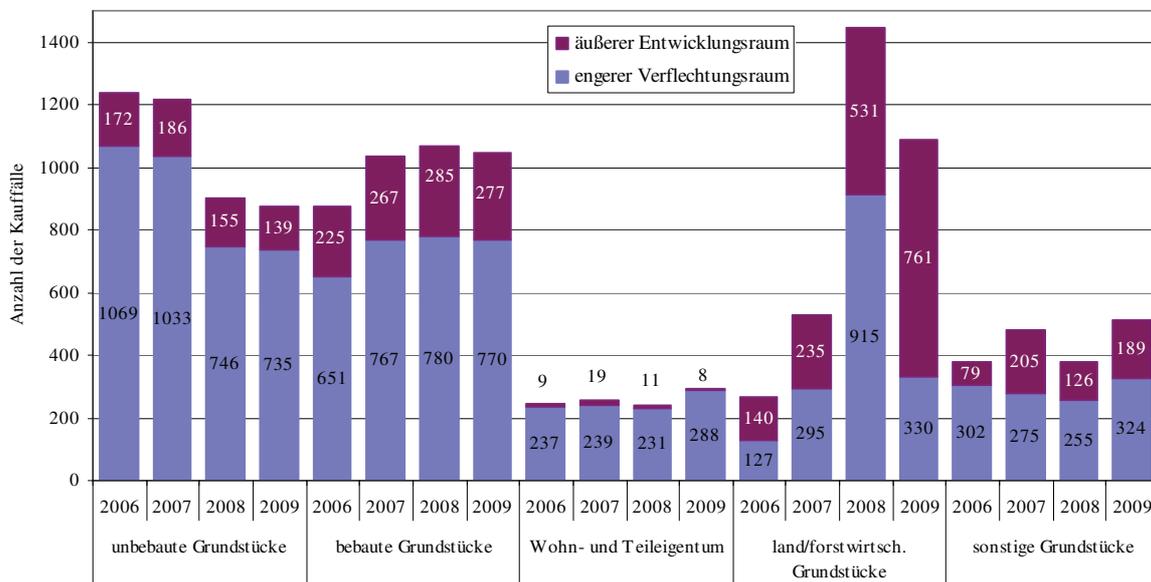


Im engeren Verflechtungsraum lag der Hauptschwerpunkt diesmal auf Oranienburg. Hier wurden mehr als 30 % Grundstücke als noch 2008 veräußert. Die Stadt Kremmen, im vergangenen Jahr mit einem erheblichen Anstieg an Kauffallzahlen, hauptsächlich auf dem Sektor der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, musste einen Rückgang auf weniger als ein Viertel der Kauffallzahlen verzeichnen.

Im äußeren Entwicklungsraum wurde in der Stadt Fürstenberg und im Amtsbereich Gransee und Gemeinden ein Anstieg der Vertragszahlen beobachtet. Während in Fürstenberg die Anzahl der Verkäufe auf mehr als das Dreifache anstieg, wurden in Gransee und Gemeinden ca. 16 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Dieses Anwachsen ist hauptsächlich auf den erhöhten Umsatz von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zurückzuführen. Hier hat sich das Geschäftsfeld eines der größten Verkäufer, der BVVG örtlich verlagert.

Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befindet sich auf den folgenden Seiten.

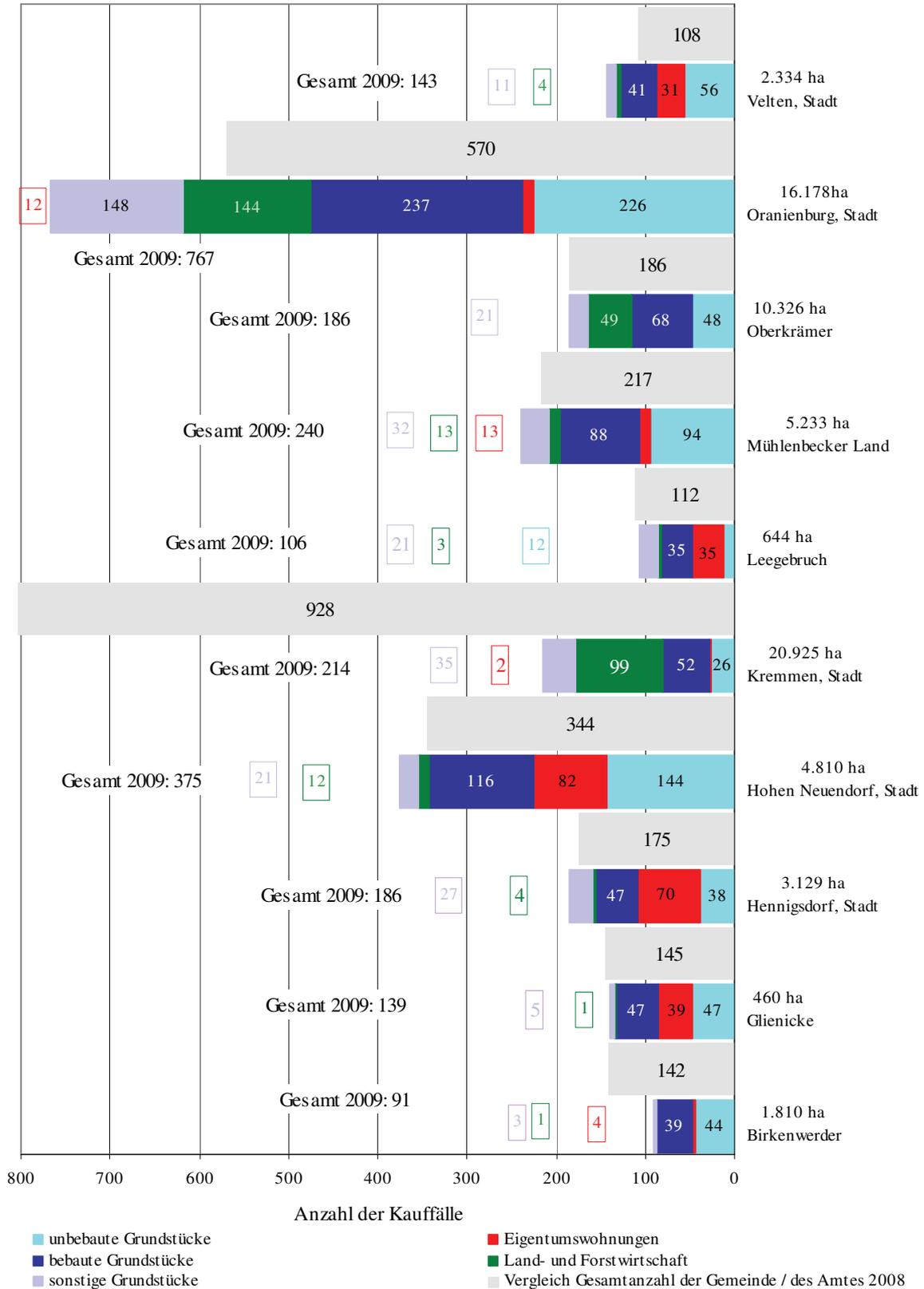
Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist die Zahl der Kaufverträge erstmals, seitdem seit 2005 eine rückläufige Entwicklung beobachtet wurde, wieder um über 20 % angestiegen. Jedoch bewegen sich hier die Verkaufszahlen gemessen am Gesamtaufkommen der Grundstücksverkäufe nach wie vor auf sehr geringem Niveau. Der derzeitige Anteil am Gesamtmarkt ist jedoch im Vergleich zum Vorjahr (6%) auf 10 % angestiegen. 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 lag mit über 70 % der Hauptteil des Marktes im äußeren Entwicklungsraum.



Für alle folgenden Auswertungen 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 17 zu erkennen.

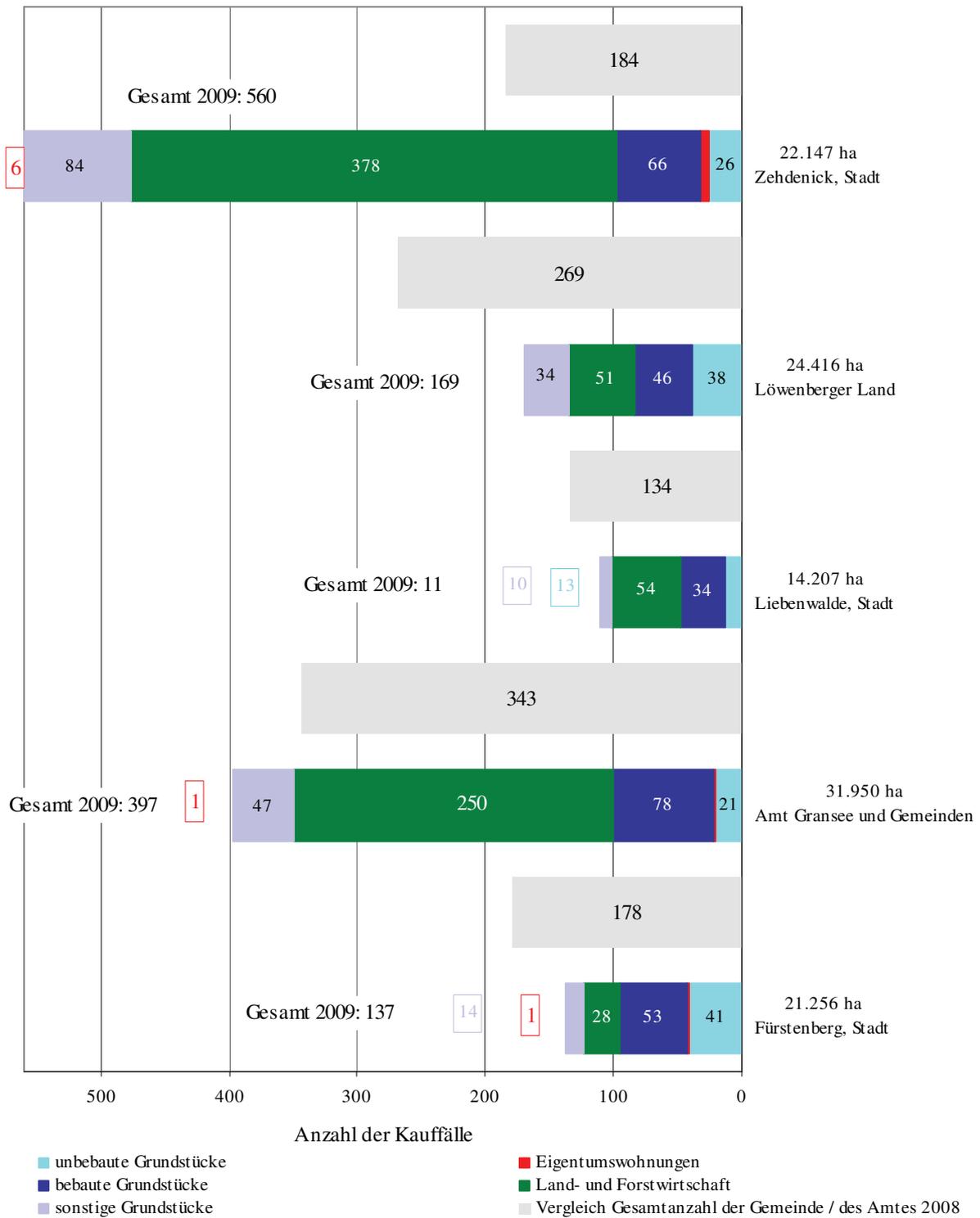
**Kauffallverteilung 2009
im engeren Verflechtungsraum zu Berlin**

Gemeinde/Stadt; Amt

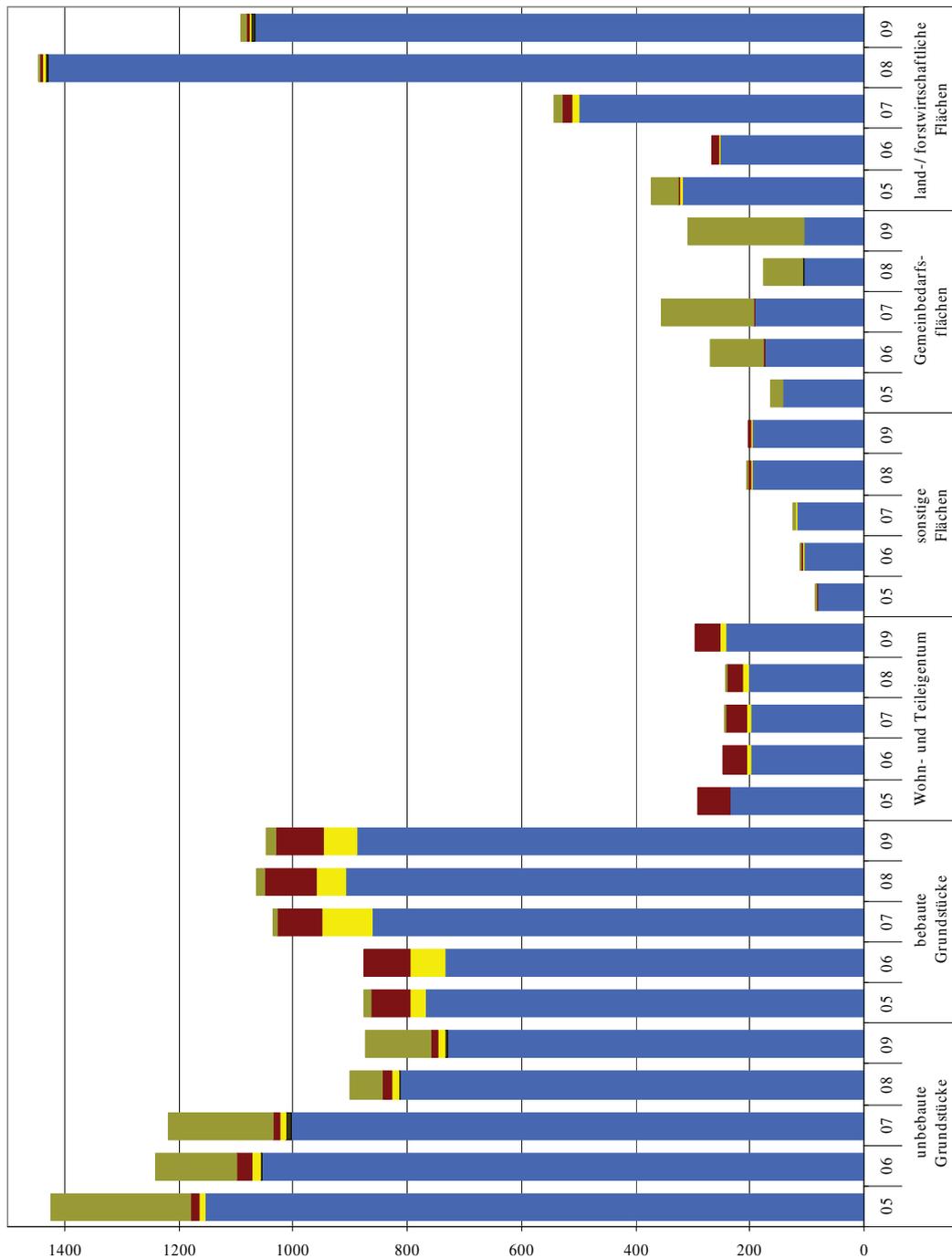


Kauffallverteilung 2009
im äußeren Entwicklungsraum

Gemeinde/Stadt; Amt



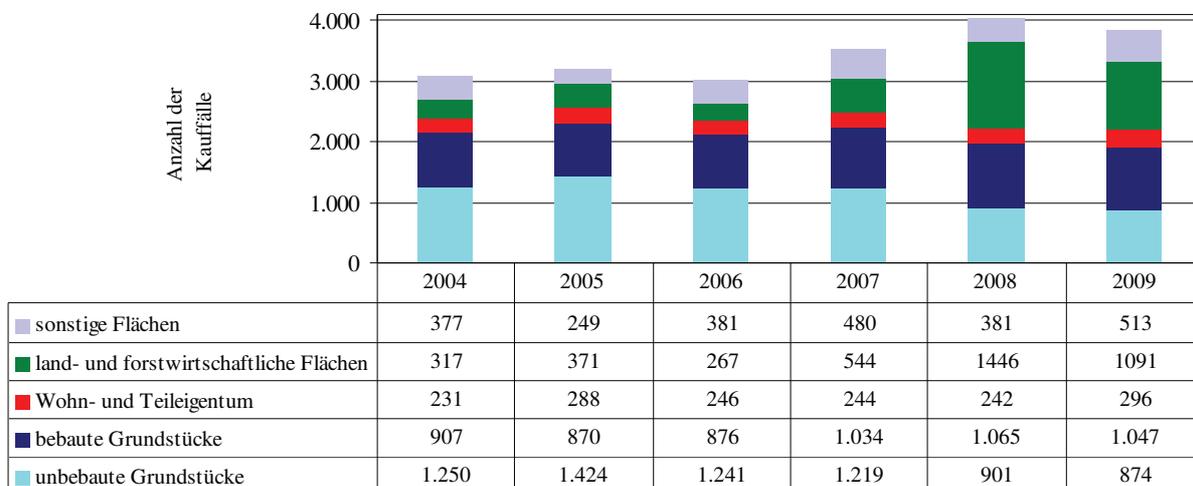
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2005 - 2009



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftliche Flächen				
	05	06	07	08	09	05	06	07	08	09	05	06	07	08	09	05	06	07	08	09	05	06	07	08	09	05	06	07	08	09
■ sonstiges	244	143	184	58	116	13	1	7	16	16	0	0	1	1	1	2	4	5	2	0	21	93	162	67	203	45	0	15	3	9
■ Zwangsversteigerung	15	25	12	17	12	68	80	78	90	85	56	40	38	29	44	3	2	1	7	6	1	2	1	1	1	4	12	18	4	5
■ Auseinandersetzung	9	15	11	10	13	27	60	88	50	58	0	7	7	10	9	1	3	2	1	2	0	0	0	0	0	4	4	11	6	3
■ Tausch	2	4	8	4	5	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3
■ Kauf	1154	1054	1004	812	728	768	733	861	907	888	234	199	198	202	242	80	104	117	196	196	141	173	192	104	105	318	251	500	1430	1068

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

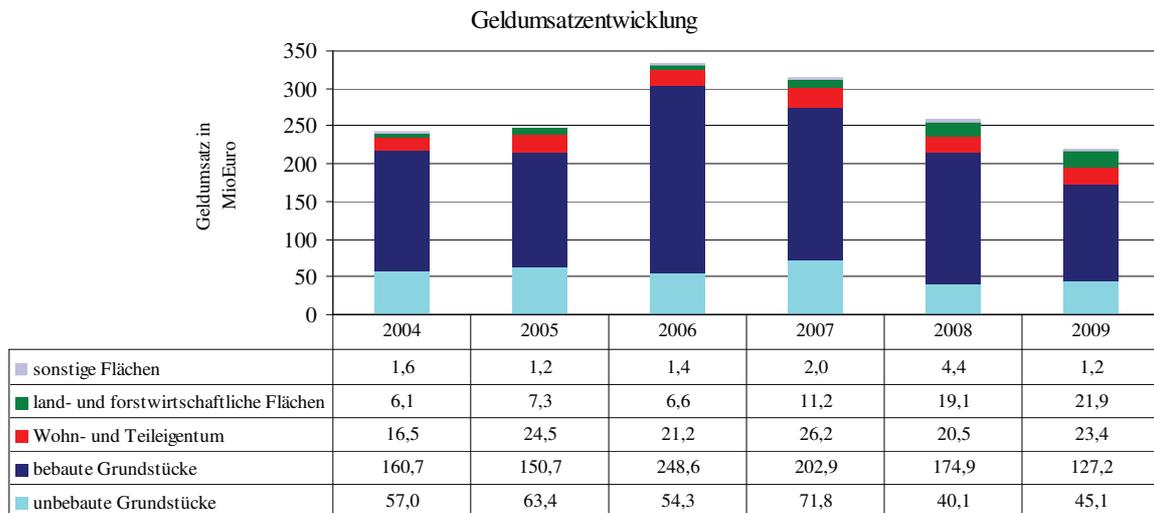


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist im Jahr 2009 erstmals wieder ein, wenn auch sehr geringer Rückgang der Kauffallzahlen zu verzeichnen gewesen. Der **Gesamtrückgang** von **unter 2 %** auf insgesamt 3.821 Kauffälle wird hauptsächlich durch weniger abgeschlossene Kaufverträge auf dem Sektor der **landwirtschaftlichen Grundstücke** verursacht. Im Vorjahr war hier ein extremer Anstieg der Kaufvertragsabschlüsse beobachtet worden, der nicht zuletzt durch Verkäufe der BVVG bestimmt wurde. Hier ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2008 wieder **um 25 % zurückgegangen**, liegt jedoch immer noch bei dem Doppelten des Jahres 2007. Auch hier sind noch viele Verkäufe der durch die BVVG verwalteten Flächen mit enthalten.

Der **Rückgang der Kauffallzahlen für bebaute und unbebaute Grundstücke** gegenüber 2008 verlief moderat **um 2 bzw. 3 %**.

Demgegenüber erlebten der Teilmarkt der **sonstigen Flächen** sowie der der **Eigentumswohnungen** eine **Steigerung auf 135 bzw. 125 %**. Die Anzahl von 296 Kauffällen auf letztgenanntem Teilmarkt ist zwar im Gesamtrahmen gesehen mit knapp 8 % sehr gering, aber seit den letzten sechs Jahren wieder ein Höchststand.

4.2 Geldumsatz



Trotz des steigenden Flächenumsatzes ist die Geldumsatzentwicklung seit dem Jahr 2006 rückläufig und unterschreitet mit insgesamt nur noch 218,8 Mio Euro sogar erstmals den Umsatz der Jahre 2004 und 2005. Hier ist hauptsächlich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke betroffen. Nach einem Höchststand im Jahr 2006 sank der Geldumsatz hier kontinuierlich ab. Gegenüber dem Jahr 2008 wurden im Berichtszeitraum mit 127,2 Mio Euro nur noch 73 % des Umsatzes erzielt. Ebenfalls, wenn auch auf geringem Niveau, abgesunken ist der Geldumsatz der sonstigen Grundstücke. Dieser bewegte sich jährlich jeweils zwischen 1,2 und 2 Mio Euro mit einem Höchststand im Vorjahr von 4,4 Mio Euro. Im Jahr 2009 wurde wieder der untere Umsatzwert von 1,2 Mio Euro erzielt.

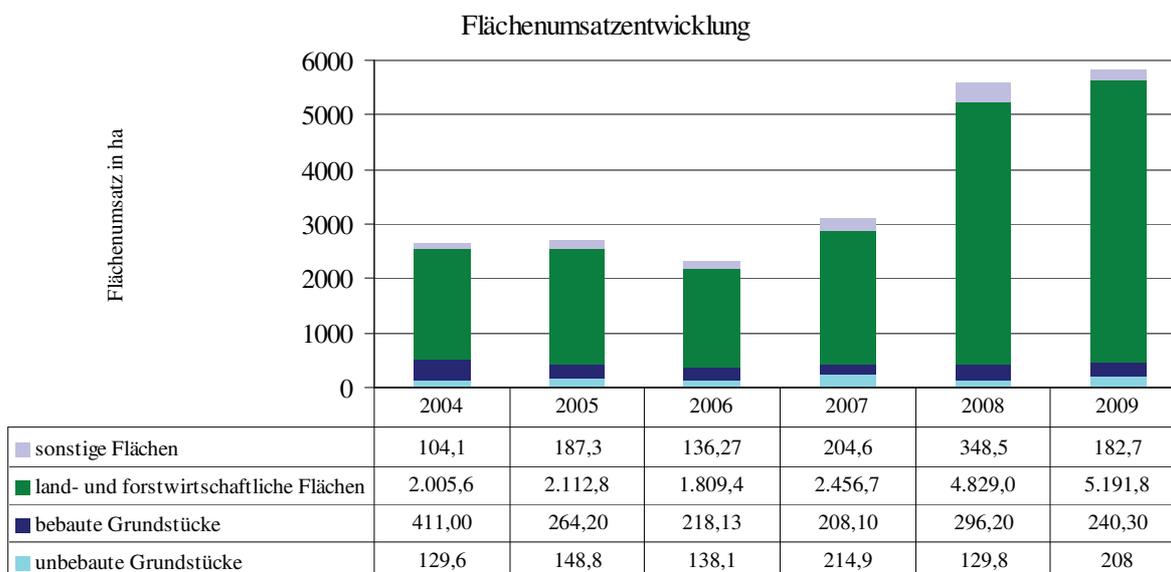
Zur **allgemeinen Tendenz des sinkenden Geldumsatzes** gegenläufig verhält sich seit Jahren die Geldumsatzentwicklung im **Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen**. Gegenüber dem Vorjahr **stieg hier der Gesamtgeldumsatz** bei steigendem Flächenumsatz auf 21,9 Mio Euro, 115 % an.

Ebenfalls gestiegen, bei steigender Kauffallzahl ist der Geldumsatz für Wohn- und Teileigentum. Jedoch ist der **durchschnittlich pro Wohn- bzw. Teileigentum erzielt Kaufpreis** hier seit 2007 weiter gesunken. Im Jahr 2009 wurden durchschnittlich **79.000 Euro** pro Einheit erzielt, ca. 75 % des Durchschnittskaufpreises aus 2007.

Bezieht man den registrierten Geldumsatz der einzelnen Teilmärkte auf die jeweils veräußerte Fläche ist gegenüber dem Vorjahr **bis auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** ein Absinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu verzeichnen. Diese **Reduktion** reicht von **10 % bei bebauten Grundstücken** über **29 % bei unbebauten Grundstücken** bis zu **48 % bei sonstigen Grundstücken**. Pro Kauffall über ein bebautes Grundstück wurden im Durchschnitt ca. 121.000 Euro, bei einem unbebauten Grundstück ca. 51.600 Euro gezahlt.

Der Teilmarkt der **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** verzeichnete einen **Zuwachs** des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises um 5 %. Hier betrug der durchschnittlich pro Kauffall vereinbarte Kaufpreis i.H.v. 20.100 Euro, aufgrund der größeren veräußerten Flächen mehr als das Zweieinhalbfache des Vorjahres.

4.3 Flächenumsatz



Der Flächenumsatz auf dem Teilmarkt **der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** ist auch im Jahr 2009 weiter um diesmal 62 % des Vorjahres gestiegen.

Mit 60 % wurde ebenfalls eine große Steigerung des Flächenumsatzes (auf 208 ha) gegenüber 2008 bei den **unbebauten Grundstücken** registriert. Die durchschnittliche Fläche eines **unbebauten Grundstückes** lag in 2009 bei 2.380 m², gegenüber dem Vorjahr ca. 65 % mehr.

Mit **durchschnittlich 2.295 m²** wurden **bebaute Grundstücke** in 2009 veräußert. 2009 waren die Objekte ca. 18 % kleiner als in 2008. Insgesamt sank der Flächenumsatz wieder gegenüber dem Vorjahr um 19 % auf 240,3 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 die Wohngrundstücke, im Jahr 2009 mit 89 % (779 KV). Sehr gering fällt mit 4,9 % bzw. 43 Verträgen der Anteil der Gewerbegrundstücke aus. 5,9 % (52 KV) entfällt auf sonstige unbebaute Grundstücke.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2009 mit einer durchschnittlichen Fläche von 953 m² veräußert. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in neuen Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. 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.

Bis 2007 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. In 2009 stieg der durchschnittlich erzielte Kaufpreis wieder auf 40 Euro/m². Dies ist jedoch kein Indiz für das generelle Absinken der Baulandpreise sondern vielmehr Ausdruck des sich jährlich verlagernden Marktes auf unterschiedliche Bodenwertniveaus. Pro Kauffall wurden im Durchschnitt 38.300 Euro ausgegeben.

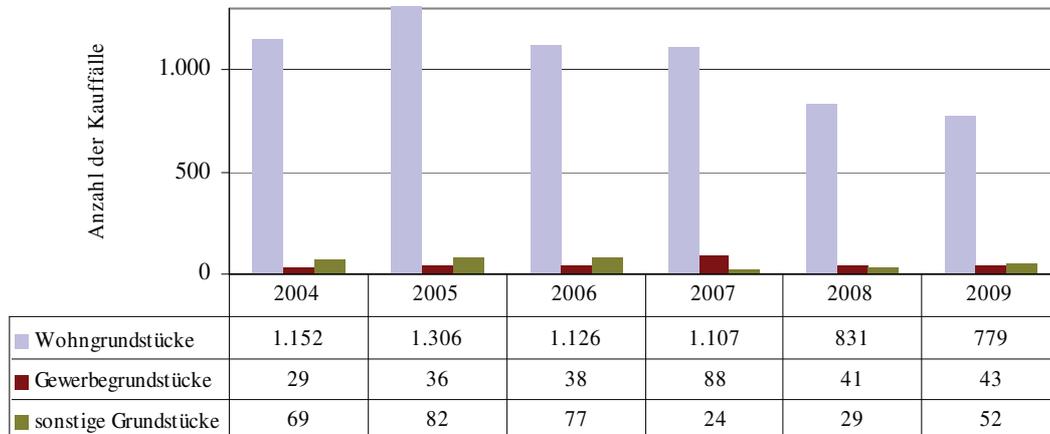
Die Anzahl der veräußerten **Gewerbegrundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr relativ konstant geblieben. Jedoch ist der Flächenumsatz auf mehr als das Fünffache gestiegen. Pro Kauffall wurden in 2009 ca. 30.000 m² veräußert (Vorjahr ca. 5.900 m²). Jedoch ist der durchschnittlich pro m² erzielte Kaufpreis nach einem Anstieg im letzten Jahr wieder auf 11 Euro gesunken. Dies wird jedoch ebenfalls 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. 29 % der Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke erzielt.

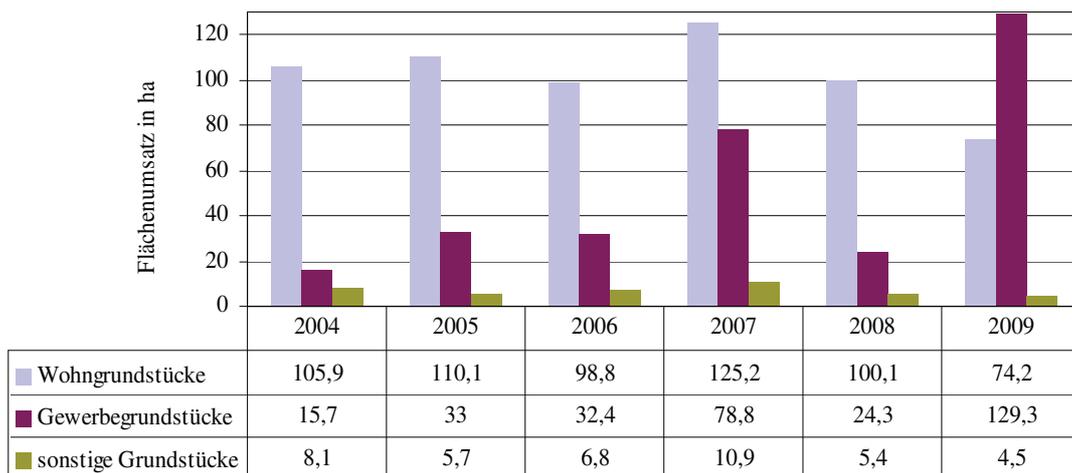
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **sonstigen unbebauten Grundstücke** ist weiter gesunken und lag im Jahr 2009 mit 865 m² nur noch bei ca. 46 % der in 2008 veräußerten Fläche. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag pro Quadratmeter bei 11 Euro und ist damit gegenüber dem Vorjahr wieder um 57 % gestiegen.

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

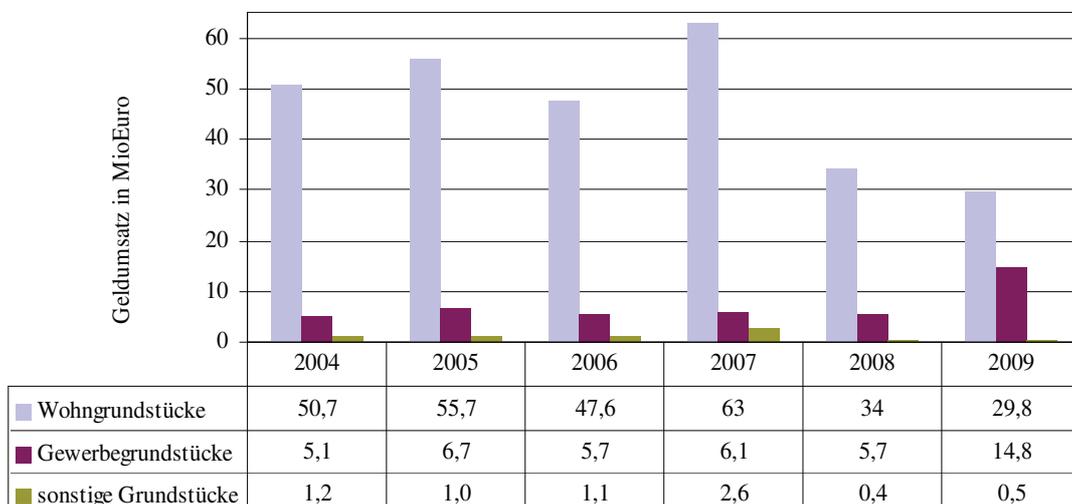
Kauffallentwicklung unbebauter Grundstücke



Flächenumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke



Geldumsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

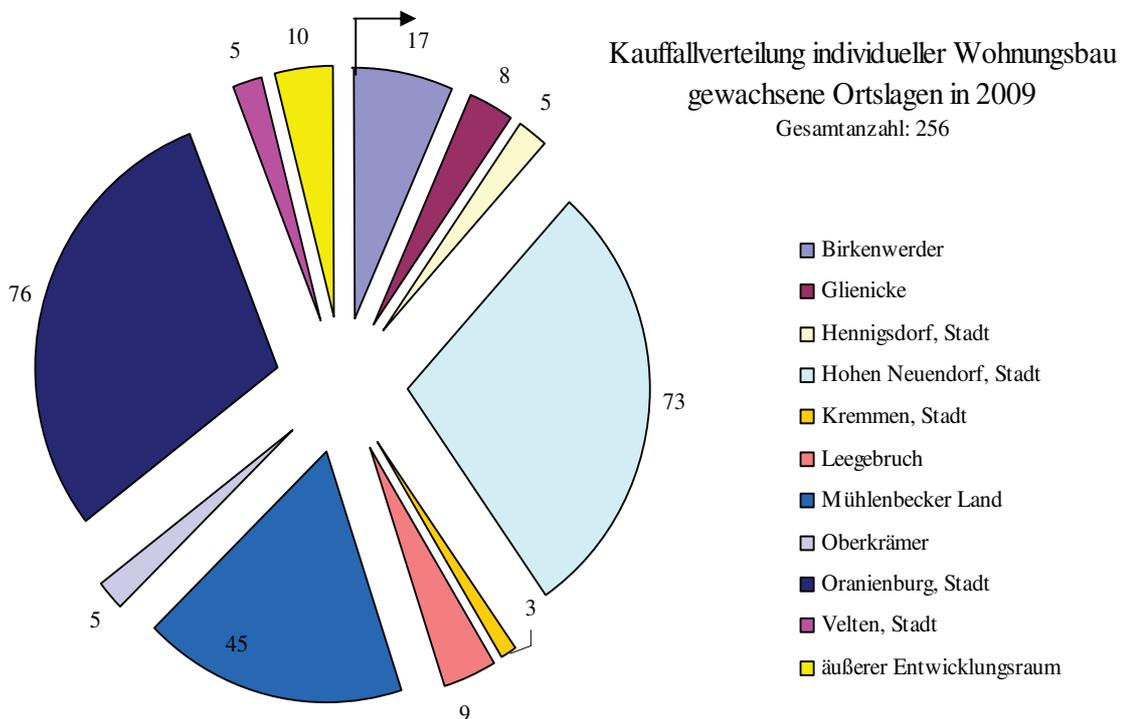


5.2 Individueller Wohnungsbau

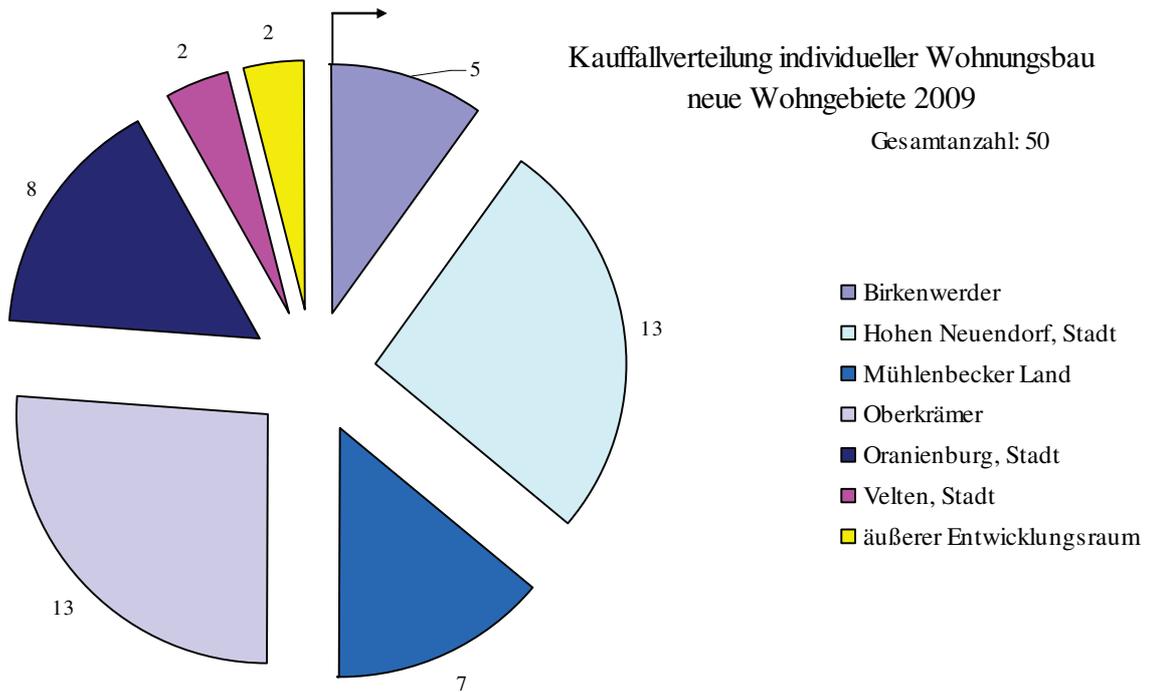
Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 75 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen und zahlenmäßig die Meisten fanden wie bereits im Vorjahr in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land und in Oranienburg ist die Kauffallanzahl auch in 2009 wieder leicht gesunken. In Hohen Neuendorf dagegen konnten wieder mehr Kaufverträge registriert werden. Ebenfalls einen sehr geringen Zuwachs verzeichneten die Gemeinden Leegebruch und Oberkrämer. In allen anderen Lagen des Landkreises ist die Anzahl der Kaufverträge zurückgegangen. Insgesamt ist jedoch auf diesem Teilmarkt nur ein sehr geringer Rückgang der Kauffallzahlen von unter 3 % zu verzeichnen.

2/3 aller Verkäufe des Jahres 2009 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 550 m² und 1.050 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **780 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 2009 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

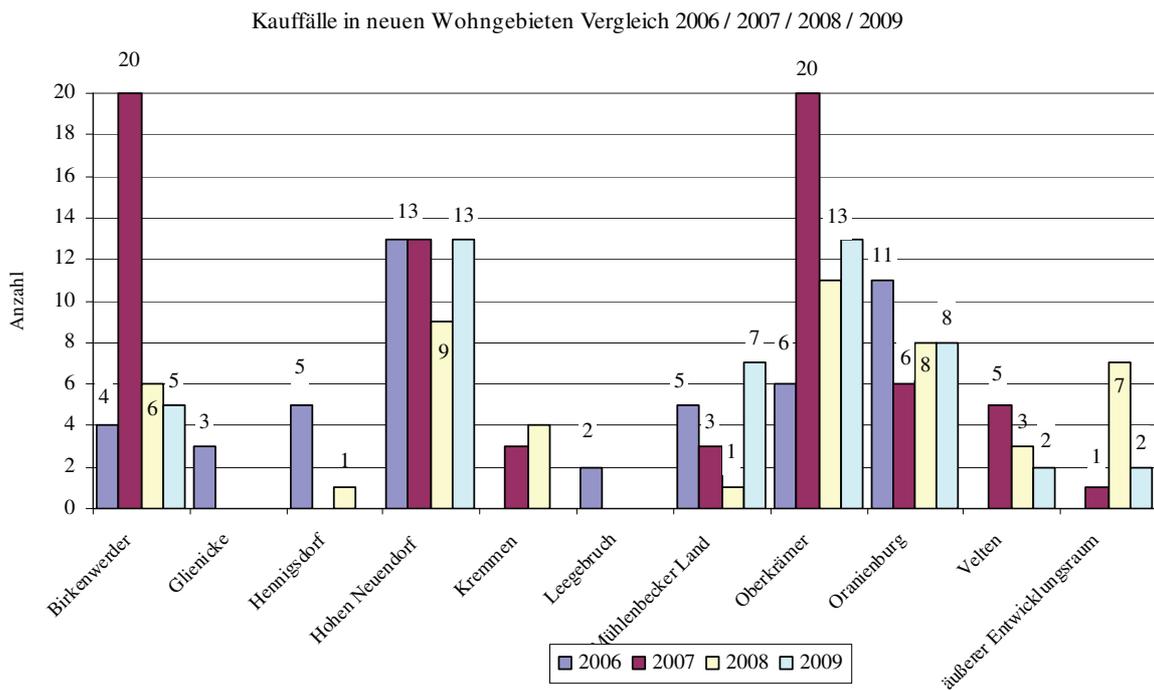


An den Kauffallanzahlen, die die Basis der beiden Grafiken oben bzw. auf der folgenden Seite waren, ist zu sehen, dass der Markt unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten insgesamt nur ca. 16 % der Gesamtanzahl des individuellen Wohnungsbaus ausmacht und damit weiter rückläufig ist. Der im Jahr 2007 beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen in den neuen Wohngebieten hat sich in den Folgejahren nicht bestätigen können, die Anzahl der Verträge entspricht seit zwei Jahren wieder dem Niveau von 2006.



2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 500 m² und 750 m², durchschnittlich bei **585 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen ab 380 m² (bei Reihenhausbebauung) sowie größere Grundstücke möglich.

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



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 und Gemeinden sowie im Löwenberger Land war die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge zu gering (weniger als drei), sodass zu diesen Bereichen keine Angaben gemacht werden können. Bei bis zu fünf vorliegenden Verkäufen, wie in Fürstenberg, Liebenwalde und Zehdenick wurden nur die Durchschnittswerte angegeben.

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

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	510 – 760	35.000 – 65.000	47 – 90
	Ø 670	Ø 48.420	Ø 75
Fürstenberg, Stadt	Ø 1.890	Ø 51.750	Ø 27
Glienicke	795 – 885	76.000 – 120.000	93 – 130
	Ø 880	Ø 100.350	Ø 110
Hennigsdorf, Stadt	405 - 855	50.000 – 120.000	108 – 140
	Ø 640	Ø 87.600	Ø 130
Hohen Neuendorf, Stadt	520 – 1.050	38.800 – 75.000	55 – 86
	Ø 785	Ø 56.250	Ø 73
Kremmen, Stadt	Ø 1.590	Ø 40.330	Ø 28
Leegebruch	595 – 855	28.000 – 50.000	38 - 56
	Ø 815	Ø 43.000	Ø 51
Liebenwalde, Stadt	Ø 1.340	Ø 12.920	Ø 14
Löwenberger Land	--	--	--
Mühlenbecker Land	600 – 1.090	17.500 – 84.000	25 – 93
	Ø 790	Ø 46.000	Ø 57
Oberkrämer	610 – 870	7.000 – 73.270	40 – 73
	Ø 770	Ø 45.550	Ø 54
Oranienburg, Stadt	600 – 925	21.000 – 45.000	27 - 70
	Ø 760	Ø 34.700	Ø 48
Velten, Stadt	625 – 1.140	10.000 – 36.800	16 - 31
	Ø 960	Ø 30.760	Ø 30
Zehdenick, Stadt	Ø 1.280	Ø 30.650	Ø 29
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 lediglich in der Stadt Zehdenick einige wenige Verkäufe registriert werden. Generell gibt es nur noch sehr wenige neue Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut an Bauwillige veräußert werden. In den meisten Fällen handelt es sich bei den unten angeführten Verkäufen um Restflächen in bereits seit mehreren Jahren bestehenden Gebieten. Lediglich in Oranienburg, Mühlenbecker Land und Hohen Neuendorf wurden in 2009 Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten. Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Berlinentfernung ab.

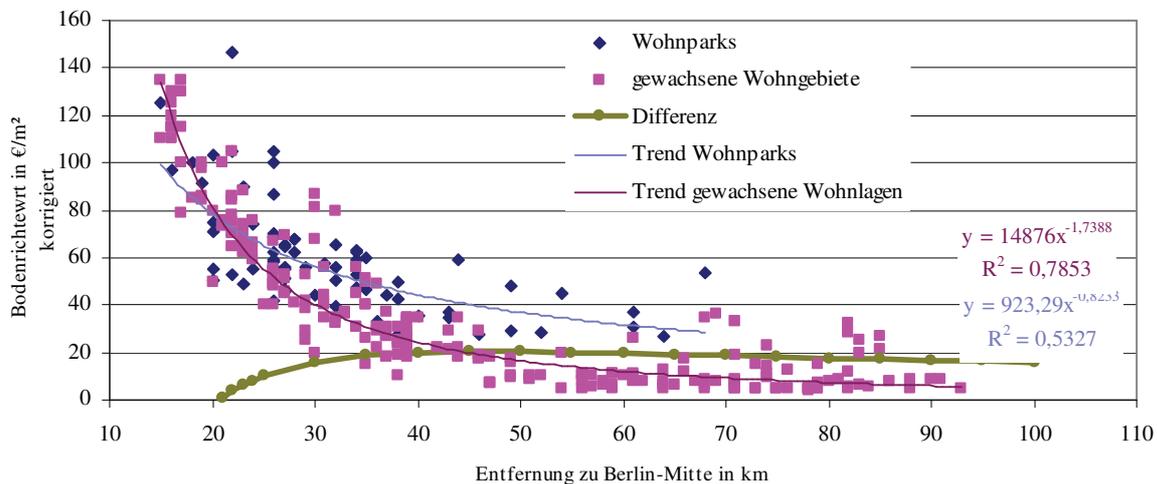
Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

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	480 – 545	34.000 – 42.000	66 – 82
	Ø 535	Ø 39.900	Ø 74
Glienicke	--	--	--
Hennigsdorf, Stadt	--	--	--
Hohen Neuendorf, Stadt	500 - 640	49.200 – 65.055	86 – 107
	Ø 585	Ø 57.875	Ø 100
Kremmen, Stadt	--	--	--
Leegebruch	--	--	--
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	--	--	--
Mühlenbecker Land	500 – 600	46.000 – 50.000	86 – 95
	Ø 545	Ø 48.750	Ø 92
Oberkrämer	495 – 885	32.175 – 50.000	54 – 76
	Ø 670	Ø 42.935	Ø 65
Oranienburg, Stadt	580 – 595	Ø 32.500	Ø 58
	Ø 590		
Velten, Stadt	Ø 510	Ø 35.500	Ø 75
Zehdenick, Stadt	Ø 580	Ø 20.190	Ø 35
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

Eine Untersuchung, in der die Bodenwerte von Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen GFZ- und flächenbereinigt (umgerechnet auf GFZ 0,4 und Fläche von 800 m²) ausgewertet wurden, zeigt, dass erst ab einer Entfernung von ca. 20 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 bis zu einer Berlin-entfernung von 40 km bis auf eine Differenz von 20 Euro zu. Mit höheren Entfernungen bleiben die Differenzen konstant. 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 keine Unterschiede im Bodenwert erkennbar sind. Die Unterschiede sind jedoch in den **Berlinfernen Lagen** noch deutlich erkennbar.

Entwicklung des Bodenwertniveaus in Anhängigkeit von der Berlin-Entfernung



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 01.01.2010 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

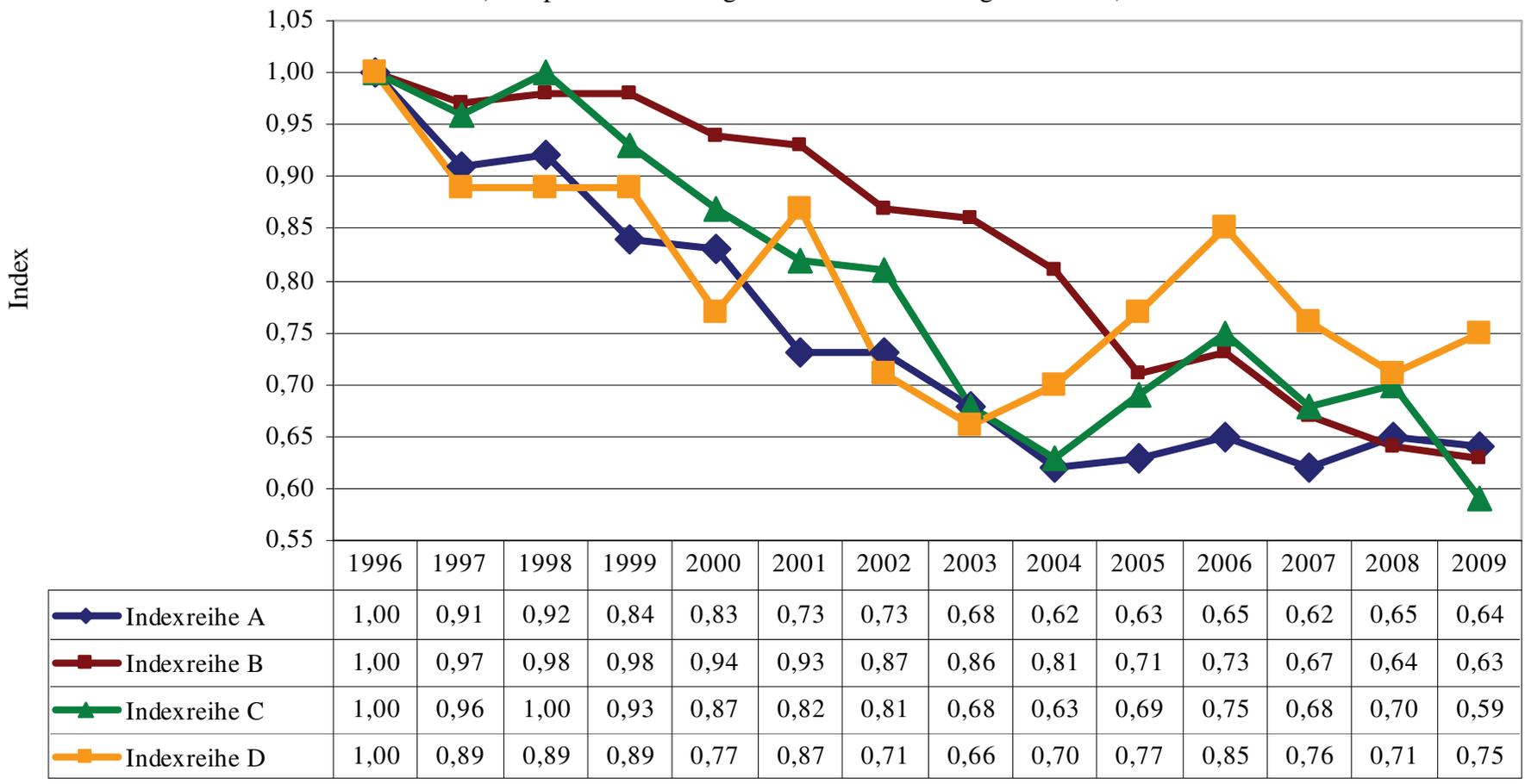
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

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.

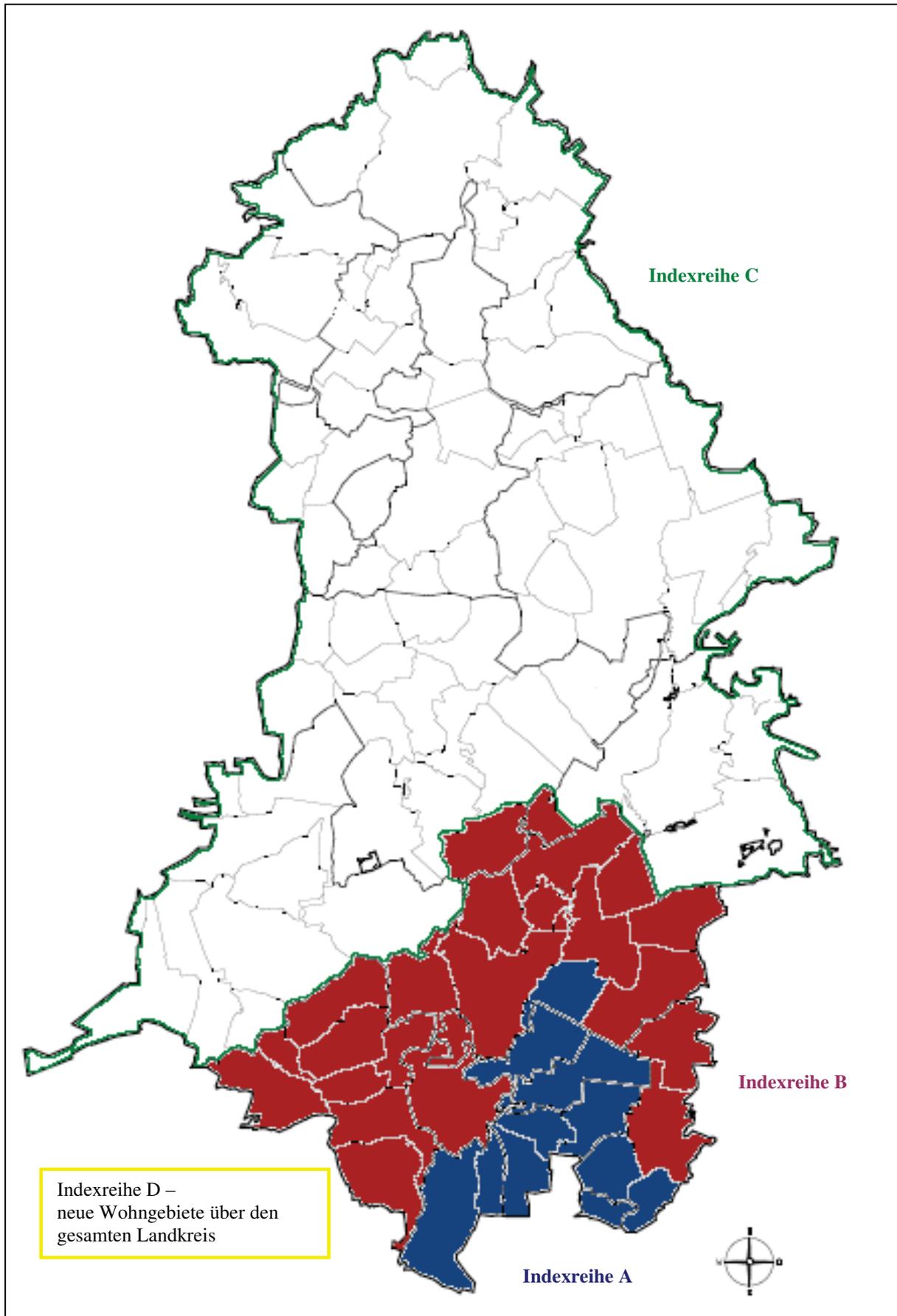
Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse	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)



Jahr

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 2005 bis 2009 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 1.477 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum analysiert. Eine jährliche Änderung der Flächenumrechnungskoeffizienten ist nur sinnvoll, wenn signifikante Abweichungen gegenüber denen des Vorjahres festgestellt werden. Hierzu wurden die sich anhand der neuen Daten ergebenden Umrechnungskoeffizienten geprüft. Relevante Abweichungen waren nicht zu verzeichnen, sodass die Umrechnungskoeffizienten des Vorjahres, bestätigt wurden und weiterhin Anwendung finden.

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/m² Indexgebiet A II
Größe des Richtwertgrundstückes 600 m² Koeffizient 1,09
Größe des Bewertungsgrundstückes 900 m² 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:

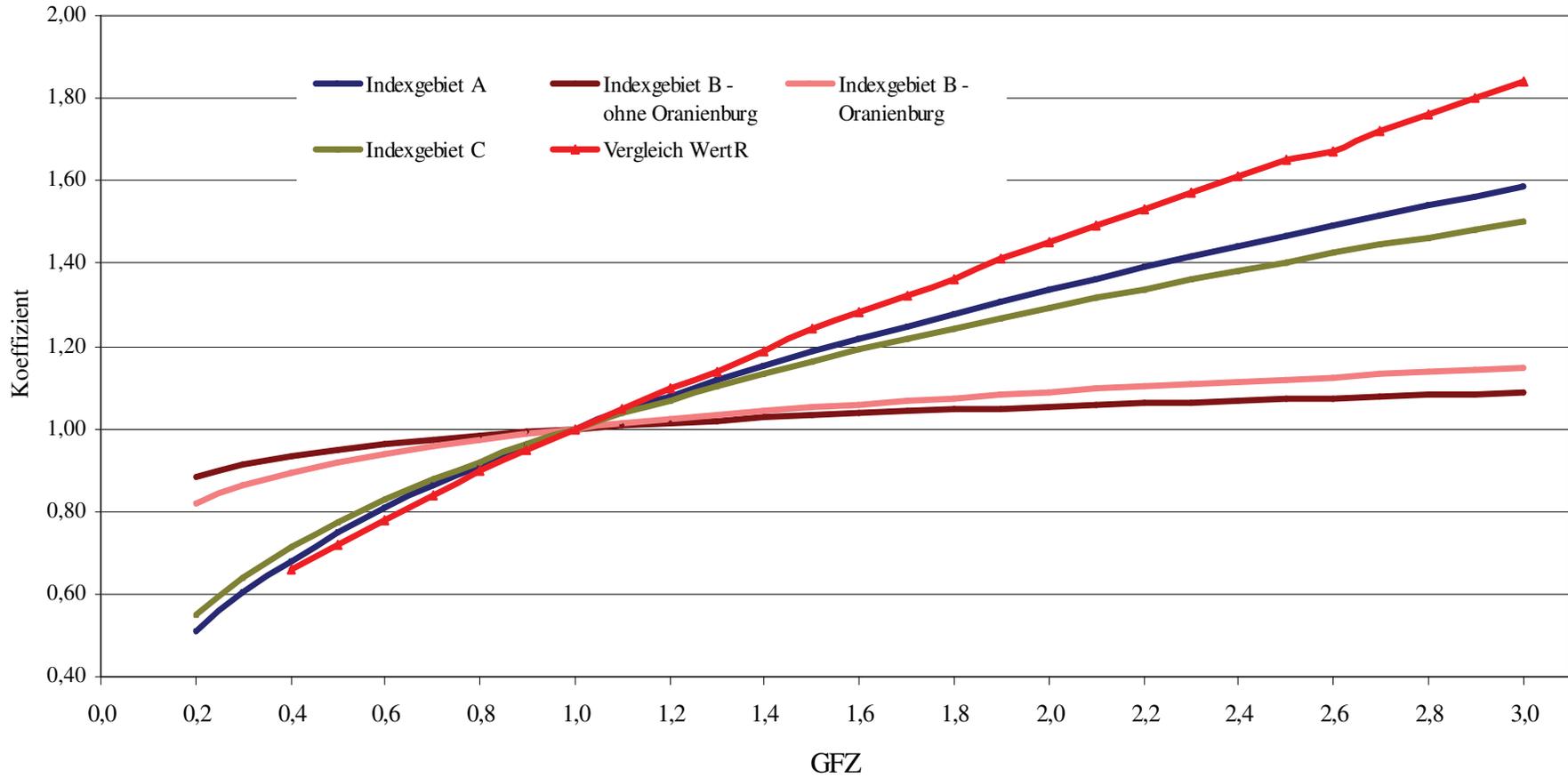
- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- Außenbereichslagen

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 ermittelten Umrechnungskoeffizienten wurden anhand der in den letzten vier Jahren abgeschlossenen und den obigen Rahmenbedingungen entsprechenden Kauffälle überprüft. 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 2009 wurden keine unbebauten Grundstücke, welche eindeutig für den Geschosswohnungsbau vorgesehen waren, veräußert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2009 konnten nur 23 Kaufverträge und damit weniger als die Hälfte des Vorjahres (Anzahl 2008 = 58) über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert werden. Vier Verkäufe und damit 17 % der Objekte wurden im äußeren Entwicklungsraum, zu gleichen Teilen in Gewerbegebieten als auch Wohn- bzw. Mischgebieten veräußert. Mit 83 % der Hauptteil der Verkäufe fand im engeren Verflechtungsraum statt.

Insgesamt 52 % der Verträge (10 Stück) bezogen sich auf Verkäufe in **neuen Gewerbegebieten**. Hier wurden durchschnittlich ca. 90 % des im Vorjahr ermittelten Bodenrichtwertes erzielt. Es gab jedoch auch aus dem Rahmen fallende Einzelverkäufe weit unter bzw. über dem Bodenrichtwert. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **11 und 40 Euro/m²**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **6.225 m²** (im Vorjahr 4.425 m²). Es sind jedoch vereinzelt sowohl Kleinstflächen unter 1.000 m² als auch größere Objekte von 19 ha veräußert worden. Eine Abhängigkeit der Höhe der Kaufpreise von der Größe der veräußerten Fläche ist nicht feststellbar.

Innerhalb von gemischt genutzten Gebieten in **städtischen Lagen** fanden weitere 12 Verkäufe für gewerbliche Nutzungen statt. Die erzielten Kaufpreise lagen hierbei im Durchschnitt bei 93 % (Vorjahr 30 %) des ausgewiesenen Bodenrichtwertes der umgebenden Wohn- bzw. Mischnutzung. Die hier veräußerten Flächen betragen im Durchschnitt **2.700 m²**.

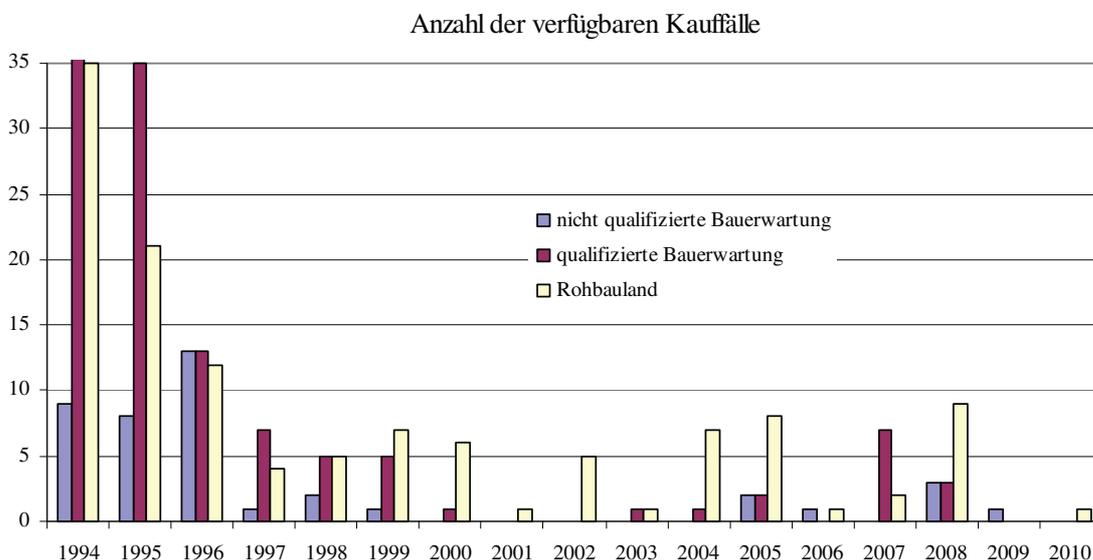
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden im Jahr 2009 nur sechs Verträge über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland abgeschlossen. Davon wurden zwei im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen.

Da die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Jahre regelmäßig zu gering ist, um eine fundierte Auswertung durchzuführen, werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Auswertung der abgeschlossenen Verträge seit 1994 dargestellt. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass sich das Verhältnis des jeweiligen Entwicklungszustandes zum Baulandwert (dargestellt durch den geltenden benachbarten Bodenrichtwert) innerhalb des genannten Zeitraumes und auch lageabhängig nicht ändert. Es wurden Kaufverträge mit einer Fläche ab 2000 m² und einem zuordenbaren Bodenrichtwert untersucht.

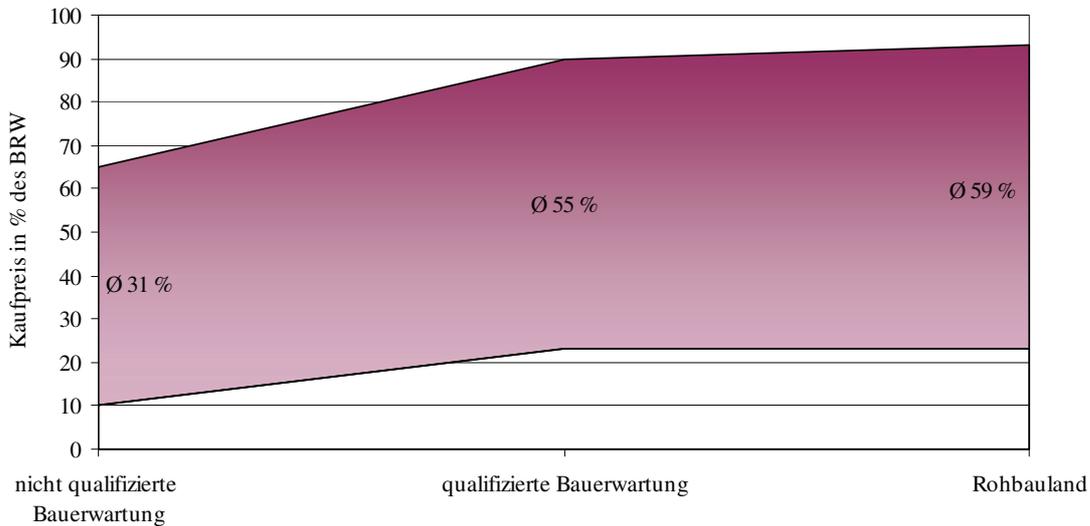
Insgesamt konnten 226 Verträge mit einer zukünftigen Wohn- bzw. Mischnutzung sowie 30 Verträge mit einer geplanten Gewerbenutzung untersucht werden. Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass es sowohl für die Vertragsparteien als auch in der Auswertung gerade in den 1990er Jahren ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig gewesen ist, eine Fläche hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes einzuschätzen. Daneben ist festzustellen, dass die erzielten Kaufpreise stark streuen, sodass verschiedene Einflussfaktoren vermutet werden.

Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahres-scheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen.



Die Untersuchung der Kauffälle wurde getrennt nach zukünftig geplanter Nutzung als Gewerbegrundstück bzw. Wohn-/ Mischgebietenutzung durchgeführt. Erwartungsgemäß steigt mit der steigenden Sicherheit der geplanten baulichen Nutzung der in Abhängigkeit des baureifen Landes gezahlte Kaufpreis.

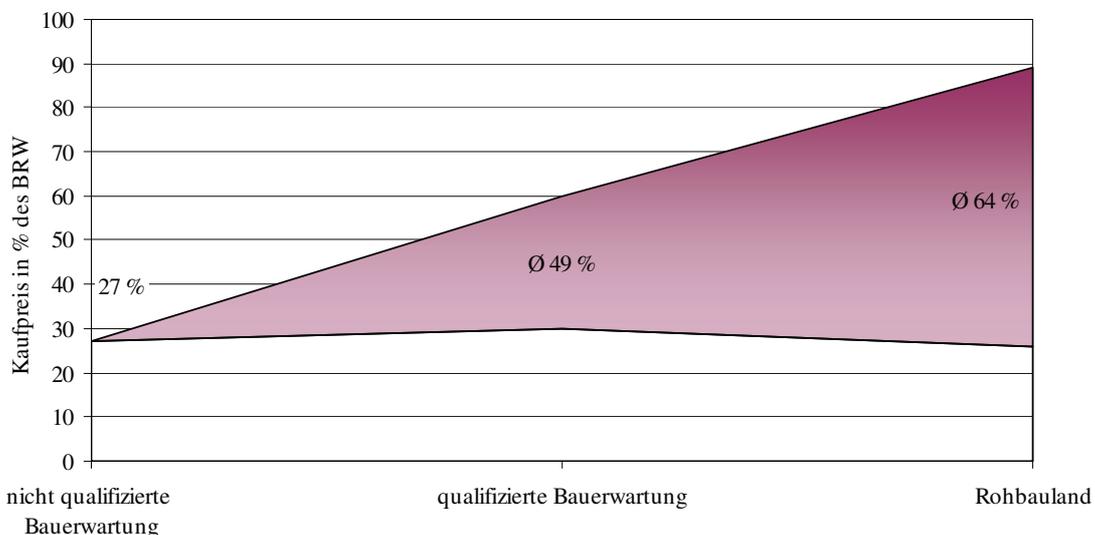
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



Bei **Rohbauland** werden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung durchschnittlich 59 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 64 %**.

Bei der **nicht qualifizierten bzw. qualifizierten Bauerwartung** liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **geplanter Wohn-/ Mischnutzung bei ca. 31 % bzw. 55 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche. Für zukünftige **Gewerbeflächen** liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze mit **ca. 27 % bzw. 49 % darunter**.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

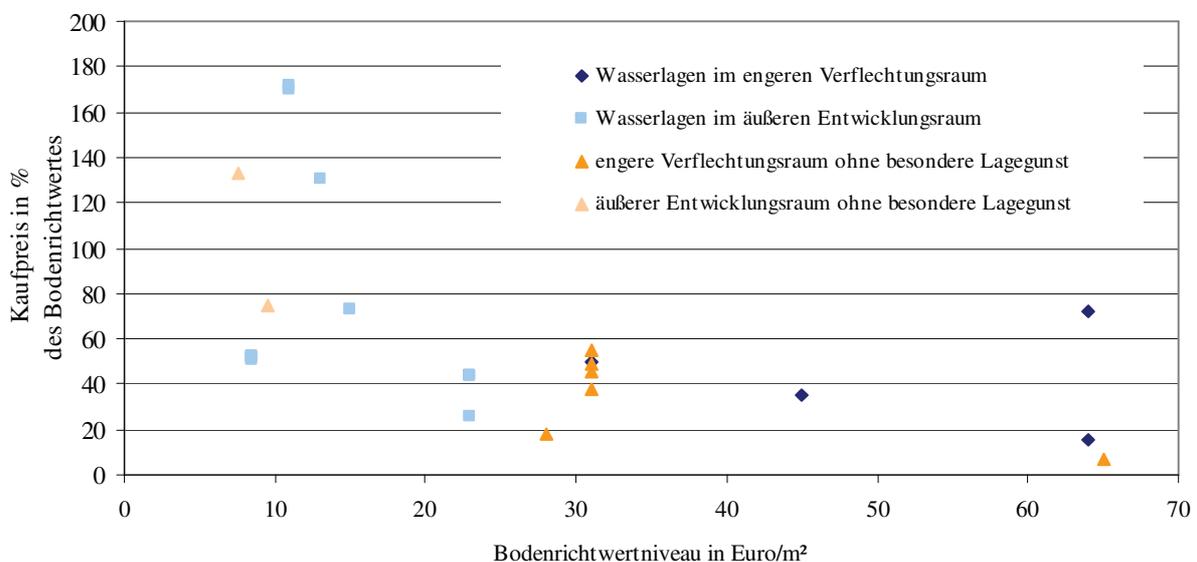
Im Jahr 2009 wurden insgesamt 42 Verträge und damit 19 Verträge mehr als im Vorjahr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu **Wochenendhausgrundstücken** abgeschlossen. Mit dieser geringen Gesamtzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt trotz der Steigerung weiterhin sehr gering. Es fanden keine Zukäufe mehr nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz statt. 31 der oben genannten veräußerten Objekte, davon acht im engeren Verflechtungsraum, befanden sich in Wasserlage.

Von der Gesamtanzahl der Verkäufe wurden 39 % im äußeren Entwicklungsraum, 61 % im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen. Damit hat sich das Verteilungsverhältnis gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Kauffälle im äußeren Entwicklungsraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 15 Euro abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im engeren Verflechtungsraum lag bei 38 Euro.

Im **engeren Verflechtungsraum** lagen die durchschnittlich vereinbarten Quadratmeterpreise bei **ca. 38 % des anliegenden Bodenrichtwertes** für Bauland und damit etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Im **äußeren Entwicklungsraum** waren es **durchschnittlich** nur noch **66 %** gegenüber dem Vorjahr mit 85 % **des umliegenden Baulandwertes**. Hier stellt, wenn auch nicht so ausgeprägt wie im Vorjahr, die Lage in Wassernähe einen entscheidenden preisbildenden Faktor dar.

13 Grundstücke wurden in Sondernutzungsgebieten veräußert. Es ist jedoch aufgrund der Verteilung der ohnehin sehr geringen Anzahl der Kauffälle über den gesamten Landkreis keine Abhängigkeit von der Lage in Wohn- bzw. Sondernutzungsgebieten ableitbar.

unbebaute Wochenendhausgrundstücke

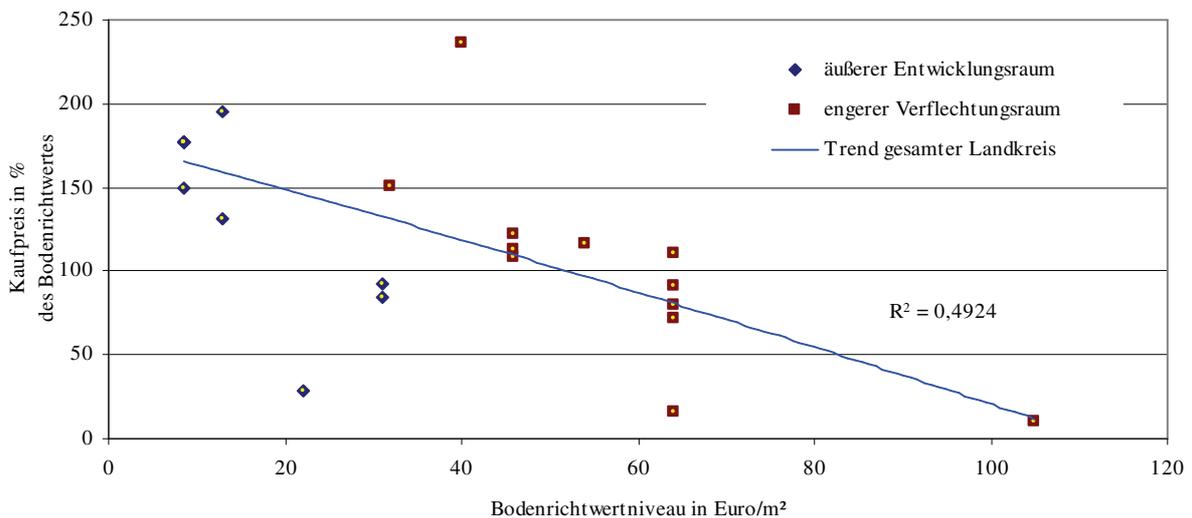


5.6.2 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 25 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser – vgl. Grafik unten) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden gleichmäßig verteilt im gesamten Landkreis statt. Im **äußeren Entwicklungsraum** wurden im **Durchschnitt 130 % des Bodenrichtwertes** erzielt, die Spanne lag weit gespreizt zwischen 72 und 176 %. Die Verkäufe fanden im äußeren Entwicklungsraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 und 64 Euro statt.

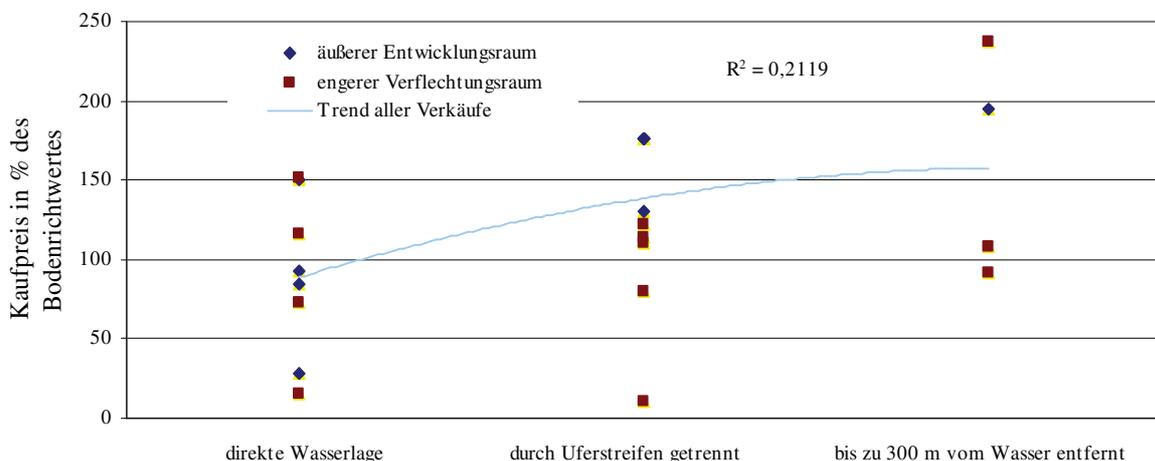
Im **engeren Verflechtungsraum** wurden Wasserlagen unverändert zum Vorjahr im Durchschnitt nicht anders als Nichtwasserlagen veräußert. Jedoch ist auch hier die Spanne der erzielten Kaufpreise sehr groß und reicht von 16 % bis 151 % des Bodenrichtwertniveaus.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



Eine Untersuchung der Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zum Wasser zeigt die unten stehende Grafik.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 26 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hauptsächlich im engeren Verflechtungsraum, abgeschlossen. Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft und eine eventuelle Abhängigkeit überprüft. Insgesamt konnten 308 Datensätze untersucht werden. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

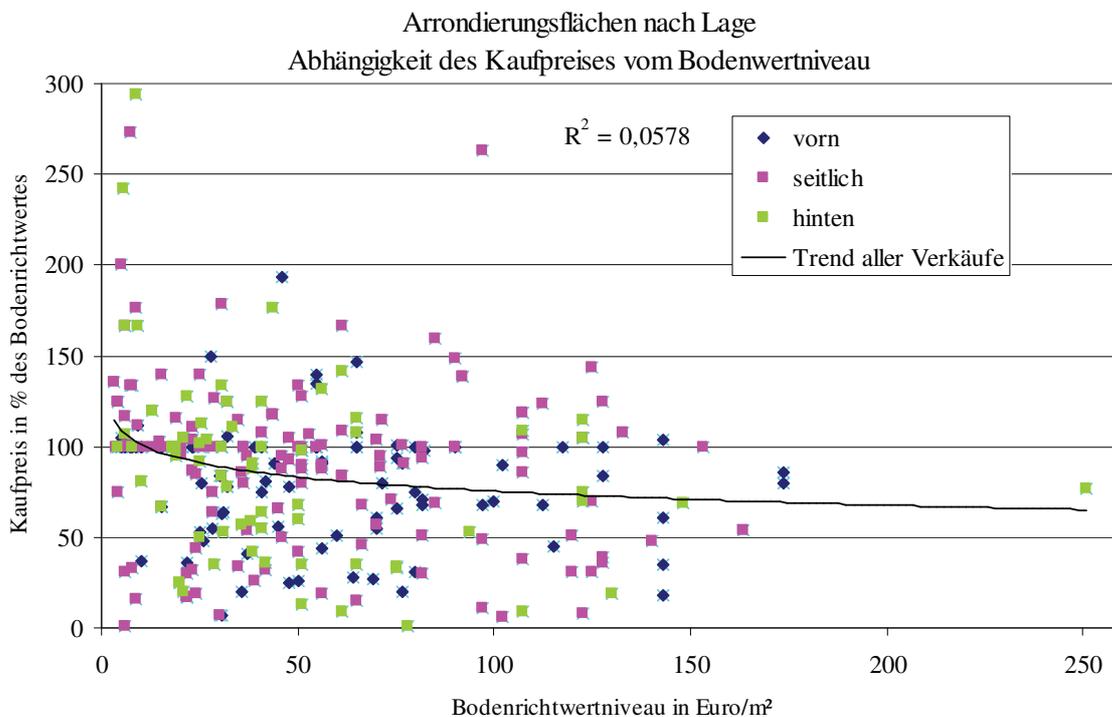
- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern
- das Grundstück besser nutzen zu können
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

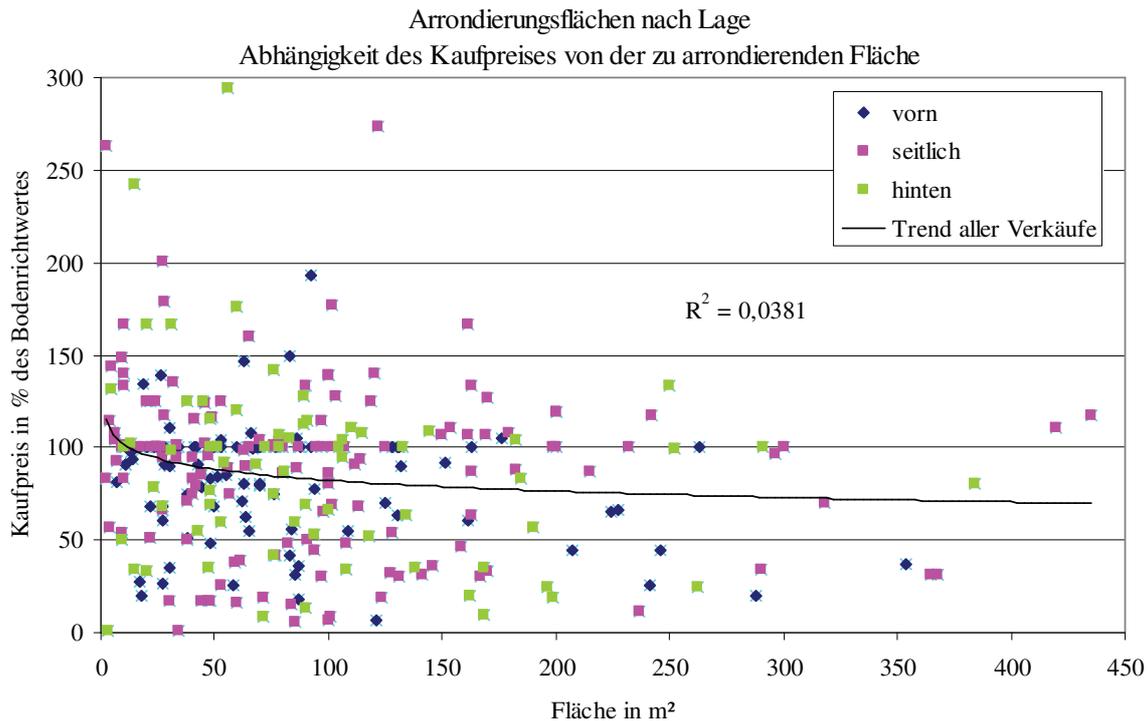
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt:

Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	92	48	84	100
seitlich	145	38	90	125
hinten	71	35	84	115

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

Bei der Kaufpreisgestaltung haben jedoch neben dem Bodenwertniveau und der Größe der zu arrondierenden Fläche weiteren Faktoren einen Einfluss.





5.6.4 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im **Außenbereich** zulässig. Bei einer Untersuchung aller vorliegenden Kauffälle zu derartigen Grundstücken wurde festgestellt, dass hier durchschnittlich **73 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt werden. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (24 – 128 %). Eine eindeutige Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ist anhand der vorliegenden Verträge nicht nachweisbar.

5.6.5 Hinten liegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 24 Grundstücke registriert für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die erzielten Kaufpreise dieser Grundstücke wurden auf ihre Abweichung vom Baulandbodenrichtwert in der jeweiligen Lage untersucht. Parallel dazu wurden die eindeutig als straßenseitig gelegenen Grundstücke ohne Besonderheiten ebenfalls in ihrem Kaufpreis zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt. Die bestehende Annahme, dass in der Regel für hinten liegende Grundstücke ein geringerer Kaufpreis vereinbart wird, hat sich bestätigt. Für **in 2. Reihe liegende Baulandflächen** wurden im Durchschnitt **ca. 86 % des Bodenrichtwertes für Bauland** erzielt, mit Schwankungen zwischen 67 und 107 %. Dagegen wurden die an der Straße gelegenen Grundstücke durchschnittlich zu 101 % des Bodenrichtwertes veräußert. Die Spannweite liegt zwischen 73 und 124 %.

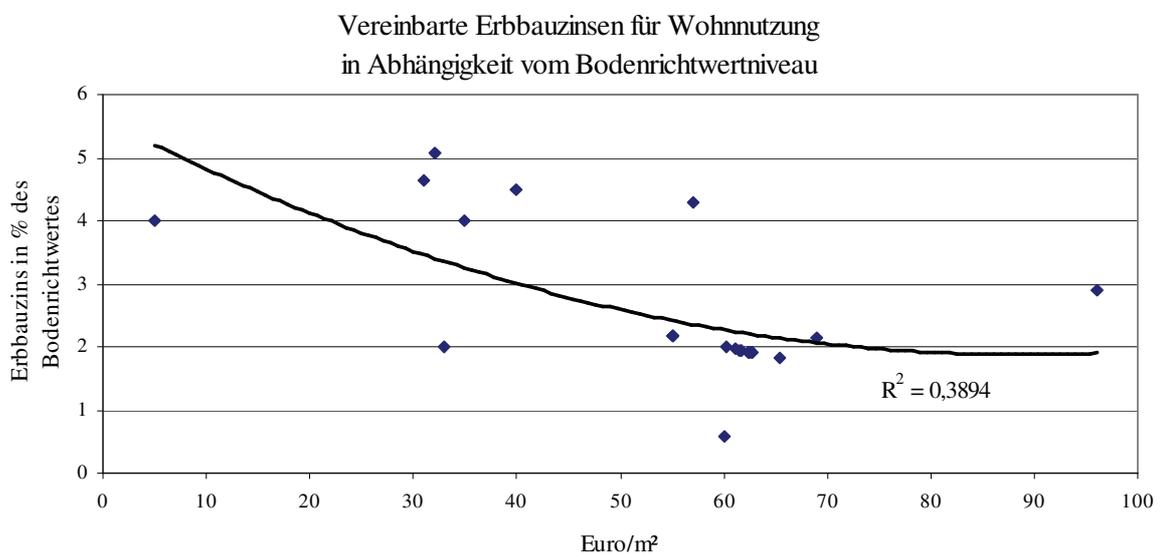
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 33 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke (Vorjahr: 22 Kauffälle) abgeschlossen. Lediglich zu einem **Gewerbeobjekt im engeren Verflechtungsraum** wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, nur ein Vertrag konnte für den äußeren Entwicklungsbereich registriert werden.

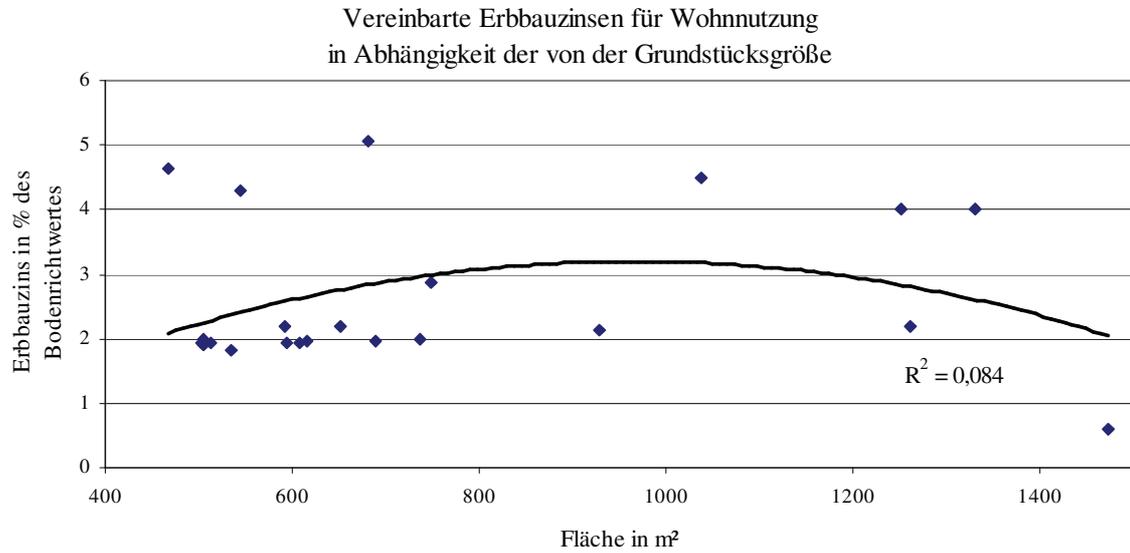
Die weiteren Verträge bezogen sich ausschließlich auf Wohngrundstücke. Hauptausgeber von Erbbaurechten waren hauptsächlich Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche. In sechs Fällen wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert.

Nur ein Vertrag über eine Verlängerung des Erbbaurechtes bezog sich auf die Obstbausiedlung Eden in Oranienburg. Dort werden die Verträge zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht in der untenstehenden Grafik dargestellt bzw. gehen nicht in die ausgewiesenen Durchschnittswerte ein.

Die **Erbbauzinsen für Wohngrundstücke** bewegten sich zwischen 1,20 Euro/m² und 1,48 Euro/m², im Durchschnitt 1,26 Euro/m². Die üblichen Wohnbaugrundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 930 m², es wurden im Allgemeinen zwischen **2 und 4 %, im Durchschnitt 2,4 %** des Bodenrichtwertes vereinbart. Die unten stehende Grafik zeigt die vereinbarten Erbbauzinsen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau.



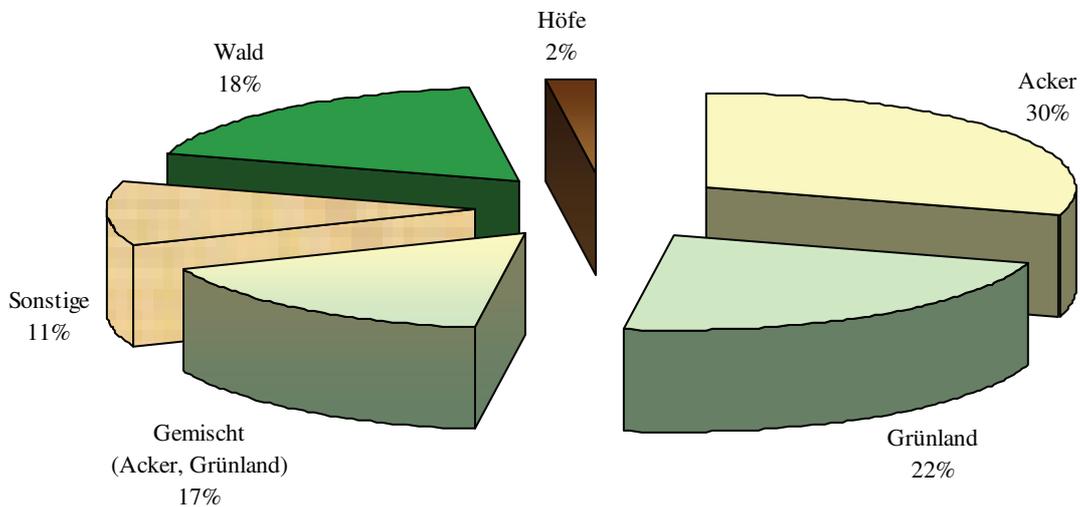
Dass die Erbbauzinsen ohne eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße vereinbart wurden, ist aus der folgenden Grafik erkennbar.



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2009

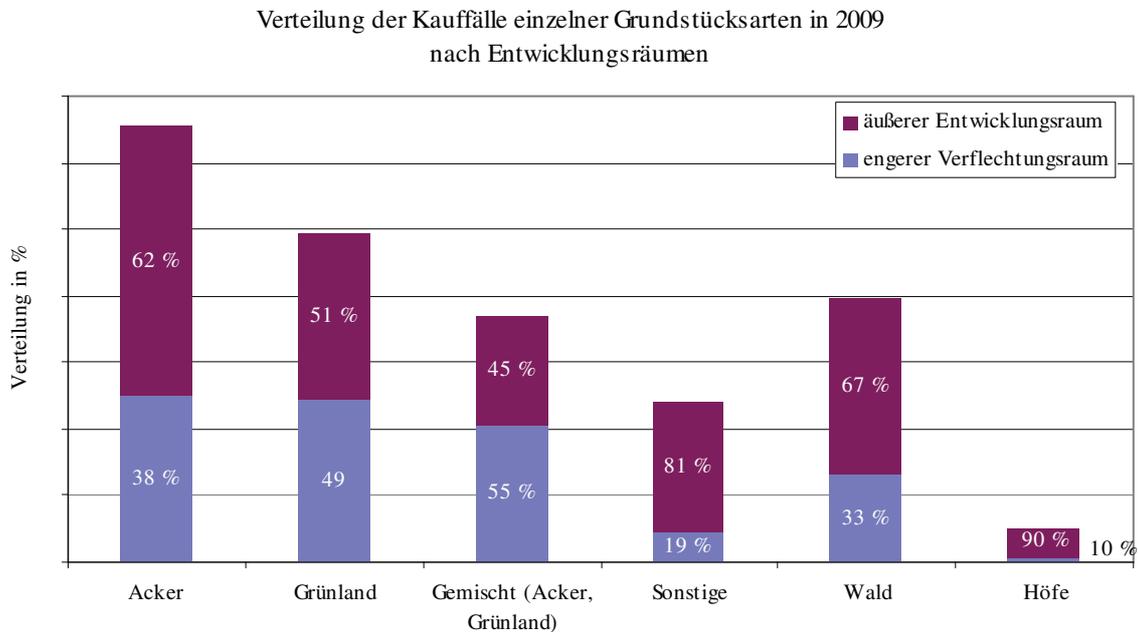


Die im Jahr 2009 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

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.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

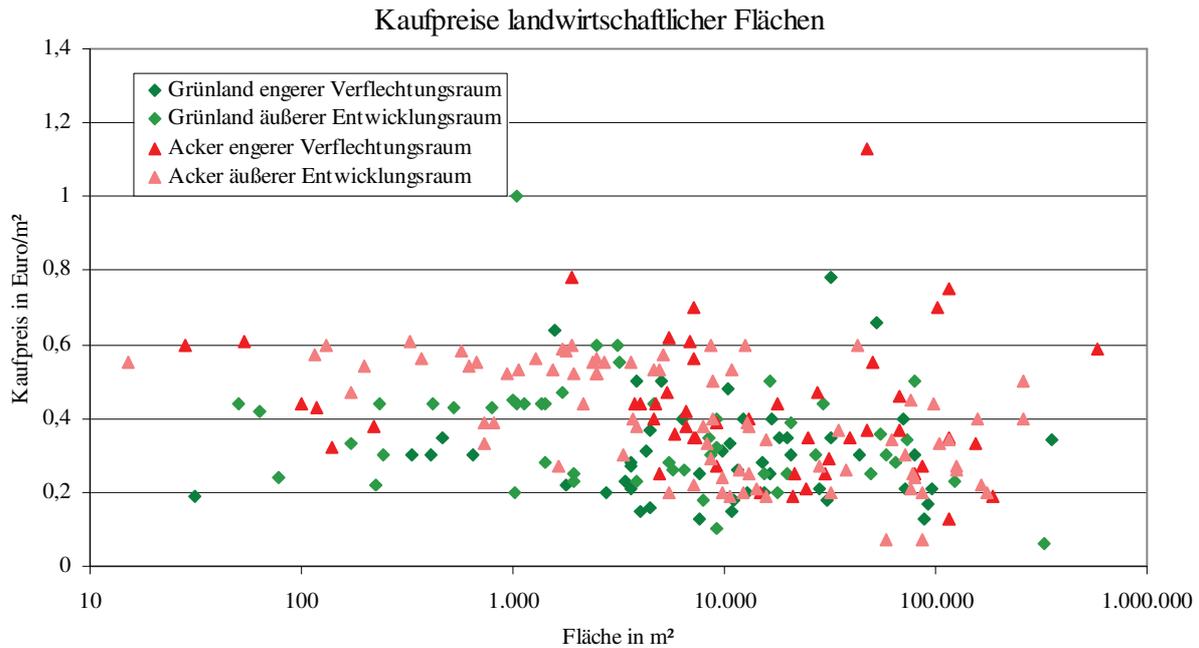


Von den insgesamt 99 Verkäufen zu **Grünlandflächen** wurden **49 %** (49 KV) im engeren Verflechtungsraum verkauft. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu **51 %** (50 KV) im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen (vgl. Diagramm oben). Gegenüber dem Vorjahr ist das Vertragsaufkommen somit auf 79 % gesunken. Bei insgesamt 65 der registrierten Kauffälle konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden.

Mit 131 Verkäufen zu **Ackerflächen** wurde im Jahr 2009 nur noch 72 % des Vertragsaufkommens des Vorjahres realisiert. Diese fanden zu 62 % (81 KV) im äußeren Entwicklungsraum und zu 38 % (50 KV) im engeren Verflechtungsraum statt. Hier konnten für 96 Verträge Bodenwertzahlen erfasst werden.

6.2.1 Preisniveau

Im **engeren Verflechtungsraum** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,18 Euro/m² und 0,40 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,28 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 13.300 m² veräußert. Im **äußeren Entwicklungsraum** wurde zwischen 0,23 Euro/m² und 0,44 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt 0,35 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 6.600 m².

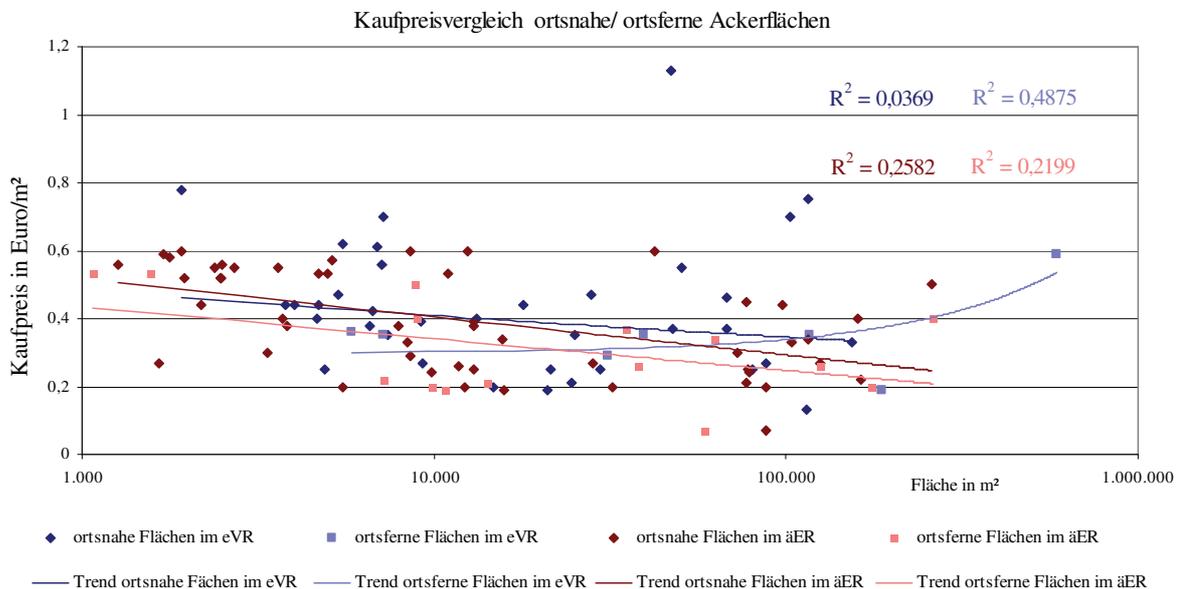


Kaufpreise für **Ackerflächen** im **engeren Verflechtungsraum** lagen zwischen 0,25 Euro/m² und 0,60 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,40 Euro/m²**. Durchschnittlich wurden 21.600 m² veräußert.

Im **äußeren Entwicklungsraum** liegen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,22 Euro/m² und 0,56 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,41 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2009 bei 16.100 m².

Bei 88 Kauffällen zu Ackerflächen, 36 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, wurden die Kauffälle auf eine einheitliche durchschnittliche Ackerzahl von 25 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet. Für ortsnahe Ackerflächen im **engeren Verflechtungsraum** wurde im Durchschnitt ein **Zuschlag für die Ortsnähe** von **6 %** festgestellt. Dieser Zuschlag ist im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben.

Während im Vorjahr für **ortsnahe Ackerflächen im äußeren Entwicklungsraum** kein höherer Kaufpreis erkennbar war, kann jetzt anhand der aktuell vorliegenden Kaufpreise durchschnittlich von **38 % Zuschlag** gesprochen werden.

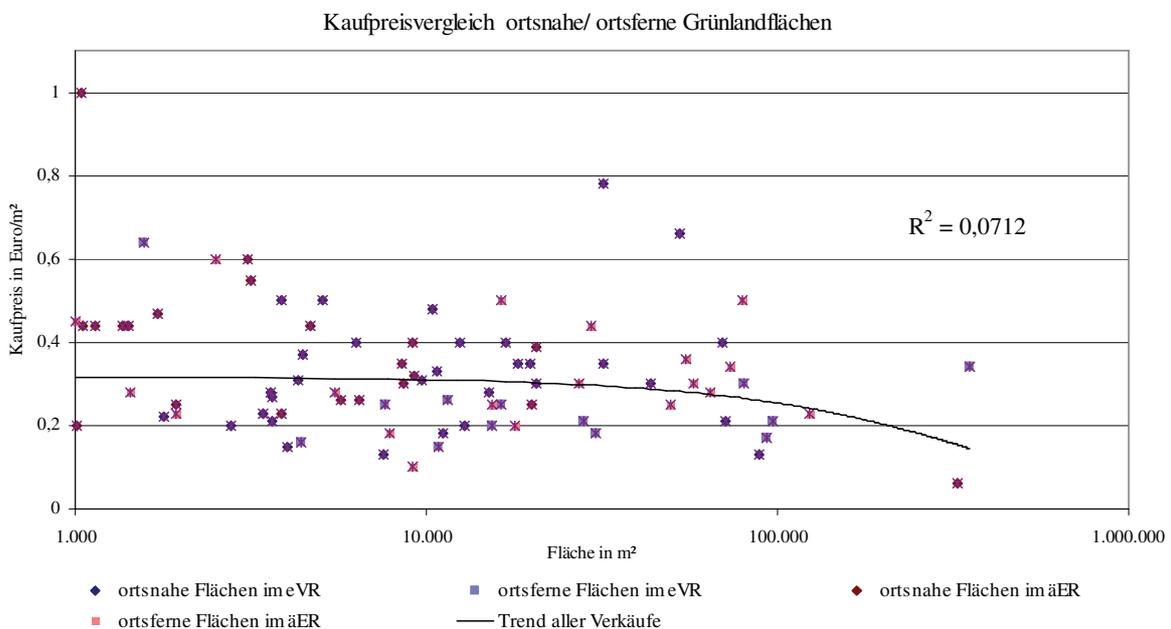


52 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 31 im engeren Verflechtungsraum. Um hier den Einfluss der Bodenqualität auszuschließen, wurden die Kauffälle ebenfalls auf eine mittlere Grünlandzahl von 31 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet.

Im **engeren Verflechtungsraum** lag der Kaufpreis ortsnaher Flächen ca. **41 %** über dem ortsferner Flächen.

Im **äußeren Entwicklungsraum** wurden ebenfalls höhere Kaufpreise als bei ortsfernen Flächen erzielt. Hier bewegte sich der **Zuschlag** bei ca. **22 %**.

Eine Abhängigkeit der Höhe der Kaufpreise von der veräußerten Fläche ist laut unten stehender Grafik nicht erkennbar.



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, getrennt nach Nutzungsart
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	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 seither wieder angestiegen. Die allgemeine Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen im engeren Verflechtungsraum, die zwischen 2005 bis 2008 gesunken war, hatte im Jahr 2009 wieder einen Anstieg zu verzeichnen. In beiden Bereichen wurde nahezu das gleiche Wertniveau erreicht. Es liegt in 2009 geringfügig über dem des Jahres 1996.

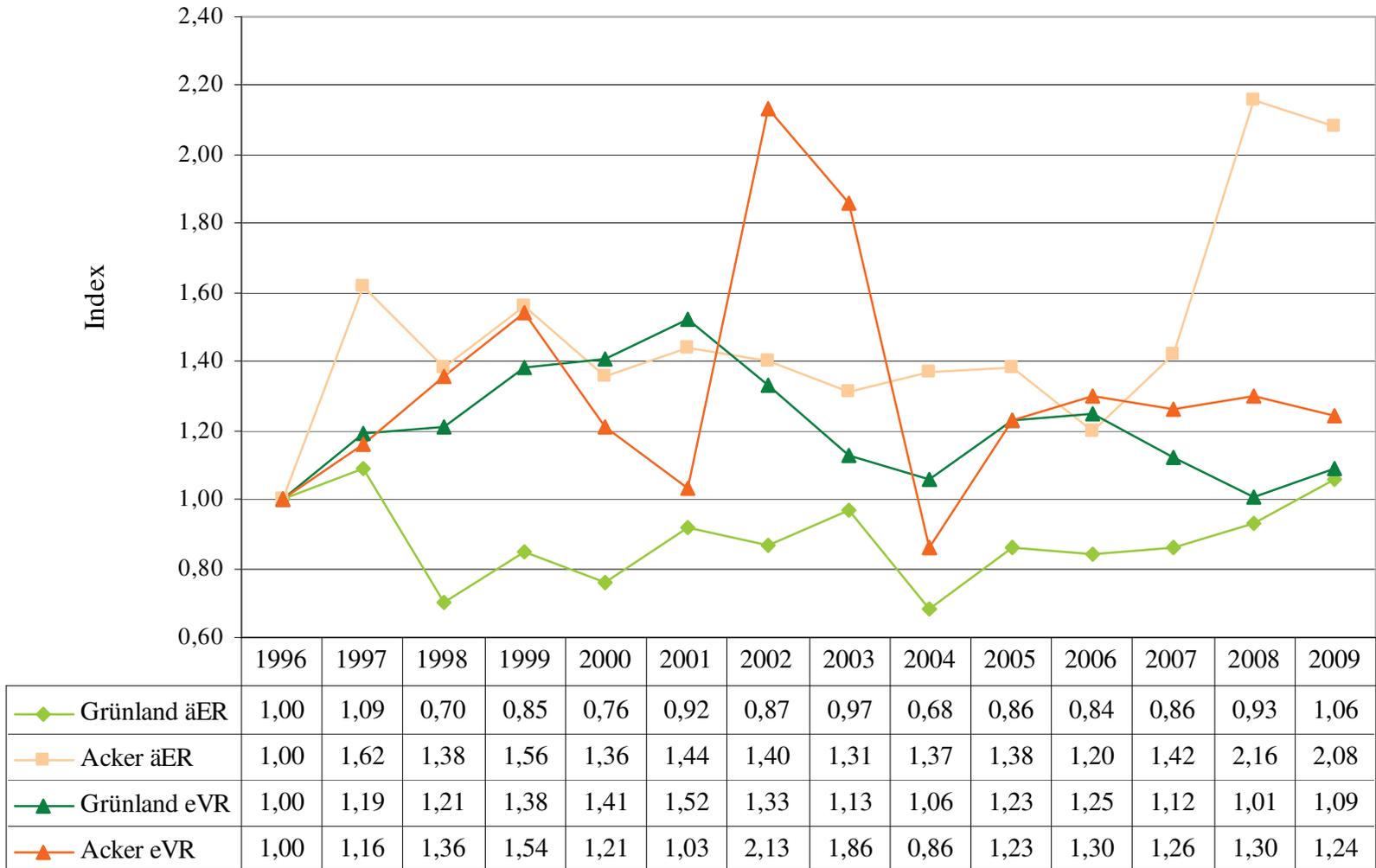
Die Wertentwicklung von Ackerflächen verlief sehr uneinheitlich. Das Preisniveau im äußeren Entwicklungsraum hat sich seit 2006 fast verdoppelt. Nach einem Tiefstand in 2006 war hier ein Anstieg zu verzeichnen, der im Jahr 2008 seinen Höhepunkt mit mehr als dem Doppelten des Jahres 1996 erreichte. Im Jahr 2009 ist die Wertentwicklung jedoch wieder geringfügig rückläufig gewesen. 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 Betriebsflächen angekauft wurden, bei denen aufgrund der geringeren erworbenen Flächen die höheren Kaufpreise toleriert wurden. Im engeren Verflechtungsraum hat sich das Wertniveau seit 2005 jedoch konsolidiert.

Der extreme Anstieg der Kaufpreise für Ackerflächen in 2008, gerade im äußeren Entwicklungsraum, wurde einerseits in Erwartung eines reichen Ertrages vermutlich durch die medienwirksam 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 Die Kaufpreise des Jahres 2009 zeigten hier auch wieder einen leichten Rückgang.

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

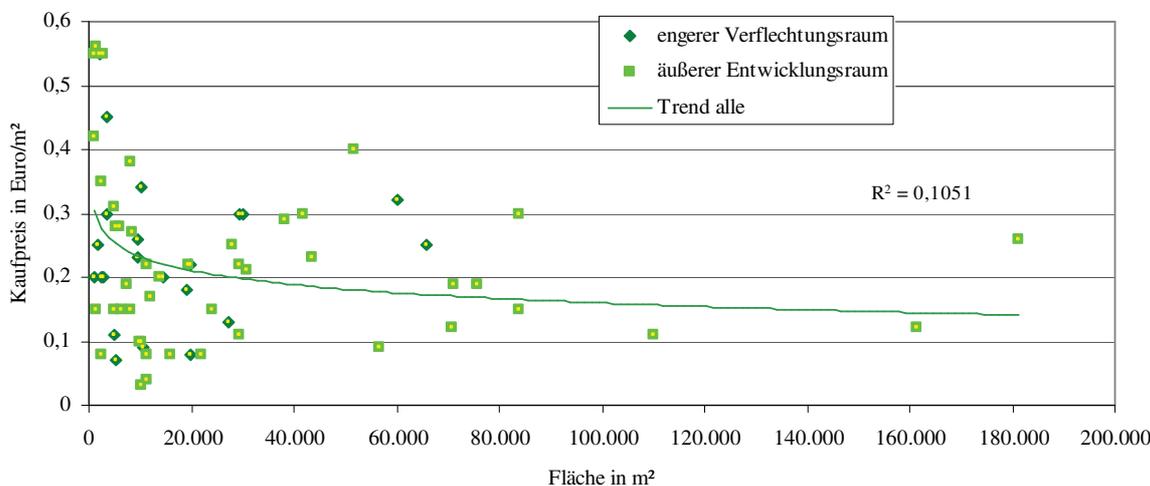
Die Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen wurden zu einem Drittel (26 KV) im engeren Verflechtungsraum und zwei Dritteln (53 KV) im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall 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 2009 Kaufpreise zwischen 0,09 Euro/m² und 0,32 Euro/m², im **Durchschnitt 0,13 Euro/m²** erzielt. Im **äußeren Entwicklungsraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,09 Euro/m² und 0,31 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,20 Euro/m²**. Die unten stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m² und 200.000 m².

Im äußeren Entwicklungsraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 2.700 m² und 70.800 m², durchschnittlich 21.000 m² veräußert. Im engeren Verflechtungsraum wurden geringere Flächengrößen gehandelt, hier variierten die veräußerten Flächen zwischen 2.050 m² und 29.500 m², durchschnittlich 12.000m².

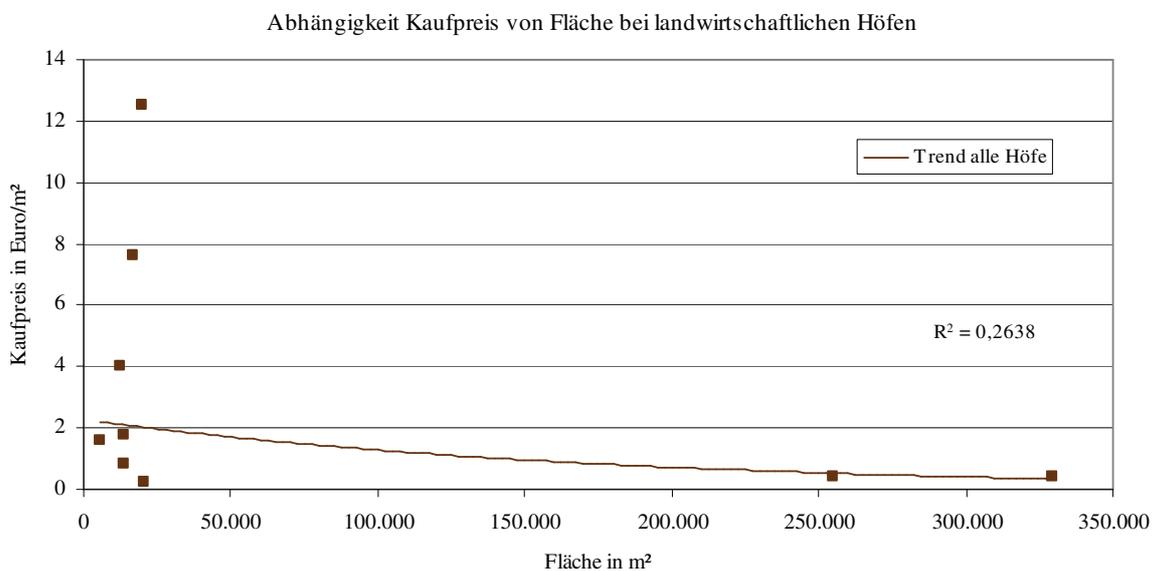
Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



Neben den in der Grafik enthaltenen Verkäufen wurden einzelne Verträge mit mehr als 40 ha abgeschlossen sowie weitere Flächen unter 1.000 m² veräußert.

6.4 Höfe

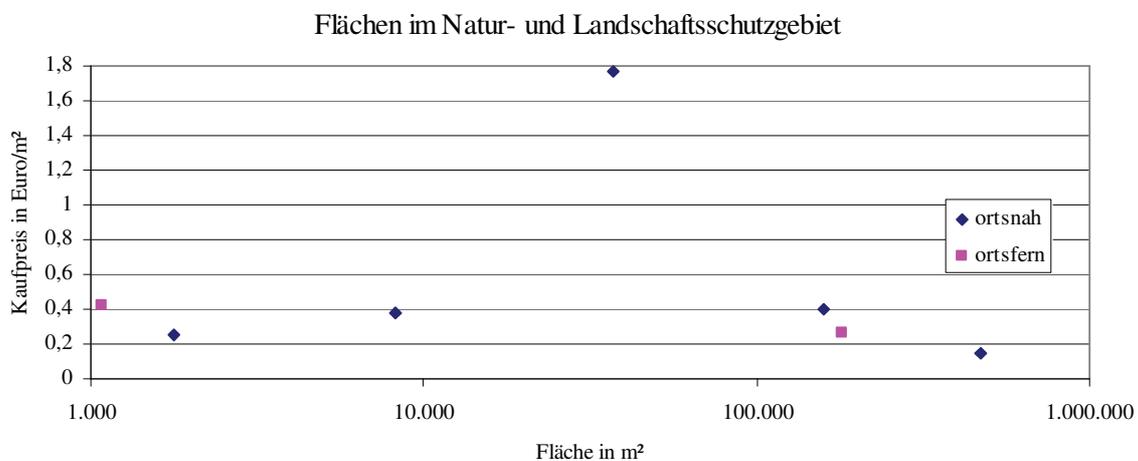
Landwirtschaftliche Höfe wurden nur in sehr geringem Umfang veräußert. Die Kaufanzahl hat sich mit 10 gegenüber dem Vorjahr halbiert. Bis auf eine Hofstelle befanden sich alle veräußerten Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise **zwischen 0,39 Euro/m² und 4,00 Euro/m²** bei veräußerten Flächen zwischen 5.350 m² und ca. 20.750 m². Einzelne Höfe mit 25 und 33 ha Größe wurden ebenfalls veräußert. Der **durchschnittlich erzielte Kaufpreis** aller landwirtschaftlichen Höfe lag **bei 2,56 Euro/m²** bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 44.660 m². Die Preise beinhalten sowohl die vorhandene Bebauung als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt sieben der im Jahr 2009 verkauften Objekte, davon nur einer im engeren Verflechtungsraum, lagen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelte es sich hauptsächlich um forstwirtschaftliche Nutzflächen. Zwei Kauffälle wurden in ortsfernen Lagen registriert.

Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.780 m² und 159.300 m², durchschnittlich bei 77.500 m². Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei durchschnittlich **0,34 Euro/m²** und damit beim **1,8 fachen des durchschnittlichen Bodenrichtwertes** der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche. Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,25 Euro/m² und 0,40 Euro/m².



6.6 Begünstigtes Agrarland

Vier Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen wurden bei der Auswertung aufgrund ihrer Lage als begünstigtes Agrarland angesehen. Die Flächen waren zwischen 500 m² und 5.400 m² groß. Die **Kaufpreisspanne** reichte von **0,53 Euro/m² bis 2,00 Euro/m²**. Dies entspricht dem bis zu Viereinhalbfachen des Bodenrichtwertes für Landwirtschaft.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

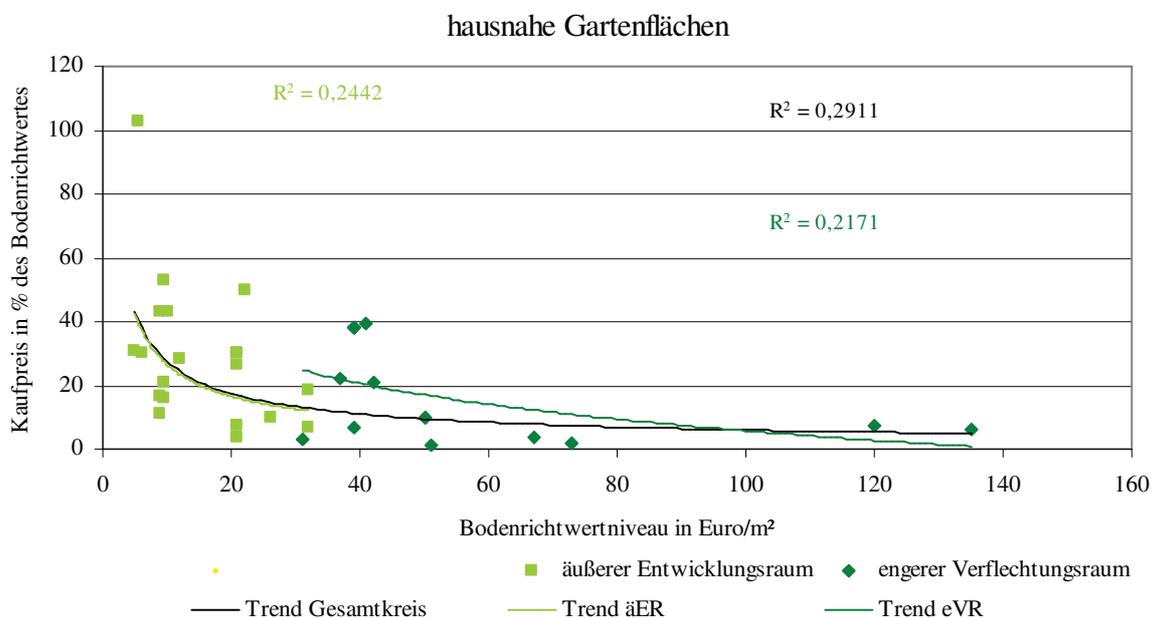
Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 35 Kaufverträge (83 % des Vorjahres) abgeschlossen. Hiervon bezogen sich 14 Verträge (40 %) auf Grundstücke im engeren Verflechtungsraum sowie 21 Verträge (60 %) auf Objekte im äußeren Entwicklungsraum. Die Mehrheit der Verkäufe im engeren Verflechtungsraum lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 39 Euro/m² bis 67 Euro/m², im äußeren Entwicklungsraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 9 Euro/m² bis 21 Euro/m² Verkäufe registriert.

Im **äußeren Entwicklungsraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis mit **25 % des Baulandwertes** erheblich höher als noch im Vorjahr (16 %).

Im **engeren Verflechtungsraum** lag der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Gartenlandflächen bei **15 % des Baulandwertes** (Vorjahr 14 %).

Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar, in teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im engeren Verflechtungsraum 7,37 Euro/m²** und **im äußeren Entwicklungsraum 3,35 Euro/m²** erzielt.



7.2 Freizeitflächen

Neben den oben – unter Punkt 7.1. aufgeführten Verträgen wurden weitere 36 Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Vereinsgrundstücke, abgeschlossen. Eine private Sportanlage wurde veräußert.

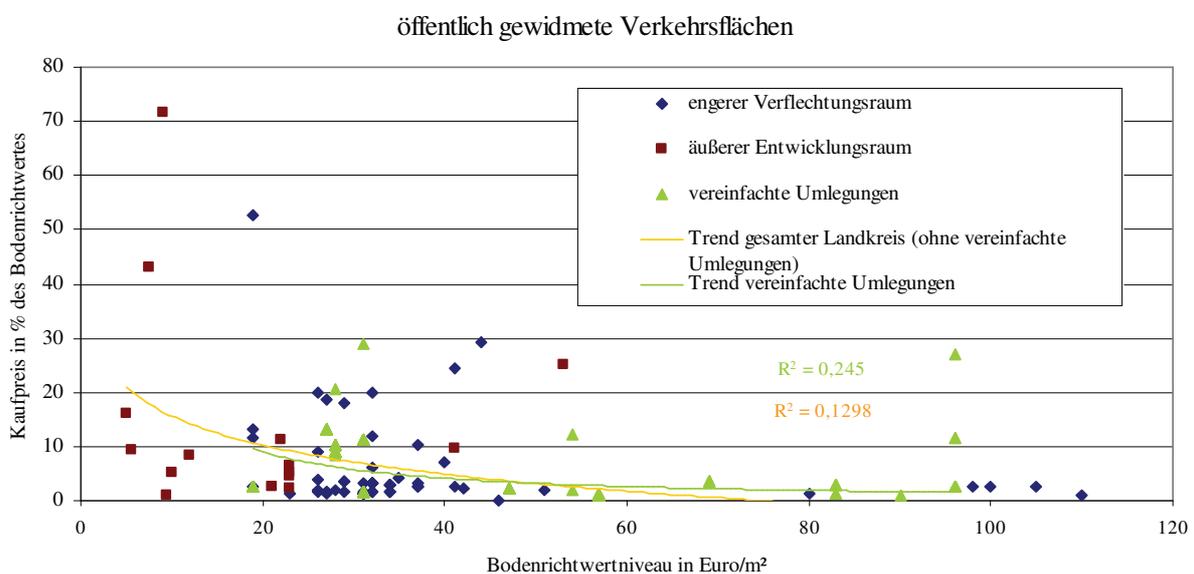
Aufgrund der geringen Anzahl und unterschiedlichen Lagen der Kauffälle der jeweiligen Vertragsarten ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll. In Einzelfällen stehen diese Daten jedoch für Auskünfte zur Verfügung.

7.3 Verkehrsflächen – private Wege

195 Eigentumsübergänge fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Hier wurden Flächen zwischen 50 und 250 m² umgelegt. Es wurden Kaufpreise zwischen 0,51 Euro/m² und 2,90 Euro/m² erzielt, das entspricht zwischen 2 % und 10 % des Bodenrichtwertes.

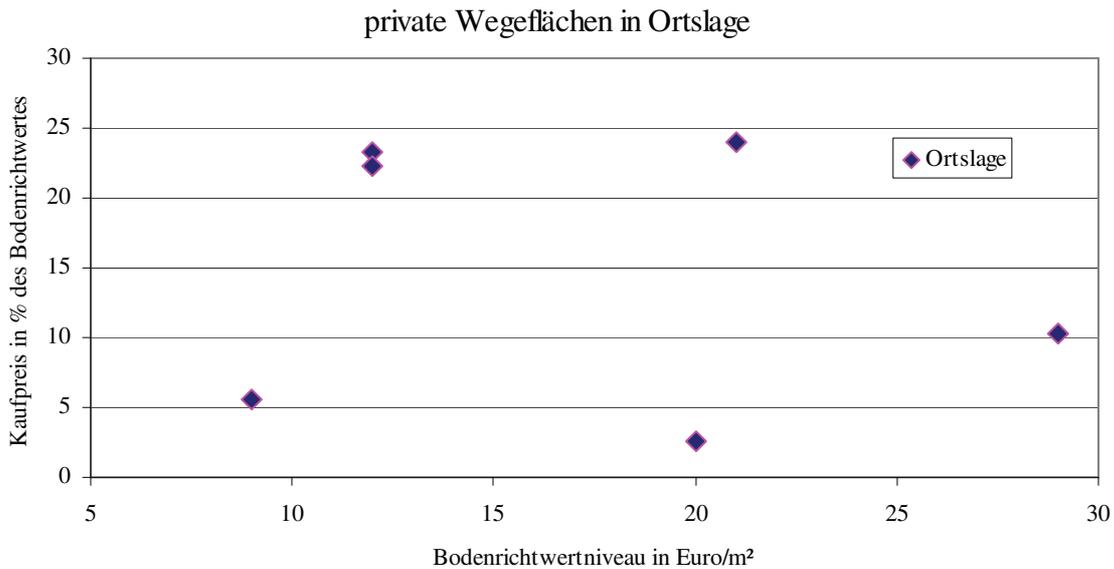
Im normalen Geschäftsverkehr wurden 81 Verträge über Verkehrsflächen abgeschlossen. Bei den im normalen Geschäftsverkehr veräußerten Objekten betrug der Anteil der Verträge im **engeren Verflechtungsraum** 81 % (66 KV). Hier wurden Kaufpreise von 1 % bis ca. 9 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,40 Euro/m² bis 2,56 Euro/m². **Durchschnittlich** wurden **1,10 Euro/m²** vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 110 m² und 715 m². Durchschnittlich wurden 285 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg und Hohen Neuendorf.

Im **äußeren Entwicklungsraum** lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,51 Euro/m² und 3,20 Euro/m²**. Hier wurden durchschnittlich 2 % bis 16 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 80 m² und 2.600 m² erzielt.

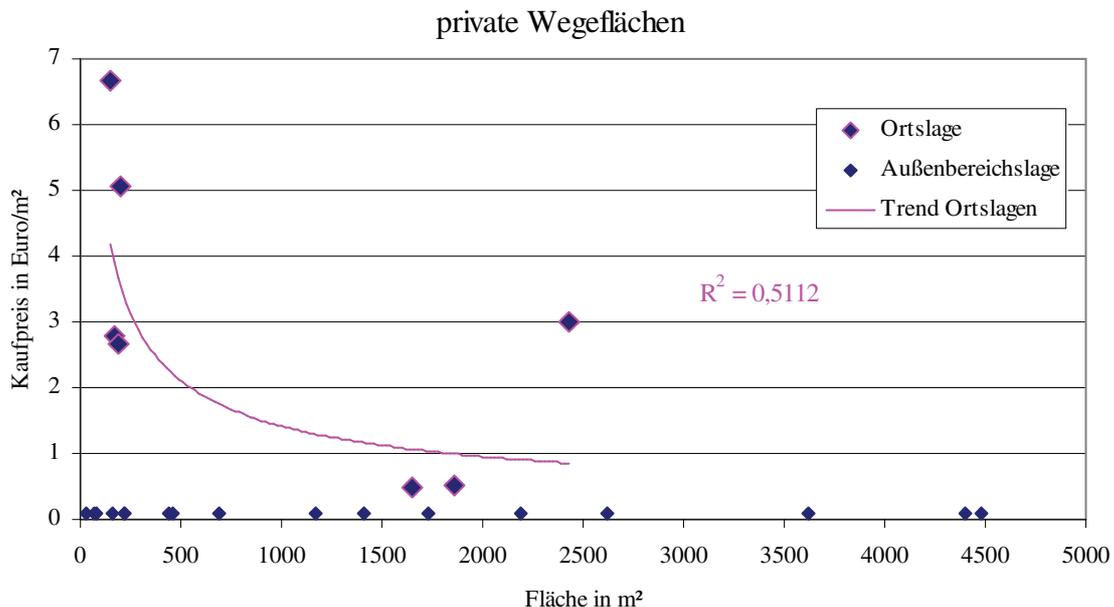


Zu **privaten Wegeflächen** wurden insgesamt 24 Verträge (Vorjahr 33), davon nur drei im engeren Verflechtungsraum, abgeschlossen. Hauptsächlich handelte es sich um private Wegeflächen außerhalb von Ortslagen innerhalb land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen **0,08 Euro/m² und 0,10 Euro/m²** und damit auch unter dem Wert der umgebenden Flächen.

Lediglich sieben der Wegeflächen waren innerhalb der Ortslage angesiedelt und wurden zu höheren Kaufpreisen, **zwischen 6 und 23 % des Baulandwertes** erworben. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Baulandwertes ist, wie man aus der unten stehenden Grafik sieht, nicht erkennbar.



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



Sieben Verträge waren Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** und sind in der oben stehenden Auswertung **nicht enthalten**. Der hierfür durchschnittlich vereinbarte Kaufpreis lag zwischen 0,51 Euro/m² und 10 Euro/m², das entspricht 6 % bis 14 % des Baulandbodenrichtwertes. Die Kaufpreise werden durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz festgelegt.

7.4 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Weitere 17 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sportplätze und öffentliche Grünflächen** und wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 10 und 96 Euro/m² abgeschlossen. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen 4 % und 30 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung oder der Höhe des Bodenrichtwertniveaus kann bei der geringen Kauffallanzahl und der verschiedenartigen Nutzungen nicht abgeleitet werden.

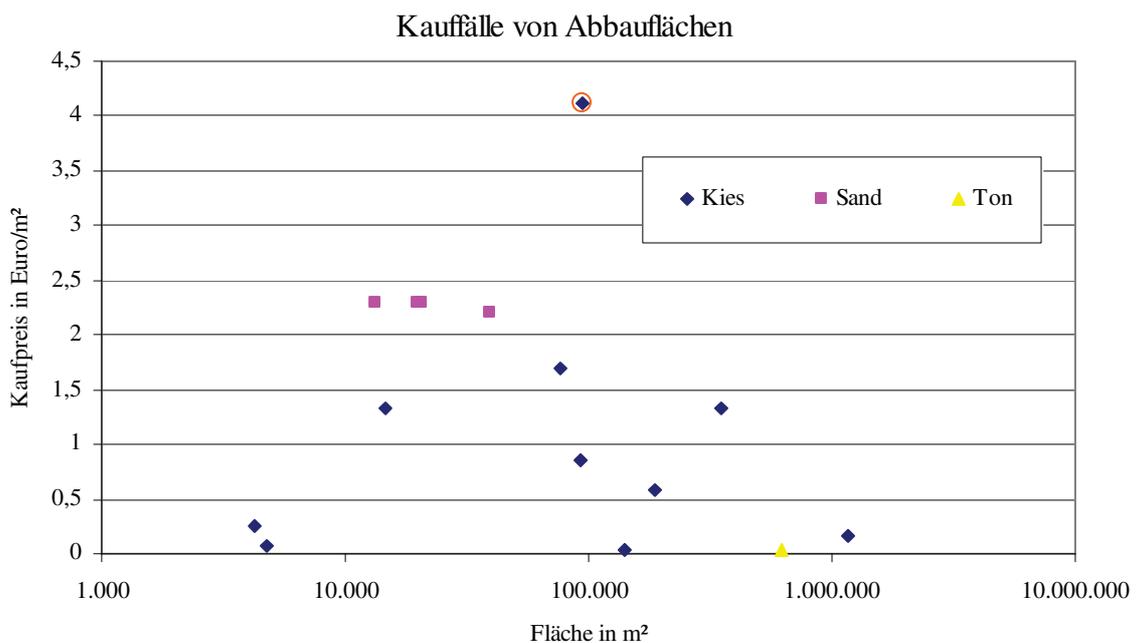
7.5 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

Im Jahr 2009 wurden keine Ankäufe über Objekte für eine zukünftige **Windkraft- oder Solarnutzung** bzw. für **Schutzeinrichtungen** vorgenommen.

Im Jahr 2009 wurden drei Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen insgesamt 31 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 insgesamt 16. 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 0,79 Euro/m²**.

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



8. Bebaute Grundstücke

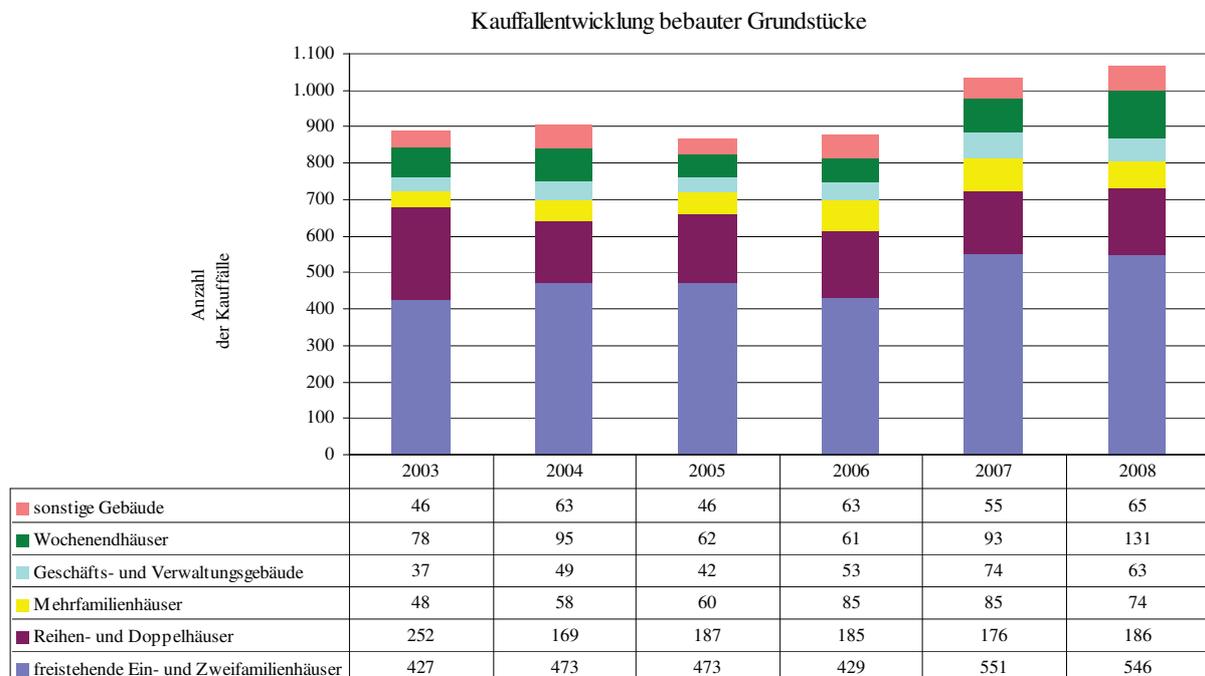
8.1 Allgemeines

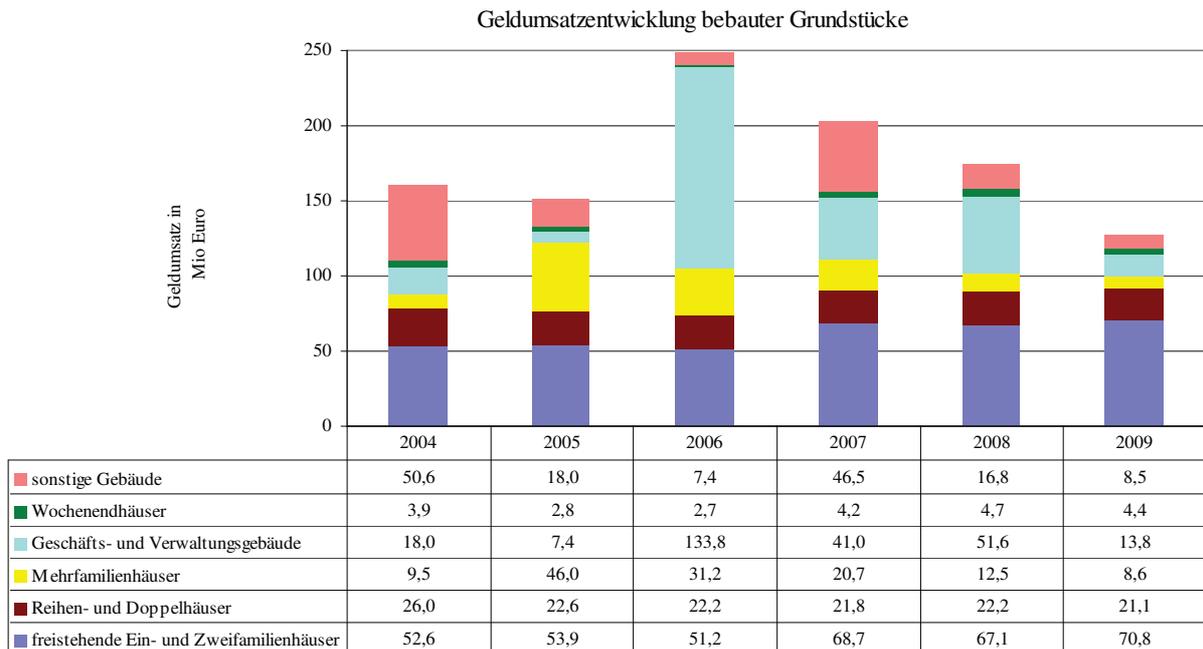
Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich auf Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Nachdem im Jahr 2007 ein Anstieg zu verzeichnen war, bewegen sich die Kauffallzahlen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** auf etwa gleichem Niveau.

Nachdem die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** in den letzten fünf Jahren nur sehr geringen Schwankungen unterworfen war, wurde im Jahr 2009 ein 10%iger Anstieg registriert.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** ist nach einem Anstieg in den Vorjahren wieder leicht zurückgegangen. Der Teilmarkt der **sonstigen Gebäude** erfuhr im Jahr 2008 eine Steigerung um 15 % und ging im Berichtsjahr wieder unter die Verkaufszahlen des Jahres 2007 zurück. Ihr Marktanteil an den bebauten Grundstücken liegt mit aktuell 49 Verträgen jedoch unter 5 %.

Auch die Kauffallanzahl der Mehrfamilienhäuser sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** ist seit dem Jahr 2007 rückläufig. Mit 58 bzw. 55 Verträgen im Jahr 2009 machte dieser Teilmarkt insgesamt nur knapp 11 % (2008 13 %) des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus, sowohl ihr Marktanteil als auch ihre absolute Anzahl ist damit weiter gesunken.





Seit mittlerweile vier Jahren sinkt der erzielte Gesamtgeldumsatz kontinuierlich auf etwa die Hälfte ab, allein innerhalb des letzten Jahres um 20 % der Gesamtumsatz des Jahre 2006. Während parallel dazu der Gesamtflächenumsatz noch im vorigen Jahr anstieg, ging dieser im Jahr 2009 wieder zurück, liegt aber immer noch über dem des Jahres 2006.

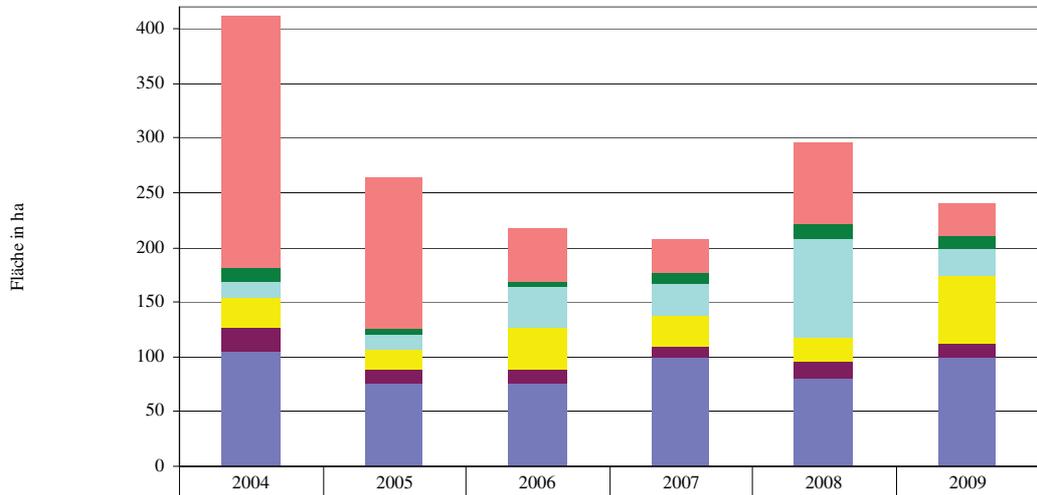
Während der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** gegenüber dem der **Reihen- und Doppelhäuser** noch differierte, wurden von 2005 bis 2008 hier keine Unterschiede deutlich. Die Kaufpreise lagen bei durchschnittlich 120.000 Euro. Vor 2005 lag der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis der Reihen- und Doppelhäuser im Durchschnitt ca. 20 % über dem der Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahr 2009 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt, der Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Durchschnitt 23 % über dem der Reihen- und Doppelhäuser.

Bereits im Jahr 2007 kam es zu hohen Umsatzeinbußen bei **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden**. Die leichte Erholung des Jahres 2008 auf 51,6 Mio Euro wurde durch einen noch geringeren Umsatz von 13,8 Mio Euro in 2009 wieder aufgehoben, sodass insgesamt seit 2006 von einem stetigen Umsatzrückgang gesprochen werden muss. Der Tiefststand von 2005 wurde jedoch noch nicht erreicht. Es wurden pro Kauffall nur noch ca. 30 % des Vorjahresumsatzes erreicht.

Bis auf die Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser und der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen die Flächenumsätze im Jahr 2009 gestiegen sind, ist bei allen anderen Teilmärkten ein sinkender Flächenumsatz zu verzeichnen. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden wieder die Umsätze des Jahres 2007 erzielt. Der Flächenumsatz der Mehrfamilienhäuser erfuhr einen extremen Anstieg auf fast das Dreifache des Vorjahres.

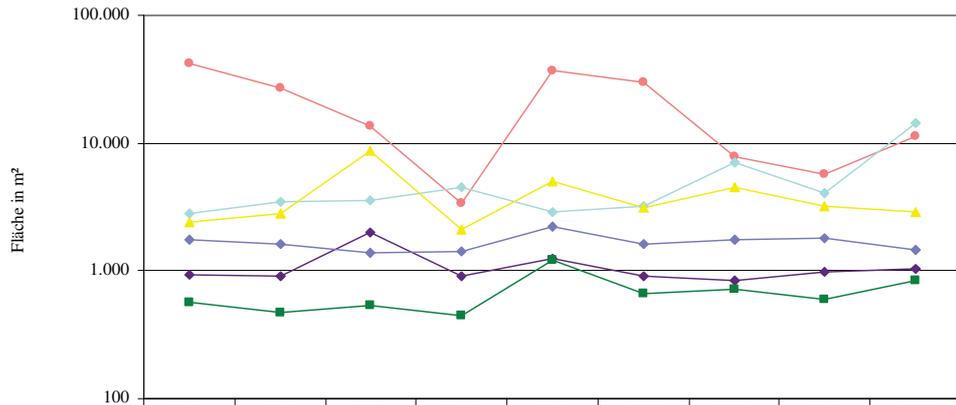
Damit lag in 2009 die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche bei über 1 ha. Demgegenüber sank der im Vorjahr bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden verzeichnete enorme Flächenumsatz wieder unter den im Jahr 2007 erzielten Flächenumsatz ab.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



	2004	2005	2006	2007	2008	2009
sonstige Gebäude	230,0	138,0	48,9	31,7	74,2	29,5
Wochenendhäuser	11,9	5,6	5,1	9,2	13,5	11,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14,2	13,3	37,3	30,1	91,1	25,0
Mehrfamilienhäuser	29,1	18,8	38,3	27,3	21,6	62,0
Reihen- und Doppelhäuser	20,7	12,3	13,2	10,4	15,6	12,6
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	105,1	76,1	75,3	99,5	80,2	99,5

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



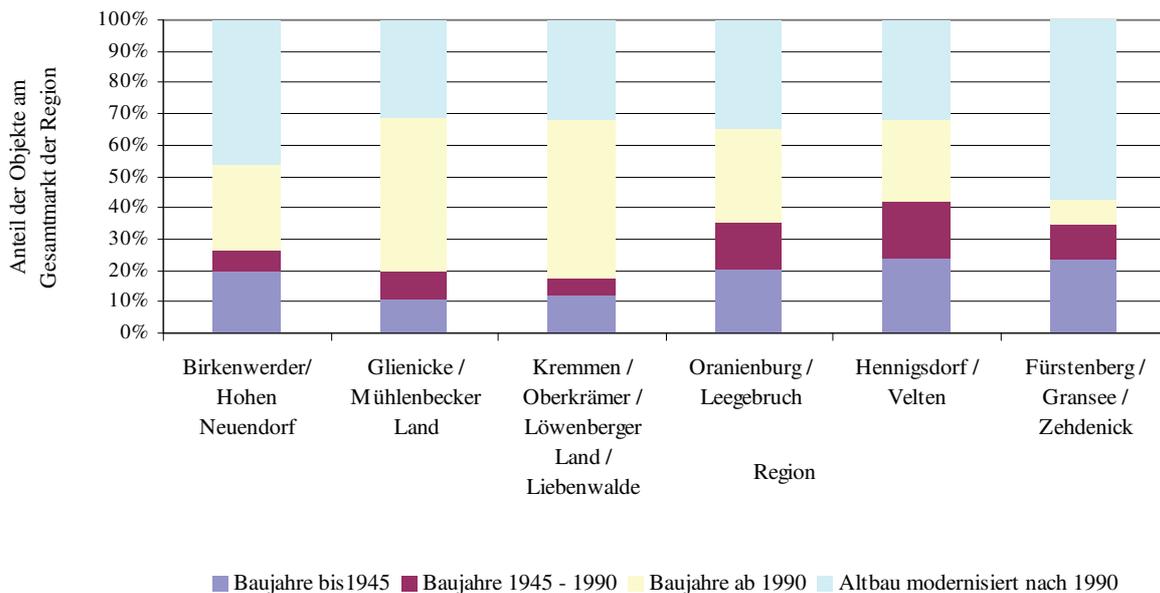
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
sonstige Gebäude	42.390,2	26.567,6	13.550,0	3.369,6	36.507,9	30.000,0	7.761,9	5.763,6	11.415,4
Wochenendhäuser	938,8	912,3	2.000,0	910,3	1.252,6	903,2	836,1	989,2	1.030,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2.818,2	3.441,9	3.575,0	4.567,6	2.898,0	3.166,7	7.037,7	4.067,6	14.460,3
Mehrfamilienhäuser	2.378,8	2.790,0	8.620,3	2.125,0	5.017,2	3.133,3	4.505,9	3.211,8	2.918,9
Reihen- und Doppelhäuser	569,7	473,9	539,9	452,4	1.224,9	657,8	713,5	590,9	838,7
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.748,9	1.630,8	1.371,6	1.405,2	2.222,0	1.608,9	1.755,2	1.805,8	1.468,9

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Gegenüber dem Vorjahr wurden mehr nach 1990 neu gebaute Objekte auf dem Markt angeboten. Dagegen ist die Zahl der veräußerten älteren Baujahre, modernisiert oder unmodernisiert, zurückgegangen.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2009



Im Folgenden sind die Spannen der in 2009 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 (88)	bis 1945	710 – 970	75 – 120	900 – 1.270
		Ø 870	Ø 105	Ø 1.080 (485)
	1945 – 1990	900 – 1.195	Ø 74	Ø 990 (480)
		Ø 955		
	ab 1990	570 – 1.060	110 – 170	1.250 – 1.765
		Ø 795	Ø 140	Ø 1.565 (1.140)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	635 – 1.060	90 – 150	1.000 – 1.650
		Ø 855	Ø 120	Ø 1.290 (770)

Grundstücksmarktbericht 2009
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	795 – 1.350	100 -195	865 – 1.000
		Ø 1.115	Ø 150	Ø 1.010 (415)
	1945 – 1990	680 – 990	Ø 120	Ø 915 (440)
		Ø 885		
	ab 1990	520 – 1.285	110 – 185	1.350 – 2.276
		Ø 830	Ø 145	Ø 1.840 (1.315)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	580 – 1.215	85 – 180	590 – 1.585
		Ø 935	Ø 130	Ø 1.265 (610)
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (75)	bis 1945	880 – 1.340	Ø 90	290 – 635
		Ø 1.105		Ø 475 (373)
	1945 – 1990	430 – 1.685	Ø 80	Ø 435 (235)
		Ø 1.525		
	ab 1990	665 – 1.230	90 – 130	940 – 1.350
		Ø 855	Ø 110	Ø 1.195 (880)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	755 – 2.085	90 - 130	315 – 980
		Ø 1.320	Ø 110	Ø 660 (485)
Oranienburg – Leegebruch (114)	bis 1945	735 – 1.815	75 – 150	211 – 670
		Ø 1.180	Ø 120	Ø 495 (445)
	1945 – 1990	560 – 1.200	70 - 110	320 – 1.150
		Ø 840	Ø 100	Ø 755 (465)
	ab 1990	500 – 805	105 – 130	1.125 – 1.555
		Ø 645	Ø 120	Ø 1.365 (1.105)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	600 – 1.395	80 - 140	770 – 1.475
		Ø 945	Ø 105	Ø 1.145 (765)
Velten – Hennigsdorf (38)	bis 1945	800 – 1.295	Ø 176	Ø 460 (26)
		Ø 1.150		
	1945 - 1990	770 – 1.085	100 - 125	975 – 1.250
		Ø 955	Ø 115	Ø 1.200 (585)
	ab 1990	400 – 630	Ø 130	450 – 1.835
		Ø 550		Ø 1.455 (1.020)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	545 – 810	90 – 120	860 – 1.455
		Ø 665	Ø 110	Ø 1.210 (795)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (52)	bis 1945	530 – 1.320	Ø 130	40 – 585
		Ø 1.000		Ø 330 (265)
	1945 – 1990	650 – 1.930	k.A.	k.A.
		Ø 1.120		
	ab 1990	710 – 1.035	90 – 120	500 – 1.220
		Ø 995	Ø 110	Ø 1.125 (925)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	700 – 2.575	85 - 140	380 - 740
		Ø 1.430	Ø 120	Ø 595 (445)

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

Der Modernisierungsgrad der oben ausgewerteten Altbauten kann von geringen Modernisierungen als Einzelmaßnahme, wie Fassaden- und/ oder Heizungsmodernisierung, bis hin zu einer umfassenden Sanierung und Modernisierung von Gebäuden reichen.

8.2.2 Preisentwicklung

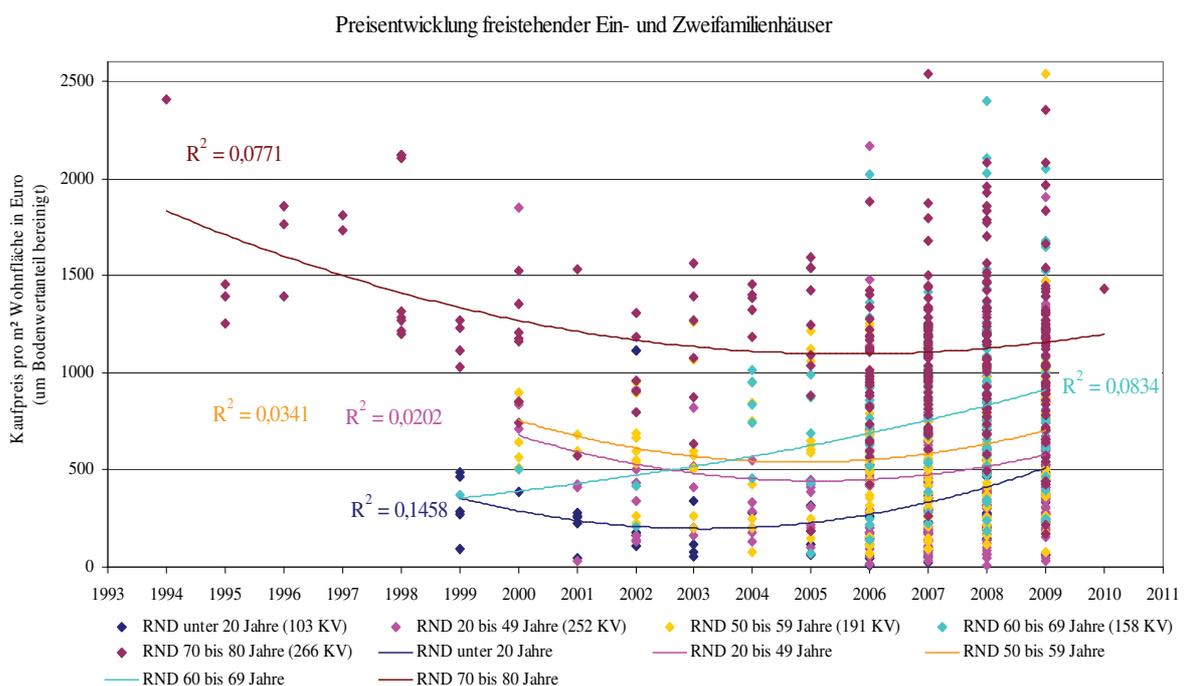
Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Seit dem Jahr 2007 sind die Verkaufspreise wieder leicht steigend.

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 zurückliegenden 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 bis zu aktuell durchschnittlich 900 Euro/m² findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 59 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 kontinuierlich. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2009 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich fast 600 Euro erzielt. Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich jeweils ca. 100 Euro darüber.

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 2009 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde mit 82 % im engeren Verflechtungsraum und hier hauptsächlich verteilt über die Gemeinden Glienicke, Mühlenbecker Land, Leegebruch und Oranienburg abgeschlossen.

Im Jahr 2009 sind 40 % (65 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

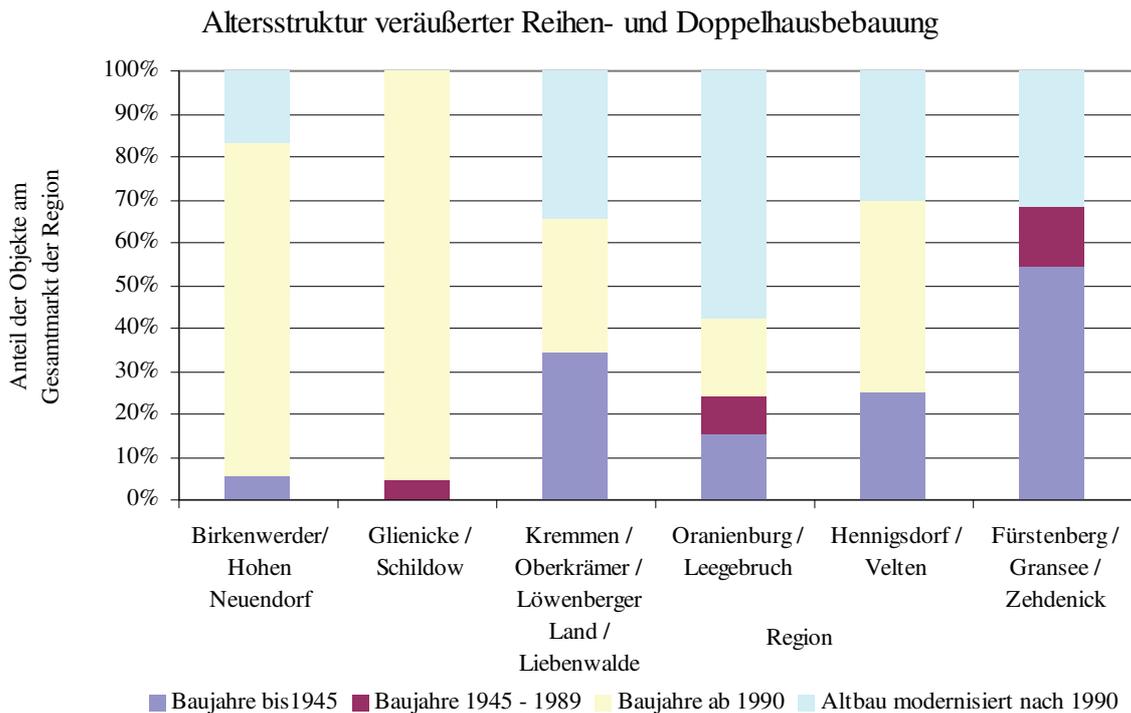
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (18)	ab 1990	150 - 295	95 – 125	1.045 – 1.430
		Ø 230	Ø 110	Ø 1.310 (1.100)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	620 - 995	Ø 85	Ø 900 (165)
		Ø 940		
Glienicke – Mühlen- becker Land (41)	ab 1990	150 - 300	85 - 130	1.060 – 1.915
		Ø 225	Ø 105	Ø 1.585 (1.195)
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (29)	bis 1945	355 – 1.220	100 – 200	170 – 510
		Ø 790	Ø 135	Ø 370 (270)
	ab 1990	225 – 270	100 – 120	835 – 1.010
		Ø 255	Ø 110	Ø 960 (865)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	230 – 930	100 – 150	Ø 555 (480)
		Ø 695	Ø 145	
Oranienburg – Leegebruch (33)	bis 1945	680 – 1.045	Ø 100	Ø 705 (380)
		Ø 940		
	1946 - 1989	780 - 840	Ø 105	Ø 680 (285)
		Ø 825		
	ab 1990	250 - 425	Ø 120	Ø 1.230 (970)
		Ø 405		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	600 - 825	80 - 120	785 – 1.000
		Ø 695	Ø 105	Ø 940 (625)
Velten – Hennigsdorf (20)	bis 1945	430 – 1.210	Ø 90	Ø 790 (245)
		Ø 905		
	ab 1990	180 – 440	100 - 120	1.120 – 1.540
		Ø 310	Ø 110	Ø 1.315 (1.040)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	275 - 820	Ø 105	660 – 1.580
		Ø 565		Ø 1.200 (875)

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 (22)	bis 1945	310 – 3.000	80 – 100	170 - 455
		Ø 1.180	Ø 105	Ø 310
	1946 - 1989	860 - 940	Ø 80	Ø 650 (600)
		Ø 910		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	240 – 370	Ø 110	Ø 395 (320)
		Ø 415		

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 seit 2007 keine Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Altbauten werden, in unterschiedlichem Grad modernisiert, veräußert. Im Berlinnahen Bereich Glienicke – Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land) wurden nur Neubauobjekte am Markt angeboten.

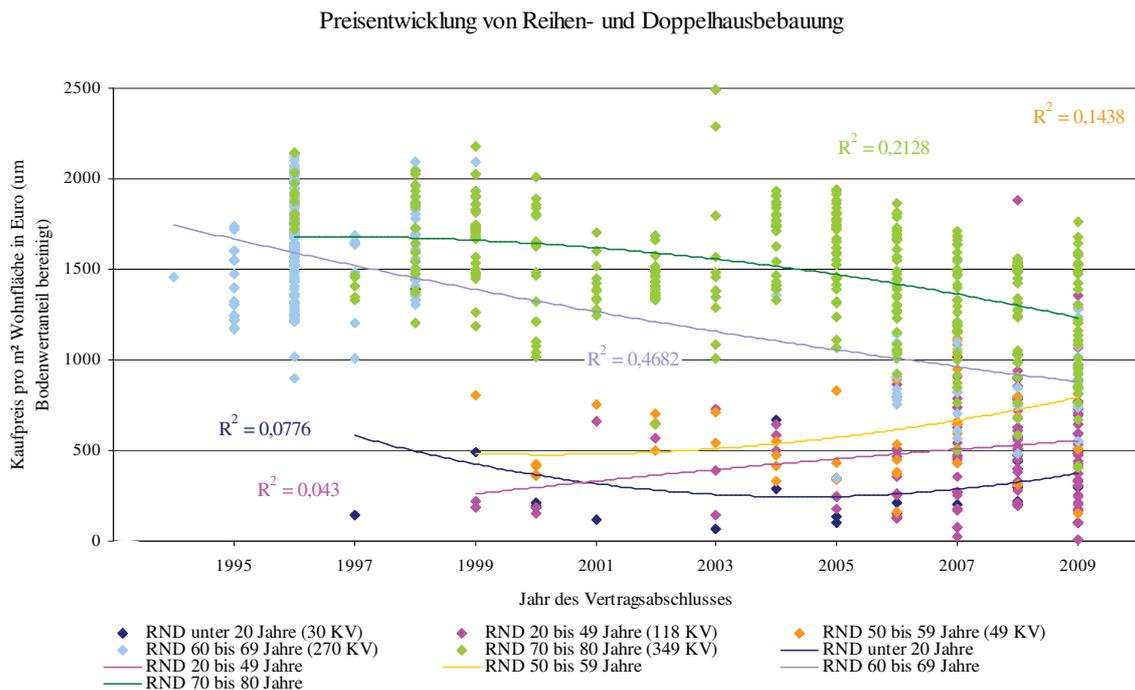


8.3.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser kontinuierlich um ca. 500 Euro/m² gesunken. Die gleiche Tendenz, jedoch noch stärker ausgeprägt, zeigen die erzielten Kaufpreise von bis zu 20 Jahre alten Gebäuden. Hier sind die vereinbarten Gebäudekaufpreise auf fast die Hälfte innerhalb der letzten 14 Jahre abgesunken.

Hingegen sind die gezahlten Kaufpreise aller Altbauten je nach angesetzter Restnutzungsdauer steigend. Im Durchschnitt wird hier jedoch maximal zwei Drittel 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.



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 218 Verträge und damit 35 % mehr als im Vorjahr über Eigentumswohnungen abgeschlossen. Nur ein Vertrag fand im äußeren Entwicklungsraum statt. Bei drei Verkäufen, ausschließlich im engeren Verflechtungsraum, handelte es sich um Erstverkäufe. In einem Vertrag wurde eine umgewandelte Wohnung veräußert.

Der Teilmarkt ist, obwohl die Zahl der Veräußerungen innerhalb der letzten Jahre wieder angestiegen ist, eher unbedeutend. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt. Von 193 Wohnungen ist bekannt, dass diese in vermietetem Zustand veräußert worden sind.

8.4.1 Preisniveau

Unveränderte Hauptstandorte der Verkäufe waren die Städte Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch. Hauptsächlich in Hohen Neuendorf und Oranienburg sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr zwischen 20 und 40 % gesunken. In Velten und im Mühlenbecker Land ist nur ein leichtes Absinken zu beobachten, während das Kaufverhalten in Hennigsdorf und Leegebruch gleich geblieben ist. Lediglich in Glienicke wurden im Durchschnitt 30 % mehr als im Vorjahr pro Quadratmeter vereinbart.

In den unten stehenden Lagen fanden **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen mit Nachwendebaujahren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Weitere einzelne Verkäufe gab es darüber hinaus auch in Birkenwerder (2 KV) und Zehdenick (1 KV) sowie ältere, modernisierte Baujahre in Hennigsdorf (15 KV). Die geringe Anzahl der Verkäufe bzw. die erhobenen Daten z.B. zu Baujahren und Wohnflächen reichen für weitere Auswertungen nicht aus.

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

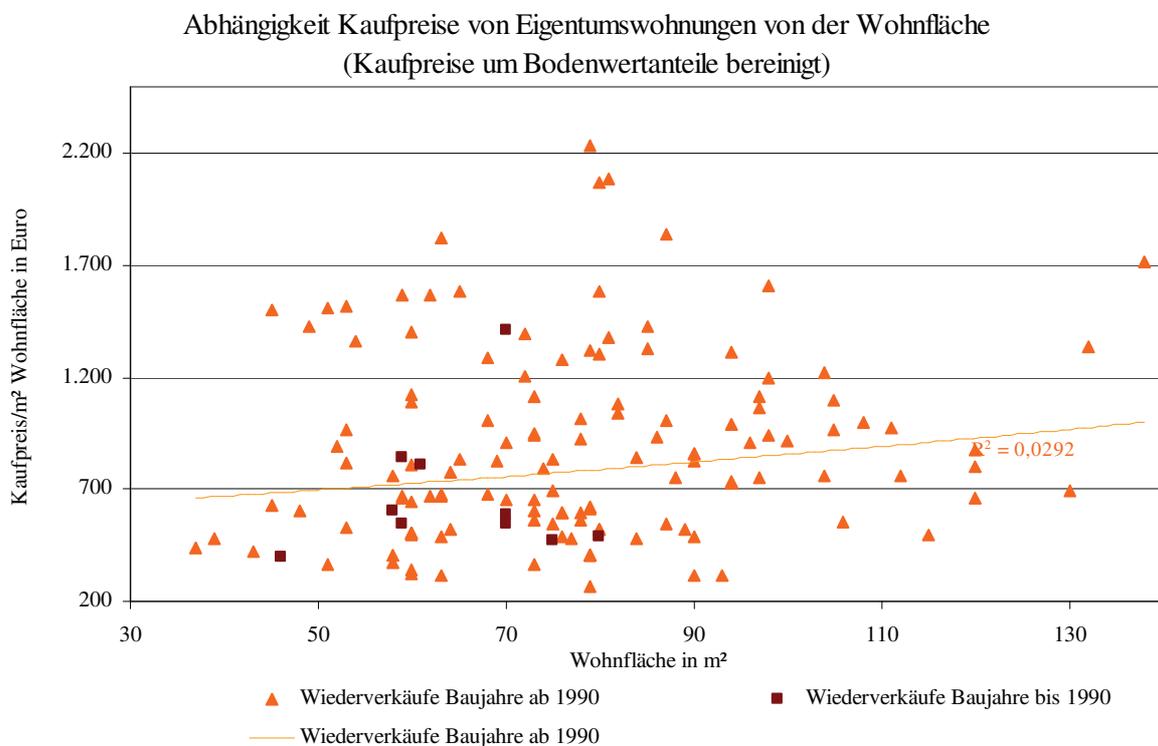
Tabelle 5 Wiederveräußerungen von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	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 1996 – 2000 (31)	76 – 94	83	865 – 1.590	1.230
Hennigsdorf 1995 – 1998 (41)	51 – 97	72	750 – 1.630	1.230
Hohen Neuendorf 1996 – 1997 (57)	60 – 84	71	495 – 1.135	785
Leegebruch 1994 – 1996 (28)	51 – 100	80	575 – 1.000	780
Mühlenbecker Land 1996 – 1998 (11)	63 – 94	78	600 – 1.180	950
Oranienburg Baujahre 1994 – 1996 (5)	--	75	--	815
Velten 1994 – 1996 (21)	57 – 94	77	595 – 870	780

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

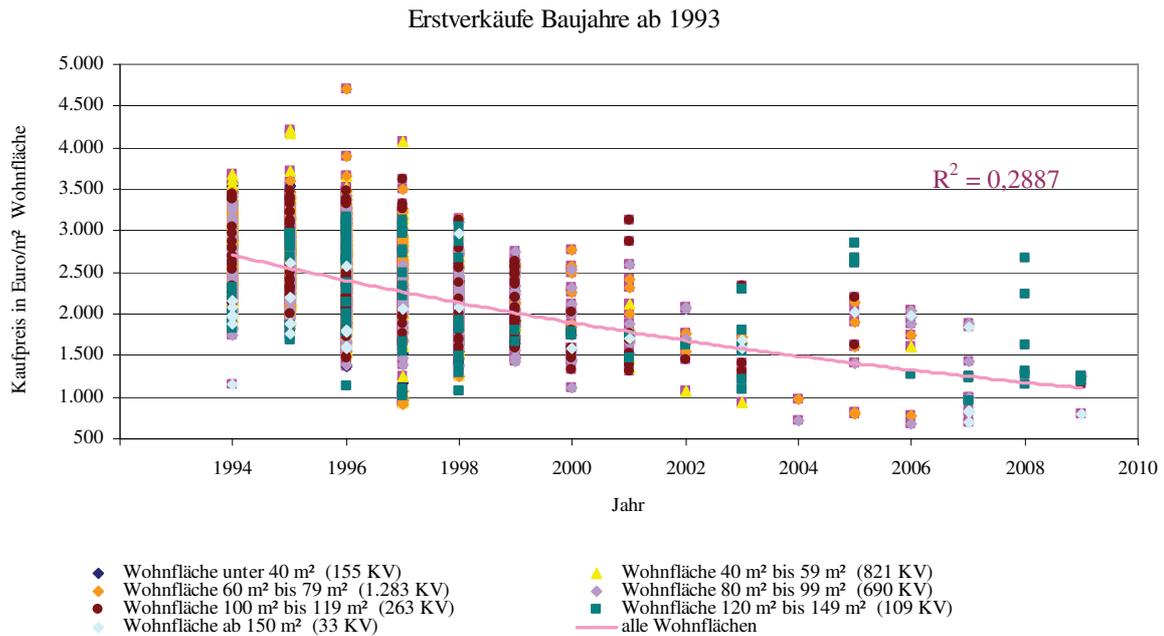
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt. Die für diese Auswertung zur Verfügung stehenden Kauffälle sind jedoch beschränkt durch die Angaben zur Wohnfläche, welche nicht für alle Kauffälle vorliegt.

Die aktuellen Verkaufsfälle zeigen entgegen den Erwartungen eine mit der Wohnfläche steigende Tendenz der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Die wenigen Kauffälle älterer Baujahre zeigen keine eindeutige Tendenz. Erstverkäufe konnten wegen ihrer geringen Anzahl nicht untersucht werden.

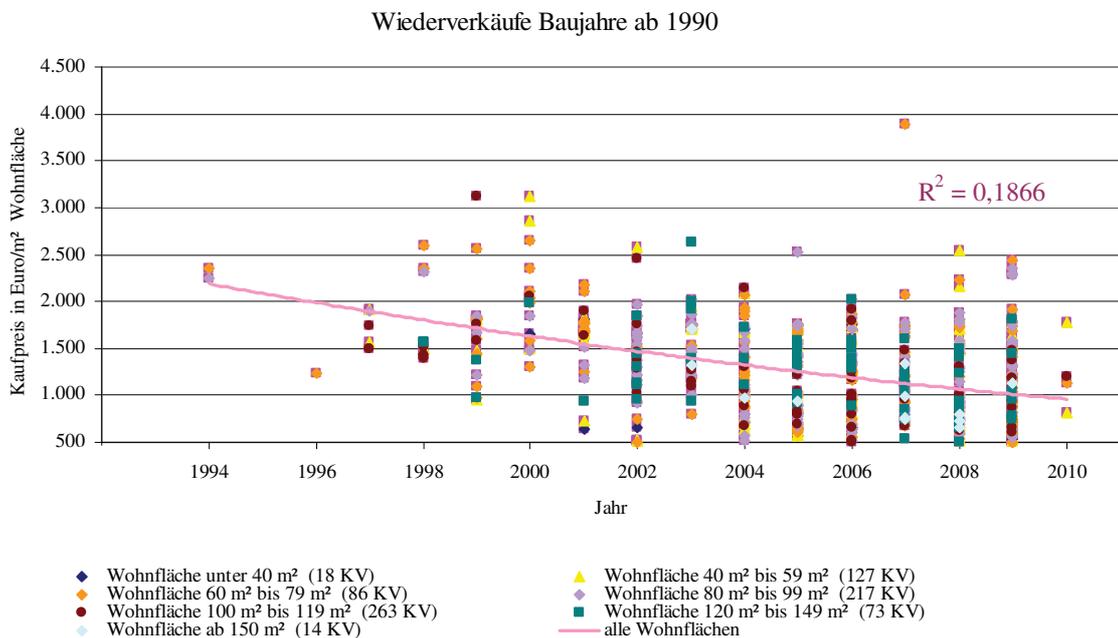


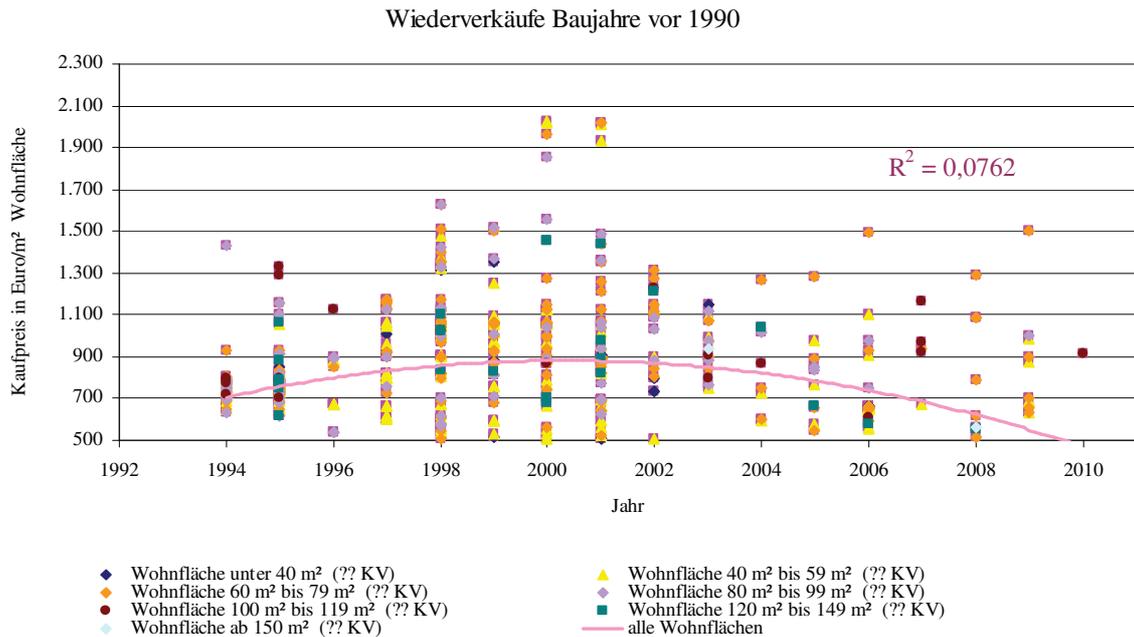
8.4.2 Preisentwicklung

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 nur noch wenig über ca. 1.100 Euro/m². In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.



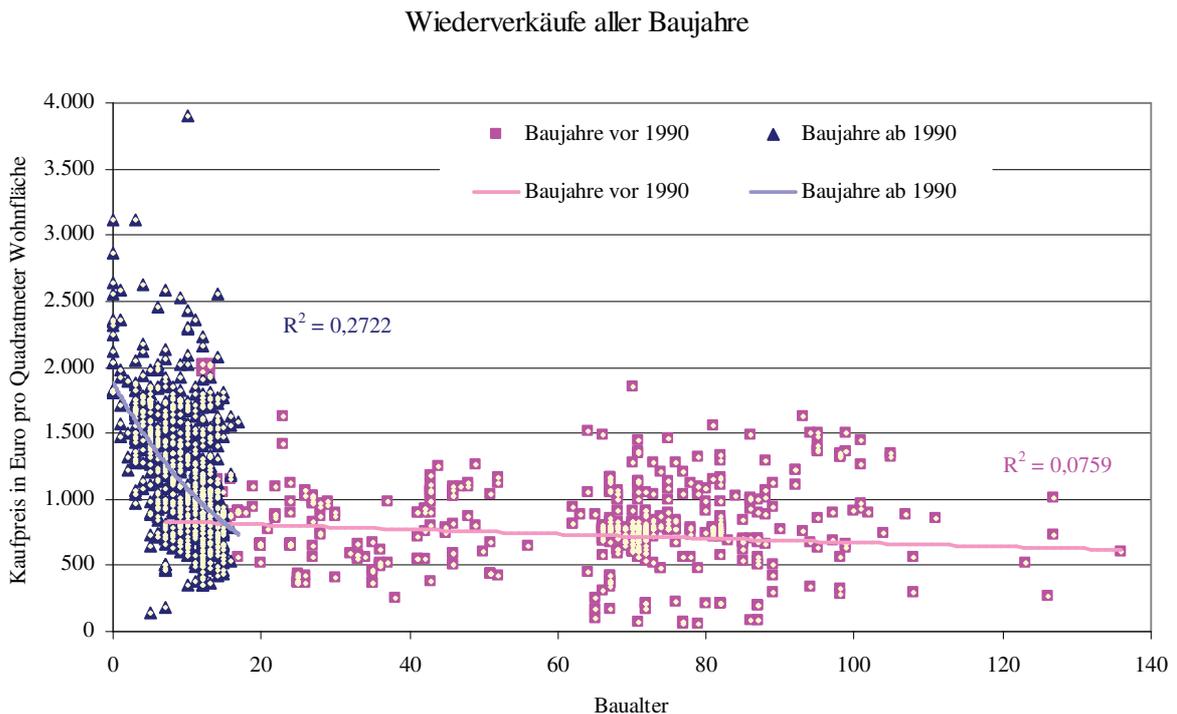
Bei den Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990 sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls kontinuierlich gefallen. Lag hier der durchschnittliche Quadratmeterpreis in 1994 noch bei knapp 2.200 Euro so liegt er jetzt nur noch bei ca. 1.000 Euro.





Die erzielten Kaufpreise bei Wiederverkäufen von Altbauobjekten stiegen seit 1994 bis zum Jahr 2001 im Durchschnitt bis auf maximal 900 Euro pro Quadratmeter an. Danach ist wieder ein Absinken der Verkaufspreise zu beobachten.

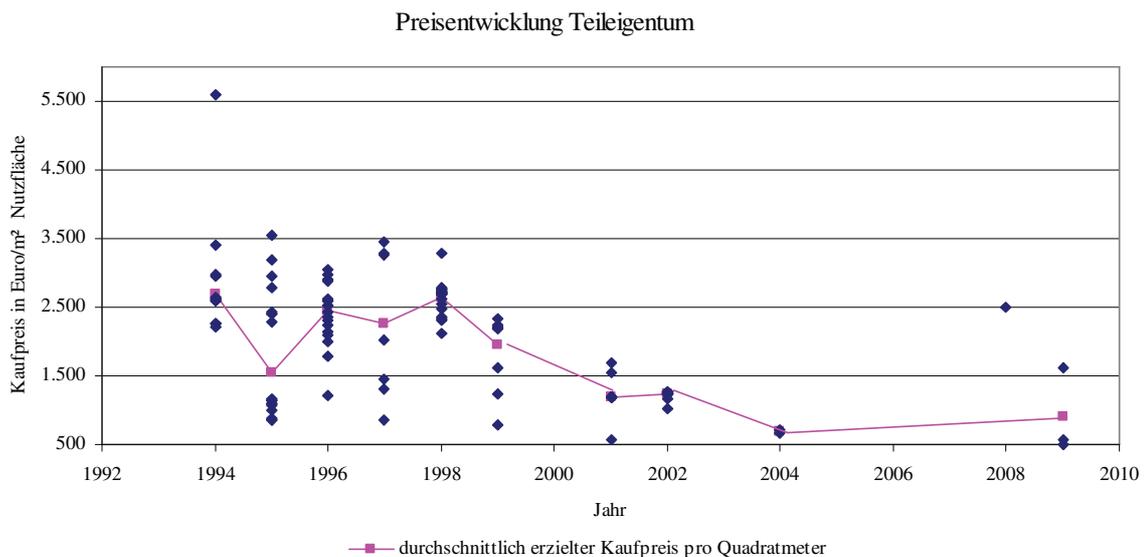
Mit steigendem Baualter ist ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sinkt der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis stark, auf unter 50 % ab. Die für höhere Baualter gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise sinken dann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



8.5 Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2009 21 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten gewerblicher Nutzungen ausschließlich in Hennigsdorf, Velten und Glienicke registriert werden. Ebenfalls an diesen Standorten wurden 11 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten für Stellplatznutzung in Tiefgaragen registriert. Die Kaufpreise variierten hier zwischen 1.000 Euro und 5.000 Euro pro Stellplatz.

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentum, zu denen Nutzflächenangaben zu erhalten waren, zeitlich aus. Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist sehr gering und beschränkt sich auch in den Vorjahren ausschließlich auf die oben stehenden Gemeinden sowie Oranienburg und Hohen Neuendorf. Korrelierend mit der überdurchschnittlich hohen Anzahl der Veräußerungen von 1994 bis 1996 fand auch hier der Hauptanteil der Veräußerungen zu hohen Quadratmeterpreisen statt. Ab dem Jahr 2000 werden nur noch sporadisch Teileigentumseinheiten veräußert. Auch der erzielte Kaufpreis ist seit 1998 kontinuierlich zurückgegangen. Lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis in 1998 noch bei 2.650 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, so wurden in 2009 nur noch durchschnittlich 900 Euro pro Quadratmeter erzielt.



8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

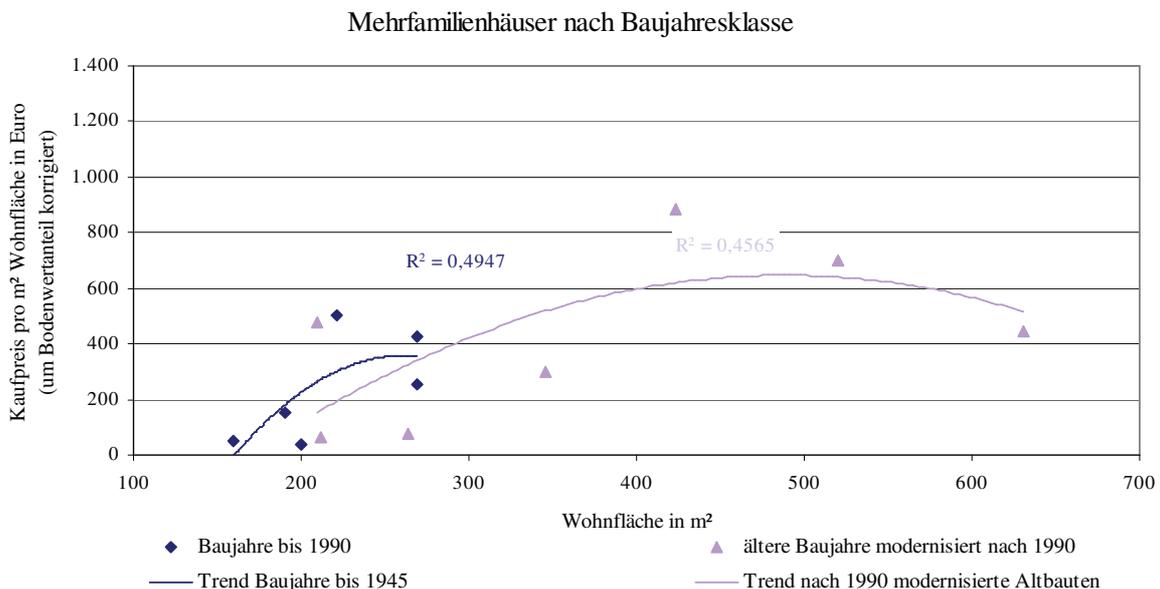
Im gesamten Landkreis wurden insgesamt 36 Kauffälle, damit nur etwa die Hälfte des Vorjahres, registriert. 56 % (20 KV) der Verkäufe fanden im engeren Verflechtungsraum statt. Zwei Objekte waren Gebäude im komplexen Wohnungsbau, jeweils eines im äußeren Entwicklungsraum und im engeren Verflechtungsraum errichtet. Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise.

Tabelle 6 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

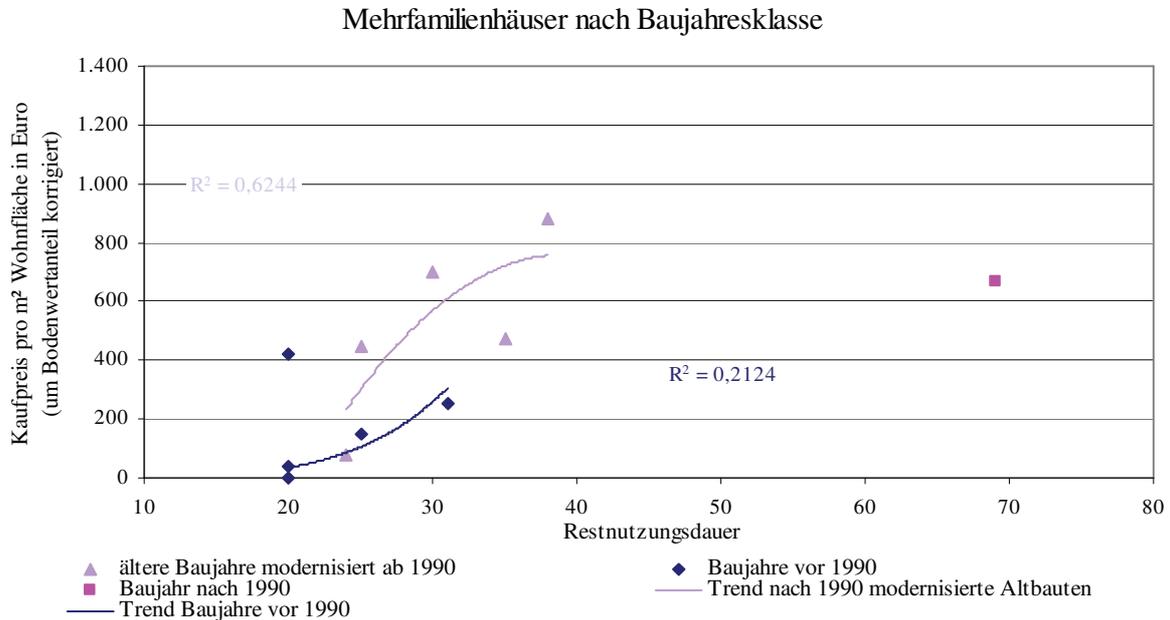
veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
	Durchschnitt in m ²	Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990	190 – 270	3 - 6	140 – 410
	230	4	295 (185)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	210 – 425	3 – 6	200 – 835
	360	5	605 (400)

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

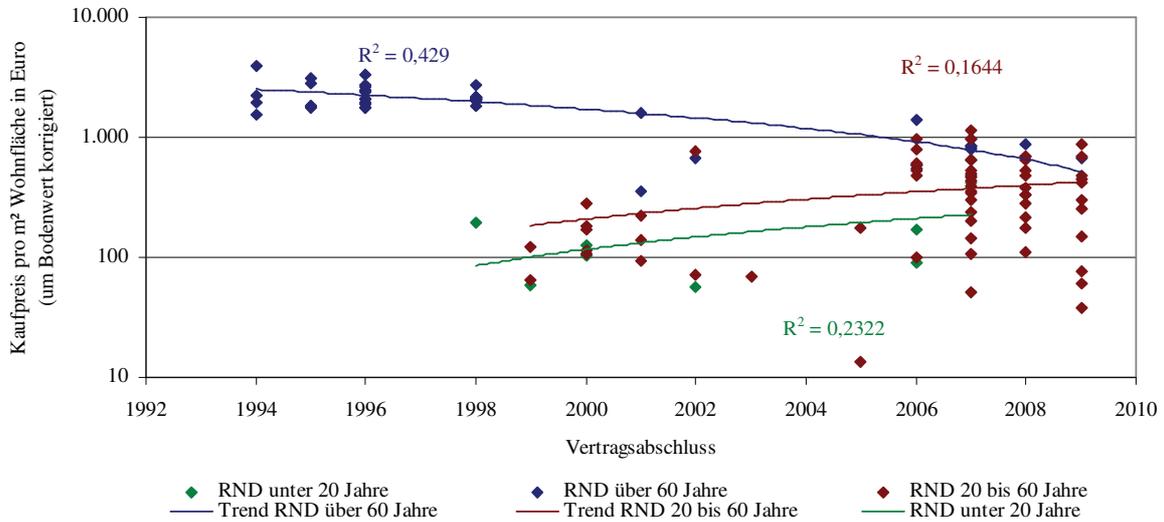


8.6.2 Preisentwicklung

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 den 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. Im Jahr 2009 wurden durchschnittlich nur noch 500 Euro pro Quadratmeter erzielt. Bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Hier werden seit 2000 steigende Kaufpreise beobachtet. Seit 2006 werden vermehrt Objekte mit Restnutzungsdauern zwischen 20 und 60 Jahren veräußert. Im Jahr 2009 lag der für diese Baujahresgruppe vereinbarte Kaufpreis im Durchschnitt nur wenig unter dem von Objekten mit einer Restnutzungsdauer über 60 Jahren. Bei Gebäuden mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer unter 20 Jahren ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis in den letzten Jahren ebenfalls steigend.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit verschiedener Restnutzungsdauer



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

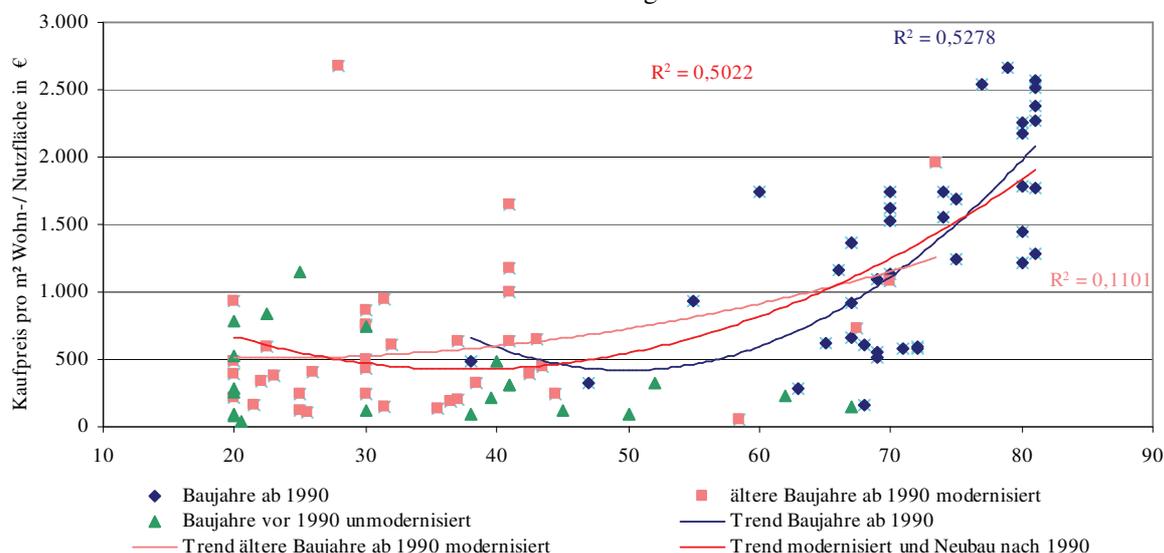
Insgesamt liegen 33 Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 20 im engeren Verflechtungsraum sowie 13 im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1900 und 1994. 15 Objekte wurden nach 1990 gebaut oder modernisiert.

Im **engeren Verflechtungsraum** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 280.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 39 Euro/m², im **äußeren Entwicklungsraum** von 57.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 23 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum bei 1.400 m². Im **engeren Verflechtungsraum** wurden im Jahr 2009 **durchschnittliche 460 Euro/m² Wohn/Nutzfläche** und im **äußeren Entwicklungsraum** durchschnittlich 190 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 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 hinsichtlich der Modernisierungen bzw. Restnutzungsdauer angewiesen ist. Sowohl bei neu errichteten als auch nach 1990 modernisierten Gebäuden steigt erwartungsgemäß der vereinbarte Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche mit der steigenden Restnutzungsdauer. Bei den nicht modernisierten Gebäuden ergibt sich hier kein eindeutiges Bild. Gegebenenfalls sind bei einzelnen Kauffällen doch bereits Modernisierungen durchgeführt worden, welche nicht mitgeteilt wurden.

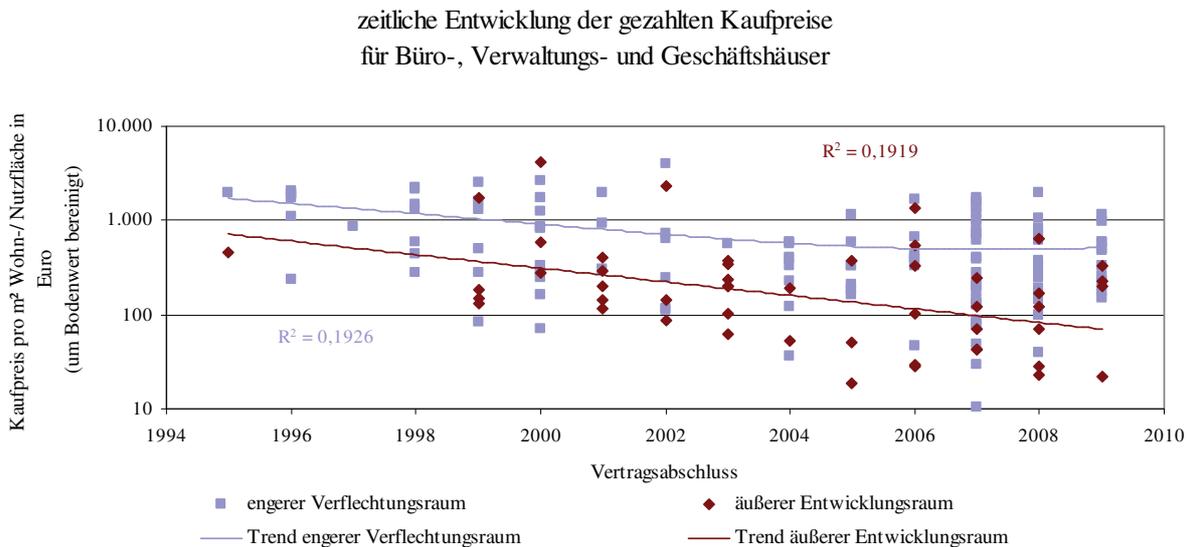
Grundstücke mit Gebäuden gemischter Nutzung Abhängigkeit des Kaufpreises von der Restnutzungsdauer



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. Sowohl im äußeren Entwicklungsraum als auch im engeren Verflechtungsraum ist hinsichtlich der vereinbarten Quadratmeterpreise ein beständiges Absinken bis zum Jahr 2006 zu verzeichnen. Während diese Tendenz im äußeren Entwicklungsraum unverändert anhält, ist im **engeren Verflechtungsraum** seit 2006 ein Stagnieren der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise bei **ca. 500 Euro/ m²** zu verzeichnen. Im **äußeren Entwicklungsraum** sind die durchschnittlichen Kaufpreise von über 100 Euro pro Quadratmeter in 2006 weiter bis auf **ca. 70 Euro/ m²** in 2009 gesunken.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2009 wurden 15 Verkäufe registriert, hiervon nur drei im engeren Verflechtungsraum. Zwei Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Die anderen **Gewerbegrundstücke** waren **innerhalb der Ortslagen** gelegen. Hier wurden kleinere Flächen von 350 m² bis 2.800 m² veräußert. Hauptsächlich waren die Objekte mit Werkstätten und Lagergebäude bebaut. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 30.700 Euro, die durchschnittliche Nutzfläche bei 295 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **139 Euro/m² Nutzfläche**.

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

104 Verträge wurden über bebaute Wochenendhausgrundstücke abgeschlossen. Davon lagen ca. 30 % im äußeren Entwicklungsraum, 70 % im engeren Verflechtungsraum. 20 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten bzw. in Außenbereichslagen, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 16 Objekte, hauptsächlich im äußeren Entwicklungsraum sowohl im Wohn- als auch Sondernutzungsgebiet gelegen, befanden sich in Wasserlage.

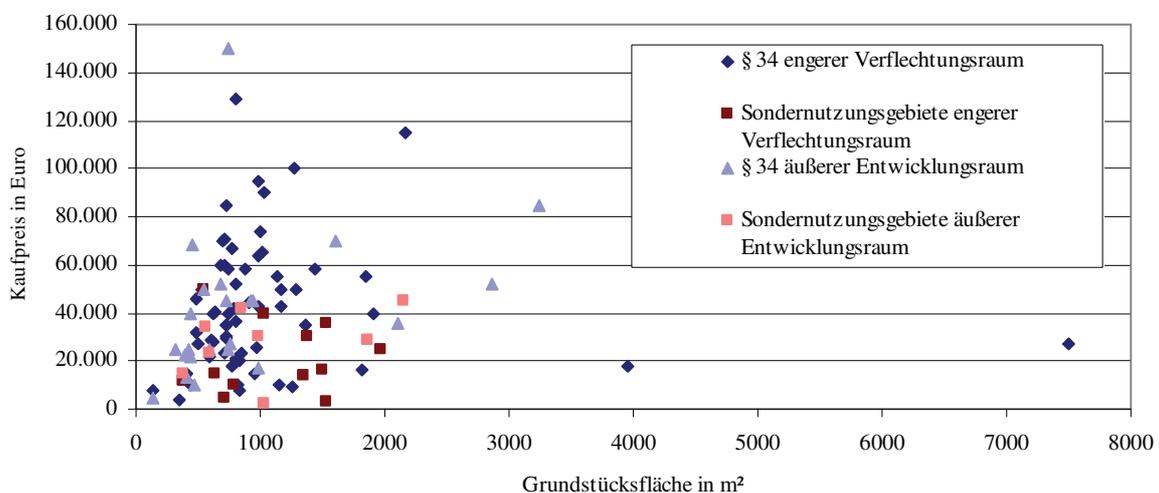
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im äußeren Entwicklungsraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 Euro/m² und 23 Euro/m² statt. Im engeren Verflechtungsraum liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 28 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	415 – 980	17.000 – 52.000	26 - 60	1950 - 1977
		Ø 700	Ø 36.600	Ø 52	Ø 1972
	Sondernutzungsgebiete	570 – 1.030	15.000 – 34.000	k.A.	1972 - 1990
		Ø 980	Ø 28.800		Ø 1984
engerer Verflechtungsraum	Lage im Wohngebiet	615 – 1.170	18.000 – 63.500	Ø 50	1950 - 1983
		Ø 850	Ø 39.700		Ø 1970
	Sondernutzungsgebiete	640 – 1.530	10.000 – 36.000	k.A.	1942 – 1989
		Ø 1.100	Ø 20.300		Ø 1978

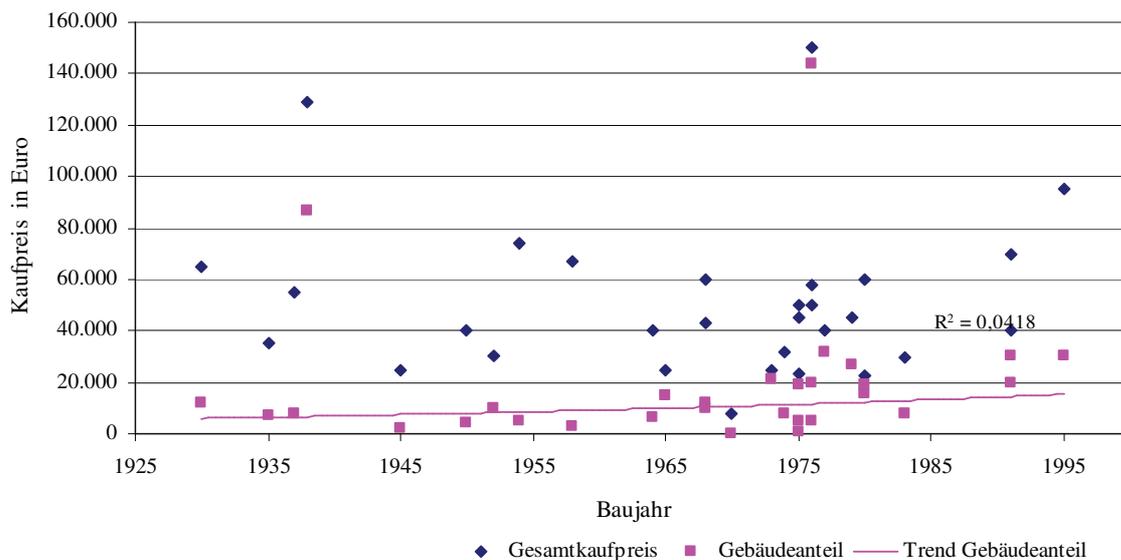
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken



Da im Jahr 2009 nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude erhoben werden konnten, ist eine Auswertung des Kaufpreises pro Quadratmeter Nutzfläche nicht möglich. Stattdessen wird hier der Gesamtpreis, bzw. der Gebäudewert in Abhängigkeit vom Baujahr betrachtet. Offensichtlich gibt es nur eine leichte Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Wochenendhäuser vom Baujahr des Gebäudes, der wesentliche Anteil des Kaufpreises wird vom Bodenrichtwert und damit von der Lage der Objekte bestimmt.

Abhängigkeit Kaufpreis vom Baujahr bei Wochenendhausgrundstücken



8.10 Sonstige bebaute Objekte

21 weitere Verträge wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen 14 im engeren Verflechtungsraum sowie sieben im äußeren Entwicklungsraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen oder kulturellen Einrichtungen, Verkaufsstellen sowie Garagengrundstücke 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.

Zum Stichtag 01.01.2010 werden die Bodenrichtwerte erstmals anstelle der bisher bekannten Bodenrichtwertkarte auf einer Bodenrichtwert-DVD herausgegeben. Weiterhin werden in der Folge die Bodenrichtwerte ebenfalls über das Internet abrufbar sein. Damit wird dem technischen Fortschritt Rechnung getragen. Für Kunden besteht daneben jedoch weiterhin die Möglichkeit, Auszüge in analoger Form zu erhalten.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Die zum Stichtag 01.01.2010 für den Landkreis Oberhavel beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus den bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträgen ermittelt worden. Sie wurden am 13.01.2010 durch den Gutachterausschuss beschlossen. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls 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 01.01.2010 insgesamt 502, für land- und forstwirtschaftliche Flächen 37 Bodenrichtwerte ermittelt. Damit wurden die Bodenrichtwerte beider Grundstücksarten weiter verdichtet und hauptsächlich im verdichteten Siedlungsbereich bereits entsprechend den gewachsenen Anforderungen auch zonal abgegrenzt.

Daneben wurden auf Anforderung der jeweiligen Gemeinde besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten auch außerhalb der Bodenrichtwertsetzung in separaten Gutachten zu abweichenden Stichtagen 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.

Die Art und das Maß der den Richtwerten zugrunde gelegten baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt. Eine entsprechende Ausweisung der Bodenrichtwertgrundstücke erfolgte in der Bodenrichtwertkarte. Die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstückszuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und eventuelle Rechte und Belastungen bleiben dabei unberücksichtigt. Abweichungen in den vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen des Wertes des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwert bewirken. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte in folgender Form dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche	MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
		GD	dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche	SO	Sondergebiet
		SOE	Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland **E** Bauerwartungsland **SF** Sonstige Flächen

Bauweise

o offene Bauweise **g** geschlossene Bauweise **a** abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl - römische Zahl

z.B. **II** = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
 (III-IV) = Spannenangabe

Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **GFZ 0,4** = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **GRZ 0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **BMZ 3,4** = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche - arabische Zahl

z.B. **800m²** = 800 m² Grundstücksfläche
 (800-1200m²) = Spanne 800-1200 m² Grundstücksfläche

Grundstückstiefe - arabische Zahl

z.B. **40m** = 40 m Grundstückstiefe

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

StUb Stadumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farbig hinterlegt: 

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

E Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

<p><u>80</u> WA-o-II-GFZ 0,5- 500m²-20m</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung- Geschossflächenzahl 0,5- Grundstücksfläche 500m²-Grundstückstiefe 20m</p>
<p><u>65*</u> WA-o-(I-II)-GFZ 0,6- (300-500m²)-20m</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-(ein- bis zweigeschossige Bebauung)- Geschossflächenzahl 0,6-(Grundstücksfläche 300-500m²)-Grundstückstiefe 20m</p>
<p><u>A 75</u> W-III</p>	<p>Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB Wohnbaufläche- dreigeschossige Bebauung</p>
<p><u>(65)</u> R-M</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB Rohbauland-gemischte Baufläche</p>
<p><u>25</u> SF</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB Sonstige Flächen</p>

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

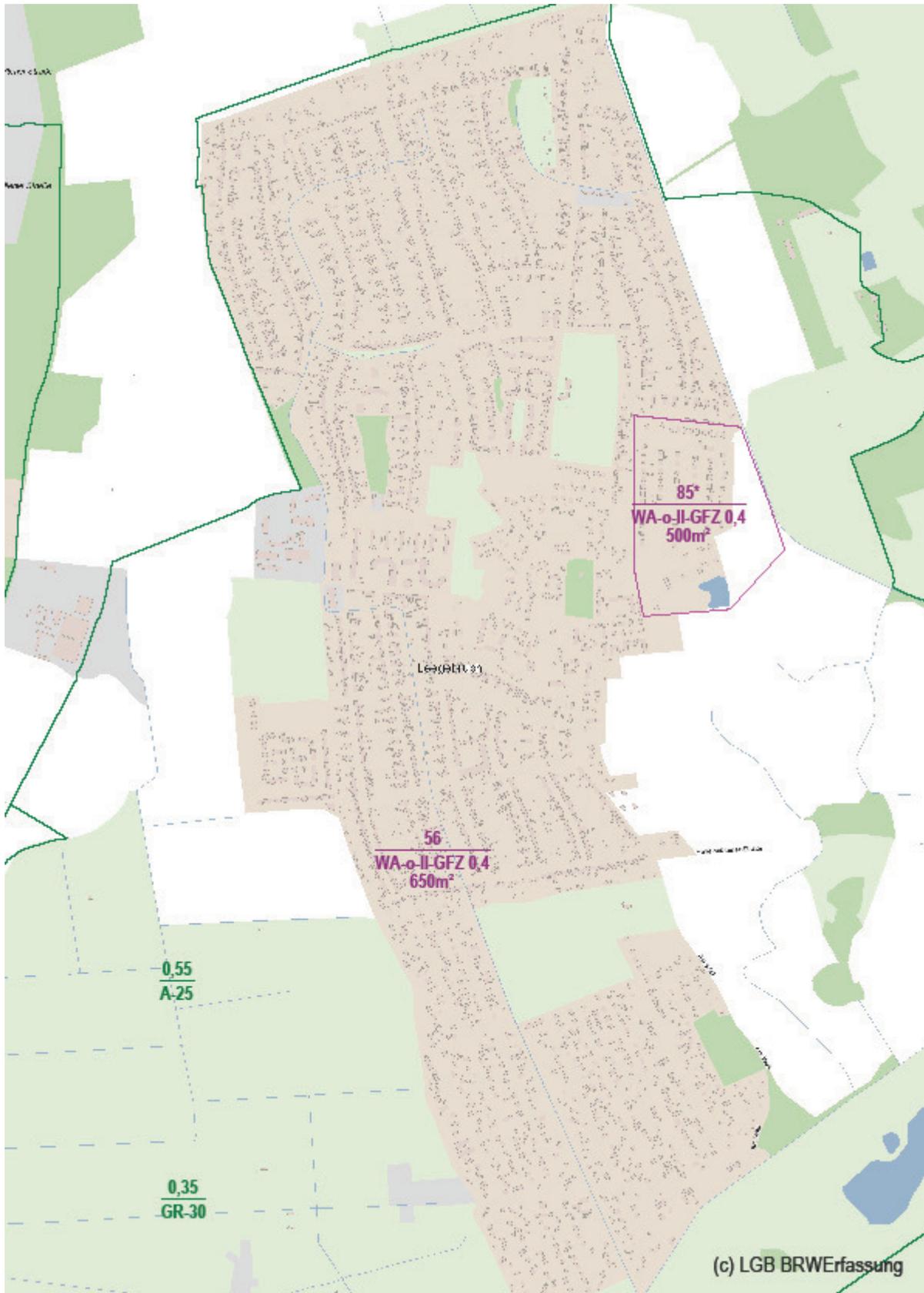
Beispiele:

$\frac{0,28}{A-50}$ $\frac{0,45}{GR-40}$ $\frac{0,25}{A-(30-50)}$ $\frac{0,30}{GR-(20-45)}$

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

$\frac{0,17}{F}$ $\frac{0,22}{F-mA}$

Auszug aus der digitalen Bodenrichtwertkarte 01.01.2010



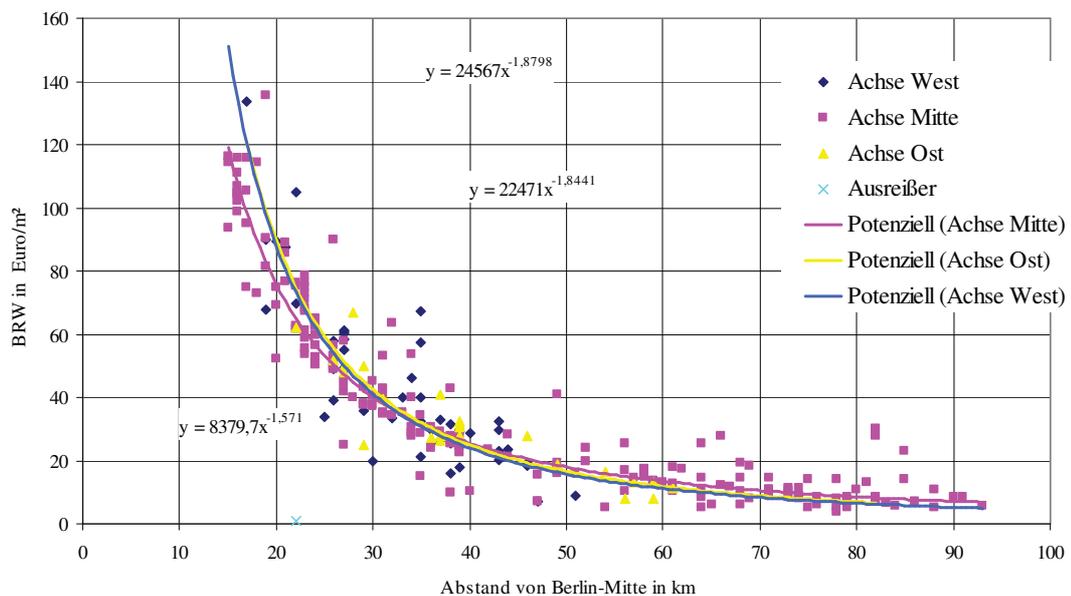
Um dem Leser einen allgemeinen Eindruck vom Preisniveau in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Oberhavel zu geben, werden im Folgenden die ermittelten Bodenrichtwerte als Preisspannen für die jeweilige Einheit dargestellt. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte 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	-	88	75	-	110	39		
Glienicke	79	-	135	125	-	160			
Hennigsdorf, Stadt	98	-	135	105		40	-	60	
Hohen Neuendorf, Stadt	54	-	100	54	-	120	58		
Kremmen, Stadt	7	-	40	37	-	72			
Leegebruch	56		85						
Löwenberger Land	5	-	31	28	-	61			
Oberkrämer	18	-	66	62	-	105	9,5	-	17
Oranienburg, Stadt	15	-	87	45	-	83	12	-	36
Velten, Stadt	40	-	42	72	-	100	25	-	52
Fürstenberg, Stadt	4	-	27				9		
Gransee und Gemeinden	5	-	32	24	-	41	11		
Liebenwalde, Stadt	8	-	22	61					
Mühlenbecker Land	29	-	86	82	-	170	60		
Zehdenick, Stadt	5	-	36	62					

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

Abhängigkeit BRW von Berlin-Abstand



Grafik erstellt auf der Basis des Modells regionaler Lageeinflüsse auf den Wert von Grund und Boden; S. Kobel

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. Er ermittelte für die Sanierungsgebiete der Städte Fürstenberg, Gransee, Hennigsdorf, Oranienburg und Zehdenick besondere Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 01.01.2010 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Gransee, Oranienburg und Zehdenick fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet Hennigsdorf wurde antragsgemäß eine Fortschreibung zu einem abweichenden Stichtag in 2009 vorgenommen.

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

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 01.01.2010 ermittelt und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht.

Die der Ermittlung zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen (in Einzelfällen einem Zusammenschluss von 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 nach wie vor 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 2009
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	67 bis 709	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 2009 wurden dem Gutachterausschuss weitere Daten unterschiedlicher Qualitäten zu insgesamt 168 Mietverträgen vorgelegt. Somit befinden sich in der Gesamtdatensammlung ab 2006 mittlerweile 1.445 Datensätze, hiervon unverändert nur 9 % (125 Verträge) im äußeren Entwicklungsraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Insgesamt 942 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 (43)	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 (24)	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. Im Jahr 2009 wurde nur eine geringe Anzahl von Mieten über gewerblich genutzte Objekte neu erhoben.

Grundstücksmarktbericht 2009
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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 – Altbau modernisiert nach 1990 (8)	61 – 93 Ø 80	k.A.	2,57 – 5,77 Ø 5,01
Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (163)	41 - 90 Ø 62	2 – 3 Ø 3	5,60 – 7,00 Ø 6,19
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (7)	70 - 126 Ø 106	Ø 3	2,47 – 3,30 Ø 3,17
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (35)	64 – 112 Ø 85	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,35 Ø 4,02
Oranienburg (incl. Ortsteile) Baujahr 1930 – 1959 (20)	66 - 73 Ø 70	k.A.	3,65 – 4,50 Ø 4,24
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (113)	47 - 91 Ø 65	2 – 3 Ø 3	4,05 – 5,00 Ø 4,66
Oranienburg (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (46)	43 – 80 Ø 59	2 – 3 Ø 3	5,62 – 9,50 Ø 6,36
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (4)	52 – 100 Ø 76	k.A.	3,90 – 4,96 Ø 4,69
Glienicke – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (7)	54 – 69 Ø 63	k.A.	6,72 – 7,46 Ø 7,12
Glienicke Neubau nach 1990 (376)	66 – 91 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,25
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (57)	47 - 82 Ø 64	2 – 3 Ø 3	4,00 – 4,86 Ø 4,60
Gransee und Gemeinden- 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 4,79
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (45)	36 – 73 Ø 47	2 – 3 Ø 2	5,90 – 6,89 Ø 6,33
Liebenwalde – Neubau nach 1990 (8)	38 – 52 Ø 49	k.A.	5,07 – 5,11 Ø 5,10
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (33)	50 - 83 Ø 66	2 – 3 Ø 3	3,07 – 4,30 Ø 3,66
Velten Neubau nach 1990 (174)	44 - 79 Ø 66	2 – 3 Ø 3	4,73 – 5,77 Ø 5,39
Zehdenick – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (10)	41 – 102 Ø 79	k.A.	2,50 – 4,85 Ø 3,78

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 Wohnraummiets liegen für Oberkrämer, Leegebruch, Mühlenbecker Land und einzelne Lagen im äußeren Entwicklungsraum vor.

35 Verträge sind über die Anmietung von **Garagenstellplätzen** im engeren Verflechtungsraum abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag bei durchschnittlich **21 Euro pro Stellplatz im Monat**. Auch hier konnten in 2009 keine weiteren Daten hinzu erhoben werden.

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)	62 - 124 Ø 99	k.A.	6,79 - 7,68 Ø 7,15
Glienicke (15)	125 - 130 Ø 129	4	7,21 - 7,67 Ø 7,60
Oranienburg (6)	70 - 102 Ø 87	4	2,50 - 6,47 Ø 4,53

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, Mühlenbecker Land oder im äußeren Entwicklungsraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

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

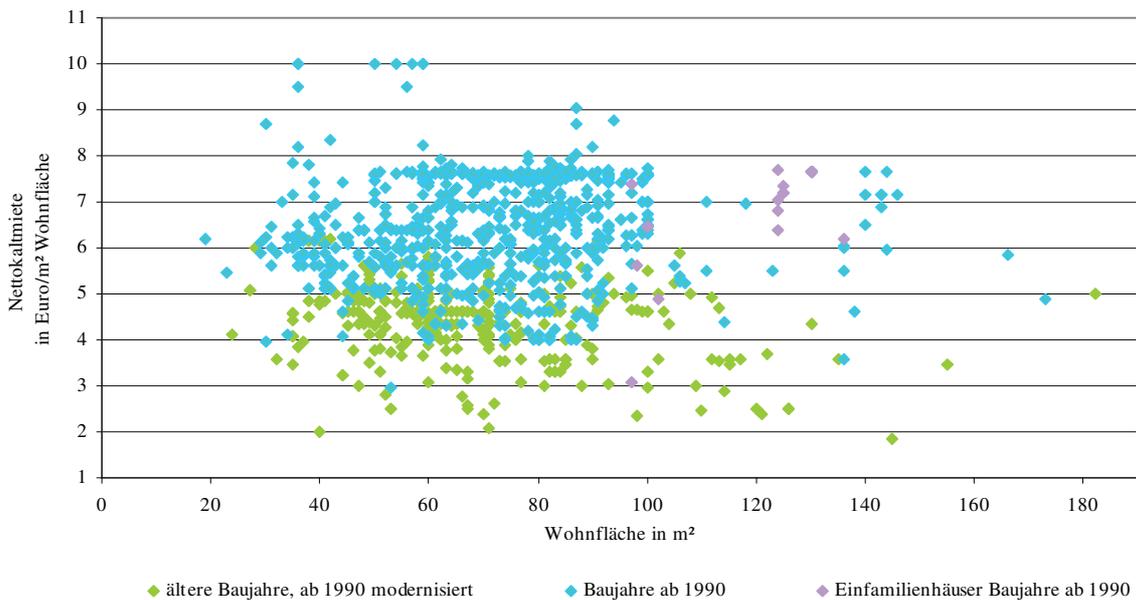
Die Grafiken unten zeigen die vereinbarten Nettokaltmieten für Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser in Abhängigkeit von der Wohnfläche der Mietobjekte einzelner Baujahresgruppen. Deutlich ist im Vergleich zu sehen, dass der Anteil der Neubauwohnungen bzw. der modernisierten Altbauten den Hauptanteil der angezeigten Vermietungen ausmacht.

Wohnungsmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche

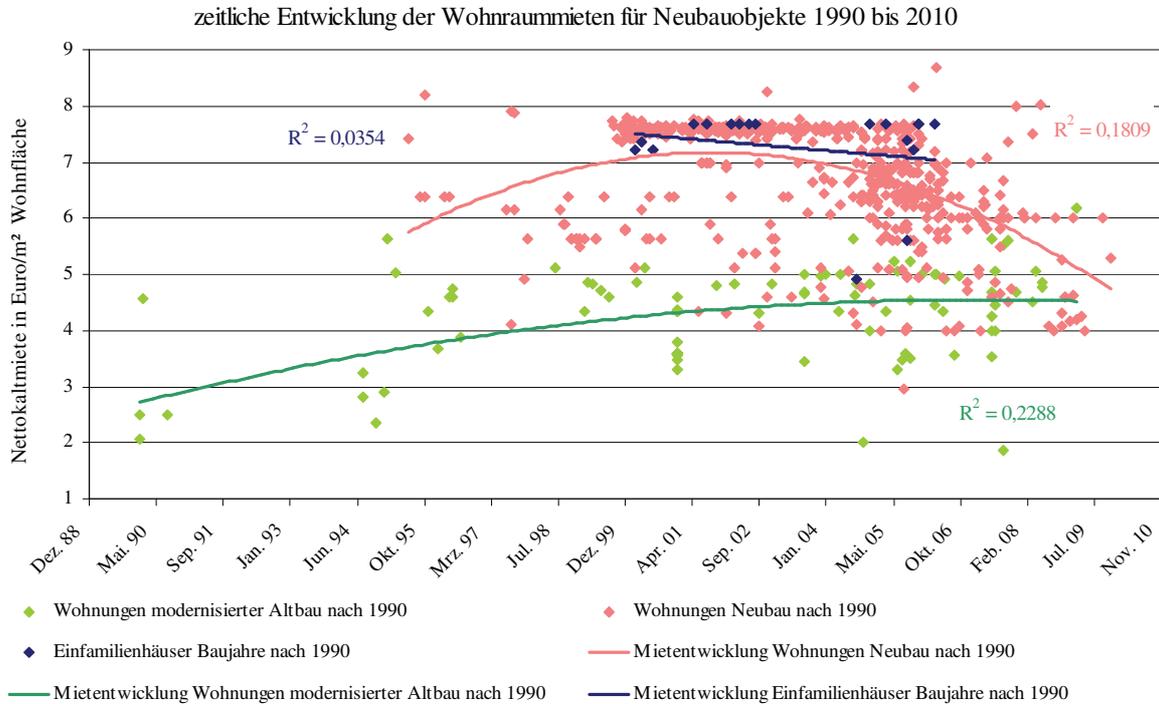


Während die Mieten für nach 1990 modernisierte bzw. errichtete Wohnungen durchschnittlich zwischen 4,50 und 7,49 Euro/m² liegen, werden für nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser durchschnittlich 24 % mehr Miete gezahlt. Die Spanne bewegt sich hier zwischen 6,39 und 7,67 Euro/m². Für unmodernisierte Altbauten sind nur ca. 70 % der Neubauwohnungsmieten zu erzielen, nämlich zwischen 3,20 und 4,86 Euro/m².

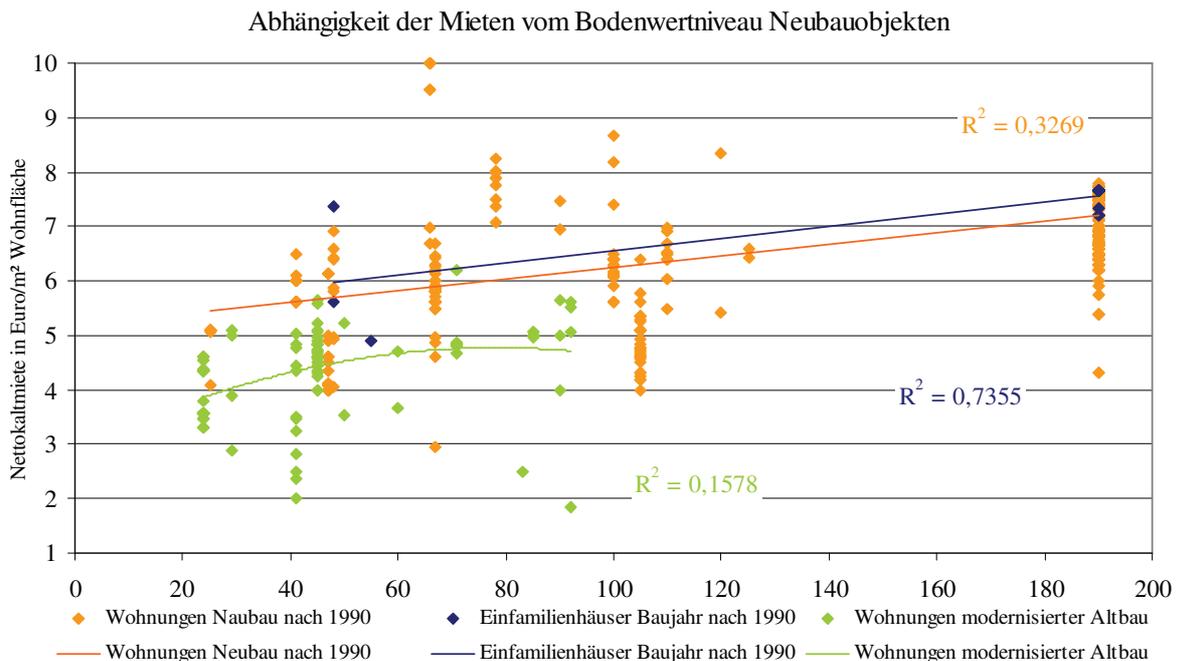
Wohnungsmieten in Abhängigkeit von der Wohnfläche
fertiggestellt bzw. modernisiert ab 1990



Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern der Baujahre bzw. modernisiert 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Gutachterausschussverordnung (GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 211)

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)354906	(03341)354997
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581, -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@o-p-r.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Bergstr. 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791, -792	(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)6084201	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT	(03332)441816	(03332)441850
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG(HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	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, -205	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2009
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 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 bestellt.

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	Diplombauingenieurin (FH) Sachverständige
Wagner, Wolfram	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 31.12.2009)	Einwohner (Stand 31.08.2009)
Birkenwerder	18.095.797	7.749
Fürstenberg, Stadt	212.556.734	6.380
Glienicke/Nordbahn	4.597.793	10.600
Hennigsdorf, Stadt	31.290.734	25.799
Hohen Neuendorf, Stadt	48.103.809	24.080
Kremmen, Stadt	209.258.015	7.186
Leegebruch	6.437.921	6.680
Liebenwalde, Stadt	142.072.761	4.408
Löwenberger Land	244.162.447	8.117
Mühlenbecker Land	52.333.688	13.839
Oberkrämer	103.254.638	10.713
Oranienburg, Stadt	161.777.771	41.630
Velten, Stadt	23.341.944	11.753
Zehdenick, Stadt	221.473.702	14.082
Amt Gransee und Gemeinden	319.495.104	9.610
Gransee, Stadt	121.150.380	6.081
Großwoltersdorf	52.272.455	919
Schönermark	11.845.674	458
Sonnenberg	50.280.493	887
Stechlin	83.946.102	1.265
Oberhavel gesamt	1.798.252.858	202.627

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